

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Einfamilienhaus mit Stallanbau und Scheune**

Adresse **51597 Morsbach, OT Hülstert
Siegener Straße 4**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 22/25**

Wertermittlungstichtag **22. November 2025**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

**Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)**

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	14
Sonstiges	23
3 Wertermittlung	25
Verfahrenswahl	25
Bodenwert	26
3.1 Ertragswertverfahren	28
Rohertrag	28
Bewirtschaftungskosten	30
Liegenschaftszinssatz	31
Ertragswert	32
3.2 Sachwertverfahren	33
Herstellungswert der baulichen Anlagen	34
Vorläufiger Sachwert	36
3.3 Vergleichswertverfahren	37
4 Verkehrswert	39

Anlagen

Anlage 1	Fotos	4 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 02.10.2025	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse und Schnitt (eigene Skizzen)	5 Seiten
Anlage 5	Wesentliche Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren	1 Seite

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 15.000	9
Abbildung 4	Siegener Straße, Blickrichtung Südwest	9
Abbildung 5	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 6	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000	13
Abbildung 7	Schnitt, M ca. 1 : 125	14
Abbildung 8	Grundriss Kellergeschoss, M ca. 1 : 125	16
Abbildung 9	Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 125	17
Abbildung 10	Grundriss Dachgeschoss, M ca. 1 : 125	18
Abbildung 11	Grundriss Anbau, M ca. 1 : 125	18

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	21
Tabelle 2	Vorläufiger Ertragswert	32
Tabelle 3	Kostenkennwerte	34
Tabelle 4	Vorläufiger Sachwert	36

Übersicht

Freistehendes Einfamilienhaus mit Stallanbau und Scheune in 51597 Morsbach – Hülstert, Siegener Str. 4	
rd. 7.400 m ² großes Grundstück; freistehendes, eingeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise; ausgebautes Dachgeschoss; Ursprungsbaupjahr 1892; Garage; großer Anbau auf der Rückseite (ehemals Stall); freistehende Scheune; in den letzten Jahren modernisiert	
Das Grundstück liegt im Außenbereich, ist überwiegend bewaldet und hat eine starke Hangneigung von durchschnittlich 20 %. Die anrechenbare Wohnfläche beträgt 93 m ² und steht in einem Missverhältnis zur Größe der Nebengebäude.	

ursprüngliches / maßgebliches Baujahr	1892 / 1980
Wertermittlungstichtag und Ortstermin	22.11.2025

Bodenwert des gesamten Grundstücks	73.000 €
------------------------------------	----------

Jahresrohertrag	8.060 €
Bewirtschaftungskosten	29%
Gebäudereinertrag je Jahr	rd. 4.100 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 35 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,25 %)	24,046
vorläufiger Ertragswert	<u>172.000 €</u>

vorläufiger Sachwert	275.000 €
Sachwertfaktor	0,70
Sachwert	<u>193.000 €</u>

vorläufiger Vergleichswert	<u>190.000 €</u>
----------------------------	------------------

vorläufiger Verkehrswert	184.000 €
Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Merkmale	–7.000 €
Verkehrswert	177.000 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 25.08.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 22/25; beauftragt mit Schreiben vom 26.09.2025

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51597 Morsbach, Ortsteil Hülstert, Siegener Str. 6
Zu bewerten ist ein rd. 7.400 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einer angebauten Garage und mit einem Anbau auf der Rückseite sowie einer Scheune. Das Wohnhaus wurde 1892 erbaut und in den letzten Jahren modernisiert.
Das Grundstück liegt im Außenbereich, ist überwiegend bewaldet und hat eine starke Hangneigung von durchschnittlich 20 %.
Die anrechenbare Wohnfläche beträgt nur 93 m² und steht in einem Missverhältnis zur Größe der Nebengebäude.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Grundbuchs vom 29.08.2025
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Morsbach Blatt 245
sind als Eigentümer eingetragen
Marius Tenzer, geboren am 17.09.1993 und Maike Vescovi, geboren am 13.03.1993 zu je ½ Anteil
für das Grundstück Morsbach Flur 46

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
15	155	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Siegener Straße 4	7.375 m ²

Die eingetragene Lage stimmt mit der Objektanschrift überein.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 22.11.2025 im Beisein des Eigentümers durchgeführt.
Die Gläubigerin verzichtete auf die Teilnahme.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 22.11.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 25.11.2023 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

- Das Grundstück und die baulichen Anlagen sind weder insgesamt noch teilweise vermietet oder verpachtet. Die baulichen Anlagen werden von der Familie der Eigentümer selbst fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
- Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt. Dementsprechend gibt es keine Betriebseinrichtungen.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Es ist möglich, dass nicht sämtliche bauliche Anlagen Bestandsschutz genießen (siehe S. 12).
- Es gibt weder Eintragungen im Baulastverzeichnis (siehe S. 12) noch im Altlastenkataster (siehe S. 23).
- Es liegt kein Überbau vor.
- Pläne einiger baulichen Anlagen sind in Anlage 1 und auf den Seiten 15-19 zu finden.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 29.08.2025
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 02.10.2025
- Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Morsbach über das Planungsrecht im November 2024
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Morsbach über die Erschließungssituation vom 07.10.2025
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächenkataster vom 22.10.2025 und im Baulastenverzeichnis vom 02.10.2025
- mündliche Auskünfte während des Ortstermins

Informationen im Internet

- Der Oberbergische Kreis unterhält einen Internetauftritt (RIO, Raum Information Oberberg), in dem sich jedermann raumrelevante Informationen (Luftbilder, Fachplanungen usw.) anzeigen lassen kann. ²

² <http://www.rio.obk.de>

- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktberichte können im Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Boris.NRW) kostenlos eingesehen werden. ³

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt

wesentliche Literatur

- DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

³ <http://www.boris.nrw.de>

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Gemeinde und Region

Morsbach liegt im äußersten Südosten des Oberbergischen Kreises, etwa 50 km östlich von Köln. Morsbach ist mit rd. 10.000 Einwohnern die kleinste Gemeinde im Kreisgebiet und umfasst 66 Ortschaften.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

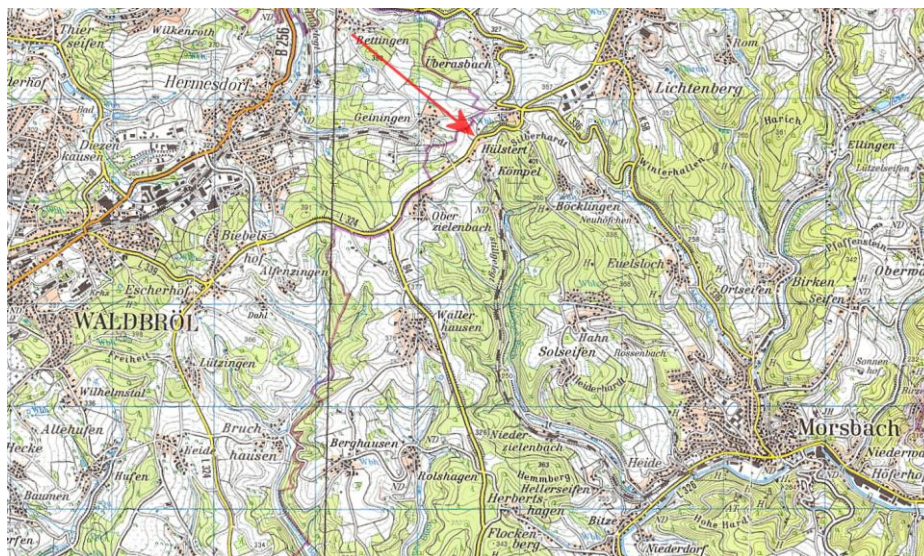


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Hülstert, 4 km nordwestlich vom Zentrum Morsbach

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 75.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 600 m entfernt, Fahrzeit mit dem Bus zum Zentrum von Morsbach ca. 10 Minuten
- mit dem Pkw zum nächstgelegenen Bahnhof in Windeck-Rosbach ca. 15 km und 15 Min. Fahrzeit
- zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Eckenhagen) ca. 11 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 15.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2010

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß kaum zu erreichen. Die nächstgelegenen sind im Zentrum von Morsbach und im Zentrum von Waldbröl.

Abbildung 4
Siegener Straße,
Blickrichtung Südwest

Haus Nr. 4 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Parkplätze

Es ist problematisch, das Bewertungsgrundstück mit dem Pkw anzufahren.

- Die Zufahrt ist spitzwinklig, sodass sie nur von Osten angefahren werden kann. Wer aus dem Westen von Waldbröl kommt, muss ca. 300 m weiterfahren, um dort abzubiegen und zu wenden.
- Die Siegener Straße ist eine viel befahrene Straße und die Zufahrt zum Grundstück hat Gefälle. Es ist gefährlich, das Grundstück rückwärtsfahrend zu verlassen. Damit Fahrzeuge das Bewertungsgrundstück vorwärtsfahrend verlassen können, muss es eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück geben. Eine solche gibt es derzeit nicht. Die Kosten für deren Herstellung werden auf Seite 20 geschätzt.

nähere Umgebung

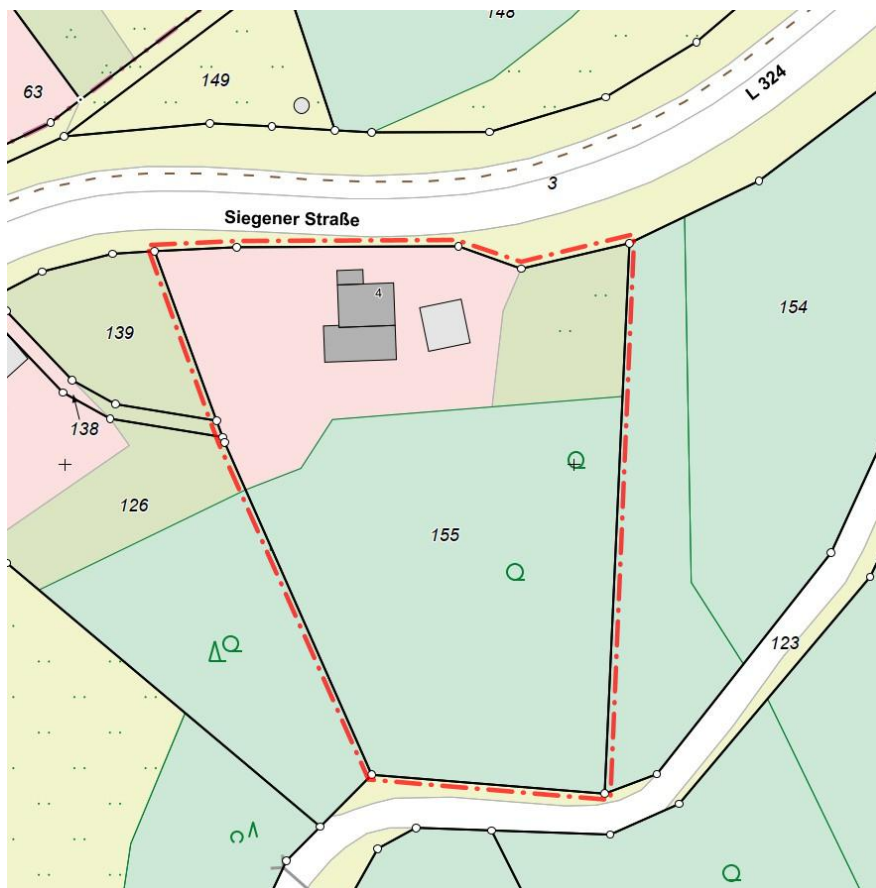
Die Umgebung ist durch einige wenige ein- und zweigeschossige freistehende Wohngebäude auf großen Grundstücken geprägt.

Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 5 Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 2)



© Oberbergischer Kreis 2025

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

In der Flurkarte werden drei Nutzungsbereiche unterschieden:

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| ▪ Wohnbaufläche (rot mittel) | ca. 2.300 m ² |
| ▪ Waldfläche (blaugrün) | ca. 4.400 m ² |
| ▪ Grünfläche (grün mittel) | ca. 675 m ² |

Das zu bewertende Grundstück hat eine gut nutzbare Form. Die Nutzbarkeit wird aber durch die starke Hangneigung sehr erschwert. Es fällt von der Straße im Norden auf einer Strecke von 100 m bis zur Grundstücksgrenze im Süden um rd. 20 m ab.

Die Straßenfrontlänge an der Siegener Straße beträgt rd. 95 m. Dies ist gleichzeitig die größte Grundstücksbreite. Die Grundstückstiefe misst rd. 100 m.

Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist sehr wahrscheinlich nicht möglich (siehe S. 13).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 55 €/m² für die Zone mit dem bebauten Teil des Bewertungsgrundstücks an (siehe S. 26 und Anlage 2).

Dieser ungewöhnlich niedrige Bodenrichtwert ist auf die Lage des Grundstücks im Außenbereich zurückzuführen. Hierdurch wird die bauliche Ausnutzung des Grundstücks stark eingeschränkt (siehe S. 13). Folgerichtig ist der Bereich, für den dieser Bodenrichtwert gilt, eng begrenzt (siehe Anlage 2).

Dieser Bodenrichtwert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine stark unterdurchschnittliche Wohnlage an. ⁴

⁴ GMB OBK 2024, S. 59 In dörflichen Lagen der Gemeinde Morsbach werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 95 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 90 €/m² und in mäßigen Lagen 80 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

Eigennutzung

Das Haus wird von der Familie der Eigentümer selbst und wird mit Ausnahme eines Büroraums ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keinen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält keine Eintragung außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der aber nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen.

Baugenehmigungen

Die Bauakte enthält nach Angaben der Verwaltung der Gemeinde Morsbach keinen einzigen Vorgang. Dies ist verwunderlich. Das Haupthaus ist in Fachwerkbauweise 1892 errichtet worden, sodass dessen Unterlagen verloren gegangen sein können. Unterlagen über folgende Umstände sind jedoch zu erwarten:

- Die Fertiggarage ist offensichtlich in jüngerer Zeit errichtet worden.
- Der Einbau einer Gasheizung mit Leihtank fällt wohl ebenfalls in diese Zeit.
- An den ehemaligen Stall im rückseitigen Anbau ist wahrscheinlich der westliche Teil erst in der Nachkriegszeit angebaut worden (siehe S. 18).
- Es ist nicht zu klären, ob das Dachgeschoss von Beginn an ausgebaut war. Zu Wohnräumen mit einer annähernd zeitgemäßen Wärmedämmung wurde es erst vor wenigen Jahren ausgebaut. Für diese Nutzungsänderung hätte eine baurechtliche Genehmigung eingeholt werden müssen. Die hätte nicht erteilt werden können (siehe S. 17).

Es ist deshalb anzunehmen, dass die Nutzungen und der Ausbau nicht sämtlicher Gebäude und nicht für alle Teile beantragt und genehmigt worden ist und deshalb keinen Bestandsschutz genießen.

nachträgliche Legalisierungen

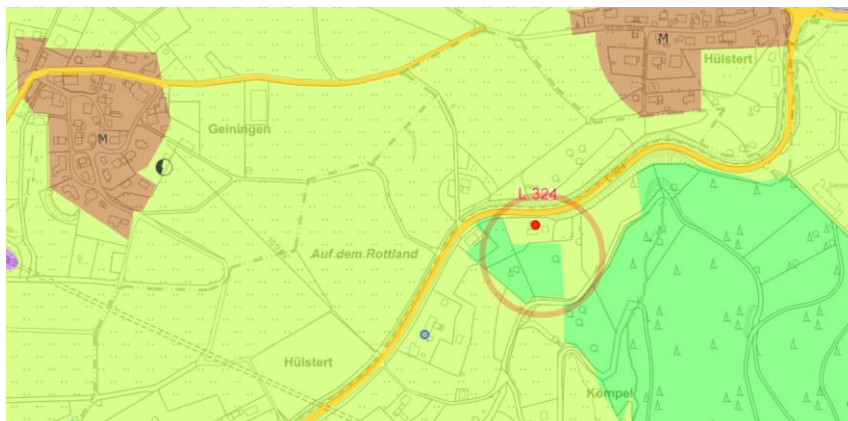
Nachträgliche Legalisierungen ungenehmigter Nutzungen und An- oder Ausbauten können aufwendig werden. Dabei sind die Kosten für die Antragstellung meist relativ gering und überschaubar. Höher und nicht absehbar sind die Kosten aufgrund von Auflagen der Genehmigungsbehörde. Diese kann darauf bestehen, dass die heutigen, meist weitergehenden Vorschriften eingehalten werden. Dafür sind häufig Nachbesserungen notwendig. Weil unklar ist, wie die baulichen Anlagen des Grundstücks zukünftig im Einzelnen genutzt werden, wird hier kein Betrag für die Antragstellung und mögliche bauliche Änderungen angegeben. Stattdessen werden die Unsicherheiten im Liegenschaftszinssatz (siehe S. 31) und im Sachwertfaktor (siehe S. 39 f.) berücksichtigt.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Waldfläche dargestellt. Es liegt also nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern im Außenbereich.

Das bedeutet, dass dieses Grundstück, wenn es nicht bereits bebaut wäre, kaum mit einem Wohnhaus bebaut werden dürfte. ⁵ Hierdurch soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Die baulichen Anlagen, die zum Zeitpunkt ihrer Entstehung genehmigt waren, genießen allerdings Bestandsschutz. Erweiterungen sind nur in engen Grenzen möglich.

Abbildung 6
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 10.000



abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Morsbach teilte mit:

„Das Flurstück unterliegt den Bestimmungen des § 35 BauGB.

Es ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die öffentliche Abwasseranlage mit Schmutzwasser angeschlossen.

Maßnahmen, die eine Beitragspflicht im Sinne des BauGB oder KAG auslösen könnten, sind zurzeit im Bereich des vorgenannten Grundstücks nicht geplant.

Eine Beitragsschuld besteht nicht.“

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage betrieben wird. Eine Nachfrage bei dem Gemeindewerk ergab, dass dies zutrifft und ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung auf absehbare Zeit nicht möglich ist.

Das Grundstück ist demnach als erschließungsbeitragsfrei anzusehen.

⁵ Bauliche Anlagen im Außenbereich dürfen laut § 35 BauGB nur für privilegierte Vorhaben errichtet werden. Dies sind zumeist Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke.

Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Orts-termins oder auf Annahmen.

Fotos

Ein Foto der Ansicht von der Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens und vier Aufnahmen aus dem öffentlichen Straßenraum in Anlage 1. Der Eigentümer erlaubte die Verwendung von Aufnahmen auf dem Grundstück nicht.

Zeichnungen

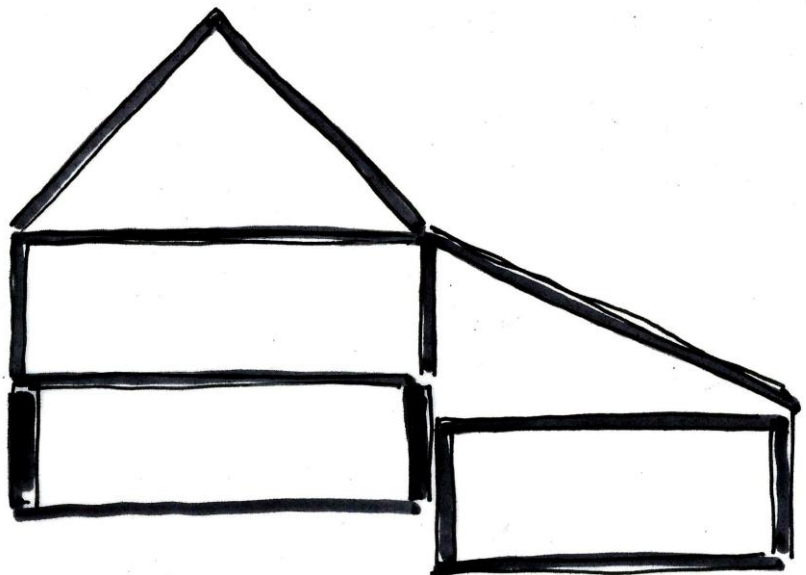
Die folgenden Zeichnungen wurden nach eigenem Aufmaß selbst angefertigt. Sie sollen lediglich die Bezüge der einzelnen Räume und Bauteile zueinander veranschaulichen.

Es wurden nur Maße der Innenräume genommen. Die Lage von Türen und Fenstern wurde nicht eingemessen, ebenso wenig die Höhenlage der einzelnen Geschosse und des Anbaus.

Die folgenden Fußbodenhöhen werden deshalb mit ungefähren Werten unter Vorbehalt angegeben:

Erdgeschoss $\pm 0,0$ m, Dachgeschoss $+2,5-2,6$ m, Kellergeschoss $-2,2-2,3$ m, Anbau $-3,5-3,9$ m

Abbildung 7
Schnitt,
M ca. 1 : 125



Bauweise und Ausstattung

- eingeschossig, nicht ausgebautes Kellergeschoss und vollständig ausgebautes Dachgeschoss

Folgende Merkmale wurden während der Ortsbesichtigung festgestellt oder vom Eigentümer mitgeteilt:

- Das Ursprungsbaujahr des Haupthauses in Fachwerkbauweise ist 1892. Wann der Anbau, ein ehemaliger Stall für Kühe und Schweine, errichtet worden ist, ist unbekannt. Einige Wände im Westen des Anbaus sind in Kalksandstein ausgeführt. Das lässt auf eine Errichtung in der Nachkriegszeit schließen.
- Die Außenwände bestehen im Kellergeschoss aus Bruchsteinen, im Erdgeschoss aus Fachwerk. Das Kellergeschoss ist außen verputzt. Die Giebelseiten sind im Erdgeschoss und im Dachgeschoss mit Kunstschieferplatten bekleidet. Die Fassadenbekleidung ist vermutlich mindestens 30 Jahre alt. Das Fachwerk ist lediglich auf der Straßenseite und nur auf der östlichen Hälfte noch zu sehen.
- Der Anbau mit den ehemaligen Ställen ist in Mauerwerksbauweise erstellt, wahrscheinlich vollständig ohne Bruchsteine. Der Anbau ist außen verputzt und wie das Kellergeschoss des Haupthauses gelb gestrichen. Das Dach des Anbaus ist ein Pultdach und schließt an das Satteldach des Haupthauses an. Die östliche Giebelseite des Pultdaches ist ebenfalls mit Kunstschieferplatten bekleidet. Im Westen ist das Pultdach abgewalmt.
- Die Einzelgarage ist an die Nordseite bündig mit der Westseite angebaut. Die Fertiggarage hat ein flach geneigtes Pultdach, dass an das Satteldach des Haupthauses anschließt.
- Der Eigentümer zitierte den Makler, dass die Dachdeckung von Haupthaus, Anbau und Garage ca. 2005 erneuert worden sei. Nach dessen Angaben wurden Biberschwanzschindeln verwendet, wahrscheinlich auf bituminöser Basis. Er selbst habe die innere Bekleidung aus Nut- und Federbrettern im Dachgeschoss entfernt und eine Zwischensparrendämmung mit 16 cm Stärke eingebaut.
- Die Fenster bestehen aus weißen Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung. Das Jahr des Einbaus dieser Fenster ist unklar. Die breiten Rahmen deuten auf ein älteres Baujahr hin. Auf der Rückseite sind im Erdgeschoss und im Dachgeschoss zwei größere Dachflächenfenster mit Holzrahmen eingebaut. Ein weiteres kleines Dachflächenfenster belichtet das Badezimmer im Dachgeschoss. Die Dachflächenfenster bedürfen der Überarbeitung oder sollten mittelfristig ausgetauscht werden.
- Unter dem ehemaligen Stall befindet sich eine Kleinkläranlage mit drei Kammern. Die Klärung/Versickerung erfolgt in einem Schilfbecken ca. 10 m südlich der Klärgrube. Die Klärgrube muss durchschnittlich einmal im Jahr entleert werden. Dafür muss der Lkw über das Nachbargrundstück anfahren und eine lange Schlauchleitung auslegen.

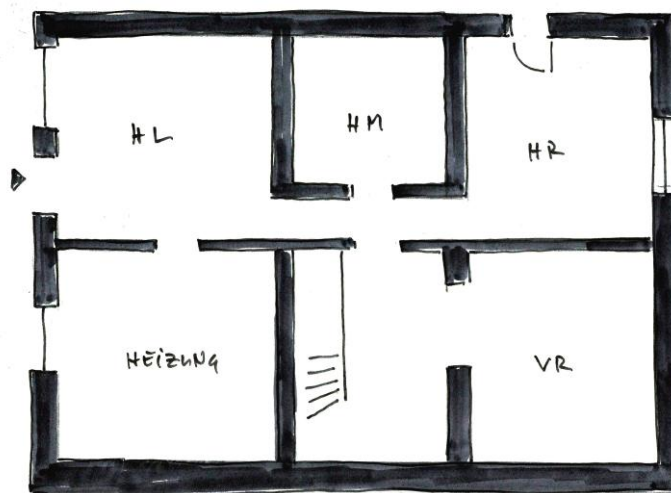
Modernisierungen

Die Eigentümer haben das Grundstück 2020 erworben und in den Folgejahren einige Modernisierungen vorgenommen:

- 2021 Einbau einer neuen gasbetriebenen Heizung mit Brennwertechnik und zwei Solarthermie-Elementen zur Warmwassererzeugung (ca. 3 m²), Edelstahl-Abgaskamin, Warmwasserspeicher 200 l, Flachheizkörper, oberirdischer Leih-tank

- Einbau eines kleinen Badezimmers im Dachgeschoss
- Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge: in den Wohnräumen überwiegend Hartvinyl-Klickparkett auf OSB-Platten, in Küche und Bad graue großformatige Fliesen 60 × 30 cm im Läuferverband
- Wärmedämmung der Schrägen: Die damalige Verkleidung mit Nut- und Federbrettern wurde entfernt, die Sparrenhöhe begradigt und vertieft und 16 cm Wärmedämmung eingebracht.
- Montage eines Edelstahlkamins für den Kaminofen im Esszimmer. Der Schornsteinfeger hat 2025 die Weiternutzung des Kaminofens gestattet.

Abbildung 8
Grundriss
Kellergeschoss,
M ca. 1 : 125



Die äußeren Abmessungen sind ca. 11 m x 8 m.

Besonderheiten des Kellergeschosses

Die lichten Raumhöhen im Kellergeschoss betragen ca. 2,0-2,1 m.

Außen- und Innenwände sowie die Treppe sind aus Bruchsteinen gemauert.

Im vorderen Raum rechts ist die Decke mit Holzbalken und OSB-Platten vollständig erneuert worden. In den anderen Kellerräumen wurden die Holzbalkendecken belassen. Hier ist die Deckenuntersicht verputzt. Nach Angaben des Eigentümers sind die Decken mit Heraklith-Platten bekleidet.

Vom Treppenraum erreicht man rechts einen Raum und hinten einen Gang. Der Gang erschließt die drei hinteren Räume. Der vordere rechte Raum ist ein Abstellraum. Der hintere rechte Raum wird durch ein Glasbausteinfeld in der Giebelwand belichtet. Hinter einer Tür auf der Rückseite endet die Treppe aus dem Anbau. Der mittlere hintere Raum ist als Badezimmer vorgesehen, aber noch nicht ausgebaut wurden. Der hintere linke Raum hat einen Wohnraumfenster und eine Nebeneingangstür. Von hier gelangt man in den vorderen linken Raum, in dem die neue Heizung aufgestellt ist.

Besonderheiten des Erdgeschosses

Die lichten Raumhöhen im Erdgeschoss betragen ca. 2,3 m.

Das Erdgeschoss hat einen symmetrischen Grundriss. An der Diele in der Mitte liegen jeweils zwei Räume rechts und links. Sie haben nach Angaben des Eigen-

tümers identische Abmessungen. Es konnten nur die linken Räume gesehen werden. Hier befinden sich eine Küche und ein Essplatz. Beide sind durch Holzfachwerk ohne Ausfachungen getrennt.

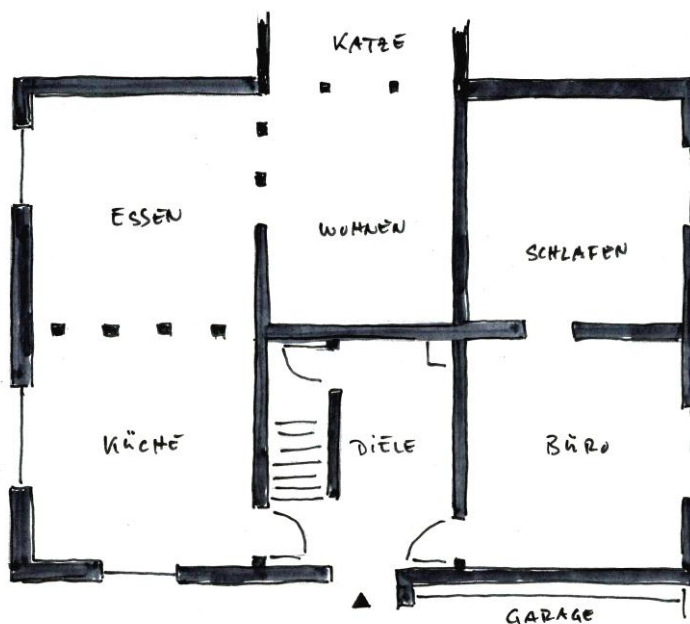
Der hintere Teil der Diele ist durch eine Wand vom vorderen Teil und der Treppe abgetrennt. Hier ist ein kleines Wohnzimmer eingerichtet, dass mit einem breiten Durchbruch mit dem Essplatz verbunden ist.

In Verlängerung des kleinen Wohnzimmers ist unter dem Pultdach ein Raum für die Katze mit einem großen Dachflächenfenster abgetrennt worden

Nahe an der Hauseingangstür beginnt die Treppe zum Dachgeschoss. Sie hat eine Steigungshöhe von 19 cm und eine Auftrittsbreite von 20 cm. Dieses Steigungsverhältnis ist noch erlaubt, aber weder sicher noch bequem zu begehen. Außerdem ist die Durchgangshöhe geringer als erlaubt.

Von der Diele geht die Treppe zum Dachgeschoss und eine Tür zum Kellergeschoss ab sowie jeweils eine Tür zu den Räumen rechts und links. Weil der hintere Teil der Diele als Wohnraum eingerichtet wurde, können die hinteren rechten und linken Räume nur durch die vorderen Räume betreten werden (gefangene Räume).

Abbildung 9
Grundriss Erdgeschoss,
M ca. 1 : 125



Die Diele ist ca. 2,8 m breit, die Räume rechts und links jeweils ca. 3,5 m. Die Wohnräume sind annähernd quadratisch.

Besonderheiten des Dachgeschosses

Die Räume im Dachgeschoss dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt genutzt werden, weil der erste Rettungsweg über die Treppe unzureichend ist. An einer Stelle beträgt die Durchgangshöhe statt der vorgeschriebenen 2,0 m nur ca. 1,6 m.

Die Räume im Dachgeschoss haben eine lichte Raumhöhe von 2,2-2,3 m.

Im Dachgeschoss liegt rechts neben der Treppe ein kleines Badezimmer sowie an den Giebelseiten jeweils ein Kinderzimmer. Das linke Kinderzimmer ist sehr klein.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem wandhängendem WC und einem kleinen Handwaschbecken ausgestattet. Die Wände sind bis in ca. 1 m Höhe mit großformatigen weißen Kacheln bekleidet, im Bereich der Dusche raumhoch. Das Bad wird durch ein kleines erneuerungsbedürftiges Dachflächenfenster belichtet und belüftet.

Abbildung 10
Grundriss Dachgeschoss,
M ca. 1 : 125

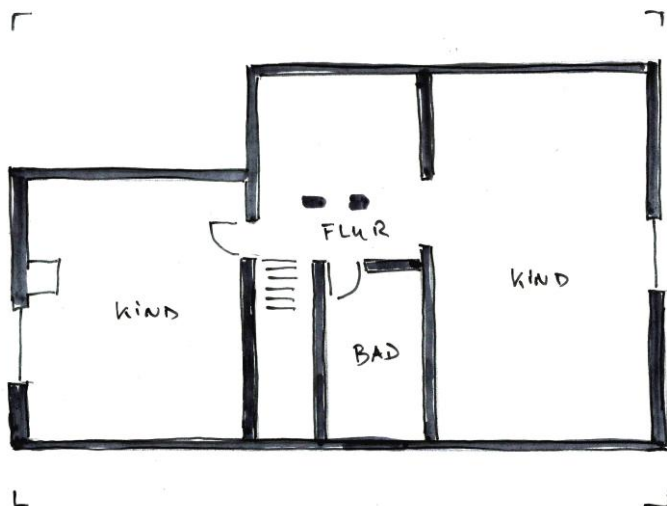
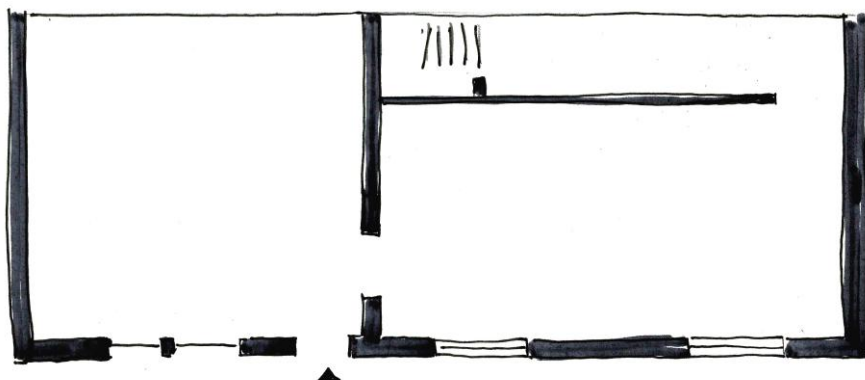


Abbildung 11
Grundriss Anbau,
M ca. 1 : 125



Der Anbau ist außen 14 m lang und innen 5,2 m tief.

Besonderheiten des Anbaus

Die lichten Raumhöhen im Anbau betragen 2,4-2,6 m.

Der Anbau ist in zwei Räume unterteilt. Die Eingangstür befindet sich im linken Teil. Dieser hat zwei Wohnraumfenster. Hier sind u.a. einige Fitnessgeräte aufgestellt. Der rechte Raum wird durch zwei Glasbausteinfelder belichtet. Er ist bis auf eine Bar leer.

Beide Räume sind gut erhalten. Dies und die Wahl der Materialien lässt auf einen Umbau der Ställe in der letzten Hälfte des 20. Jahrhunderts schließen.

Die Wand zum Haupthaus besteht im linken Teil aus einer unverputzten Kalksandsteinwand und im rechten Teil aus Holzständern mit einseitiger Beplankung. Hinter dieser Trockenbauwand verläuft ein Gang bis zu einer gewendelten Treppe, die im rechten hinteren Kellerraum des Haupthauses endet.

Die Decke besteht im linken Raum aus Doppel-T-Trägern mit Bimsdielen und im rechten Raum aus einer Holzbalkenlage mit Holzdielen. Der Boden im rechten Teil ist aus Beton ohne Belag. Im linken Teil ist der ursprüngliche Belag aus Ziegeln mit Rinnen wie in einem Kuhstall erhalten.

Der Eigentümer gab an, die Erlaubnis zu haben, zehn Großvieheinheiten zu halten

Nebengebäude

Die Garage ist an das Wohnhaus angebaut, hat aber keinen direkten Zugang zu den Wohnräumen. Es handelt sich um eine Fertiggarage.

Die Scheune besteht aus einem gemauerten Sockel und einer Holzständerkonstruktion mit Satteldach. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt und hat eine Unterspannbahn. Die Giebelseiten sind mit grünlackiertem Blech bekleidet, die anderen Seiten mit Wellplatten (Eternit).

Das Untergeschoss hat eine Tür auf der Rückseite. Holzständer tragen eine Holzbalkendecke. Die lichte Raumhöhe beträgt hier nur ca. 1,5 m. Es sollte überprüft werden, ob die Holzständer die Decke noch sicher tragen können.

Das Erdgeschoss der Scheune wird durch eine Doppeltür betreten. Die Scheune ist bis in den First offen. Wegen der zweifelhaften Tragfähigkeit des Bodens und der steilen Zufahrt können hier keine Fahrzeuge abgestellt werden. Die Scheune diente früher offensichtlich hauptsächlich als Speicher für Heu und Stroh. Sie kann als witterungsgeschützter Lagerraum genutzt werden.

Zubehör

Es ist häufig strittig, was als Zubehör oder als sonstige bewegliche Sachen angesehen wird. Eine Zuordnung kann wirtschaftliche Bedeutung haben, weil Zubehör im Zwangsversteigerungsverfahren mit verkauft wird. Der Verbleib sonstiger beweglicher Sachen kann frei vereinbart werden.

- Im Bewertungsfall wird die einzeilige, einfache Küche mit einigen freistehenden Geräten nicht zum Zubehör gezählt, weil sie leicht an andere Räume angepasst werden kann.
- Ähnliches gilt für den Kaminofen. Er kann auch andernorts Verwendung finden. Außerdem ist er für die Beheizung nicht unerlässlich.
- Auch ein Vorrat an Brennstoff zum Heizen ist Zubehör. Der Leih-tank ist nach Angaben des Eigentümers leer.
- Die beiden Solarthermie-Elemente mit einer Fläche von rd. 3 m² unterstützen die Warmwasserbereitung. Sie sind auf der südlichen Dachfläche montiert und mit der Heizung im Kellergeschoss verbunden. Einen gesonderten Pufferspeicher gibt es nicht. Der Wert dieser Anlage wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf ⁶

3.000 €

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal werterhöhend berücksichtigt.

⁶ 2 Paneele 1.000 €, Leitungen und Montage 2.000 €

Wendemöglichkeit für Pkw

Wegen der steilen und spitzwinkligen Zufahrt muss auf dem Bewertungsgrundstück eine Wendemöglichkeit zumindest für Pkw geschaffen werden (siehe S. 10). Hierfür bietet sich ein Platz nordöstlich der Scheune an. Dieser muss aufgefüllt und befestigt werden. Wahrscheinlich wird auch eine Absturzsicherung erforderlich sein. Der Eigentümer nannte plausible Kosten für die Herstellung einer solchen Wendemöglichkeit in Höhe von

10.000 €

Dieser Betrag ist ein besonderes objektspezifisches Merkmal, dass wertmindernd berücksichtigt wird (siehe S. 26).

Zustand

Haus und Grundstück vermitteln einen weitgehend gepflegten Eindruck.

Offensichtliche Schäden infolge unterlassener Instandhaltung beschränken sich auf den Bodenbelag aus Hartvinyl-Parkett.

Stärken und Schwächen

Das Haupthaus ist in Fachwerkbauweise errichtet. Schäden in der Baukonstruktion können leichter entstehen als bei Mauerwerksbauten. Sie zu beheben, ist teurer.

Räume in Fachwerkhäusern sind zwar in der Regel gut geschnitten, aber auch kleiner als heute üblich. Bei der Zusammenlegung von Räumen wird häufig das Ständerwerk sichtbar belassen und es werden nur die Ausfachungen beseitigt. Dies wirkt meist wohnlich.

Die Wohnfläche im Haupthaus ist beschränkt. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss könnten höchstens fünf zum dauernden Aufenthalt geeignete Räume geschaffen werden, wenn die Treppe zum Dachgeschoss erneuert würde. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist so beengt, dass nur noch Platz für ein Handwaschbecken blieb. Die geplante Einrichtung eines Badezimmers im Kellergeschoss ist u. a. wegen der engen Treppe keine hochwertige Ergänzung der Wohnfläche.

Stattdessen könnten Wohnräume mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² im Anbau geschaffen werden, etwa so viel wie im Erdgeschoss des Haupthauses. Es bietet sich an, hier zwei große Räume zum Wohnen, Essen und Kochen einzurichten. Diese und die vorgelagerte weitgehend ebene Freifläche hätten eine günstige Südausrichtung und einen größeren Abstand von der Landstraße.

Eine Möglichkeit wäre, in Fortführung der Diele eine Treppe zu errichten, um sowohl das Kellergeschoss zu erreichen als auch das Niveau des Anbaus. Dadurch würde die derzeitige Treppe zum Keller erübrigt. An dieser Stelle könnte eine Spindeltreppe zum Dachgeschoss realisiert werden.

Eine weitere Wohnraumreserve steckt unter dem Pultdach des Anbaus. Das Dachgeschoss über dem Anbau könnte durch Zugänge und Treppen aus den hinteren Räumen des Haupthauses nutzbar gemacht werden. Zur Belichtung könnten Dachflächenfenster eingebaut werden.

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1892 erbaut. Der Anbau bestand ursprünglich aus einem Stall. Er ist sowohl qualitativ als auch quantitativ untergeordnet. Damit teilt er das wirtschaftliche Schicksal des Haupthauses.

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Die ImmoWertV schreibt in Anlage 1 für Wohngebäude eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vor. Demnach ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes abgelaufen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wäre demnach verstrichen.

Modernisierungen können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängern. Zur Beurteilung der Wirkung von Modernisierungen wird die Tabelle in der ImmoWertA zur Anlage 2 der ImmoWertV „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl“ herangezogen.

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewählt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	3	2	1	3
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	1
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	1
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ⁷	1 bis 2				0

Summe der Modernisierungspunkte 11

⁷ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächen-optimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind in der jüngeren Vergangenheit vor allem am Dach durchgeführt worden. Die Wärmedämmung der Außenwände ist vor langem durch Bekleidung mit Fassadenplatten, die angebaute Garage und das Pultdach über dem Anbau verbessert worden. Dagegen sind die Leitungsnetze, der Innenausbau und die Heizung fast vollständig modernisiert worden.

Es ist deshalb von einer überwiegenden Modernisierungsgrad (11-17 Punkte) auszugehen. Hierfür ist in der ImmoWertA bei dem zutreffenden Gebäudealter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer angegeben von ⁸

39 Jahre

Wegen der zum Teil wenig geglückten baulichen Lösungen im Dachgeschoss wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer etwas verringert und angesetzt mit

35 Jahren

Das maßgebliche fiktive Gebäudealter ist demnach anzusetzen mit

80 Jahre GND – 35 Jahre RND =

45 Jahre

und das maßgebliche fiktive Baujahr mit

Wertermittlungstichtag 2025 – 45 Jahre Gebäudealter =

1980

Bruttogrundflächen (BGF)

Bruttogrundflächen werden für die Berechnung der Herstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt. Sie werden abgesichert durch eigene Messungen aus der Flurkarte entnommen. Sie betragen:

Haupthaus: 85 m² * 3 Geschosse

255 m²

Die Garage hat ein flach geneigtes Pultdach und der Schuppen ein Satteldach. Der Anbau hat ein Pultdach, dessen Dachgeschoss gegenwärtig nicht genutzt wird. Die Bruttogrundflächen betragen

Garage

rd. **15 m²**

Scheune

rd. **70 m²**

Anbau

rd. **80 m²**

Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird durch eigene Messungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Erdgeschoss

Küche 12,5 m²

Essen 12,5 m²

Wohnen 10,0 m²

Dachgeschoss

kleiner Raum links 10,0 m²

Bad 3,0 m²

Flur 5,5 m²

⁸ Muster-Anwendungshinweise ImmoWertA), Stand 20.09.2023, S. 52 ff.

Raum vorne rechts	12,5 m ²	großer Raum rechts	<u>14,0 m²</u>
Raum hinten rechts	12,5 m ²		32,5 m ²
Diele	<u>7,0 m²</u>		
	67,0 m ²		

- Terrassen, Balkone und Loggien werden üblicherweise mit bis zu einem Viertel ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Der Freisitz neben der Garage ist zwar vor Einblicken geschützt und in Form und Größe gut nutzbar, aber durch Verkehrslärm belastet. Seine Fläche wird zu einem Drittel auf die Wohnfläche angerechnet.

$$9 \text{ m}^2 / 3 = \text{rd. } \mathbf{3 \text{ m}^2}$$

- Das Dachgeschoss ist derzeit nur über eine Treppe erreichbar, die wegen unzureichender Durchgangshöhe nicht genehmigungsfähig ist (siehe S. 17). Außerdem ist die Belichtung des kleinen Raums links nicht ausreichend. Die Räume im Dachgeschoss sind deshalb nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet. Obwohl sie ähnlich gut ausgestattet sind wie die Wohnräume im Erdgeschoss, werden sie deshalb in Anlehnung an Sprengnetter als Hobbyräume eingestuft und mit einem Abschlag von 30 % auf die Wohnfläche angerechnet.

9

$$32,5 \text{ m}^2 * 0,7 = \text{rd. } \mathbf{23 \text{ m}^2}$$

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

$$67 \text{ m}^2 + 23 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 = \mathbf{93 \text{ m}^2}$$

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft der zuständigen Stelle ist das Grundstück nicht im Altlastenhinweisflächen-Kataster verzeichnet. Auch bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Siegener Straße erschlossen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit

⁹ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.12.4/14

von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der neuen ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden.

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst bewohnt. „Da beim Bau und beim Erwerb derartiger Objekte andere als Renditeüberlegungen gelten, erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig nach dem Sachwertverfahren. Bei Einfamilienhäusern ... steht bekanntlich das „Selbstbewohnen um jeden Preis“ im Vordergrund; man genießt Ungebundenheit, Gestaltungsfreiheit, Abgeschirmtsein und nimmt dafür regelmäßig eine meist hohe „fiktive Miete“ in Kauf. Entscheidend am Markt sind demnach nicht ein möglicher oder tatsächlicher Mietertrag, sondern ein möglicher Wiederbeschaffungspreis.“¹⁰ Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.
- Einfamilienhäuser können aber auch vermietet und damit Erträge erzielt werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der zuständige Gutachterausschuss weist erstmals Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Einzelfalls aus. Er warnt allerdings: „Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich sowohl bei dem eigenhändig errechneten Wert, als auch bei dem Ergebnis aus dem Immobilien-Preis-Kalkulator nicht um den Verkehrswert nach §194 Baugesetzbuch handelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem abweichenden Wert führen.“¹¹

Im vorliegenden Fall werden sowohl das Ertragswertverfahren als auch das Sachwertverfahren und mit Vorbehalt das Vergleichswertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden die besonderen objektspezifischen Merkmale und der Bodenwert dargestellt, weil sie in im Sachwert- und im Ertragswertverfahren benötigt werden.

¹⁰ Weyers, GuG 4/2002, S. 227

¹¹ GMB OBK 2025, S. 76

Besondere objektspezifische Merkmale

Der Wert des Zubehörs (Solarthermie) erhöht den Verkehrswert um (siehe S. 19)

3.000 €

Die geschätzten Kosten für die Herstellung einer Wendemöglichkeit für Pkw mindern den Verkehrswert um (siehe S. 20)

10.000 €

Insgesamt ist der vorläufige Verkehrswert wegen besonderer objektspezifischer Merkmale zu mindern um

7.000 €

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit dem bebauten Teil des Bewertungsgrundstück den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 wie folgt an:

Bodenrichtwert	55 €/m ²
Nr.	2822523
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Bauweise	offen
Fläche	600 m ²

Bodenwert

Das zu bewertende bebaute Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 13) und freistehend bebaut. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

In der Flurkarte ist die Wohnbaufläche des Grundstücks ungefähr 2.300 m² groß. Dies ist wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt Grundstücke ab einer Größe von 1.100 m² sinnvoll aufzuteilen. Für 1.100 m² große Grundstücke soll ein Abschlag von 21 % vorgenommen werden. ¹² Der Bodenwert dieses Grundstücksteils wird geschätzt auf

$$55 \text{ €/m}^2 * 1.100 \text{ m}^2 * 0,79 = 47.795 \text{ €}$$

¹² GMB OBK 2025, S. 63

Der 1.200 m² große Rest dieser Teilfläche kann als Hinterlandfläche gewertet werden. ¹³ Wegen der Größe dieses Restes ist die Orientierung im unteren Bereich der Spannweite angemessen. Dieser Teil des Grundstücks wird mit 30 % des Bau- landwertes angesetzt.

$$55 \text{ €/m}^2 * 1.200 \text{ m}^2 * 0,30 = 19.800 \text{ €}$$

Die Wohnbaufläche hat einen Bodenwert von insgesamt

$$47.795 \text{ €} + 19.800 \text{ €} = 67.595 \text{ €}$$

rd. **67.600 €**

Bei der 4.400 m² großen Waldfläche ist zu unterscheiden nach Flächen mit und ohne Bewuchs. Der Gutachterausschuss gibt für Waldflächen ohne Bewuchs einen Bodenwert von 0,5 €/m² an. Der Bodenwert mit Bewuchs variiert von Nadelwald 0,90 €/m² über Laubwald 1,00 €/m² bis Mischwald 1,30 €/m². ¹⁴ Es dominiert der Laubwald. Bei der Ortsbesichtigung wurde der Anteil der Waldfläche ohne Bewuchs frei geschätzt auf 20 %. Der Bodenwert der Waldfläche beträgt

$$0,5 \text{ €/m}^2 * 880 \text{ m}^2 = 440 \text{ €}$$

$$1,0 \text{ €/m}^2 * 3.520 \text{ m}^2 = 3.520 \text{ €}$$

Die ca. 675 m² große Grünfläche hat als landwirtschaftliche Fläche einen Bodenwert von 1,65 €/m². ¹⁵ Ihr Wert beträgt

$$1,65 \text{ €} + 675 \text{ m}^2 = 1.113,75 \text{ €}$$

Die Landwirtschaftsflächen und die Waldflächen haben hat einen Bodenwert von insgesamt

$$440,00 \text{ €} + 3.520,00 \text{ €} + 1.113,75 \text{ €} = 5.073,75 \text{ €}$$

rd. **5.100 €**

Streng genommen ist nur der Bodenwert der Wohnbauflächen in den drei Wertermittlungsverfahren anzusetzen und der Bodenwert der anderen Teilflächen gesondert. Wegen der Übersichtlichkeit und weil der Bodenwert nur geringfügig steigt, wird der Bodenwert aller Teilflächen durchgehend verwendet.

$$67.600 \text{ €} + 5.100 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{73.000 \text{ €}}$$

¹³ GMB OBK 2025, S. 53 Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich: Mittelwert 41 % mit Standardabweichung ±27 %, Median 30 %

¹⁴ GMB OBK 2025, S. 42 f.

¹⁵ GMB OBK 2025, S. 46

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungstichtag. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem Rohertrag handelt es sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV um die „ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge“. Diese Erträge ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuern) werden Nettokaltmiete genannt.

Mietspiegel

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Für die Abfrage wurde das frühestmögliche Baujahr 1900 und ein Modernisierungsstand ohne

Kernsanierung von 2000 für eingegeben.. Die Abfrage ergab einen Mietpreis von **16**

rd. 4,8 €/m² ± rd. 1,0 €/m²

Der Mietpreis für die Wohnräume wird in einem ersten Schritt eingeordnet bei

4,80 €/m²

Im Mietspiegel sind die durchschnittlichen Mietpreise für eine Garage mit 47 € je Stellplatz angegeben.

Plausibilitätsprüfung der Wohnraummiete

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 macht für Morsbach keine Angaben. Für die benachbarte Stadt Waldbröl gibt er einen Schwerpunktmietspreis für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert von 4,88 €/m² an. Der Schwerpunktmietspreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Einfamilienhäusern mit einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² einen Mietpreis von 5,4 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ¹⁷ Angesichts des relativ niedrigen Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks wird auch hierdurch der angenommene Mietpreis bestätigt.

Der Mietpreis für die Wohnräume wird aber wegen der Größe des Grundstücks angehoben auf

5,0 €/m²

Miete für die Nebengebäude

Mieten für Lager- und Produktionsflächen in Morsbach werden mit 2-5 €/m² angegeben. ¹⁸

Die Scheune hat eine Nutzfläche von ca. 60 m². Die Tragfähigkeit des Bodens erlaubt keine höheren Lasten. Außerdem kann nicht bis unmittelbar an die Scheune herangefahren werden. Es ist angemessen, eine mögliche Miete unterhalb der Spannweitengrenze anzusetzen mit

1,5 €/m²

Der Anbau bietet zwar zwei große Räume und eine Nutzfläche von 70 m², ist jedoch mit Fahrzeugen nur schlecht erreichbar. Außerdem verhindert die vorhandene Tür das Lagern von sperrigen Gegenständen. Hierfür erscheint ein weiter verringerter Mietpreis angemessen in Höhe von

1,0 €/m²

Mietertrag

Weil der Erlös aus Vermietungen der einzige Ertrag aus dem Grundstück ist, bilden die Mieteinnahmen den Jahresrohertrag. Die Mieteinnahmen betragen:

¹⁶ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹⁷ GMB OBK 2024, S. 89

¹⁸ Rheinische Immobilienbörse e.V.: Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln, zitiert in: GMB OBK 2025, S. 109 ff.

Garage: 47 € * 12 Monate	564 €
Wohnraum: 93 m² * 5,00 €/m² * 12 Monate	5.580 €
Scheune: 60 m² * 1,5 €/m² * 12 Monate	1.080 €
Anbau: 70 m² * 1,0 €/m² * 12 Monate =	<u>840 €</u>
	8 064 €
	rd. 8.060 €

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die regelmäßige Abschläge von den Mietern gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmoWertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 22,3 % zu berücksichtigen. ¹⁹

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr und für jede Garage oder einen ähnlichen Einstellplatz 39 € angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,223 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung und der drei Nebengebäude angesetzt:

$$(298 € + 3 * 39 €) * 1,223 = \text{rd. 510 €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche und 88 € für jedes Nebengebäude zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$(93 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 + 3 * 88 €) * 1,223 = \text{rd. 1.650 €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2% des Rohertrags angenommen.

$$8.060 € * 0,02 = \text{rd. 160 €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

2.320 €

¹⁹ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, August 2025 = 122,3 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, aber wegen der geringen Miethöhe noch plausiblen Anteil von 29 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der neuen ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke in der Regel wesentlich höher als für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert. Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozentpunkt im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %. Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegen- schaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert unter 140 €/m² einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 1,3 % mit Standardabweichung $\pm 0,9$ % an.²⁰ Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kaufpreise in einer Spanne von 0,4-2,2 % zu erwarten sind.

- Die Wohnlage ist stark unterdurchschnittlich. Hierfür ist eine Anpassung im oberen Spannweitenbereich angemessen.
- Die geringe Größe der Wohnfläche stellt ein wirtschaftliches Risiko dar. Auch hierfür ist eine Orientierung im oberen Bereich der Spannweite angemessen.
- Ein weiteres wirtschaftliches Risiko besteht in der Unsicherheit, mit welchem Aufwand ungenehmigte Aus- und Anbauten legalisiert werden können (siehe S. 12).

Insgesamt sind die wirtschaftlichen Risiken so hoch, dass der Liegenschaftszinssatz oberhalb der einfachen Standardabweichung angesetzt wird mit

2,25 %

²⁰ GMB OBK 2025, S. 88

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht. Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = \text{LZS}/100$ und $n = \text{RND}$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

$$\text{Bodenwert} * (\text{LZS} / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 2 Vorläufiger Ertragswert

Rohertrag	8.060,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./. 2.320,00 €/Jahr
= Reinertrag	5.740,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	1.642,50 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	4.097,50 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,25 %, 35 Jahre)	* 24,046
= Gebäudeertragswert	98.528,49 €
+ Bodenwert (siehe S. 26)	73.000,00 €
= Ertragswert	171.528,49 €
	rd. 172.000 €

3.2 Sachwertverfahren

Grundgedanke des Sachwertverfahrens

Der Grundgedanke ist einfach: Die Baukosten plus der Kosten für das Grundstück ergeben den Sachwert. Auch dass ein Haus mit dem Alter an Wert verliert, leuchtet unmittelbar ein.

Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich als Summe des Bodenwertes und der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Außerdem sind ggf. besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Die Eingangsgrößen im Sachwertfahren sind:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Wertminderung wegen des Gebäudealters
- = vorläufiger Sachwert

Aus dem so ermittelten vorläufigen Sachwert wird mittels Sachwertfaktoren – früher auch Marktanpassungsfaktoren genannt - der Sachwert abgeleitet.

Erst durch ggfs. erforderliche Zu- und Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bspw. Beseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden) erhält man den endgültigen Sachwert.

modellkonforme Eingangsgrößen

(siehe Anlage 5)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat Faktoren für das Sachwertverfahren nach Maßgabe der ImmoWertV und in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgeleitet. ²¹ Um sie heranziehen zu können, müssen in diesem Gutachten die gleichen Eingangsgrößen verwendet werden (Modellkonformität). ²²

Die wesentlichen Modellparameter sind in Anlage 5 wiedergegeben. Herauszuheben ist:

- Der neu eingeführte Regionalfaktor zur Korrektur der Landes- und Ortsgröße wird mit 1,0 angesetzt.

²¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen: Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, Stand: 11.07.2017

²² GMB OBK 2023, S. 83

Herstellungswert der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten (NHK)

Der Herstellungswert des Gebäudes wird nicht aus den tatsächlich angefallenen Baukosten ermittelt. Zum einen sind zumeist nicht mehr sämtliche Belege vorhanden. Zum anderen könnten die Baukosten entweder zu niedrig sein – bspw. wegen eines hohen Anteils an Eigenhilfe – oder zu hoch – etwa infolge mangelnder Planung und Bauleitung oder nachträglicher Sonderwünsche.

Um die Vorstellungen eines durchschnittlichen Käufers möglichst genau zu treffen, werden durchschnittliche Herstellungskosten angenommen.

NHK 2010

Die Ausgangswerte für das Wohngebäude werden gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW, übernommen in Anlage 4 der ImmoWertV, abgeleitet aus den NHK für den Typ 1.01: freistehendes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Kellergeschoss, Erdgeschoss, und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Kostenansätze enthalten Baunebenkosten in Höhe von 17%.

Tabelle 3
Kostenkennwerte

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		0,5		0,5		15
Außentüren und Fenster		0,8		0,2		11
Innenwände und Türen	1,0					11
Decken und Treppen	0,3	0,7				11
Fußböden		0,8	0,2			5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung			0,9	0,1		9
sonst. techn. Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte (€/m²)	655	725	835	1.005	1.260	741

Die hoch gewichtete Baukonstruktion (Außenwände und Dächer) und die Fenster haben wegen der überwiegend nicht mehr zeitgemäßen Wärmedämmung eine unterdurchschnittliche Qualität, ausgenommen die neue Wärmedämmung im Dachgeschoss (siehe S. 22).

Auch die anderen Ausstattungen weisen einen eher unterdurchschnittlichen Standard auf.

Berücksichtigung der Baupreisentwicklung

Die Normalherstellungskosten sind für das Jahr 2010 angegeben. Es muss die Entwicklung der Baupreise bis zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden war ²³

II 2024

rd. **1,89**

Berücksichtigung des fehlenden Drempels

Bei ausgebauten Dachgeschossen ohne Drempel soll ein Abschlag vorgenommen werden. Beim vorliegenden Gebäudetyp soll der Abschlag in Abhängigkeit von der Trauflänge, der Giebelbreite und der Standardstufe zwischen 2 % und 6 % liegen. Weil die meisten Parameter zum höheren Wert tendieren, wird der Abschlag hiermit 5 % angesetzt

0,95

Herstellungskosten des Wohnhauses

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde mit 255 m² ermittelt (siehe S. 22). Es ergeben sich demnach folgende Herstellungskosten:

$$741 \text{ €/m}^2 * 255 \text{ m}^2 * 1,89 * 0,95 = 339.268,70 \text{ €}$$

rd. **339.000 €**

Herstellungskosten der Nebengebäude

Vorhanden ist eine Garage mit einem Stellplatz und einer Grundfläche von 15 m², eine Scheune mit einer Grundfläche von 70 m² und ein Anbau mit einer Grundfläche von rd. 80 m²

Die Herstellungskosten von Garagen in Massivbauweise werden üblicherweise mit 485 €/m² angesetzt.

$$485 \text{ €/m}^2 * 15 \text{ m}^2 * 1,89 = \text{rd. } \mathbf{14.000 \text{ €}}$$

Die relativen Herstellungskosten des Anbaus werden in etwa der gleichen Höhe geschätzt, aber wegen der Größe um 25 % reduziert.

$$485 \text{ €/m}^2 * 80 \text{ m}^2 * 1,89 * 0,75 = \text{rd. } \mathbf{55.000 \text{ €}}$$

Die Herstellungskosten von landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen in einfachster Ausführung betragen 245 €/m².

$$245 \text{ €/m}^2 * 70 \text{ m}^2 * 1,89 = \text{rd. } \mathbf{32.000 \text{ €}}$$

Herstellungskosten der Außenanlagen

In der Verkehrswertermittlung werden zu den Außenanlagen hauptsächlich die Verbindungen zu den Erschließungsanlagen (Abwasser, Wasser, Gas etc.), besondere Oberflächengestaltungen und sämtliche bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude (Wege, Terrassen etc.) gezählt. Anpflanzungen im üblichen Umfang gehören nicht hierzu, weil sie im Bodenwert enthalten sind.

²³ Der Baupreisindex für Wohngebäude in konventioneller Bauart ist für 2021 mit 141,0 (Basis 2010 = 100) und für das 2. Quartal 2025 mit 133,3 (Basis 2021 = 100) angegeben.

Die Außenanlagen werden im Normalfall am zweckmäßigsten als pauschaler Anteil des Gebäudesachwertes ermittelt. ²⁴ Vogels gibt für durchschnittliche Anlagen 5-7% und für aufwändigere Anlagen 8-12 % an. ²⁵ Im verwendeten Modell ist die übliche Spanne 4-6 %. Hier wird der mittlere Anteil von 5 % gewählt, weil befestigte Wege und Böschungssicherungen fast vollständig fehlen.

$$440.000 \text{ €} * 0,05 = \text{22.000 €}$$

Wertminderungen wegen des Gebäudealters

In dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell ist der Regelfall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Konform zu dem vom örtlichen Gutachterausschuss verwendeten Sachwertmodell wird die lineare Alterswertminderung verwendet. Die Alterswertminderung wird wie folgt berechnet: Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer

Die Alterswertminderung beträgt:

$$462.000 \text{ €} * 45 / 80 = \text{rd. 260.000 €}$$

Vorläufiger Sachwert

Tabelle 4
Vorläufiger Sachwert

Herstellungswert der baulichen Anlagen	462.000 €
– Wertminderung wegen des Gebäudealters	./ 260.000 €
+ Bodenwert (siehe S. 26)	<u>73.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	275.000 €

Der vorläufige Sachwert ist nicht der Verkehrswert. Der Sachwert muss nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierfür werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren benutzt (siehe S. 39).

²⁴ Kleiber/Simon/Weyers V § 21 WertV Rn. 28 ff. Dieser Verfahrensweise liegt der in der Praxis immer wieder bestätigte Gedanke zu Grunde, dass eine hochwertige Ausführung der Gebäude sich auch in den Außenanlagen widerspiegelt und umgekehrt. Auch werden besonders aufwändige oder zahlreiche Außenanlagen nicht unbedingt vom Markt honoriert.

²⁵ Vogels, S. 131 einfache Anlagen: 2-4%, aufwändige Anlagen: 8-12%

3.3 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

Das Vergleichswertverfahren ist selbsterklärend. Es nutzt eine leicht verständliche Kenngröße, den Preis je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Vergleichswertverfahren gibt es keinen eigentlichen Rechengang. Das Produkt aus Vergleichspreis und Wohnfläche gibt den durchschnittlichen Wert an. Durch geeignete Zu- und Abschläge werden die Besonderheiten des Einzelfalls erfasst. Dadurch erhält man den vorläufige Vergleichswert.

Der vorläufige Vergleichswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Vergleichswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Vergleichswert.

Gegebenenfalls sind zudem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies sind häufig die Kosten kurzfristig zu behebender Mängel oder der Wert von Zubehör.

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit, begrenzte Aussagekraft

Schon weil keine finanzmathematischen Berechnungen erforderlich sind wie im Ertragswertverfahren oder umfangreiche Aufstellungen wie die Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren benötigt werden, ist das Vergleichswertverfahren leicht anzuwenden.

Der Gebrauch wird dadurch vereinfacht, dass im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ein Immobilienwertrechner samt Zu- und Abschlägen integriert ist. In diesem Immobilienwertrechner wird allerdings nicht interpoliert, sodass die Ergebnisse ungenau sein können.

Auch deshalb weist der Gutachterausschuss ausdrücklich darauf hin, dass so kein Verkehrswert nach § 194 BauGB erreicht wird (siehe S. 25).

Richtwert und Anpassung

Für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück gibt der örtliche Gutachterausschuss den Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser an mit ²⁶

1.700 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen aus dem Immobilienwertrechner im Portal www.boris.nrw.de angepasst.

- Keine Anpassungen werden vorgenommen, weil es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus handelt, es unvermietet ist, und ausreichend Abstellflächen u.a. im Keller vorhanden sind.
- Der Gebäudestandard ist einfacher als der des Richtwertgrundstücks. Als Abschlag ist vorgesehen

²⁶ GMB OBK 2025, S. 76 ff.

-12 %

- Die oberste Klasse der Grundstücksgröße beträgt 1.000-1.349 m². Als höchster Zuschlag ist vorgesehen

+7 %

- Das Baujahr liegt in der untersten Spannweite 1800-1919. Hierfür wird eine Korrektur vorgenommen in Höhe von

-12 %

- Am Wohnhaus wurden Maßnahmen vorgenommen, die einer überwiegenden Modernisierungsgrad entsprechen. Hierfür ist der Korrekturfaktor

+9 %

- Der Bodenrichtwert ist mit 55 €/m² weitaus niedriger als der des Richtwertgrundstücks. Im Grundstücksmarktbericht wird ein Abschlag angesetzt von

-31,6 %

- Die Wohnfläche ist mit 93 m² deutlicher kleiner als die des Richtwertgrundstücks (145 m²). Der vorgesehene Korrekturfaktor ist.

+15 %

Die Summe der Korrekturen beträgt -24,6 %. Bei sachverständiger Interpolation der Anpassungskoeffizienten für die Grundstücksgröße und den Gebäudestandard würde ein rd. 10 % höherer Vergleichswert erzielt. Die Anpassung wird korrigiert auf

-15 %

Der Immobilienrichtwert ist demnach mit dem Faktor 0,85 zu korrigieren. Der angepasste relative Vergleichswert beträgt demnach

$$1.700 \text{ €/m}^2 * 0,85 = 1.445 \text{ €/m}^2$$

und der absolute Vergleichswerte

$$1.445 \text{ €/m}^2 * 93 \text{ m}^2 = \text{rd. } \mathbf{134.000 \text{ €}}$$

In diesem Ergebnis sind durchschnittliche Außenanlagen mit Terrassen und Pkw-Stellplätzen enthalten, jedoch nicht die Nebengebäude. ²⁷

Die Normalherstellungskosten dieser Nebengebäude werden zum Wertermittlungstichtag auf 101.000 € geschätzt (siehe S. 35). Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung wie beim Haupthaus verbleibt ein vorläufiger Sachwert von rd. 67.000 € (siehe S. 36). Würde dieser mit dem gleichen Sachwertfaktor wie das Haupthaus korrigiert, verbleibt ein Sachwert von rd. 44.000 €. Als Anhaltswert für das gesamte Grundstück mit allen baulichen Anlagen kann ein Vergleichswert abgeleitet werden in Höhe von

rd. **180.000-200.000 €**

²⁷ GMB OBK 2025, S. 77

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 7.400 m² großes Grundstück mit einem freistehenden, eingeschossigen Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einer angebauten Garage und mit einem Anbau auf der Rückseite sowie einer Scheune. Das Wohnhaus wurde 1892 erbaut und in den letzten Jahren modernisiert.

Das Grundstück liegt im Außenbereich, ist überwiegend bewaldet und hat eine starke Hangneigung von durchschnittlich 20 %.

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt nur 93 m² und steht in einem Missverhältnis zur Größe der Nebengebäude.

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

•

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Der Ertragswert des Grundstücks (S. 28 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind hier nicht notwendig.
- Der Sachwert des Grundstücks (S. 33 ff.) stellt stark auf die Herstellungskosten des Gebäudes ab. Weil aber der Preis nicht nur durch die Kosten bestimmt wird, sondern auch durch Angebot und Nachfrage, muss der Sachwert an die Marktlage angepasst werden.
- Der Vergleichswert (siehe 37 f.) ist schon dem Namen nach unmittelbar aus Kauffällen abgeleitet und bedarf in der Regel keiner Marktanpassung.

Marktanpassung des Sachwertes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wurde mit 275.000 € ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt für diesen vorläufigen Sachwert bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenwert bis 139 €/m² einen Abschlag von 9 % an. ²⁸

Dieser durchschnittliche Sachwertfaktor muss gegebenenfalls sachverständig angepasst werden. Das Bewertungsobjekt weicht in mehreren Punkten vom Durchschnitt ab:

²⁸ GMB OBK 2025, S. 84

- Die Wohnfläche unterschreitet das übliche Maß für Einfamilienhäuser stark. Dies ist ein wirtschaftliches Risiko.
- Ein wirtschaftliches Risiko ist auch die Unsicherheit, ob und mit welchem Aufwand die ungenehmigten An- und Ausbauten nachträglich legalisiert werden können.
- Schließlich führt auch die stark unterdurchschnittliche Wohnlage zur Abwertung.

Die Kaufpreise variieren bei dem anzunehmenden Bodenrichtwertniveau häufig in einem Bereich von $\pm 20\%$ (a. a. O., S. 85). Diese Spanne wird ausgenutzt und der maßgebliche Sachwertfaktor vermindert auf

0,70

Der marktangepasste Sachwert beträgt

$$275.000 \text{ €} * 0,70 = \text{rd. } \mathbf{193.000 \text{ €}}$$

Plausibilitätsprüfung

Folgende vorläufige Werte wurden für das Bewertungsgrundstück ermittelt:

Ertragswert **172.000 €**

Sachwert **193.000 €**

durchschnittlicher Vergleichswert **rd. 190.000 €**

Sämtliche Werte liegen nahe genug beieinander, um ihre gemeinsame Größenordnung zu bestätigen. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

Die größte Diskrepanz besteht zwischen dem Ertragswert und dem Sachwert. Hier zeichnet sich ab, dass die baulichen Anlagen zwar wenig rentabel sind, aber als gute Ausbaureserve dienen können.

Der Verkehrswert wird deshalb als Mittelwert aus allen drei Werten abgeleitet, wobei der Ertragswert und der Sachwert wegen ihrer größeren Verlässlichkeit doppelt gewichtet werden.

$$((172.000 \text{ €} + 193.000) * 2 + 190.000) / 5 = \mathbf{184.000 \text{ €}}$$

Dieser vorläufige Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 22,8 und liegt damit an der unteren Grenze der Spannweite für entsprechende Wohngebäude im Oberbergischen Kreis.²⁹ Angesichts der Außenbereichslage steht dies nicht im Widerspruch zum abgeleiteten Verkehrswert.

Wertminderung durch besondere objekt-spezifische Merkmale

Im Bewertungsfall sind die Kosten infolge besonderer objektspezifischer Merkmale in voller Höhe zu berücksichtigen (siehe S. 26). Sie werden auf 7.000 € geschätzt. Der Verkehrswert beträgt

$$184.000 \text{ €} - 7.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{177.000 \text{ €}}$$

²⁹ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2025, S. 89 Der mittlere Rohertragsfaktor für Einfamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert unter 140 €/m² betrug im Oberbergischen Kreis 28,3 mit Standardabweichung 6,9.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Morsbach Blatt 245 unter der laufenden Nr. 15 im Bestandsverzeichnis eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Morsbach, Flur 46, Flurstück 155, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Siegener Straße 4, 7.375 m²) zum Wertermittlungstichtag 22. November 2025 geschätzt auf

177.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Köln, 25. November 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf