



Verkehrswertgutachten

Nr.: 2023/003

Objekt:

bewertet wird:
e.v. Pfarrhaus Holpe
In der Au 10
51597 Morsbach, OT- Holpe

Wertermittlungs-Stichtag :

28.04.2023

Auftraggeber:

ev. Kirchengemeinde Holpe
c/o Elmar Schirmer, Baukirchmeister
im ev. Gem. Hs Holpe, In der Au 10
51597 Morsbach, OT- Holpe

Eigentümer:

ev. Kirchengemeinde Holpe
c/o Elmar Schirmer, Baukirchmeister
im ev. Gem. Hs Holpe, In der Au 10
51597 Morsbach, OT- Holpe

KARLFRIED HULAND
Dipl. Ing. - Architekt

Sachv. für die Ermittlung von Verkehrswerten
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Steimel 6, 51588 Nümbrecht

Tel.: 02293-939960, Fax : 02293-939972

E-Mail : info@huland-architektur.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Titelblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Vorbemerkungen	3
Rechtsgundlagen	4
wesentliche Literatur	5
Allgemeine Angaben	6
Grundbuchangaben	7
Allgemeine Merkmale des Grundstücks	9
Baurechtliche Merkmale	12
Wertermittlung des Grund und Bodens	13
Bodenrichtwerte	14
Bodenwertableitungen	15
Berechnung des Bodenwertes	16
Gebäudebeschreibung	17
Pfarrhaus Baubeschreibung	18
Bau- u. Unterhaltungszustand/ Bauschäden	19
Wertminderungen wegen schadhafter Bauteile	20
Modernisierungselemente	21
Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Austausch vob Bauteilen	21
Energiebedarfsausweis, Anforderungen an GEG	22
Pfarrhaus Erläuterungen zum Sachwertverfahren	25
Standardeinordnung des Gebäudes	29
Ermittlung der NHK 2010	31
Sachwertberechnung (vorläufiger Wert)	32
Wertermittlung der Aussenanlagen	33
Zusammenfassung der Sachwerte	34
Marktanpassung	34
Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren §§ 17 - 20 ImmoWertV	36
Erläuterung des Verfahrens	36
Liegenschaftszinssatz	36
Ertragswertberechnung	38
Ertragswert des Objektes	40
Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren §§ 15 - 16 ImmoWertV	40
Verkehrswert (Marktwert)	41

Anlage Grundstücksnachweis Grundbuch	s. Anlage	1
Rechte im Grundbuch Abtl. II	s. Anlage	3
Lageplan, Baulandqualitäten, Aufteilung, Abgrenzung, Flächennutzungsplan	s. Anlage	4
Lageplan zum Anbau	s. Anlage	5
Übersichtsplan, Ortslagenabgrenzung	s. Anlage	6
Lageplan der Parkflächen, Luftbild	s. Anlage	7
Flächennutzungsplan, Bodenrichtwerte	s. Anlage	8
Bauzeichnungen Grundrisse	s. Anlage	9
Grundstücksentwässerung	s. Anlage	12
Schnitt	s. Anlage	13
Anrechenbarkeit der Grundfläche im Dachgeschoss	s. Anlage	14
Berechnung der bebauten Fläche/ Bruttogrundfläche	s. Anlage	15
Berechnung der Nutzflächen	s. Anlage	16
Mietspiegel	s. Anlage	18

Vorbemerkungen

Als Grundlage der Wertermittlung wird der zeitnahe Verkehrswert benötigt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde, wobei alle bekannten Markteinflüsse berücksichtigt werden müssen. Bei Grundstücken sind dies z.B. die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose, des auf dem Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. (BGH Urteil vom 25.10.1966 in NJW 1968 Seite 150/151.)

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen. Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn günstigen Kaufpreis zu erzielen. Dabei gilt, dass kurze Vermarktungszeiträume (Dringlichkeitsverkäufe) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als längere Zeiträume, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

Rechtsgrundlagen

- Nachfolgender Wertermittlung liegen im wesentlichen folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung zu Grunde:
- **BauBG** - Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S.1509).
- **ImmoWertV** - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - ImmoWertV vom 14.Juli 2021 (in Kraft seit 1.1.2022)
- **WertR** - Wertermittlungsrichtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 10. Juni 2006 (BAnz. Nr. 108a) einschließlich der letzten Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798). Teilw. ersetzt durch SW- Richtlinie vom 5.Sept. 2012
- **SW-RL** - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012. veröffentlicht im Bundesanzeiger (Banz AT 18.10.2012, B1)
- **WaldR 2000** - Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) i.d.F.vom 12.Juli 2000 (BAnz Nr. 168a vom 6.September 2000).
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **EnEV 2014 u. 2016** - Energieeinsparverordnung - Verordnung über den energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.Nov. 2014 und ff.
- **GEG** - Gebäudeenergie Gesetz vom 1. Nov. 2020
- **II.BV** - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) vom 12.10.1990 (BGBl. I S 2178) .zuletzt geänd. durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007
- **WoFIV** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten u. zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung - WoFIV) - BGBl 2003 I Nr. 56 vom 27.11.2003
- **WMR** - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 [1],Abschnitt 2.12.4
- **BetrKV** - Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl I S 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. Mai 2012 (BGBl.I S.1006)
- **WEG** - Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl.I S.175,209), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.Mai 2012 (BGBl I S.1084)
- **DIN 283** - Blatt 2: Berechnung der Wohn- u. Nutzflächen vom Febr. 1962, obwohl seit Oktober 1983 außer Kraft, findet die Norm in der Praxis weiterhin Anwendung
- **DIN 277** - Grundflächen u. Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau Ausgabe Juni 1987.

Wesentliche Literatur

- **Kleiber/Simon/Weyers**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 3., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2002
- **Vogels, Manfred**
"Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht" 5. Auflage 2000, Bau Verlag GmbH, Wiesbaden und Berlin.
- **Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff:**
Praxis der Grundstücksbewertung. Landsberg am Lech: Verlag Moderne Industrie, Loseblattsammlung v .20017
- **Sprengnetter**
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen', Loseblattsammlung in der jeweils neuesten Fassung, Selbstverlag Dr. Sprengnetter, Sinzig.
- **Sommer / Kröll/ Piehler**
"Grundstücks- und Gebäudebewertung für die Praxis" Stand 2017, Haufe-Lexware Verlag, Freiburg i. Br.
- **Zimmermann, Peter und Robert E. Heller.**
Grundstücksbewertung - Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und aussergerichtlichen Praxis. Bonn: Deutscher Anwaltverlag, 1996.
- **Pohnert, Fritz.**
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. 5., erw. und aktualisierte Aufl. Neuwied; Kriftel; Berlin: Luchterhand, 1997.
- **Kröll, Ralf.**
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Neuwied: Luchterhand Verlag, 2001.

• Anmerkungen

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 (4) des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nicht anderes bestimmt und vereinbart ist. Aus dieser Wertermittlung können Rechtsbeziehungen zu Dritten nicht entstehen.

Das Gutachten genießt Urheberschutz; es darf nicht auch nicht in Teilen ohne Genehmigung in irgendeiner Form reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet und weitergegeben werden.

Die nachfolgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Statische Untersuchungen erfolgten nicht.

Ebenfalls wurden keine Untersuchung bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerk bzw. Rohrfrass in Kupferleitungen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit von Heizungs-Anlagen, Wasseraufbereiter und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Übereinstimmung mit den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (ENEV)

Versteckte und verdeckte Mängel können hier nicht berücksichtigt werden. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelastenden Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, und Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden.

Die Ergebnisse der nachfolgend durchgeführten Berechnungen sind nicht für den Abschluss einer Feuerversicherung geeignet.

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Nach § 2 ImmoWertV können Gegenstand der Wertermittlung das Grundstück oder ein Grundstücksteil einschliesslich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Aussenanlagen und sonstigen Anlagen sowie das Zubehör oder auch besondere Betriebseinrichtungen sein. Ebenfalls können Belastungen und ihr wertmindernder Einfluss Gegenstand der Wertermittlung sein.						
Zu bewerten ist das bebaute Grundstück:	<table> <tr> <td>Strasse</td><td>In der Au 10</td></tr> <tr> <td>Ort</td><td>51597 Morsbach, OT- Holpe</td></tr> <tr> <td>Gemeinde</td><td>Morsbach</td></tr> </table>	Strasse	In der Au 10	Ort	51597 Morsbach, OT- Holpe	Gemeinde	Morsbach
Strasse	In der Au 10						
Ort	51597 Morsbach, OT- Holpe						
Gemeinde	Morsbach						
Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen zur aktuellen Wertorientierung für einen zeitnahen Verkauf Dieses Gutachten ist ausschliesslich für den oben genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten für andere Verwendungen einschränken. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (ausserhalb des Zweckes des Gutachtens) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners erfolgen.						
Ortsbesichtigung	Das Objekt wurde in den wesentlichen Bestandteilen am: 28.04.2023 besichtigt. Dieser Tag wird auch als Bewertungsstichtag angehalten						
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Personen anwesend: • Frau Anja Karthäuser, Pfarrerin, • Herr W. Thermat • und der Unterzeichner Durch Innen- und Aussenbesichtigung hat sich der Unterzeichner über den Bau- und Unterhaltungszustand informiert, so dass, der Bewertung und Beurteilung bei der Besichtigung, der festgestellte Allgemeinzustand des Objektes zugrunde liegt. Es konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung alle Räume besichtigt werden.						

Grundstücksangaben

Gemarkung	Holpe
Flur	7

Nr. Bestandsverz.	Flurstücksbezeichnung	Nutzung (aus dem Grundbuch angegeben)	Grösse
lfd.Nr. 46	Flurstück Nr.	216	Hof-u.Gebäudefläche, auf'm Faulenstück
Bemerkung:			4507 qm

Die Grösse der Parzelle Nr 216 ist 4507 qm groß; bei unterschiedlicher Nutzung wird die Bewertungsfläche differenziert:

Auf der Bauparzelle 216 sind auch die erforderlichen Stellplätze für Pfarrhaus u. Pfarrbüro (insgesamt 3 Stellplätze) mit baurechtlicher Genehmigung nachgewiesen

fiktive Baulandfläche mit Parkfl. graphisch ermittelt ungef.:

Böschungsfächen, Ödland, Sonderfläche Friedhof, ungef.

Vorgenannte Angaben wurden dem vorgelegten Grundbuchauszug entnommen, bzw. graphisch ermittelt

1730 qm

2777 qm

Grundbuchangaben

Grundbuchamt / Amtsgericht	Waldbröl
Grundbuch	Holpe
Flur:	7
Grundbuchblatt	1650
Auszug/Ablichtung vom :	05.01.2023 s. Anlage 1
Anmerkungen zu den Grundbuchangaben	Die Nutzung der Parzelle ist gemäß dem Flächennutzungsplan als Sondergebiet kirchl. Baulandfläche u. Friedhof ausgewiesen. Die orange gefärbte Teilfläche der Parzelle 216 ist als Bauland (Innenbereich Dorfgebiet nach § 34 BBauG) zu qualifizieren, Parkplätze, Böschungen und Waldflächen schränken die Nutzung des Baulandes ein.
Grundbuch Abt. I Eigentümer:	"Eigentümerin nach aktuell vorgelegten Grundbuchauszug und Nachweis, ist die ev. Kirchengemeinde: Holpe-Morsbach, In der Au 10, 51597 Morsbach (Holpe)
Grundbuch Abt. II Lasten und Beschränkungen	
- Belastende Rechte	in Abt. II des Grundbuches sind keine wertmindernden Eintragungen vorhanden
- Begünstigende Rechte	Begünstigende Rechte sind nach Befragungen bei der Ortsbesichtigung nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Belastungen in Abt. III Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder evtl. die Valuta durch Reduzierung bei Beleihungen berücksichtigt werden.

sonstige Rechte und Belastungen

Belastende Baulasten	Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf wertrelevante Baulasten gefunden werden. Ein Negativ-Bescheid der Gemeinde Morsbach liegt nicht vor.
Begünstigende Baulasten	Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten keine Hinweise auf begünstigte Baulasten gefunden werden. Nach Befragen sind der Eigentümerin keine Baulasten bekannt .
Altlasten	Im Rahmen dieses Wertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Nachfolgend wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Nicht eingetragene Rechte	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Angaben nicht vorhanden. Auftragsgemäss wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen zu Grenzabständen von Gebäudeteilen angestellt.

Hinweis	Es können Baulasten oder vergleichbare Belastungen des Grundstücks, oder besondere Nutzungsverträge vorhanden sein, die nicht oder noch nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten stellt hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft ab. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis geniessen jedoch keinen öffentlichen Glauben wie das Grundbuch. Sollten dennoch eine der vorgenannte Belastungen vorhanden sein und den Wert beeinträchtigen, so kann dies eine Überprüfung erforderlich machen.
Denkmalliste	Die aufstehenden Gebäude oder Teile derselben sind in der Denkmalliste der Gemeinde Morsbach nicht eingetragen.
Massnahmegebiet	Eine Bodenordnungsmassnahme besteht derzeit nicht für den Bewertungs-Bereich, in dem das Grundstück liegt. Die Ausweisung als kirchliches Sondergebiet schränkt eine abweichende Nutzung, z. B. als Baulanderweiterung ein. Hierzu teilt der Oberbergische Kreis als Genehmigungsbehörde mit, dass nur in einem vorgesehenen Verwaltungsverfahren eine Änderung (aus der Festlegung als Sondergebiet) durch die Gemeinde Morsbach erfolgen kann. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument der Bauvoranfrage geschaffen, welches zusammen mit der Gemeinde Morsbach abzustimmen ist.
Erbbaurecht/Wohnungseigentum	Ein Erbbaurecht oder eine Aufteilung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) besteht nicht.
Mieten/Mieter	Soweit Rechte aus Miet- und Pachtverhältnissen vorhanden sind, werden diese bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können. Das aufstehende Gebäude ist ab Mai 2023 nicht mehr bewohnt. Bis dahin war das teilrenovierte Gebäude technisch voll in Nutzung durch den Vormieter.
Versicherung	Zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt, dass für alle Bauteile ein ausreichender Versicherungsschutz besteht.
Unterlagen	Die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Objektunterlagen, wie z.B. Kopien aus der Bauakte der Bauämter und aus dem Kirchenarchiv, aller sonstigen Angaben sowie den Berechnungen wird unterstellt.
Hinweis:	Das Grundstück wurde im Rahmen der Bewertung nicht nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten untersucht. Diese Problematiken bleiben bei der weiteren Bewertung ausser Acht und gehen somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so wäre der nachfolgend ermittelte Verkehrswert diesbezüglich zu modifizieren.

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Es handelt sich um die Wohnbau-Parzelle 216 für das ehemalige ev. Pfarrhaus (Büro und Wohnung) in Holpe, unterhalb der Friedhofs-Kirchenparzelle, mit differenzierter Nutzung, (z.B. Reservefläche für den Friedhof, Wald- und Freifläche).
Lage	Das Grundstück befindet sich in Nordrhein Westfalen im Oberbergischen Kreis, mittig zwischen den Ortsteilen von Holpe und Oberholpe. Die Orte Holpe und Oberholpe haben zusammen ca. 485 Einwohner. Der Anteil über 65- Jähriger liegt bei 22 %, bei negativer Bevölkerungsentwicklung. Der Sitz der Gemeindeverwaltung ist Morsbach, das Zentrum liegt ca. 8 km entfernt; die Kreisverwaltung ist in Gummersbach ca. 38 km entfernt. Die nächste größere Einkaufsstadt ist Waldbröl, ca. 7 km entfernt.
Infrastruktur	Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Kindergärten, 2 konf. Kirchen) können vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1 km bzw. 8 km erreicht werden. Sonstige öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen (Dienstleistungen, Versorgung, Arzt, Krankenhaus, Friseur, Gastronomie, Wochenmarkt usw.) sind in ausreichendem Umfange in der weiteren Nachbarschaft vorhanden. Einkäufe für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf können in unmittelbarer Nähe nicht getätigt werden. Für grössere Einkäufe muss das Zentrum von Morsbach, Waldbröl oder andere benachbarte Einkaufsgebiete angefahren werden. Es stehen allgemein ausreichend Einkaufs- und Verbrauchermärkte zur Verfügung.
Verkehrslage	• Individualverkehr Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe (400 m) in Holpe, und ist fussläufig gut erreichbar. Von hier aus bestehen Verbindungen in das Zentrum Morsbach sowie in die benachbarten Städte und Gemeinden. Die Anbindung an das allgemeine Nahverkehrsnetz zusammen mit dem Bürgerbus ist zufrieden stellend. • Autobahn Die überörtliche Verkehrsanbindung und die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden. Die Autobahn Anschlussstelle (A4) mit den Auf- und Abfahrten Reichshof/ Bergneustadt liegt ca. 26 km entfernt. • Bahn AG Der nächste Bahn-Haltepunkt befindet sich in Rosbach/Au rd. 18 km entfernt. • Flughafen Der nächste Verkehrs-Flughafen Köln/Bonn ist nach ca. 62 km erreichbar. • Grossstadt Die Entfernungen zu den nächsten grösseren Städten wie z.B. Siegen und Köln, betragen ca. 37 bzw. 75 km.

Freizeitangebot	Naherholungs- bzw. Freizeitangebote bieten sich unmittelbar und in gut erreichbarer Nähe an. (z.B. Kulturstätte, Chöre, Musikkreis, Feuerwehr, Naturschutzgebiete und Biotope, Bergwerksmuseum, Schwimmbad in Morsbach, Siegtal-Auenlandschaft, Reit- und Sportanlagen, ein weit verzweigtes Rad- und Wanderwegenetz) in ländlicher Umgebung
Lagequalität	Einfache, ruhige Lage mit dörflicher Wohnstruktur.
Nachbarschaft	Es handelt sich um ein gewachsenes Dorf-Gebiet mit unterschiedlichen Parzellengrößen. Die etwas entfernt liegende Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern Nebengebäuden und Scheunen. Der örtliche Friedhof ist oberhalb des Pfarrhauses platziert. Die kurzfristige städtebauliche Entwicklung ist im näheren Umfeld des Objektes im wesentlichen abgeschlossen. Das nähere Umfeld ist spärlich (einseitig an der Straße) bebaut. Sonstige städtebauliche Massnahmen, die negative oder positive Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück ausstrahlen könnten, sind nicht erkennbar geworden. Ratsbeschlüsse der Gemeinde- oder Stadtverwaltung hierzu werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Immissionen	Die anliegende Strasse ist eine geteerte Orts-Erschließungsstrasse. Daher sind keine wesentlichen Lärmimmissionen vorhanden. Weitere wertrelevante Immissionen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.
Erschliessung	Das Grundstück 'In der Au 10' wird unmittelbar von der anliegenden Strasse aus erschlossen. Das Grundstück besitzt keine durch Dienstbarkeit gesicherte öffentliche Zuwegung. Die steile Wegparzelle 161 ist vorläufig nur für einen PKW-Befahrung ausgebaut, Bürgersteige fehlen.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser und Telefon ausreichend gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung der Abwasser in die öffentliche Kanalisation in der Gemeindestraße "in der Au".
Anliegerbeiträge	Eine Anliegerbescheinigung hat nicht vorgelegen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Anschlussbeiträge für die Erschließungsanlagen und Kanalanschlussgebühren berechnet und ausgeglichen sind. Dabei handelt es sich vor allem um : • Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB • Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen • Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge) • Versiegelungsabgaben • Beiträge bzw. Abgaben, die nach § 128(2) BauGB in Verbindung mit dem Kommunalabgabengesetz für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen erhoben werden, sind derzeit nach Rücksprache im Tiefbauamt der Gemeinde Morsbach nicht geplant. Die Auskünfte der Gemeinde Morsbach wurden telefonisch, bzw. per email an die Kirchengemeinde Holpe übermittelt.

Gestaltungssatzung	Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass sonst derzeit keine wesentlichen baulichen Massnahmen im Bewertungsbereich durchgeführt werden. Insofern ist eine evtl. vorhandene Gestaltungssatzung nicht wertrelevant.
Parkmöglichkeiten	Auf dem Grundstück und vor der Garage können ca. 3 PKW's geparkt werden. Im öffentlichen Strassenbereich sind keine Stellplätze vorhanden; weitere Parkplätze an der Friedhofshalle. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Stellplätze den bau-rechtlichen Bestimmungen genügt.
Bebauung	Die Bebauung (Parz. 216) besteht aus einem e.v. Pfarrhaus (Wohnung, Pfarrbüro und Freizeitflächen im SG) und einer eingebauten Garage.
Grundstücksschnitt	Der Grundstücksschnitt ist stark unregelmässig. Strassenfront an der 'In der Au 10' ca. 30 m mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m Strassenfront an der westl. Grünlandfläche ca. 100 m Die genaue Grundstücksform ist aus dem beiliegenden Lageplan (siehe Anlage 4 ff.) ersichtlich.
Himmelsrichtung	Das Grundstück zeigt von der Strasse aus gesehen eine Ost-Westlage.
Oberfläche	Das Grundstück hat Hanglage und ist nach Osten ausgerichtet mit stark geneigter Grundstücksoberfläche (ca. 10 m). Insoweit liegen die Nutzflächen des Sockelgeschosses talseitig im Souterrain-Bereich.
Grenzverhältnisse	Die Grenzverhältnisse sind gemäss den Katasterunterlagen geregelt, d.h. das Grundstück ist vermessen, jedoch für eine weitere Wohnhaus-Bebauung nicht vorgesehen. Da das Grundstück mit 4507 qm übergroß ist, wird dem zu veräußernden Gebäude eine fiktive Baulandfläche in der Größe von 1730 qm zugeteilt. Sonstige nachbarliche Gemeinsamkeiten oder besondere Grenzverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Baugrund	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundqualität insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen, etwa auf Bergschäden oder Dränagewasser, wurden nicht angestellt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.
Altlasten	Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standort-übliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Baurechtliche Merkmale

Baurecht	Eine Baugenehmigung der vorhandenen Aufbauten im Sinne der BauO NW lag bei der Ortsbesichtigung vor. Es sind mehrere Bauabschnitte dokumentiert. Das Ursprungsbaujahr ist 1965, ein Anbau erfolgte 1994; weitere Renovierung nach 2000. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen als nachgewiesen vorausgesetzt. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die tatsächliche bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks mit der zulässigen baulichen Nutzung übereinstimmt. Für eine erweiterte oder geänderte baulichen Nutzung der Flächen des Grundstücks, müsste eine Überprüfung des gültigen Baurechtes erfolgen. Dies kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geschehen. Bei Umbauten, Grundrissänderungen bzw. Verbesserungen des Wärmeschutzes nach der EnEV 2014 bzw. 2016 ff bzw. GEG, sind Nachweise gegenüber der bauaufsichtlichen Behörde, durch Fachbauleiterbescheinigungen der ausführenden Firmen oder des Architekten, nachzuweisen.
Flächennutzungs-Plan	Gemäss den Festlegungen des gültigen Flächennutzungs-Planes der Gemeinde Morsbach ist die Bewertungsfläche als SO = 'kirchliches Sondergebiet' ausgewiesen.
Bebauungs-Plan	Die Siedlungsbereiche Holpe und Oberholpe sind in der Anlage 6 als Innenbereich nach § 34 BauGB dargestellt. Ein rechtswirksamer Bebauungs-Plan für das Bewertungs-Grundstück ist nicht vorhanden; daher erfolgt Bewertung und Nachweis im Flächennutzungsplan wie dargestellt als kirchliches Sondergebiet, entsprechend der Ortslagensatzung.

SO	=	Sondergebiet
I-II	=	I-II geschossige Bauweise
o	=	offene Bauweise
0,6	=	GRZ ortsüblich
1,2	=	GFZ ortsüblich

Angaben über die Festlegungen im Flächennutzungsplan wurden der Internetseite "rio.obk.de" und "Boris.NRW.de" entnommen. Die Zahlen entsprechen der z.Zt. gültigen BauNVO

Wertermittlung des Grund und Bodens

Grundlagen :

Die Bewertung des Grund und Bodens soll gemäss der WertV Teil II §§ 4 - 7 durchgeführt werden.

Hierbei wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben sofern verwertbare Daten vorliegen.

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Hierbei können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen :

Lage	wie z.B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage.
Nutzbarkeit	nach den öffentlich rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften, nach Art und Mass der baulichen Nutzung,
Beschaffenheit	der jeweils vorherrschenden Grundstücksgehalt, wie z.B Grundstücksgrösse und Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit.
Erschliessungszustand	erschliessungsbeitragsrechtlicher Zustand und dem Entwicklungszustand, gegliedert nach: öffentliche Strasse, private Erschliessung, Dienstbarkeitswege usw.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Auch sie sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück so weit wie möglich übereinstimmen.

Da die Vergleichsgrundstücke in aller Regel mehr oder weniger von dem Bewertungsgrundstück geringfügig abweichen, ist der Wert des Vergleichsgrundstücks oder des fiktiven Richtwertgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen auf das Bewertungsgrundstück umzurechnen.

Die hierbei zur Anwendung kommenden Zu- oder Abschläge werden in Prozenten vorgenommen und beruhen weitgehend auf Erfahrungssätzen, welche dem letzten Grundstücksmarktbericht 2022/23 des Gutachterausschusses (Oberbergischer Kreis) bzw. teilweise auch in der einschlägigen Literatur wiedergegeben sind.

Die umliegenden Bodenrichtwerte und bekannt gewordenen Verkaufswerte aus dem engeren Raum des Bewertungsgrundstücks, so weit sie für das Vergleichswertverfahren geeignet waren, sind in den Ausgangswert mit einbezogen worden.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen mir allerdings keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, so dass auf die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zurück gegriffen werden muss.

Bodenrichtwerte

Nachfolgend aufgeführte Bodenrichtwerte für Holpe u. Oberholpe wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Gummersbach mitgeteilt.

Das jeweilige Richtwertgrundstück weist im Wesentlichen nachfolgende wertbestimmende Merkmale auf :

Bewertungsstichtag			1.1.2023	1.1.2023	Hinweise
Grundstücksart / Nutzungsart	in "Boris. NRW" ausgewiesen als			Dorfgebiet	Mischgebiet
Tiefe des Richtwertgrundstücks			35 m	30 m	im Mittel
Grösse des Richtwertgrundstücks			700 qm	600 qm	
beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand			ebf	ebf	Erschließungs- Beitragsfrei
Geschossigkeit			I-II	I-II	
Grundflächenzahl GRZ			0,6	0,6	offene
Geschossflächenzahl GFZ			1,2	1,2	Bauweise
Lage des Bodenrichtwert- Grundstücks			Oberholpe	Holpe	
			€/qm	€/qm	
Bodenrichtwert			85,00	90,00	

In der Bodenwertermittlung wird zunächst eine lageübliche Grundstückssituation in soweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eventuelle Abweichungen des Bewertungsgrundstück werden, wenn sie nicht mit den Merkmalen der Bodenrichtwert übereinstimmen, modifiziert.

Ableitung des Bodenwertes

Ausgangswerte

				€/qm	Hinweise Begründungen
Schrittweise Umrechnung infolge			gemittelt	87,50	
Abweichung i.d. Erschliessung			€/qm		
bleiben für die Bewertungsfläche			€/qm	87,50	
Abweichung in der Lage			±%	-10%	2)
bleiben für die Bewertungsfläche			€/qm	78,75	
Abweichung i.d. Entwicklungsstufe			±%		
bleiben für die Bewertungsfläche			€/qm	78,75	
Abweichung in der Tiefe			±%		
bleiben für die Bewertungsfläche			€/qm	78,75	
Abweichung in der Form			±%	-20%	5)
bleiben für die Bewertungsfläche			€/qm	63,00	
Abweichung i. d. Nutzung			±%	-10%	6)
bleiben für die Bewertungsfläche			€/qm	56,70	
Abweichung in der Zeit (Wertsteigerung)			±%	5%	7)

Stichtag der Richtwerte : 1.1.2023

am Bewertungsstichtag : 28.04.2023

59,54 €/qm

abgeleiteter Bodenwert für Bauland, (im kirchl. Sondergebiet)	Mittelwert	60,00 €/qm
---	------------	-------------------

Erläuterung zur Bodenwertableitung

Kriterien mit hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück.

Die Abweichungen werden durch Umrechnungskoeffizienten, Bodenindexreihen, Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Mit angemessenen Zu- und Abschlägen werden insbesondere Unterschiede bzgl. der besonderen Lageverhältnisse (innere und äußere Verkehrslage, Gesellschaft-, Geschäfts- und Wohnlage) der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, der Erschliessungs- und des Entwicklungszustandes, Umwelteinflüsse sowie bzgl. der Bau- und Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt.

Die zur Anwendung kommende Anpassung erfolgt in aller Regel in Prozentwerten, diese beruhen im wesentlichen auf aus der Erfahrung stammende Schätzungen. Die Zu- und Abschläge sollten höchstens eine 30%ige oder allenfalls 35 %ige Anpassung nicht überschreiten.

In der tabellarischen Aufführung der Bodenrichtwerte ist die Abweichung des Bewertungsgrundstücks von der Bodenrichtwertlage festgestellt und bereits berücksichtigt worden. Sie wird nachfolgend im Einzelnen kurz erläutert:

2) Abweichungen in der Lage

Das Bewertungsgrundstück weicht von der Lage des Bodenrichtwertes in Bezug auf die Lage zum Dorfmittelpunkt hin ab. Das heisst, die Richtwertlage liegt günstiger als das Bewertungsgrundstück.

5) Abweichungen in der Grundstücks-Form

Die Form des Bewertungsgrundstücks weicht von den Normal-Kriterien des Bodenrichtwertes ab. Während das Richtwertgrundstück eine rechteckige Form mit einer Breite von ca. 20 bis 25 m und eine Tiefe von ca. 30 - 35 m aufweist, ist die Bewertungsfläche größer, vieleckig, hängig, terrassiert, geböscht und hat dadurch, als Baulandparzelle eine schlechtere Ausnutzung für eine I-II-geschossige Bebauung. Für eine mögliche Wohnbebauung fehlt noch eine Änderung im Flächennutzungsplan (Umwandlung des Sondergebietes in Bauland, Unterparzellierung der Flächen nach positiver Bauvoranfrage.)

6) Abweichungen in der Grundstücksnutzung

Die Nutzung des Bewertungsgrundstücks für ein Pfarrhaus am Friedhof weicht von den Normal- Kriterien des Bodenrichtwertes für Wohngebäude ab. Das fiktive Richtwertgrundstück ist mit einer allgemeinen Wohnnutzung dargestellt. Die Bewertungsfläche hingegen ist abweichend durch die kirchliche Nutzung (Sondergebiet) geprägt.

7) Abweichungen in den zeitlichen Festlegungen

Aufgrund der zeitlichen Abweichung zwischen der Festlegung des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte allgemein eine Bodenwertveränderung aufgrund der allgemeinen Nachfrage und bei steigender Zinsen festzustellen, aber noch nicht statistisch veröffentlicht in "Boris NRW". Bis zur Auswertung sind die Werte 1 Jahr nachläufig.

Auswirkungen:

Das Grundstück ist wesentlich grösser als das ausgewiesene typische Richtwert-Baugrundstück (600 qm) aufgrund der Richtwertfestlegung für eine Wohnbebauung.

Wegen der ausgewiesenen Baulandgröße des Bewertungsgrundstücks, im Vergleich zu dem fiktiven Richtwertgrundstück, wird bei der Bodenwertberechnung eine weitere Differenzierung vorgenommen. Dabei wird die Flächengröße aus dem Grundbuch übernommen; die unterschiedlichen Nutzungsflächen werden graphisch ermittelt und nach Zustand bewertet.

Hof-u.Gebäudefläche, auf'm Faulenstück	(fiktive Baulandfläche)	:	1730 qm
zusammen:			1730 qm

2. Umrechnung infolge Auswirkung der Grundstücksgrösse bzw. der baulich nutzbaren Fläche

Zur Berücksichtigung der Grundstücksgrösse wurde aus einer Vielzahl von Kaufpreisen folgende Formel entwickelt, welche laufend auf ihre Gültigkeit hin überprüft und plausibilisiert wird:

$$\begin{aligned}
 KF &= 8,36 \times GF^{-0,307} \\
 KF &= \text{Korrekturfaktor} \\
 GF &= \text{zu berücksichtigende Grundstücksfläche}
 \end{aligned}$$

bei einer fiktiven Grösse des Richtwertgrundstücks von	600 qm	KF _{RW}	=	1,17
und einer Grösse des Bewertungsgrundstücks bzw.				
einer bebaubaren Fläche ergeben sich nebenstehende				
Korrekturfaktoren bei einer Grösse von	1730 qm	KF _{GW}	=	0,85

Bodenwertkorrektur er-		KF _{GW}	0,85		
rechnet sich wie folgt:	87,50 €/qm	=	$\frac{KF_{GW}}{KF_{RW}}$	=	63 €/qm
			1,17	=	
oder gerundet :				=	60 €/qm

Auf Grund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem modifizierten Bodenrichtwert, unter Beachtung der Grundstückssituation, schätze ich den Wert des Grund und Bodens einschliesslich der berücksichtigten Erschliessungskosten auf 60 €/qm

Berechnung des Bodenwertes

1. Hof-u.Gebäudefläche, auf'm Faulenstück				
=	1730 qm	x	60,00 €/qm	= 103.800 €
2. Restfläche: Sondergebiet: Friedhof (Unland mit Strauchbewuchs, Böschungen, Grünlandfläche, Wald), bewertet mit 25% vom abgeleiteten Bodenrichtwert*				
=	2777 qm *	x	21,88 €/qm	= 60.747 € *
zusammen 4.507 qm, abgerundet :				= 453 €

Aufgrund der Grösse von insgesamt 4507 qm, der Lage, dem Zuschnitt und der planungsrechtlichen Festsetzung u. Ausweisung beträgt der Bodenwert:	165.000 €
---	-----------

* Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Ergänzung zu NKf EB NRW und Leitfaden zur Bewertung: Die Informationen öffentlich rechtlicher Situationen beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Auskünften der Behörden im Internet, der einschl. Literatur, sowie auf den Angaben des Auftraggebers bzw. der Beteiligten bei der Ortsbesichtigung. (vergl. auch Einführung eines doppelischen Kommunalhaushalts NRW , veröffentlicht Jan. 2004 von der KSK Köln.

Gebäudebeschreibung (nur wertrelevante Gebäudemerkmale)

Die aufgeführte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau. Die Baubeschreibung wird nur in so weit durchgeführt, wie sie für die Beurteilung des Raummeterpreises im Rahmen der gutachtlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, kurz beschrieben. Die Gebäudebeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit aller Bauteile und Anlagen wurde unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein. Baumassen und Flächendaten wurden vorbehaltlich der Überprüfung übernommen. Eine bauaufsichtliche, behördliche Genehmigung aller Bauteile und Nutzungen wird unterstellt. Es wurde nicht geprüft inwieweit das Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen den Anforderungen der EnergieeinsparVO entspricht.

Allgemeines

Gebäudeart

Gesamtbebauung, Gebäudebezeichnung, Baujahr, Lebensdauer, Geschosse, Grunddaten, Bauweise und die jeweiligen Nutzungen:

1. Pfarrhaus

Geschosse/Bauweise:	eingeschossig, Massiv-Bauweise, freistehendes Gebäude		
Keller/Dachgeschoss:	unterkellert als teilausgebautes Sockelgeschoss, Dachgeschoss Luft Raum, nicht ausgebauter Speicher, Mischkonstruktion Holz- u. Betondecken		
Brutto-Grund-Fläche:	insgesamt :	602 qm	berechnet nach DIN - BGF
Wohnfläche im EG, Nutzflächen im SG	insgesamt :	221 qm	in Anlehnung WoFIV u. ImmoWertV nach DIN 277
	insgesamt :	111 qm	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	(unter Ausstattungsgesichtspunkten entsprechend den Leitlinien und der SW-RL eingestuft)	
Umbau/Renovierungen	in den nachfolgenden Jahren wurden mehrere Verbesserungen bzw. Renovierungen durchgeführt		

Lage	Nutzung	folgenden Räumen	Fläche
Erdgeschoss	Wohnfläche	Wohnbereich, Freiterrassen, Essbereich, Küche, Hausarbeit, 4 Schlafzimmer, Duschbad, Wannenbad, sep.WC, Diele, Flure,	ca. 205 qm
	für Kirchenamt	Wartebereich, Büro, Archiv,	ca. 30 qm
Sockelgeschoss	kirchl. Nutzfl.:	Gastzimmer, WC, beheizte Lagerräume (Kleiderkammer), Waschküche, Trockenraum, Kellerdusche, Vorratskeller, Flure	ca. 97 qm
evtl. vorhandene Küchenausstattungen, bzw. sonstige betriebswirtschaftliche Einrichtungen oder evtl. vorhandene Maschinen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.			

Die Nutzung der Räume im Sockelgeschoss hat sich in den vergangenen Jahren verändert und ist je nach Bedarf angepasst an die kirchlichen und privaten Erfordernisse. Die Heizung wurde erneuert und beheizt daher auch die Nutzflächen im Sockelgeschoss; siehe Bildseiten.

Baubeschreibung

Pfarrhaus

In der Beschreibung werden (nur) die notwendigen, offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, wie sie für die Wertbestimmung erforderlich sind, kurz beschrieben.

Baujahr: 1965	Ein exaktes Baujahr ist wegen versch. Größen u. Bauabschnitte u. Erweiterungen fiktiv zu schätzen: Baujahr angesetzt fiktiv ~ 1993
Modernisierungen, bzw. Vernachlässigungen	wurden im Zuge der Erweiterungen durchgeführt. Modernisierungen bzw. Instandhaltungsrückstände sind dabei erkennbar geworden, die die Restnutzungsdauer nachhaltig beeinflussen, siehe S.21

Ausführung und Ausstattung

Fundamente	Nicht erkennbar; normale Gründung als Streifenfundamente in Beton unterstellt.
Wände	Im KG: Bims-Schwerbetonsteine, 30 bzw. 24 cm u. KSV, angenommen, im EG: Bims-Wärmedämmstein für die Genehmigung 1965, Nachrüstung 1994 bei der Haus-Erw. mit WDVS Wärmedämm Verbundsystem, KU-Putz, auf ca. 4cm Styropor, sonst Fassadenverkleidung mit Faser-Zementpl. (mit Asbestfasern) und Steinwolle ca. 4 cm.
Decken	Stahlbetondecke über KG. sowie mit Wärmedämmung über dem EG.
Treppen	2 Stahlbetontreppen innen u. außen, vom Sockel- zum Erdgeschoss
Dach	Sparrendach u. Satteldach- Konstruktion von 1965 bzw. 1994 auf Stahlbeton-Ringanker, ohne Dämmung zwischen den Sparren, fehlende Unterspannfolie, Betondachziegel mit verzinkter Rinnenanlage; siehe Bildseiten, Quedach und Vordächer, Wohnzi. Anbau Dach = Decke
Aussenflächen	Die Aussenflächen des Gebäudes sind teils mit einem WDVS-Verbundsystem geputzt, Wohnräume sind außen mit Faser-Zementplatten und ca. 4 cm Steinwolldämmung verkleidet.
Isolierungen Wärmedämmung	Die EnEV 2014/16 ist offensichtlich nicht erfüllt. Das vorliegende Gebäude sollte von einem Energieberater, auf die vom GEG Gebäudeenergieeinsparungs Gesetz 2020 geforderten Mindestwerte geprüft werden.
Fussboden	Betonbodenplatte mit 3,5 cm starkem schw. Estrich, 1,5 cm Hart-schaumplatten, 2,5 cm Gußasphalt, Belagboden, großform. Werksteinböden, Bad, WC, u. Küche, Flure Vinyl- u. Laminat, Parkett
Fenster, Fenstertüren	Holzfenster gestrichen m. Isoverglasung, Rolladen, zum Teil ausgetauscht nach WärmeschutzV 95, auch Bauglas, Dreh-Kipp-Beschlag.
Türen	innen Sperrholztüren mit Futter in Eiche, Eingangstüre in Holz, gestrichen, isolierverglast, FH-Stahlblechtüre zum Heizungsraum, einf. Garagentor mit NF-Bretter, nachträglich isoliert, elektrisch angetrieben.
Sanitäre Inst.	2 neuzeitl. Bäder, Wannen- u. Duschbad m. Waschbecken und WC, sep. WC im Keller, Waschküche, sep. Dusche+Ausgußbecken im KG.
Elektrische Inst.	gute neuzeitliche Installation, Leitungen unter Putz verlegt, mehrere abgesicherte Stromkreise, 2 Stromzähler
Heizung	vollautomat. ölbefuerter Brennwert- Gussheizungskessel im SG, als Hybridanlage, Warmwasserspeicher 1000 ltr., Solarthermie aus den Röhrenkollektoren auf der Dachfläche, Platten- u. Flachheizkörper, auch noch Radiatoren, WW-Bereitung über Heizung, Rohrleitungen z.T. isoliert. eingeschweißter Öltank rd. 10.000 ltr. Inhalt von 1966
Innenwände	Maschinenputz, Binder- Farbanstrich, Fliesen in den Bädern außer KG, Majolika-Fliesen in der Küche (Wand-Fliesen aus dem Baujahr).
Sonstiges	Kücheneinrichtung im Erdgeschoss (nicht bewertet)
Sonstige Bauteile u. Einrichtungen	s. Außenanlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen zur Erlangung der Baugenehmigung (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, z.B. an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, wie Baugrund-Untersuchungen, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile, können nicht berücksichtigt werden. Die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Belichtungs-
verhältnisse

- Normale gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse.

Wirtschaftliche
Minderung

- Offensichtliches Fehlen eines ausreichenden Wärmeschutzes nach heutigem Standard GEG 2020; übergroße Wohn- u. Nutzflächen

Wirtschaftliche
Grundrisslösung

- Die Einteilung des Gebäudes entspricht den im Baujahr 1965 gewünschten Genehmigungen. Aus heutiger Sicht ist das Gebäude für die Gemeindearbeit zu groß und soll verkauft werden. Es wäre jedoch für eine mehrköpfige große Familie oder Menschen mit freiberufliche Tätigkeit geeignet.

Aussenanlagen

- Verbundsteinwege, Parkplätze mit wassergebundener Tragschicht, Außentreppen, Stützmauern, Terrassen und Rasenflächen am Gebäude, Abböschungen, Ziersträucher, Bodendecker, Bäume

Bauschäden
und -mängel

- Aufgrund des Alters und der Nutzung besteht ein mittlerer Sanierungsbedarf zur Erfüllung der Gebäude-Energie-Einsparungs-VO (GEG), an der Außenhülle (Dachfläche) des Gebäudes, der Deckenisolierung über dem Erdgeschoss, Wärmedämmung von HK - Nischen, Sanierung der Fassadenplatten etc. Die technische Lebensdauer einzelner Bauteile (speziell einzelner Fenster und der Dämmung) ist erreicht.

Instandhaltungs-
rückstau

- Vorhandene Abdeckungen von Wänden, Decken, Böden und ähnlichen Flächen wurden nicht entfernt. Bauelementen wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung etc. wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Auch über Baumängel, Bauschäden wie z.B. Rohrleitungsfrass oder sonstige Schäden, entstanden durch Schädlinge oder optisch nicht zu sehende Alterungen kann nichts ausgesagt werden. Konkrete Aussagen hierüber können nur von spezialisierten Fach-Firmen bzw. Sachverständigen getroffen werden.

Anmerkung:

- Der Abschlag für Reparaturstau, Bauschäden und Baumängel kann hier nicht rechnerisch ermittelt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, das nicht auszuschließen ist, dass sich erst bei der Behebung von Baumängeln/Bauschäden und Eingriffen in die Bausubstanz unvermutete Schadensbilder zeigen. Da das zu erstellende Verkehrswertgutachten kein Substanzgutachten darstellt, ist die technische Beschaffenheit im Detail gegebenenfalls durch spezielle Gutachter zu prüfen.

Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes **ohne Verbesserungen und Modernisierungsmaßnahmen** entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt; sie ist nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen. Wenn die Behebung des Mangels, Reparaturen etc. nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigen Aufwand erreicht werden kann, wird eine differenzierte Wertminderung in Ansatz gebracht. Der Abschlag ist nicht zwingend gleichzusetzen mit möglichen werterhöhenden Investitionskosten.

Wertminderungen wegen schadhafter Bauteile

Bei der Ortsbesichtigung wurden, über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderungen, festgestellt; die Angaben erfolgen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und dienen lediglich der Wertermittlung :

- ◆ **Schadhafte Fenster, schadhafte Verglasung**, die technische Lebensdauer ist bei einigen erreicht, ein Austausch ist auch wegen des GEG erforderlich. Die aus dem Jahr 1965 bis 1994 stammenden Fenster sind aus Holz gefertigt, mit unterschiedlicher Qualität. Die Isolierverglasung der Fenstern besteht aus 2 Scheiben, teilw. auch Einfachglas.

12.000 €

- ◆ **Die Dacheindeckung (Braas-Betondachpfannen)** ist ohne Wärmedämmung und Unterspannbahn erstellt. Sie entspricht nicht den technischen Anforderungen an das GEG Gebäudeenergie Einsparungs Gesetzes; die technische Lebensdauer des Daches ist wegen fehlender Regendichtigkeit erreicht. Schäden an der Dämmung der Decke über dem Erdgeschoss sind sichtbar, und wurden vermutlich durch Marderschaden oder bei Einlagerung verursacht. Die Dämmung ist dort auszutauschen und durch einen festen begehbaren Fußboden zu ersetzen. Die Bodentreppe mit Klappe zum Dachgeschoss ist auszutauschen und durch einen wärme gedämmten Deckel zu ersetzen.

18.000 €

- ◆ **Die ölbefeuerte Zentral- WW-Heizung**, (Hybridtechnik mit Brennw.-Kesselanlage, Solarthermie, Speicher für Heizung und Warmwasser) ist aus heutiger Betrachtung optimal. Wärmeführende Leitungen in Wänden, im SG und fehlende Wand-Isolierung in den Heizkörpernischen, sind neben älteren Radiatoren zu sanieren.

15.000 €

- ◆ **In Kellerräumen** sind sichtbare Feuchtigkeitflecken durch einen Anstrich zu beseitigen. Der Bodenablauf in der Waschküche ist gegen einen Rückstau zu sichern und durch einen verschleißbaren auszutauschen. Das gerissenen Abfallrohr aus Guss ist zu erneuern.

9.000 €

Bei Gebäuden dieser Altersgruppe können die angeführten Mängel bzw. der Unterhaltungsrückstau nicht im Rahmen der Alterswertminderung Berücksichtigung finden. Hier ist besonderer Abschlag erforderlich.

geschätzt: 54.000 €

- ◆ *Neben den üblich vorzunehmenden Wertminderungen wegen Alters, wird hier für im Rahmen der weiteren Wertberechnung ein Betrag in Höhe von 54.000 € berücksichtigt*

Der vorstehende Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsaniierung anfallenden Kosten. Die Kosten für eine umfassende Instandsetzung sind möglicherweise höher zu veranschlagen. Im Rahmen der Bewertung werden die Kosten nur insoweit angesetzt, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemässen Normalzustandes in Bezug auf die angenommene Restnutzungsdauer erforderlich sind.

- ◆ Eventuell vorhandene weitere kleinere Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Wahl der Restnutzungsdauer mit enthalten. Im Übrigen wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Ermittlung der vorgennommenen Modernisierung und ihren Einfluss auf die Restnutzungsdauer

Zur Abschätzung des Anteils der vorgenommenen Modernisierungsarbeiten in Bezug auf den Zustand des Ursprungsgebäudes werden nachfolgend Tabellen herangezogen. Diese Tabellen führen im Ergebnis zu der rechnerisch anzunehmenden Verlängerung der Gebäudelebensdauer gegenüber dem nicht modernisierten Gebäude.

Modernisierungselemente	maximale Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung WC- Anlagen	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

seit der Errichtung 1968 wurden keine wesentlichen Wertverbesserungen festgestellt, 1970 wurde ein Gruppenraum eingebaut Summe: **6 Punkte**

Modernisierungsgrad	Punkte	Modernisierungsgrad
	von bis	
< 1 Punkt nicht modernisiert		= 1
4 Punkte kleine Modernisierungen/Instandhaltung	1 3	= 2
8 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad	4 8	= 3
13 Punkte überwiegend modernisiert	9 13	= 4
> 18 Punkte umfassend modernisiert	14 22	= 5

Das Objekt zeigt einen Modernisierungspunktzahl von = 6 Punkten
 Das Alter des Gebäudes angegeben mit = 30 Punkten
 Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von : = 70 Punkten
 und dem eingeschätzten Modernisierungsgrad : = 3

sowie dem Alter des Gebäudes errechnet sich nach der eingeschätzten Modernisierung die Restnutzungsdauer nach der Formel : *)

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

bei der Formel wurden nachfolgenden Werte zu Grunde gelegt. *)

Punkte	a	b	c	ab relativen Alter [%] von
< 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
> 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

für die Sachwertberechnung		
	vorhanden	modernisiert
GND	70 Jahre	70 Jahre
Alter	30 Jahre	30 Jahre
Restnutzung	40 Jahre	40 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer bleibt unverändert
 auf ~ 70 Jahre
 und das Alter ~ 30 Jahre

Nach obiger Formel und Tabelle ergibt die modifizierte Restnutzungsdauer ~ **43 Jahre**

Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt ist. Die veröffentlichten Tabellenwerte entsprechen den Ergebnissen der Formel

*) Entnommen: Bundesanzeiger BAnz. AT vom 18.10.2012 B1 SW-RL

Energiebedarfsausweis

Ein Energiebedarfsausweis (Energiepass) für das Gebäude oder Teile desselben gem. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) lag beim Orts-termin noch nicht vor. Der Auftrag für die Erstellung wurde erteilt.

Hinweise

Bei Vermietung oder Verkauf eines Hauses oder von Teileigentum muss ein Energieausweis vorgelegt werden. Damit sollen potenzielle Käufer oder Mieter über die Höhe der zu erwartenden Energiekosten, die bei unsanierten Gebäuden einen immer größeren Teil der Folgekosten ausmachen, informiert werden. Bestandsmieter haben kein Recht, den Ausweis zu sehen.

Ausweis und BAFA-Gebäudegutachten*

Ist eine Modernisierung des Gebäudes geplant, kann ein Energieausweis auch gemeinsam mit einer Energiesparberatung ausgestellt werden. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert eine energetische Gebäudeanalyse im Rahmen der "Vor-Ort-Beratung". Dabei wird ein individuelles und Anbieter unabhängiges Gebäude-Energiegutachten erstellt und mehrere mögliche Modernisierungsvarianten unter energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten miteinander verglichen. Die errechneten Energiekennwerte lassen sich in den Energieausweis übertragen. Die frühere Einschränkung, dass Energiesparberatungen, die mit der Ausstellung eines Gebäudeenergieausweises verbunden werden, im Rahmen des Förderprogramms nicht mehr förderfähig seien, gilt nicht mehr. Bei einer geplanten Modernisierung ist es daher ratsam, einen Ausweisaussteller zu beauftragen, der auch beim BAFA zugelassen ist. BAFA-anerkannte Berater finden Sie auf der Enernie-Effizienz-Expertenliste der Deutschen Energie-Agentur (dena).

*Hinweise der Verbraucherzentrale und der Dena; siehe auch www.foerderdata.de

Austausch und Nachrüstpflichten

Auch Gebäude mit teilw. öffentlicher Nutzung unterliegen den Auflagen für eine Nachrüstung entsprechend der Energiesparverordnung EnEV. Wurde oder wird das Gebäude in der Zwischenzeit verkauft, muss der neue Eigentümer die Pflichten innerhalb von zwei Jahren erfüllen. Für Verbesserungs- u. Sanierungsmaßnahmen nach dem Gebäudeenergie-Einsparungs-Gesetzes (GEG) können Förderanträge für KFW-Gelder oder BEG-Förderkredite gestellt werden. (siehe auch Internet: energie-fachberater.de)

- ◆ **Achtung:** Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Betondecken müssen vollflächig gedämmt werden. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht - also z.B. auch für Spitzböden oder nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume.
- ◆ Bei Erneuerung oder Modernisierung sind die Mindestwerte der EnEV 2014 einzuhalten (s. Internet)
- ◆ Der Mindestwärmeschutz ist in DIN 4108-2 normativ geregelt, und aufgrund des Klimaschutzes immer wieder modifiziert worden. Der MWS soll sicherstellen, dass die raumseitigen Oberflächen der Außenbauteile eine Mindesttemperatur von 12,6 °C, ausgehend von 20°C Raumlufttemperatur und 50% rel. Luftfeuchte der Raumluft aufweisen, damit kein Schimmel auftritt.

- ◆ Abschlüsse für Baumängel oder Bauschäden werden anhand Soll-Ist- Vergleich mit dem Mindestwärmeschutz verglichen und wertabhängig berücksichtigt.*

XLStatik.de / Bautabellen / Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02, Tab. 3 / Rev. 1 vom 01.04.2019 Lizenz: CCO 1.0 (Public Domain)			
Spalte	1	2	3
Zeile	Bauteile	Beschreibung	Wärmedurchlass- widerstand des Bauteils ^b R [m²K/W]
1	Wände beheizter Räume	gegen Außenluft, Erdreich, Tiefgaragen, nicht beheizte Räume (auch nicht beheizte Dachräume oder nicht beheizte Kellerräume außerhalb der wärmeübertragenden Umfassungsfläche)	1,2 ^c
2	Dachschrägen beheizter Räume	gegen Außenluft	1,2
3	Decken beheizter Räume nach oben und Flachdächer		
3.1		gegen Außenluft	1,2
3.2		zu belüfteten Räumen zwischen Dachschrägen und Abseitenwänden bei ausgebauten Dachräumen	0,9
3.3		zu nicht beheizten Räumen, zu bekriechbaren oder noch niedrigeren Räumen	0,9
3.4		zu Räumen zwischen gedämmten Dachschrägen und Abseitenwänden bei ausgebauten Dachräumen	0,35
4	Decken beheizter Räume nach unten		
4.1 ^a		gegen Außenluft, gegen Tiefgarage, gegen Garagen (auch beheizte), Durchfahrten (auch verschließbare) und belüftete Kriechkeller	1,75
4.2		gegen nicht beheizten Kellerraum	0,9
4.3		unterer Abschluss (z. B. Sohlplatte) von Aufenthaltsräumen unmittelbar an das Erdreich grenzend bis zu einer Raumtiefe von 5 m	0,9
4.4		über einem nicht belüfteten Hohlraum, z. B. Kriechkeller, an das Erdreich grenzend	0,9
5	Bauteile an Treppenräumen		
5.1		Wände zwischen beheiztem Raum und direkt beheiztem Treppenraum, Wände zwischen beheiztem Raum und indirekt beheiztem Treppenraum, sofern die anderen Bauteile des Treppenraums die Anforderungen der Tabelle 3 erfüllen	0,07
2		Wände zwischen beheiztem Raum und indirekt beheiztem Treppenraum, wenn nicht alle anderen Bauteile des Treppenraums die Anforderungen der Tabelle 3 erfüllen	0,25
5.3		oberer und unterer Abschluss eines beheizten oder indirekt beheizten Treppenraumes	wie Bauteile beheizter Räume
6	Bauteile zwischen beheizten Räumen		
6.1		Wohnungs- und Gebäudetrennwände zwischen beheizten Räumen	0,07
6.2		Wohnungstrenndecken, Decken zwischen Räumen unterschiedlicher Nutzung	0,35
^a Vermeidung von Fußkälte ^b bei erdberührten Bauteilen: konstruktiver Wärmedurchlasswiderstand ^c bei niedrig beheizten Räumen 0,55 m²K/W			
Suchbegriffe: ...			

*

*siehe auch Internet: Erlass u. Erläuterungen - Vollzug der Energiesparverordnung (EnEV) - Kriterien zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit im Gebäudebestand, sowie zum unverhältnismäßig hohen Aufwand, erstellt durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW vom Sept. 2018

Alle Infos zum neuen EEG Gesetz auch auf www.bauen.de/sanierung.html

Bis zum Jahr 2050 strebt die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland an. Das bedeutet, dass die Freisetzung von Kohlenstoffdioxid (CO₂) entweder vollständig vermieden oder kompensiert werden soll. Dazu beitragen soll neben dem Erneuerbare- Energie- Gesetz (EEG), in dem die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz geregelt ist, auch die Energieeinsparverordnung, kurz EnEV. Der Gesetzgeber sieht in der Verordnung unter anderem bestimmte Pflichten für Hauseigentümer vor – insbesondere im Hinblick auf die Dämmung der Immobilie und auf die eingebaute Heizanlage. Die EnEV wird regelmäßig novelliert und damit weiter verschärft. So legte etwa die EnEV 2009 fest, dass Dachböden eine Wärmedämmung bekommen mussten. Mit der EnEV 2014 wurden Bußgelder bis zu 50.000 Euro eingeführt, wenn gegen die Verordnung verstoßen wurde. Die EnEV 2016 verschärfte zusätzlich die Auflagen für Neubauten.

Das GEG Gebäudeenergie- Einsparungs- Gesetz gilt seit 1. November 2020 für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Eine Novellierung des Gesetzes gilt ab 2023. Ein Neubau darf dann höchstens 55 Prozent der Primärenergie eines Referenzwerts verbrauchen, der für jedes Gebäude individuell ausgerechnet wird. Zuvor betrug diese Anforderung 75%. Die Kriterien für die bauliche Hülle, also die energetische Qualität von Dämmung und Fenstern, wurden für Neubauten im Jahr 2020 gelockert und bleiben ab 2023 unverändert.

Diese Werte müssen Sie bei Außenbauteilen einhalten:

Die folgende Tabelle zeigt die Anforderungen des GEG für die Änderung von Außenbauteilen bei bestehenden Gebäuden sowie Orientierungswerte für deren Umsetzung

11.06.23, 18:14

GEG: Was steht im Gebäudeenergiegesetz? | Verbraucherzentrale.de

Bauteile	geforderter U-Wert	Orientierungswerte für mögliche Maßnahmen
Außenwand	0,24	Dämmung mit 12 bis 16 cm
Fenster Achtung: Maßgeblich ist der U-Wert des gesamten Fensters, der als U_W-Wert bezeichnet wird.	1,30	Zweischeiben-Wärmeschutz-Verglasung
Dachflächenfenster	1,40	Zweischeiben-Wärmeschutz-Verglasung
Verglasungen für Sonderverglasungen wie z.B. Schallschutzverglasungen gelten andere Werte	1,10	Zweischeiben-Wärmeschutz-Verglasung
Dachschrägen, Steildächer	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm
Oberste Geschossdecken	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm
Flachdächer	0,20	Dämmung mit 16 bis 20 cm
Wände und Decken gegen unbeheizten Keller, Bodenplatte	0,30	Dämmung mit 10 bis 14 cm
Decken gegen unbeheizten Keller, Bodenplatte (wenn der Aufbau bzw. die Erneuerung des Fußbodens auf der beheizten Seite erfolgt)	0,50	Dämmung mit 4 bis 5 cm
Decken, die nach unten an Außenluft grenzen	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-gebäudeenergiegesetz-13886>

2/3

*) Entnommen: Bundesanzeiger BAnz. AT vom 18.10.2012 B1 SW-RL

Erläuterung der verwendeten Begriffe in den nachfolgenden Berechnungen des Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten

Die Preisermittlung wurde unter anderem an Hand der "BKI Baukosten 2020" (Baukostenkennwerte Gebäude 2020) Herausgeber BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern und Ross/Brachmann "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und den Verkehrswert von Grundstücken", NHK 2010 Herausgeber "Mittag" ermittelt..

In diesem Gutachten werden die Normalherstellungskosten gem. den NHK2010 ermittelt. Diese Werte sind im vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegeben und im Bundesanzeiger BAnz AT von 5.11.2010 veröffentlicht. Hierbei werden entsprechend dem Gebäudetyp, Baujahr, Ausstattung tabellarisch Werte ausgelesen und bezüglich besondere Ausstattungen durch Faktoren korrigiert.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten. Auf eine Regionalisierung wird bewusst verzichtet. Diese erfolgt über die Marktanpassung

Alterswertabschreibung

Die Wertminderung wegen Alters (Technische Wertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis des Alters zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Wertminderung infolge Baumängel/-schäden

Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt; er ist nicht mit dem tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen.

Wirtschaftliche Wertminderung

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere bei wirtschaftlicher Überalterung, werden in einem Vomhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemässer Grundrisseinteilung oder überhöhten bzw. niedrigen Geschosshöhen.

Marktanpassung

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in aller Regel in Form eines Marktberichtes des Gutachterausschusses vor.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes.

Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens ist nicht erforderlich, da die Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und des Liegenschaftszinses ausreichend berücksichtigt sind.

Alter Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr der baulichen Anlage. Ist das Baujahr nicht bekannt und nicht ermittelbar, wird ein fiktives Baujahr eingeschätzt.

übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Entsprechend des Baujahres, des Zustandes der verwendeten Baustoffe, sowie der Bauart unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit wird die Gesamt-Nutzungsdauer gemäss der Seite 46 der Sachwertrichtlinie in nachfolgende Berechnungen eingeführt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt sich hiernach aus dem Alter bzw. dem fiktivem Alter und der Gesamt-Nutzungsdauer.

Wurden durchgreifende Modernisierungsmassnahmen und grössere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, oder sind diese unterlassen worden, kann die Restnutzungsdauer dementsprechend verändert werden. Es wird dadurch ein fiktives Baujahr ermittelt.

Damit stellt sich oftmals ein derartiges Objekt jünger bzw. älter dar, als es seinem tatsächlichen Baujahr entspricht.

Bei Modernisierungen wird beachtet, dass diese durchgreifend sind und sich auf die wichtigsten Bestandteile der baulichen Anlagen, z.B. Mauer, Decken, Treppen, Dach und Aussenputz, sowie Wärmedämmung, beziehen. Die Erneuerung von Ausbauelementen bewirkt in der Regel keine wesentliche Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Bemerkungen

Merkmale und Faktoren, die bei der hier durchgeführten Bewertung keine Gültigkeit haben bzw. nicht zutreffen, sind mit 1,00 angesetzt und bleiben somit ohne Einfluss auf die Herstellungskosten.

Die hier ermittelten Werte sind Durchschnittswerte; sie werden für die einzelnen Bauabschnitte je nach Gestaltung und Ausstattung modifiziert angewendet. Die Preisanwendung findet nicht oder nur vergleichsweise statt, wenn das Gebäude nicht eindeutig mit der Baubeschreibung der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) identifizierbar ist.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standardsstufen tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind Bauteile der Aufbauten, die im Rahmen der Berechnung des umbauten Raumes oder des Brutto-Rauminhaltes (BRI) bzw. der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfasst werden.

Diese baulichen Anlagen werden im Rahmen der Bewertung der Aussenanlagen bzw. in der Sachwertberechnung als Zulage aufgeführt

Alterswertwertabschreibung

Die Alterswertminderung wird nach der Sachwertrichtlinie als linearen Alterswertminderung vorgeschrieben. Nur aus Gründen der Modellkonformität kann hiervon abgewichen werden. Hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer von 100 auf 70 Jahre abgesenkt.

Für eine **lineare Abschreibung** wird die Alterswertabschreibung nach folgender Formel berechnet: **hier Beispiel**

$$100 \times \frac{\text{Alter}}{\text{GND}} = 42,9 \%$$

Alter GND

30 70

Index Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden beträgt der Index auf der (Basis 2015 = 100) am Wertermittlungstichtag 28.4.2023 > 158,9 Punkte (Februar/ 2023)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Eine direkte Anwendung des Baupreisindex ist damit nicht möglich und erfordert eine Umrechnung.

Bemerkung: Der Index des Landes, veröffentlicht vom statistischen Landesamt, gelangt hier nicht zur Anwendung, da die angewandten Normalherstellungskosten NHK 2010, welche bundesweit aufgestellt wurden, die landesspezifischen und regionalen Normal-Herstellungskosten durch Korrekturfaktoren berücksichtigen.

Hinweis Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines Computerunterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachten an verschiedenen Stellen Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten

auf der Basis 2010 = 100
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012

Ausgangswert NHK 2010

hier :

wird abgeleitet auf der Grundlage der Ausstattungsstandards aus der Tabelle des oben angesprochenen Erlasses.



Bundesanzeiger

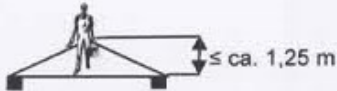
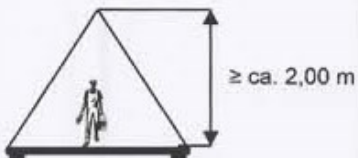
Herausgegeben vom
 Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
 BAnz AT 18.10.2012 B1
 Seite 6 von 49

(7) 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.

Abbildung 2: Anrechenbarkeit der Grundfläche im Dachgeschoss

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der Grundfläche der Dachgeschossebene bei der Ermittlung der BGF		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

4.1.1.5 Nutzbarkeit von Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern

(1) Trotz gleicher BGF können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebauten bzw. nicht ausgebauten Dachgeschossen Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

(2) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

- Gebäuden mit Dachgeschossen, die nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
- Gebäuden mit Dachgeschossen, die für die Hauptnutzung „Wohnen“ ausbaubar sind.

Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen. Die Höhe des Abschlags ist zu begründen.

(3) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Deshalb ist z. B. zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen.

4.1.1.6 Teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. teilweise Unterkellerung

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Normalherstellungskosten auf der Basis NHK 2010 für das Gebäude

Standardeinordnung des Gebäudes

Pfarrhaus

In den Normalherstellungskosten (NHK) ist die qualitative Ausführung unterschiedlichen Kostengruppen zugeordnet. Die untenstehende Tabelle dient zur Ermittlung der durchschnittlichen Standardeinordnung. Dabei sind die kenntlich gemachten Ausstattungen nicht unbedingt und zwingend mit den vorgefundenen des Gebäudes identisch, sondern stellen mehr eine Ausstattungseinordnung dar. Die NHK 2010 gibt dabei folgende Kostengruppen vor.

Standardeinordnung					
Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	
Außenwände				Wägungsanteil 23%	
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
		1,0			1,00
Dach				Wägungsanteil 15%	
Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zink-Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	
	1,0				1,00
Fenster und Aussentüren				Wägungsanteil 11%	
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	
		1,0			1,00
Innenwände und -türen				Wägungsanteil 11%	
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
	0,7	0,3			1,00
Deckenkonstruktion und Treppen				Wägungsanteil 11%	
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	
		0,8	0,2		1,00

Pfarrhaus

Standardeinordnung					
Fußböden				Wägungsanteil 5%	
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	1,00
		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen				Wägungsanteil 9%	1,00
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	WC-Anlagen, Behinderten gerecht Wand- und Bodenfliesen teilw.raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität WC-Anlagen Damen u. Herren	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	
			1,0		1,00
Heizung				Wägungsanteil 9%	1,00
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarröhrenkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	
				1,0	1,00
Sonstige technische Ausstattung				Wägungsanteil 6%	1,00
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	
		0,7	0,3		1,00

	1,7	4,5	1,8	1,0	9
--	-----	-----	-----	-----	---

Berechnung des vorläufigen Sachwertes

Pfarrhaus

Ermittlung der NHK 2010

aufgrund der vorgenommenen standardbezogenen Einordnungen

Auf Grund der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bauausführung, deren wesentliche Punkte in der Baubeschreibung erfasst sind, in Verbindung mit der in den Vorbemerkungen aufgeführten Literatur, werden nachfolgende Normalherstellungskosten für angemessen gehalten

Gebäudeart Nr.	(gem. NHK2010)	1.02	Standardeinordnung					Summe
Pfarrhaus			Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	
Ausgangswert (2010)	je qm Brutto-Grund-Fläche (BGF)		545	605	695	840	1050	€/qm
Außenwände	Wägung 23% von				1,0			= 160
Dach	15%			1,0				= 90,8
Fenster und Aussentüren	11%				1,0			= 76,5
Innenwände und -türen	11%			0,7	0,3			= 69,5
Deckenkonstruktion u. Treppen	11%				0,8	0,2		= 79,6
Fußböden	5%				0,7	0,3		= 36,9
Sanitäreinrichtungen	9%					1,0		= 75,6
Heizung	9%						1,0	= 95
Sonst. technische Ausstattung	6%				0,7	0,3		= 44
nach Standardeinordnung	(gem. NHK2010)	100% von		1,7	4,5	1,8	1,0	728
Dachgeschoss:	je nach Ausbaugrad				728 €/qm	x 1,00	=	728
Kellergeschoss:	je nach Ausbaugrad	gem.SW-RL			728 €/qm	x 1,00	=	728
Korrekturfaktor für Grundrissart	Zweispänner	"			728 €/qm	x 1,00	=	728
Korrekturfaktor Wohnungsgrösse	ca.50 qm WF/WE	"			728 €/qm	x 1,00	=	728
Korrekturfaktor Gebäudegrösse	500 qm BGF	"			728 €/qm	x 1,10	=	800
Reihen-/Doppelhaus-Faktor	Endteil des Reihenhauses	"			800 €/qm	x 1,00	=	800
Faktor für	sonstige Einflüsse: Basis NHK (2010 - auf 2015)	"			800 €/qm	x 1,1104	=	889

die Gewichtung standardbezogenen NHK2010 (Index bezogen auf 2015) ergibt gerundet

~ **889 €/qm**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den jeweiligen Standardstufen tabellierten und den in der Anlage 3 der Sachwertrichtlinien vorgegebenen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie setzt eine allgemein ordnungsgemässe Instandhaltung voraus.

Standard Stufen	übliche GND aus Anlage 3 Jahre	vorgefundene anteilige Standards %	relativer GND-Anteil Jahre
Stufe 1	x	/	=
Stufe 2	65 x	1,7 / 9,0	= 12
Stufe 3	70 x	4,5 / 9,0	= 35
Stufe 4	75 x	1,8 / 9,0	= 15
Stufe 5	80 x	1,0 / 9,0	= 9
		9,0 / 9,0	= 71

Gesamtnutzungsdauer entsprechend den vorgefundenen Standardstufen gerundet **70 Jahre**

Sachwertberechnung

Pfarrhaus

Basiswerte

eingesetzt werden: bei einem Index 2015 = 100 = ~ 889 €/qm
 gemäss NHK 2010 (Bundesanzeiger BAnz AT vom 18.10.2012)

ansetzbare Fläche (BGF) Brutto-Grund-Fläche (BGF) = 602 qm
 (Berechnung s. Anlage)

Alter fiktiv = 30 Jahre

ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer
 gem. NHK 2010 Anlage 3 der SW-RL = 70 Jahre

Wertminderung infolge Alter

Formel =
$$\frac{\text{(Gesamtnutzungsdauer)} - \text{(Restnutzungsdauer)}}{\text{(Gesamtnutzungsdauer)}} \times 100 = 37,96\%$$

 70 Jahre - 43 Jahre

Index =
$$\frac{\text{Index 2023} = 100}{\text{Index 2015} = 100} \times \frac{\text{Basisjahr (Febr./2023)} = 158,9 \text{ Punkte}}{\text{(Febr./2015)} = 99,5 \text{ Punkte}} = 1,597 \text{ Punkte}$$

Baunebenkosten sind in nachfolgenden Werten enthalten mit = 18%

Berechnung

Pfarrhaus 602 qm je 889 € = 535.018 €

Herstellungswert bei einem Index 2015 = 100 = 535.018 €

Herstellungswert Index (Febr./22) am Bewertungsstichtag nach
 Umrechnung auf 2023 Index = 1,597 Punkten = 854.416 €

Wertminderung infolge Alter (bei linearer Abschreibung)
 = -37,96 % = -324.329 €

Zwischenwert = 530.087 €

Wertminderung Baumängel/Bauschäden ~ 10% = 54.000 €
 gem. Baubeschreibung

Zwischenwert = 476.087 €

Wirtschaftliche Wertminderung = 5% = -23.804 €

Bauwert : = 452.282 €
 zur Rundung : = -282 €

vorläufiger S a c h w e r t : Pfarrhaus = 452.000 €

Bemerkung: Signifikante Wertverbesserungen wurden berücksichtigt.

Wertermittlung der Aussenanlagen

Zeitwerte

Hier werden nur Aussenanlagen aufgeführt und gewertet, die bei der Ermittlung des BRI- bzw. BGF-Preises nicht berücksichtigt wurden, sofern der gewöhnliche Geschäftsverkehr diesen einen Wert beimisst. Es handelt sich nachfolgend um Zeitwerte. Baunebenkosten, lineare Altersabschreibungen und Zustand sind hier bereits berücksichtigt.

Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss	=	5.500 €
einschliesslich aller Grundleitungen u. Anschlüsse		

Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom	1.500 €		
Hausanschluss für Wasser	2.500 €		
Hausanschluss für Gas			
Hausanschluss für Medien, Telefon etc.	350 €		
		=	4.350 €

Bodenbefestigungen

Hofffläche Parken mit Asphaltdecke, Garagenzufahrt	pauschal	=	3.800 €
Bepflanzungen, Hecken	pauschal	=	2.500 €
Stützmauer, mit Geländer	pauschal	=	3.400 €
Terrassenflächen Verbundstein u. Platten	pauschal	=	15.400 €
Kelleraußentreppe mit Stützmauer	pauschal	=	8.000 €
Kellerlichtschächte mit Gitter	pauschal	=	700 €

Einfriedigungen

keine

Sonstiges, nur Bauteile

Überdachung in Holz (Treppeneingang)	pauschal	=	7.500 €
Treppenanlagen	pauschal	=	2.900 €

Gartengestaltung

mehrere solitäre Bäume	pauschal	=	4.500 €
PKW Stellplätze 3 Stck a. 4.000 € Afa ca. 49%	rd.	=	6.000 €

Summe Aussenanlagen insgesamt	=	64.550 €
-------------------------------	---	----------

Zeitwert der Aussenanlagen :	Zeitwert gerundet	=	65.000 €
-------------------------------------	-------------------	---	----------

angerechnet werden max. rd. 10% vom Sachwert	(s. ImmowertVO)	=	45.200 €
--	-----------------	---	----------

Zusammenfassung der Sachwerte

Sachwert der baulichen Anlagen

Pfarrhaus	=	452.000 €
-----------	---	-----------

Zeitwert der baulichen Anlagen	=	452.000 €
--------------------------------	---	-----------

Zeitwert der Aussenanlagen	gerundet =	45.000 €
	(siehe vorläufiger Sachwert, s.S.32)	

zuzüglich Bodenwert	=	165.000 €
---------------------	---	-----------

vorläufiger Sachwert	=	662.000 €
----------------------	---	-----------

Marktanpassung

Gemäss der SW_RL ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dieser Vorgang wird im allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder Markt-Anpassung bezeichnet.

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist ein Wert, der sich grösstenteils an den Gesamt-Herstellungskosten von Bauteilen zuzügl. Bodenwert, aber nicht unmittelbar am Marktgeschehen orientiert.

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielbaren Preis, zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit den hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Anpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwert" (Substanzwerte). Er wird - gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Wohnhausgrundstücke) anders als für Geschäftsgrundstücke) und Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) - durch Gegenbewertung von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Unter Hinweis auf den aktuellen Grundstücks- Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses, sind diesbezüglich Untersuchungen in der Geschäftsstelle beim Oberbergischen Kreis **für diesen Bewertungsfall im kirchl. Sondergebiet** nicht nachgewiesen.

Aus diesem Grunde muss der oben errechnete vorläufige Sachwert mit Hilfe einer Anpassung an die derzeit herrschende Marktlage für Wohngebäude anhand der Sachverständigenerfahrung angeglichen werden.

Unter den gegebenen Umständen halte ich in Anlehnung an die veröffentlichten Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, und im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage für diesen Gebäudetyp - eingeschossiges Einfamilienhaus - einen Marktanpassungsfaktor von 0,80 auf den schadensfreien Sachwert für angemessen.
 Weitere Begründung siehe Seite 41

vorläufiger Sachwert :	=	662.000 €	=	662.000 €
zuzügl. Baumängel / Bauschäden	=	54.000 €		
schadensfreier Sachwert	=	716.000 €		
Anpassung :				
0,80	=	-20%	x	716.000 €
Anpassungsfaktor		Anpassung		schadensfreier Sachwert
angepasster Sachwert			=	518.800 €
zur Rundung :		gerundet zuzügl.	=	200 €
an die örtlichen Marktverhältnisse angepasster Sachwert			=	519.000 €
Fehlende Nachrüstungen aufgrund der EnEV wurde bereits in der Berechnung berücksichtigt.				
aktueller Sachwert				519.000 €

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Erläuterung der verwendeten Begriffe in den nachfolgenden Berechnungen des Ertragswertverfahrens (§§ 17-20 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren beruht auf der Kapitalisierung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes, welche um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenverzinsungsbetrag bereinigt werden, unter Hinzuziehung des Bodenwertes.

Hier zunächst die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten:

Mietwert / Pachtwerte

Hier werden ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt, welche aus den örtlichen Mietspiegeln oder aus bekannt gewordenen Vergleichsmieten entnommen worden sind.

Rohertrag

Der Rohertrag ermittelt sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Ansatz der Mietansätze bezogen auf ein Jahr.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

sind die üblicherweise im langjährigen Durchschnitt aufzuwendenden Kosten eines Gebäudes. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und den Kosten für Mietausfall. Diese Kosten können in Einzelpositionen erfasst aber auch in einem Vohundertsatz pauschaliert werden.

Liegenschaftszinssatz (LZ)

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt worden.

Er kann auch der einschlägigen Literatur entnommen werden. Gleichzeitig ist für diese Region der Zinssatz ermittelt und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Allgemein liegen die Zinssätze für derartige Objekte für die aktuelle Nutzung zwischen 2,25% und 3,25%.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.

Vervielfältiger (V)

Ein zukünftiger der Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag.

Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor = Vervielfältiger = Ertragsvervielfältiger einer jährlich nachschüssigen Rente kapitalisiert, womit sich der Barwert des jährlich anfallenden Betrags ergibt. Dieser Barwert wird als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet.

Der Vervielfältiger stellt somit die Verbindung zwischen dem in € benannten jährlichen Reinertrag der Immobilie und dem Ertragswert der Immobilie her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz.

Andere Bezeichnungen für den Vervielfältiger sind zum Beispiel Kapitalisierungsfaktor, Ertragsvervielfältiger und Rentenbarwertfaktor.

Die Formel hierzu lautet:

$$V = \frac{B_R}{R_A \times \frac{q^n - 1}{q - 1}}$$
$$q = 1 + \frac{p}{100}$$

Barwert der Zeitrente	= B_R
Rente pro Jahr	= R_A
Liegenschaftszinssatz	= p
Restnutzungsdauer	= n

Der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück - in der Regel sind dies nur die Mieteinnahmen, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung - wird mit dem Vervielfältiger multipliziert.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude benötigt notwendigerweise den Grund und Boden auf dem es errichtet wurde. Deshalb sind in die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Gebäude sondern auch den Grund und Boden zuzurechnen.

Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die so genannte Bodenwertverzinsung.

sie wird wie folgte errechnet:

$$\text{Bodenwert} \times (LZ / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert während der schließlich in wieder zu dem Barwert der Gebäude-Reinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten

Ertragswertberechnung

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird eine nachhaltig erzielbare Miete angesetzt. Die nachhaltig erzielbare Miete ist vom Ansatz her nicht gleich der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete in Mietspiegeln wird aus den neuen Abschlüssen und den geänderten Bestandsmieten der letzten Jahre abgeleitet. Sie unterliegt damit auch konjunkturellen Schwankungen oder besonderen Merkmalen des Gebäudes.

Die nachhaltig erzielbare Miete hingegen ist die Miete, die über die Restnutzungsdauer eines Objektes dauerhaft angenommen werden kann. In der nachhaltig erzielbaren Miete ist eine langfristige Entwicklung zu berücksichtigen. Kurzfristige Schwankungen, wie sie bei der ortsübliche Miete auftreten können, sind in der nachhaltigen Miete nicht enthalten.

Unter Berücksichtigung der Lage, Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes werden nachfolgende Mietsätze für angemessen gehalten. Ausserdem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Es handelt sich nachfolgend um Netto-Kalt-Mieten:

Die Nutz-Flächen wurden nur wertabhängig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und können tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 und der Wohnflächenverordnung - WoFIV) abweichen. Sie können nicht zu vertraglichen und sonstigen rechtlichen Vereinbarungen herangezogen werden. Der niedrige Anteil der kirchl. Nutzflächen (Amtszimmer, Archiv, Besprechung) zur übrigen Wohn- und Nutzfläche, rechtfertigen keine weitere Differenzierung (Splittung) der eingesetzten Mietsätze oder Bewirtschaftungskosten. Bei den Nutzflächen im Sockelgeschoss erfolgt die Anpassung über den Mietansatz für beheizbare bzw. kalten Flächen.

Gebäude	Pfarrhaus			Nebenflächen		
Gebäudeteil	privat	fiktive Miete	monatl. -Miete	kirchl. Nutz-Fl.	Miete	gewerbl. Miete

Die hier angesetzten Mietsätze unterstellen eine normale Instandhaltung und Bewohn- und Nutzbarkeit des Gebäudes. Die derzeit noch erforderlichen Instandsetzungen werden nachfolgend berücksichtigt.

Pfarrhaus

Sockelgeschoss	15,54 qm	4,00 €/qm	62,16 €	81,17 qm	4,00 €/qm	324,68 €
Erdgeschoss	205,35 qm	5,75 €/qm	1.180,76 €	30,3 qm	5,75 €/qm	174,23 €

einschl Nutzung der Umlagen (alle Gebäudeteile)

Funktionsflächen (ohne Ertrag)

Sockelgeschoss	45,97 qm					

Einstellplätze

3 St	20,00 €/St	60,00 €	1 St	50,00 €/St	50,00 €

Summen	220,89 qm	5,90 €/qm	1.302,92 €	111,47 qm	4,92 €/qm	548,91 €
	<i>im Mittel</i>					
Rohrertrag monatlich			1.303 €			549 €
Rohrertrag jährlich			15.635 €			6.587 €

Übertrag : Rohertrag jährlich

Aktuelle statistische Erhebungen über Bewirtschaftungskosten von kirchlichen Gebäuden sind nicht vorhanden. Die Werte habe ich deshalb nach meiner Erfahrung und Rücksprache mit dem kirchl. Landesamt angesetzt. Sie stimmen mit den Angaben der WertR 2006 und den Werten, die in der angeführten allgemeinen Literatur wiedergegeben sind, im Wesentlichen überein.

werden pauschaliert

Grundsteuer, Müllabfuhr, Strassenreinigung, Schornsteinfeger, Entwässerung, Versicherungs-Beiträge,

	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen
	€	€	%	%
Verwaltungskosten				
Instandhaltungskosten				
x				
=				
Mietausfallwagnis				
Sonstiges				

} umlagefähige
Kosten

} nicht umlagefähige
Kosten

Bewirtschaftungskosten *pauschal*
 kirchl. Nutzung *pauschal*

24% 3.752 € 24% 1.581 €

Reinertrag jährlich

11.883 € 5.006 €

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, Objektnutzung und Grösse sowie des Standortes:

2,75% 2,75%

Reinertragsanteil des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zu zuordnen ist)

	<i>anteilig</i>	
Bodenverzinsungsbetrag für	Wohnhaus privat	kirchl. Nutz-Fl.
Liegenschaftszinssatz =	2,75%	2,75%
Prozentanteile =	70,36%	29,64%
Bodenwert je qm: =	60 €/qm	60 €/qm
Verzinsungsfläche insges. =	850 qm	850 qm
aufgeteilt f. Veranlagung =	598 qm	252 qm
Bodenwert für Verzinsung aufgeteilt	35.880	15.120

-987 € -416 €

bleibt als Reinertragsanteil für die baulichen Anlagen

10.896 € 4.590 €

		private Mietwohnung	beheizte Neben-Nutzflächen
Übertrag :	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	10.896 €	4.590 €
Vervielfältiger			
bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem gewählten Liegenschaftszinssatz nach folgender Rentenbarwertformel : siehe Seite 37			
entsprechend der Rentenbarwertformel:			
Wirtschaftliche und gewogene		<i>Wohnhaus privat</i>	<i>kirchl. Nutz-Fl.</i>
Restnutzungsdauer	=	40 Jahre	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz	=	2,75%	2,75%
Vervielfältiger V	=	24,08	24,08
Gebäudeertragswert	=		
Reinertragsanteil der baul. Anlagen	x Vervielfältiger	262.367 €	110.529 €
Ertragswerte anteilig		262.367 €	110.529 €
Ertragswert der baulichen Anlagen (mängelfrei)	=		372.896 €
Abzug für Baumängel und Bauschäden	(siehe auch Sachwertverfahren)	=	-54.000 €
		=	
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	318.896 €
zuzüglich Bodenwert:		=	165.000 €
Ertragswert		=	483.896 €
zur Rundung :		=	104 €
Ertragswert des Objektes		=	484.000 €

Dem Ertragswertverfahren liegt für das Bewertungsobjekt eine nachhaltig erzielbare Miete, Bewirtschaftungskosten und eine objekt- bzw. markttypische Liegenschaftsverzinsung zu Grunde, die jeweils für sich bereits den Markt und das aktuelle Marktgeschehen, widerspiegeln. Eine weitere darüber hinausgehende Marktanpassung gemäss der ImmoWertV ist daher nicht mehr erforderlich.

Vergleichswertverfahren (§§ 15-15 ImmoWertV)

Für das Bewertungsgrundstück liegen unmittelbar keine direkt vergleichbaren Verkaufsfälle in der Gemeinde (Umgebung) vor, da die Gebäudesubstanz als ev. Pfarrhaus aus dem Rahmen von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken fällt. Auf das Vergleichswertverfahren muß daher verzichtet werden.

Verkehrswert (Marktwert)

Der Sachwert beträgt	=	519.000 €
und der Ertragswert	=	484.000 €

Bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV sind mehr oder minder unterschiedliche Ergebnisse unvermeidbar. Daher sind die aus den verschiedenen Wertermittlungsmethoden gewonnenen Ergebnisse miteinander, und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage für solche Objekte, zu vergleichen. Hier ist es sinnvoll festzustellen, welches der Verfahren für das zu bewertende Objekt das Aussagekräftigste ist.

Das Bewertungsgrundstück ist seit der Errichtung des Gebäudes 1965 nicht darauf ausgerichtet Ertrag zu erzielen, sondern es diente bisher den besonderen Anforderungen der evangelischen Kirchengemeinde in Holpe. (Amtszimmer für Besprechungen zu Hochzeiten und Beerdigungen, Konfirmationen und Gemeindearchiv).

Das mit fiktiven Mietsätzen durchgeführte Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall nur zur Unterstützung des Sachwertes

Hinweis:

Für einen möglichen Erwerber ist die nachhaltige Nutzung von grundsätzlicher Bedeutung. Das Grundstück liegt im Innenbereich § 34 BauBG; ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Eine weitere Nutzung ist im Rahmen der Festlegung als kirchliches Sondergebiet (Friedhof) eingeschränkt. In diesen Fall sind Erweiterungen, Umbauten, Nutzungsänderungen nur möglich, wenn ein Antrag für einen verbindlichen Vorbescheid nach § 77 BauO NRW 2018 (Bauvoranfrage) gestellt wird.

Verkehrswert ohne besondere Umstände:	=	519.000 €
--	---	-----------

Berücksichtigung weiterer Umstände z.B.:

Bedingte Verkäuferpflicht aufgrund der Größe u. Lage, nachlassender Konjunktur, steigender Inflation, steigender Baupreise, nachlassender Bautätigkeit, steigender Hypotheken und infolge der zu erwartenden Investitionskosten durch Auflagen zum Klimaschutz.

- 3%	=	-	15.570 €
------	---	---	----------

Berücksichtigung weiterer Umstände:

Besondere Wartezeit zum Verkauf aufgrund geänderter Bauvorschriften der LBO NRW 2018 zum Stichtag. (Nachrüstung, Nutzungsänderung, Grundstücksteilung).

- 2%	=	-	10.380 €
------	---	---	----------

Wert unter Berücksichtigung aller Bewertungsumstände:	=	493.050 €
---	---	-----------

Auf Grund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale und der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert der Immobilie

**Pfarrhaus der e.v. Kirchengemeinde Holpe
In der Au 10 in 51597 Morsbach, OT- Holpe
zum Stichtag : 28. 4. 2023**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien gerundet

auf : 490.000 €

in Worten - VIER - NEUN - NULL - NULL - NULL - NULL -
EURO

Nümbrecht, den 23.6. 2023

Der Sachverständige:

HULAND

Anlagen: 19 Seiten und 15 Bildseiten

