

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte im Bauaktenarchiv des Oberbergischen Kreises enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung zum Wohnhaus. Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus der Bauakte übernommen. Der ungenehmigte Spitzbodenausbau zu Wohnräumen wird hier berücksichtigt, weil er sich vermutlich nachträglich legalisieren ließe und entsprechende Genehmigungs- / Planungskosten wertmindernd berücksichtigt werden.

Tab.-Nr. 07				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss		Fläche netto
1.	Windfang	Einliegerwohnung / Untergeschoss		1,62 m ²
2.	Wohnzimmer	Einliegerwohnung / Untergeschoss		15,30 m ²
3.	Schlafzimmer	Einliegerwohnung / Untergeschoss		11,13 m ²
4.	Küche / Essplatz	Einliegerwohnung / Untergeschoss		12,19 m ²
5.	Abstellraum	Einliegerwohnung / Untergeschoss		1,62 m ²
6.	Badezimmer 1	Einliegerwohnung / Untergeschoss		4,20 m ²
	Summer Einliegerwohnung			46,06 m ²

7.	Windfang	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,53 m ²
8.	Wohnzimmer	Hauptwohnung / Erdgeschoss		17,80 m ²
9.	Küche / Essplatz	Hauptwohnung / Erdgeschoss		16,26 m ²
10.	Badezimmer 2	Hauptwohnung / Erdgeschoss		4,71 m ²
11.	Schlafzimmer	Hauptwohnung / Erdgeschoss		17,80 m ²
12.	Flur	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,12 m ²
13.	Gäste-WC	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,24 m ²
14.	Diele	Hauptwohnung / Erdgeschoss		1,53 m ²
15.	Kinderzimmer 1	Hauptwohnung / Dachgeschoss		13,60 m ²
16.	Kinderzimmer 2	Hauptwohnung / Dachgeschoss		13,18 m ²
17.	Kinderzimmer 3	Hauptwohnung / Dachgeschoss		12,53 m ²
18.	Badezimmer 3	Hauptwohnung / Dachgeschoss		6,68 m ²
19.	Flur	Hauptwohnung / Dachgeschoss		8,86 m ²
20.	Dachstudio	Hauptwohnung / Dachgeschoss		8,00 m ²
	Zwischensumme			124,84 m ²
	Raum	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Wintergarten	0,50	14,00 m ²	7,00 m ²
	Summer Hauptwohnung			131,84 m ²
	SUMME (beide Wohnungen)		gerundet	178,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **178 m²** festgestellt. Die Wohnfläche verteilt sich auf 132 m² in der Hauptwohnung (Erdgeschoss, Dachgeschoss) und 46 m² in der Einliegerwohnung im Untergeschoss.

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen weitere ca. **7 m²** Nutzfläche im Kellergeschoss des Wohnhauses zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	2.01	Untergeschoss	76,2 m ²			76,2 m ²
2.			Erdgeschoss	76,7 m ²			76,7 m ²
3.			Dachgeschoss	76,7 m ²			76,7 m ²
4.	Garage	14.1		19,3 m ²			19,3 m ²
				248,9 m ²			248,9 m ²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	2.01	229,6 m ²	
2.	14.1	19,3 m ²	

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem ungepflegten Zustand.

Befestigte Flächen

Vor und hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Vorgartens, des Bauwuchs und der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist mäßig.

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen (Drahtzäune, Hecken, Grenzmauern) vorhanden. Garage und Wintergarten sind auf den jeweiligen Grenzen errichtet.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Außentreppenanlage (1/2 Wertanteil)
- Windfang Hauseingang
- Wintergarten
- Stellplatzflächen vor Garage und Schuppen
- 2 Dachflächenfenster
- Satellitenanlage

Abgängige Bauteile:

Schuppen (Garagenanbau)
Gartenhaus

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das Gebäude ist nicht modernisiert. Der Zustand der Innenräume ist problematisch. Der Zustand der Giebelfassade ist problematisch. Um die Spitzbodenräume nachträglich genehmigen zu lassen, müssen neue Bestandspläne des Gebäudes erstellt und die erforderlichen statischen Nachweise erbracht werden. Die Garage sollte instandgesetzt werden.

10.1 Kosten für die Fassadensanierung (Giebelfassade West)

Die Giebelfassade weist flächige Beschädigungen auf. Dabei handelt es sich um Bauschäden, die durch mangelhaften Feuchteschutz der Außenbekleidung hervorgerufen werden. Niederschlagswasser dringt durch die beschädigte Bekleidung in die darunter verbaute Holzrahmenkonstruktion ein und durchfeuchtet nicht nur die Dämmungsausfachung, sondern auch die Konstruktionshölzer. Durch Quellen der betroffenen Hölzer kommt es zu weiteren Abplatzungen, Rissbildungen usw. in der Außenbekleidung, wodurch sich die Schäden mit der Zeit flächig ausbreiten und sich bereits Teile der Bekleidung abgelöst haben. Das durch die beschädigten Wandaußenbekleidungen eingedrungene Niederschlagswasser ist bereits im Wandaufbau des Kellergeschosses zu finden, wo sich auch raumseits Wandbekleidungen lösen, Verfärbungen auftreten und Korrosion von Metallbauteilen erkennbar ist. Aufgrund der Durchfeuchtungen im Wandaufbau ist die Dämmeigenschaft der Konstruktion stark herabgesetzt.

Sanierung:

- Die Fassade ist vollständig von der heutigen Außenbekleidung zu befreien.
- Die Holzrahmenkonstruktion ist auf Fäulnis und Schimmelbildung zu untersuchen.
- Die überwiegende Anzahl der Gefache mit Innendämmung muss ersetzt werden.
- Außen ist eine neue wetterfeste Bekleidung aufzubringen (günstigste Möglichkeit dürfte ein geeigneter Außenputz auf Putzträgern sein).
- Innenbekleidungen sind in den von Schäden betroffenen Wandbereichen auszutauschen.
- Im Keller- und Erdgeschoss ist eine Bautrocknung durchzuführen
- Gerüstkosten für längere Standzeiten

10.2 Kosten für sonstige Instandsetzungen

- Austausch der defekten Heizungsanlage
- Beseitigung der Schäden an der Garage
- Freilegungskosten Holzschuppen
- Freilegungskosten Gartenhaus

10.3 Kosten für die Renovierung / Räumung

- Alle Innenräume sind zu renovieren.
- Verformte, verfärbte oder beschädigte Innenbekleidungen an Wänden und Decken sind zu reinigen oder zu ersetzen.
- Es wird unterstellt, dass das Gebäude unberäumt an den zuschlagerhaltenden Bieter übergeht.
- Die Kosten einer vollständigen Räumung und Grundreinigung sind zu veranschlagen.

10.4 Kosten für die Nachgenehmigung des Dachspeicherausbaus

- Neue Bestandspläne für das Wohnhaus
- Statischer Nachweis für die Nutzungseignung des Speicherbodens
- Prüfgebühren, Genehmigungsgebühren

10.5 Kosten für die Außenanlagen

- Reinigung der Hofflächen und Einfassungen
- Aufräumarbeiten auf dem Grundstück
- Baumrückschnitt, Pflege der Gehölze
- Neuanlage von Beeten, Rasenflächen

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder 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.

10.6 Zusammenfassung der Kosten

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE MASSNAHMEN / KOSTEN VOR NUTZUNGSFORTFÜHRUNG		
FASSADENSANIERUNG		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Abbruch Außenbekleidung inkl. Trägerplatten	3.500,00 €
2.	Gerüstkosten	2.500,00 €
3.	Freilegung der Gefache der Holzrahmenkonstruktion (innen und außen)	2.000,00 €
4.	Ersatz der Dämmung und ggf. der Unterkonstruktion der Bekleidungen (innen und außen)	5.000,00 €
5.	Neubekleidung der Giebfassade (innen und außen)	11.000,00 €
6.	Bautrocknung Erdgeschoss, Untergeschoss	1.000,00 €
SUMME FASSADENSANIERUNG		25.000,00 €

SONSTIGE INSTANDSETZUNGEN / BAUTEILABBRUCH		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Austausch Gasbrennwerttherme, Wartung des Leitungssystems	8.000,00 €
2.	Sanierung Garage (Fassaden, Tor, Außenwände, Abdichtung)	2.500,00 €
3.	Abbruch Gartenschuppen	500,00 €
4.	Abbruch Holzlager (Garagenanbau)	1.000,00 €
SUMME SONSTIGE INSTANDSETZUNGEN / BAUTEILABBRUCH		12.000,00 €

RENOVIERUNG / RÄUMUNG		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Renovierung aller Innenräume, Instandsetzung von Feuchtigkeitsschäden	7.000,00 €
2.	Reinigung / Instandsetzung von Bekleidungen (Decken, Dachschrägen)	2.000,00 €
3.	Räumung des Wohnhauses	2.000,00 €
4.	Grundreinigung aller Räume	1.000,00 €
SUMME RENOVIERUNG / RÄUMUNG		12.000,00 €

NACHGENEHMIGUNG DACHBODENAUSBAU		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Architektenleistungen	3.500,00 €
2.	Leistungen Tragwerksplaner	1.500,00 €
3.	Prüfungs- und Genehmigungsgebühren	1.500,00 €
SUMME NACHGENEHMIGUNG DACHBODENAUSBAU		6.500,00 €

KOSTEN FÜR DIE AUSSENANLAGEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Reinigung der Hofflächen und Einfassungen	1.000,00 €
2.	Aufräumarbeiten, Entsorgungskosten	1.000,00 €
3.	Baumrückschnitt, Gehölzpflege	2.000,00 €
4.	Neuanlage von Beeten und Rasenflächen	3.000,00 €
SUMME KOSTEN FÜR AUSSENANLAGEN		7.000,00 €

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es lag kein Energieausweis vor.
- Die bekleideten Dachflächen sind gedämmt. Es wird die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes unterstellt (Standard nach 1995, WSVÖ).
- Die Fassaden sind gedämmt (Standard nach 1995, WSVÖ)
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gastherme beheizt, die jedoch defekt ist
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast

Es ist mit moderaten Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses (nach Instandsetzung) zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

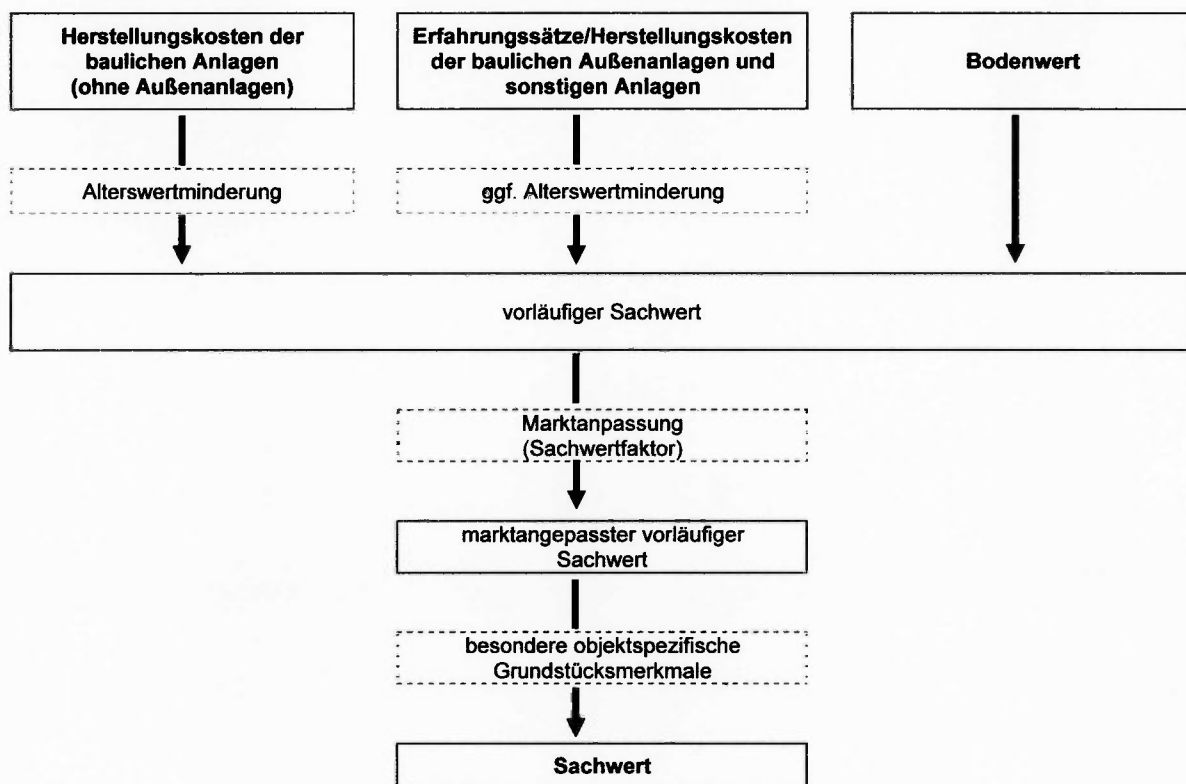
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 200,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 5207123 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	700 m²
4.	Bauweise	offen
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 5207123) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der kleineren Grundstücksfläche des Grundstücks (298 m² <-> 700 m²) erforderlich.

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert		200,00 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	aus Marktbericht	1,13
3.	Umrechnungsfaktor	für Straßenland (Marktbericht)	0,50
4.	Modifizierter Bodenrichtwert	Bauland	226,00 €/m²
5.	Modifizierter Bodenrichtwert	Straßenland	100,00 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine Wohnlage in einem kleinstädtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	808	beitragsfrei	Bauland	298,00 m ²	200,00 €/m ²	226,00 €	67.348,00 €
2.	809	beitragsfrei	Straße	1,00 m ²		100,00 €	100,00 €
				299,00 m ²			67.448,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	298,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	67.348,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,00%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	1.346,96 €

Der Bodenwert der Fläche des Flurstücks Nr. 808 beträgt 100 €. Es handelt sich bei dem Flurstück um eine sehr schmale, grundstücksbreite Fläche im Vorgartenbereich an der Erschließungsstraße. Diese Fläche ist nicht eigenständig nutzbar. Sie ist Teil der Erschließungsanlage (Bankette). Der Einzelwert im Rahmen der Zwangsversteigerung ist in dieser Höhe anzusetzen.

1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Doppel- und Reihenhäuser wird mit durchschnittlich 0,9% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 0,40% - 1,4% angegeben.

Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Liegenschaftszinssätze sind nach hiesiger Anschauung nicht zureichend an die Marktentwicklung der beiden letzten Jahre angepasst.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Oberbergischer Kreis, S. 89

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **230 m²** für den Gebäudetyp 2.31, Doppel- Reihenhäuser, unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss bzw. **19 m²** für den Gebäudetyp 14.1, Garage ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **181,2** führt.

⁴ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.