

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Wohnungs- und Teileigentum Nr.1**

Adresse **51588 Nümbrecht
Nümbrechter Str. 5**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 11/25**

Wertermittlungsstichtag **17. Juli 2025**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

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

Diepschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan usw.) enthält und anonymisiert ist. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 332) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	17
Sonstiges	25
3 Wertermittlung	27
Verfahrenswahl	27
3.1 Vergleichswertverfahren	28
Immobilienrichtwert	29
3.2 Ertragswertverfahren	32
Rohertrag	32
Bewirtschaftungskosten	34
Liegenschaftszinssatz	35
Bodenwert	35
Ertragswert	36
4 Verkehrswert	38

Anlagen

Anlage 1	Fotos	5 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 07.07.2025	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte, Lageplan und Ansichten	8 Seiten

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 15.000	9
Abbildung 4	Nümbrechter Straße, Blickrichtung Südwest	9
Abbildung 5	Nümbrechter Straße, Blickrichtung Nordost	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, Ausschnitt, M ca. 1 : 6.000	12
Abbildung 8	Bebauungsplan Nr. 47, Ausschnitt, M ca. 1 : 125	14
Abbildung 9	Nümbrechter Str. 5, Ansichten	17
Abbildung 10	Haus 1, Schnitte, M ca. 1 : 200	18
Abbildung 12	Haus 1, Grundriss Sockelgeschoss, M ca. 1 : 100	19
Abbildung 13	Haus 1, Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 100	20
Abbildung 14	Haus 1, Grundriss Obergeschoss, M ca. 1 : 100	21
Abbildung 15	Haus 1, Grundriss Dachgeschoss, M ca. 1 : 100	22

Tabellen

Tabelle 1	Ertragswert Haus 1 Wohnungen	37
-----------	------------------------------	----

Übersicht

Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 in 51588 Nümbrecht, Nümbrechter Str. 5

Zu bewerten ist der 43 %-Anteil an einem rd. 900 m² großen Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und überwiegend ausgebautem Sockelgeschoss. Das Gebäude wurde 1995 fertiggestellt.

Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum besteht aus einer Wohnung im Sockelgeschoss und Büroflächen in den drei anderen Geschossen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 390 m².

Die Räume konnten nicht besichtigt werden. Die in diesem Gutachten angenommenen Eigenschaften können von den tatsächlichen abweichen.

Baujahr	1995
Wertermittlungsstichtag und Ortstermin	15.07.2025

Bodenwert des Grundstücks	138.000 €
---------------------------	-----------

Jahresrohertrag Eigentumswohnungen	27.790 €
Bewirtschaftungskosten	27 %
Gebäudereinertrag	17.640 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 50 Jahre, Liegenschaftszinssatz 2,0 %)	31.424
Ertragswert	<u>692.000 €</u>

Vergleichswert Eigentumswohnungen	<u>854.000 €</u>
-----------------------------------	------------------

vorläufiger Verkehrswert	758.000 €
Wertminderung wegen Wasserschaden im Treppenhaus	-2.000 €
Wertminderung wegen fiktiver Umbaukosten (siehe S. 23)	-165.000 €

Verkehrswert	590.000
---------------------	----------------

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl, Az. 2 K 11/25; beauftragt mit Schreiben vom 02.07.2025.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum befindet sich im Haus
51588 Nümbrecht, Ortsteil Nümbrecht, Nümbrechter Straße 5
Es handelt sich den 43 %-Anteil an einem rd. 900 m² großen Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und überwiegend ausgebautem Sockelgeschoss. Das Gebäude wurde 1995 fertiggestellt. Es besteht aus zwei annähernd gleich großen Haushälften und einem gemeinsamen Treppenhaus. Laut Teilungserklärung sollen die beiden Haushälften wirtschaftlich und organisatorisch möglichst getrennt behandelt werden.
Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum Nr.1 besteht aus der rechten Haushälfte mit einer Wohnung im Sockelgeschoss und Büroflächen in den drei anderen Geschossen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 344 m².

Haus 1 Wegen der leichteren Lesbarkeit wird das Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 im Folgenden wie in der Teilungserklärung „Haus 1“ genannt

Eigentümer, Angaben im Grundbuch Im Auszug des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs vom 14.04.2025
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Nümbrecht Blatt 5942
ist als Eigentümerin eingetragen
N. N.
für
den 318,46/740stel Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 53

BV-Nr. ¹	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	761 u. 760	Gebäude- und Freifläche, Wohnen , Dr. Schild-Straße 5	894 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Haushälfte, in der sämtliche Räume mit der Nr. 1 bezeichnet sind.

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

Ortsbesichtigung

Der Eigentümer reagierte auf mehrere Schreiben mit der Bitte um eine Innenbesichtigung nicht. Weil keine Erlaubnis für eine Innenbesichtigung erteilt wurde, musste sich die Ortsbesichtigung auf das Äußere beschränken.

Die fehlenden Erkenntnisse werden durch plausible Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Eigenschaften können von den angenommenen abweichen. Pauschale Abschläge werden jedoch nicht vorgenommen.

Allerdings konnte ein Beauftragter der Eigentümer der anderen Haushälfte zur Ausstattung und zum Zustand der Räume in Haus 1 Auskunft geben.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 17.07.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 13.08.2025 abgeschlossen.

vom Gericht erbetene Angaben

Im Auftragschreiben erbat das Gericht ausdrücklich einige Angaben.

- Die Objektanschrift stimmt nicht mehr mit den Grundbuchangaben überein. Die Dr. Schild-Straße wurde vor einigen Jahren in Nümbrechter Straße umbenannt. Die zutreffende Anschrift ist Nümbrechter Straße 5.
- Im Haus 1 waren ausschließlich Büroräume untergebracht. Angeblich wird Haus 1 seit über zwei Jahren nicht mehr genutzt. Viele Büromöbel sind angeblich noch vorhanden (siehe S. 12). Weil der Zutritt nicht möglich war, können diese hier nicht als Betriebseinrichtungen oder Zubehör aufgelistet werden.
- Die Bauakte enthält keine baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen.
- Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 760 und 761. Für beide gibt es jeweils eine Vereinigungsbaulast (siehe S. 12).
- Anhaltspunkte für Altlasten wurden nicht festgestellt.
- Es liegt kein Überbau vor.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 14.04.2025
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 07.07.2025
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Nümbrecht über das Planungsrecht im Juli 2025
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vom 17.07.2025 und im Baulastenverzeichnis vom 07.07.2025
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Nümbrecht über die Erschließungssituation vom 07.07.2025

- Vertrag über Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) vom 03.06.1993, UR.-Nr. 1448/1993, Notarin Weisgerber, Wiehl
- Teilungserklärung vom 8.11.1994, UR.-Nr. 3196/1994, Notarin Weisgerber, Wiehl, ergänzt durch 3207/94
- Auskünfte eines Eigentümers der anderen Miteigentumsanteile und seiner Mitarbeiter

wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

wesentliche Literatur

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

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Nümbrecht liegt im Südwesten des Oberbergischen Kreises und grenzt an den Rhein-Sieg-Kreis. Die Gemeinde hat rund 17.000 Einwohner. Nümbrecht ist als heilklimatischer Kurort anerkannt.

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

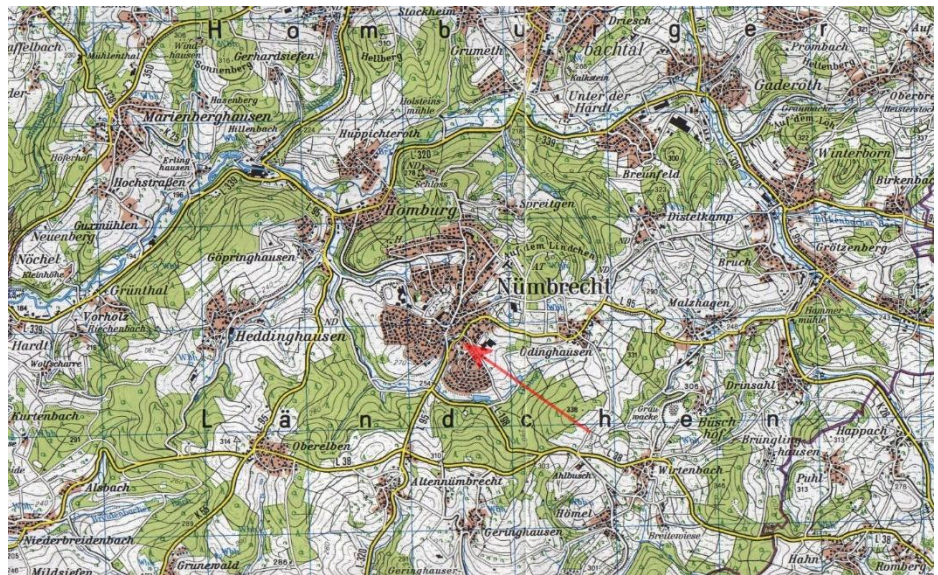


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Ortmitte von Nümbrecht

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

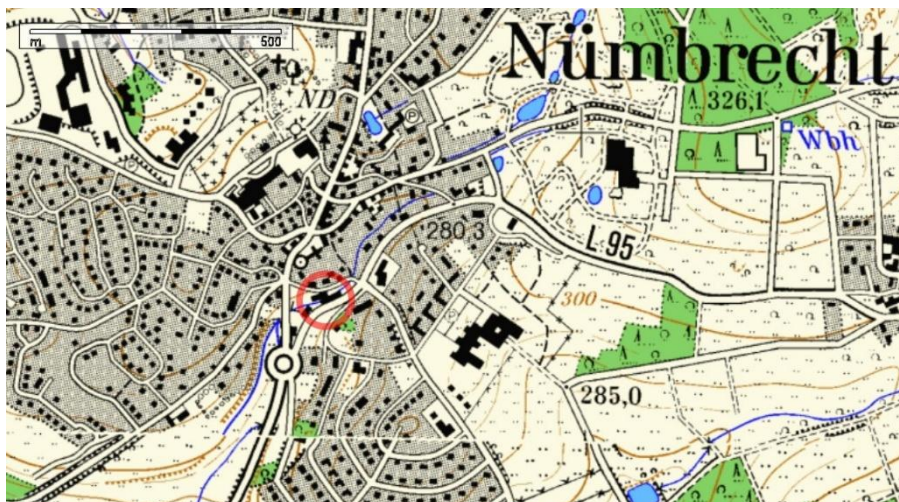


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- Die Innenstadt mit vielen Geschäften beginnt in 100 m Entfernung.
- mit dem Pkw zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Gummersbach) 13 km

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2010

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß gut zu erreichen.

Abbildung 4
Nümbrechter Straße,
Blickrichtung Südwest

Das Haus Nr. 5 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum gibt es mehrere Stellplätze. Dem Haus Nümbrechter Straße 5 sind laut Bauantrag 28 Außenstellplätze zugeordnet. Tatsächlich sind es auf dem Grundstück knapp 20 Autostellplätze

nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebung ist durch überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Die Altstadt von Nümbrecht beginnt nordwestlich in 100 m.

Immissionen

Die Grundstücke werden durch Verkehrsemissionen belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

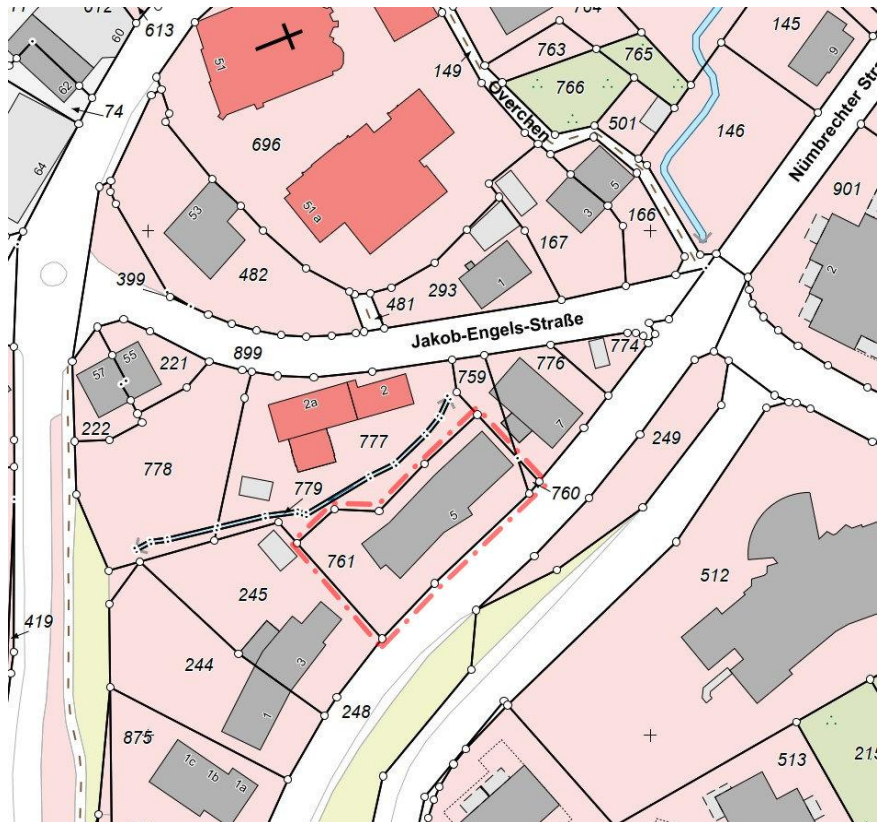
**Abbildung 5
Nümbrechter Straße,
Blickrichtung Nordost**

Das Haus Nr. 5 ist mit
dem Pfeil gekennzeichnet.



**Abbildung 6
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500**

(siehe Anlage 2)



**Grundstückszuschnitt
und Ausnutzbarkeit**

Das Grundstück ist annähernd rechteckig und gut nutzbar. Die Straßenfrontlänge und Grundstücksbreite beträgt 44 m und die Grundstückstiefe 18-27 m.

Das Grundstück fällt von der Straße bis zur Nordwestgrenze um ca. 3 m ab.

Eine wesentliche Erweiterung der baulichen Anlagen ist nahezu ausgeschlossen (siehe S. 14).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 170 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an (siehe S. 35).

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an.²

Auch die Lage für eine Büronutzung ist als durchschnittlich einzuschätzen. Zwar gibt es in der Nähe repräsentivere Lagen jedoch nicht mit so vielen oberirdischen Stellplätzen.

² GMB OBK 2025, S. 59 In der Ortsmitte von Nümbrecht werden für Wohnbauflächen in guten Lagen 180 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 170 €/m² und in mäßigen Lagen 140 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

leerstehende Büroräume Sämtliche Räume in Haus 1 wurden zuletzt als Büroräume genutzt. Sie werden seit mindestens 2023 nicht mehr genutzt.

Nach Angaben eines Beauftragten der anderen Eigentümer wurden in Haus 1 im Wesentlichen die elektrischen Geräte entfernt. Die meisten andere Büroeinrichtungen sollen noch vorhanden sein.

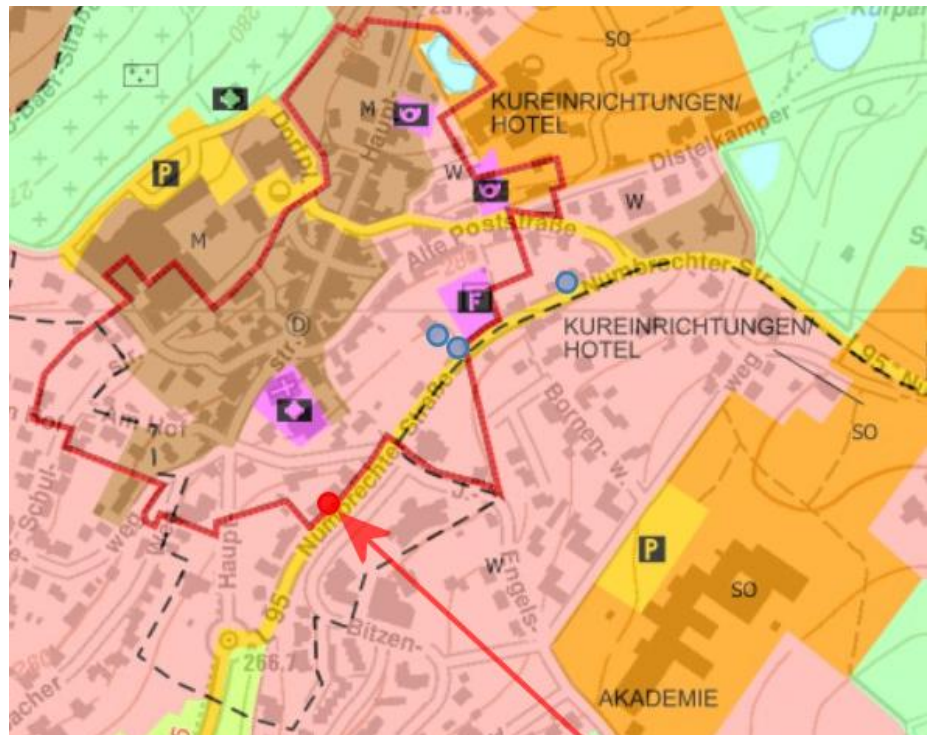
Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es zwei Einträge zum Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 760 und 761. Für beide ist je eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Die jeweiligen Eigentümer werden verpflichtet, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die beiden Flurstücke ein einziges Grundstück bilden.

Diese Baulast ist Voraussetzung für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum, weil dieses nur auf einem einzigen Grundstück erlaubt ist. Deswegen und weil das Flurstück 760 nur ein Splittergrundstück mit einer Fläche von weniger 10 m² ist, sind diese Baulasteintragen nicht wertrelevant

Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
Ausschnitt,
M ca. 1 : 6.000



Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen, drei weitere Einträge, nämlich zwei Abwasserleitungsrechte zugunsten der Gemeinde Nümbrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten

nordöstlich angrenzender Grundstücke.

Beim Grundbuchamt wurden die entsprechenden Bewilligungen angefordert. Tatsächlich wurden Kopien nur einer der Bewilligung vom 03.06.1993 zur Verfügung gestellt. Die anderen Verträge wie auch die Teilungserklärung sind nicht auffindbar.

- Die Bewilligung enthält folgende Bestimmungen: „Dauernde Beschränkung dahin, dass die Gemeinde Nümbrecht berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 4 m Breite eine Abwasserleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Eigentümer auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 4 m breiten Schutzstreifen ... dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkung vorgenommen werden, die den Bestand der Abwasserleitung gefährden.“

In zwei anliegenden Plänen ist der Verlauf der Leitungen verzeichnet. Eine Leitung DN 800 liegt weit außerhalb des Bewertungsgrundstücks, eine weitere Leitung DIN 500 quert tatsächlich das Grundstück mit dem zu bewertenden Haus 1 ungefähr auf der nordöstlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Der Schutzstreifen liegt also im freizuhaltenden Mindestgrenzabstand. Dieses Abwasserleitungsrecht ist deshalb nicht wertmindernd.

- Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Flurstücke 758 und 759 eingetragen. Das Flurstück 758 ist heute das Flurstück 776. Beide Flurstücke liegen nordöstlich des Bewertungsgrundstücks. Hierüber soll wahrscheinlich sichergestellt werden, dass die Eigentümer des Hauses Nümbrecht Straße 7 den Durchgang von den Nümbrecht Straße zur Jakob-Engel-Straße nutzen dürfen. Auch dieses Recht beeinträchtigt die Nutzung von Haus 1 kaum. Wahrscheinlich ist hier ein wechselseitiges Recht eingeräumt, sodass dieser Eintrag für das zu bewertende Eigentum von Vorteil ist.

Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche (siehe Abbildung 7). Die rote Linie im Flächennutzungsplan begrenzt den historischen Ortskern, für den eine Gestaltungssatzung erlassen worden ist. Das zu bewertende Grundstück liegt knapp innerhalb der Grenzen. Die Gestaltungssatzung erlaubt Ausnahmen, wie zum Beispiel die großflächige Verglasung des Treppenhauses auf dem Bewertungsgrundstück.

Es liegt außerdem innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht Ortskern. Dieser setzt für das Bewertungsgrundstück eine Nutzung als allgemeine Wohnbaufläche mit einer offenen, zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach (Dachneigung 30-45°) und einer überbaubaren Grundstücksfläche von 40 % (GRZ 0,4) sowie eine Geschossfläche von 80 % der Grundstücksfläche (GFZ 0,8) fest.

Das Gebäude ist auf der Rückseite bis an den Mindestgrenzabstand zum angrenzenden Grundstück gebaut. Auf der Straßenseite könnte angebaut werden, dann würden allerdings die Parkplätze wegfallen. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen für das zu bewertende Haus 1 ist baurechtlich ausgeschlossen oder wirtschaftlich nicht sinnvoll.

bezeichnet.

Teilungserklärung

Durch die Teilungserklärung teilt der Eigentümer sein Grundstück in Miteigentumsanteile, die jeweils mit einem Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teileigentum) verbunden sind. Die Teilungserklärung ist Voraussetzung dafür, dass für das jeweilige Sondereigentum ein eigenständiges Grundbuchblatt angelegt und es getrennt veräußert werden kann.

In Teilungserklärungen sind zumeist auch wichtige Regelungen für die aufgeteilten Einheiten und für die Eigentümergemeinschaft enthalten. Die Teilungserklärung weist einige wertrelevanten Besonderheiten:

- Im Bewertungsfall werden nicht wie sonst üblich geschossweise Wohnungen oder Büros als Einheiten ausgewiesen; vielmehr wird das Gebäude vertikal in zwei Teile geteilt und über alle Geschosse als jeweils eine Einheit ausgewiesen.
- In der Gemeinschaftsordnung (B.III) heißt es: „Jede einzelne Haushälfte soll so weit wie möglich als rechtlich und verwaltungsmäßig selbstständige Einheit behandelt werden.“
- (B.II.C und D) „Sollten die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile und Einrichtungen nicht sondereigentumsfähig sein, sind sie den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungspflichten, Lasten und Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln... Die Instandhaltung für das jeweilige Haus und seine Anlagen und Einrichtungen obliegt allein den jeweiligen Wohnungseigentümern in dem betroffenen Gebäude... Dies gilt auch für die Außenteile - Fassade - “
- (B.II.E) „Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung der Eigentumsanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit sie nach vorstehender Regelung nicht einer Einheit bzw. einem Gebäude allein zugeordnet werden können. ... Abweichend von den vorstehenden Vereinbarungen wird festgelegt, dass für sämtliche Räume, Anlagen oder Einrichtungen die auf dem beiliegenden Aufteilungsplan mit „G“ bezeichnet sind, die Eigentümer der Einheiten Nrn. 1 bzw. 2 gemäß Aufteilungsplan die sämtlichen Kosten der Unterhaltung und Instandhaltung zu je 1/2 Anteil tragen.“

Weil nur das Treppenhaus Gemeinschaftseigentum ist, ist die Bestimmung der hälftigen Kostenübernahme weniger nachteilig, als der Nachteil des geringeren Einflusses auf Entscheidungen infolge des geringeren Miteigentumsanteils.

- (K. Sondernutzungsrechte) Der Einheit Nr. 1 wurde ein Sondernutzungsrecht an den Flächen vor und hinter sowie östlich von Haus 1 eingeräumt. Im Gegenzug wurden sämtliche anderen Flächen außerhalb des Wohngebäudes mit Ausnahme eines Streifens vor dem gemeinsamen Treppenhaus dem Haus Nummer 2 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.
- Es wurde weiterhin vereinbart, dass zum Haus 2 das Sondernutzungsrecht an 15 Außenstellplätzen und zum Haus 1 das Sondernutzungsrecht an nur 4 Außenstellplätzen gehören. Diese sind unmittelbar vor Haus eins angeordnet.

- (Sonstiges) Zwei Stellplätze in der südöstlichen Ecke des Grundstücks werden dem Haus 1 zur dauernden Nutzung überlassen. Diese Dienstbarkeit wurde 2007 gelöscht.

ohne Verwalter

Folgerichtig wurden für das Grundstück Nümbrechter Straße 5 kein Verwalter bestellt, keine Eigentümerversammlungen durchgeführt und keine Wirtschaftspläne aufgestellt. Jeder Eigentümer hat für sich gewirtschaftet.

Weil der Eigentümer von Haus 1 keinen Kontakt zu mir aufgenommen hat und auch andere Beteiligte zu ihm keinen Kontakt haben, können über die bauliche und wirtschaftliche Lage des Hauses 1 keine gesicherten Aussagen gemacht werden.

Nach Schilderungen anderer befinden sich die Räume in einem baujahrtypischen befriedigenden Zustand. Von außen ist kein akuter Instandsetzungsbedarf erkennbar.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Rücklagen für Instandsetzungen gebildet worden sind, die einem Rechtsnachfolger zustehen.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Nümbrecht teilte mit, dass für die Nümbrechter Straße 5 Beiträge zurzeit nicht zu zahlen sind.

„Offene Erschließungsbeiträge für Wege- und Straßenbau bestehen zum heutigen Tage nicht. Eine Erweiterung bzw. Erneuerung der Erschließungsanlagen ist im fünfjährigen Investitionsprogramm der Gemeinde Nümbrecht z.Zt. nicht vorgesehen.“

Der Kanalanschlussbeitrag für die heute vorhandene öffentliche Abwasseranlage ist abgegolten.“

Die Nümbrechter Straße ist offensichtlich mit Beleuchtung und Gehwegen vollständig hergestellt und in einen guten Zustand. Eine Verbesserung wird in absehbarer Zeit nicht notwendig sein.

Das Bewertungsgrundstück ist deshalb faktisch erschließungsbeitragsfrei.

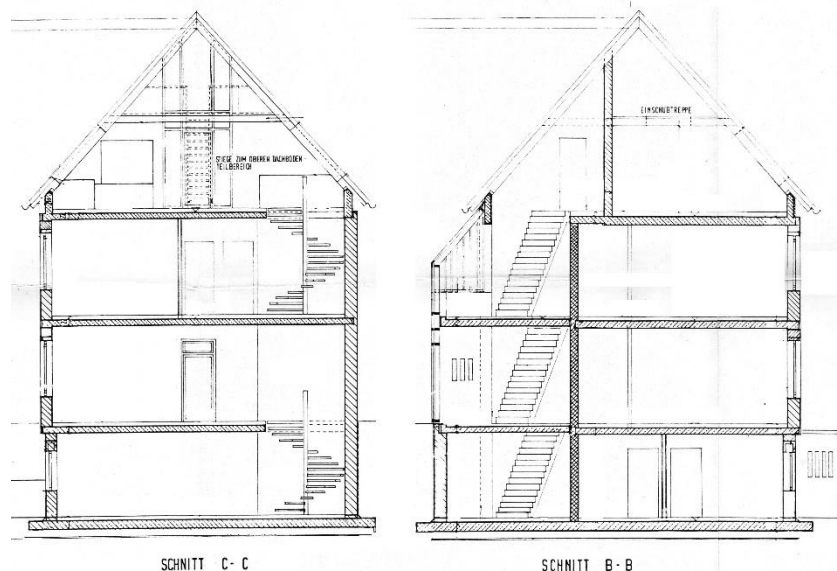
Fotos

Ein Foto der Ansicht von der Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Grundrisszeichnungen

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Abbildung 10
Haus 1, Schnitte,
M ca. 1 : 200



Schnitte

Bauweise und Ausstattung

- zwei Vollgeschosse, Dachgeschoss ausgebaut, Sockelgeschoss überwiegend ausgebaut

Folgende Angaben stammen aus der Baubeschreibung in der Bauakte:

- äußere Gestaltung: Mauerwerk, verputzt, weiß; Sockel rotbraun
- Dachflächen und Dachaufbauten: Dachpfannen, anthrazit; verglaste Flächen Stahl verzinkt
- Türen und Fenster: Metall, blaugrau beschichtet
- Anzahl der Stellplätze: 2 in Garagen und 28 im Freien
- Heizung: gasbetriebene Zentralheizung
- Brandverhalten: tragende Wände/Wohnungstrennwände F 90, Decken F 90

Aus den Erläuterungen zum Nachtragsbaugesuch:

- Die Verglasung auf dem First entfällt.
- Die Wohnung im Sockelgeschoss wurde etwas verkleinert, weil der hintere Bereich nur ungenügend belichtet worden wäre.
- Die Trennwände im Dachgeschoss werden als leichte Gipskartonwände ausgeführt.

Abbildung 11
Haus 1, Grundriss
Sockelgeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)

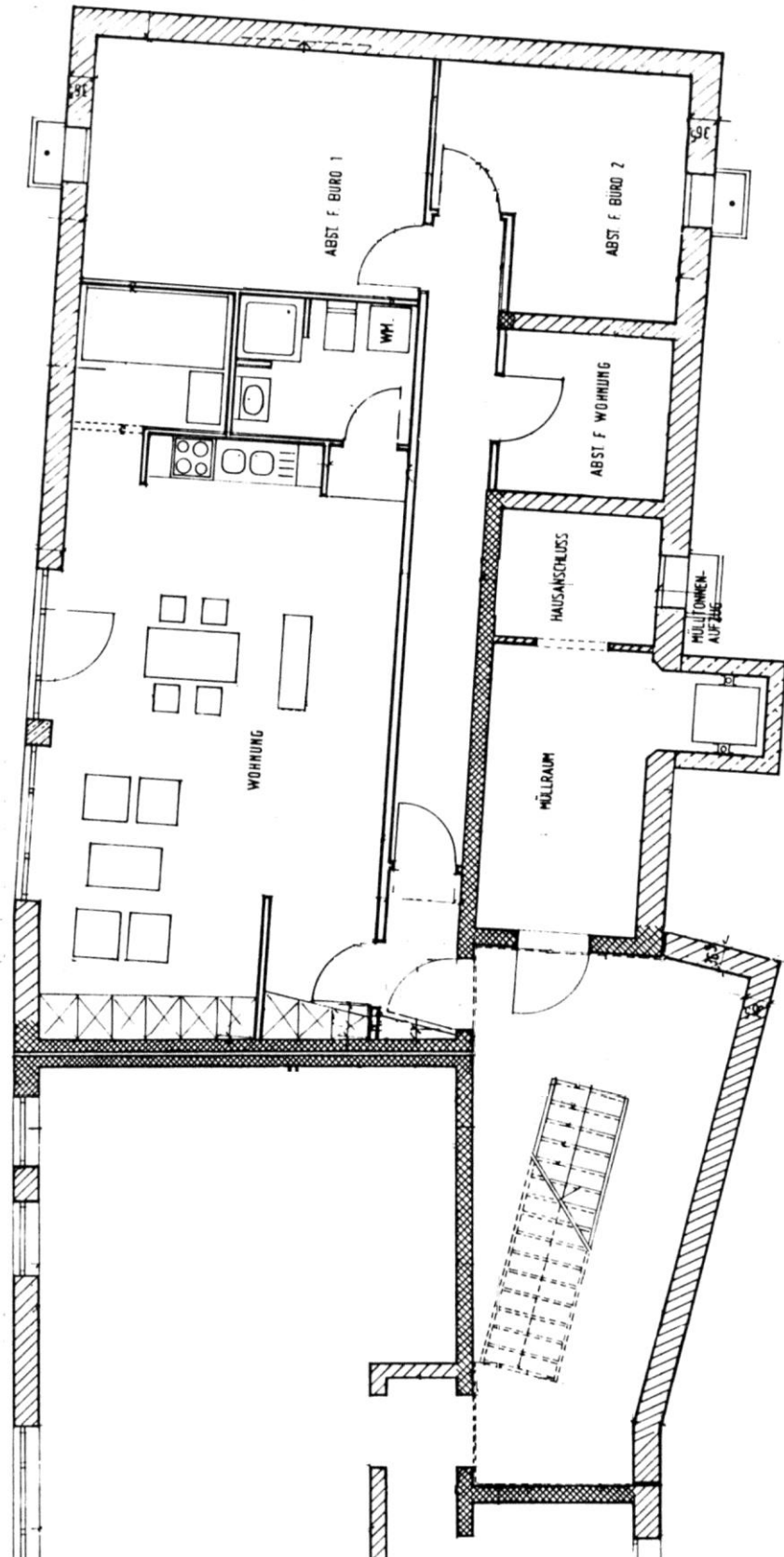


Abbildung 12
Haus 1, Grundriss
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)

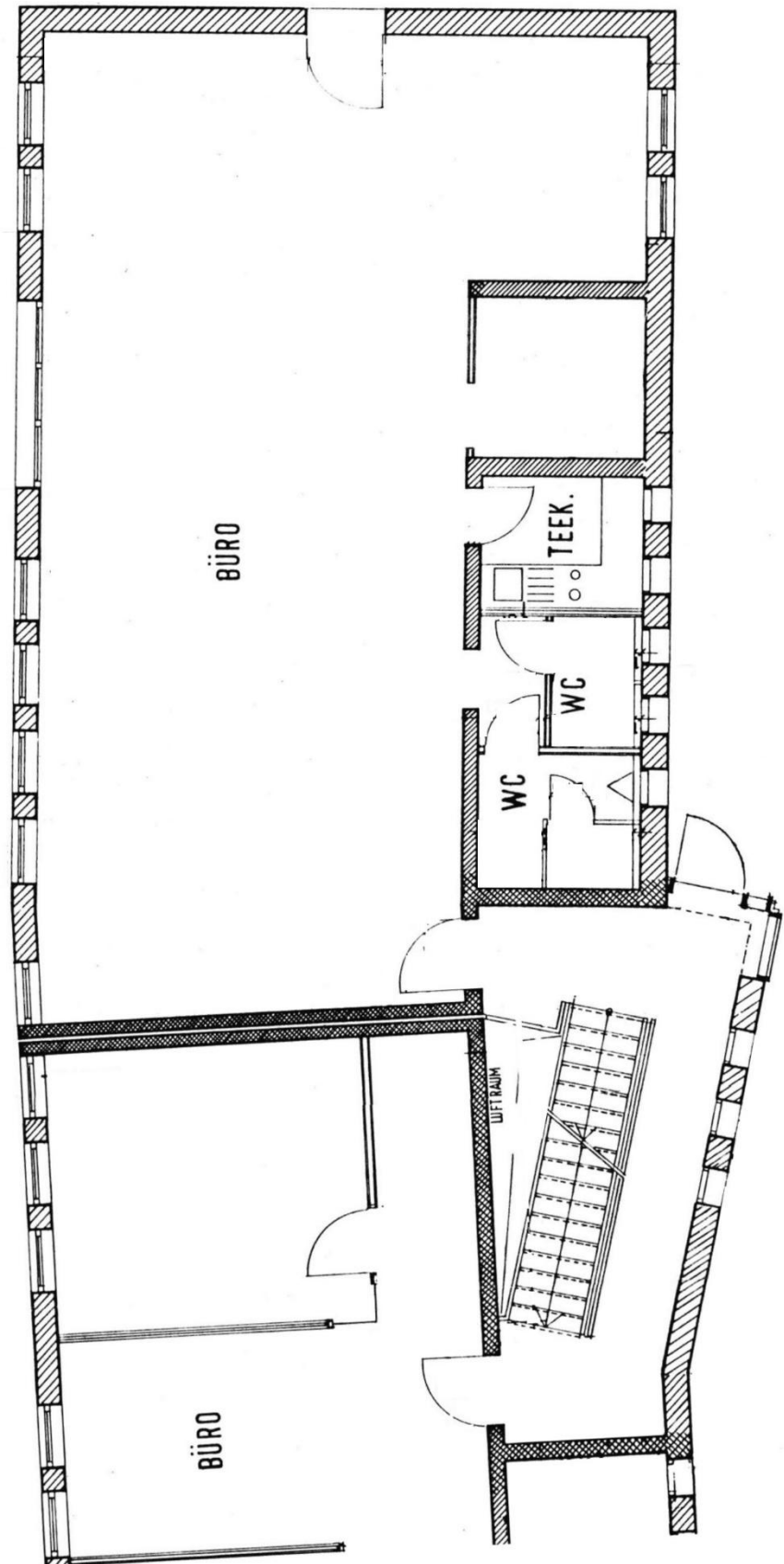


Abbildung 13
Haus 1, Grundriss
Obergeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)

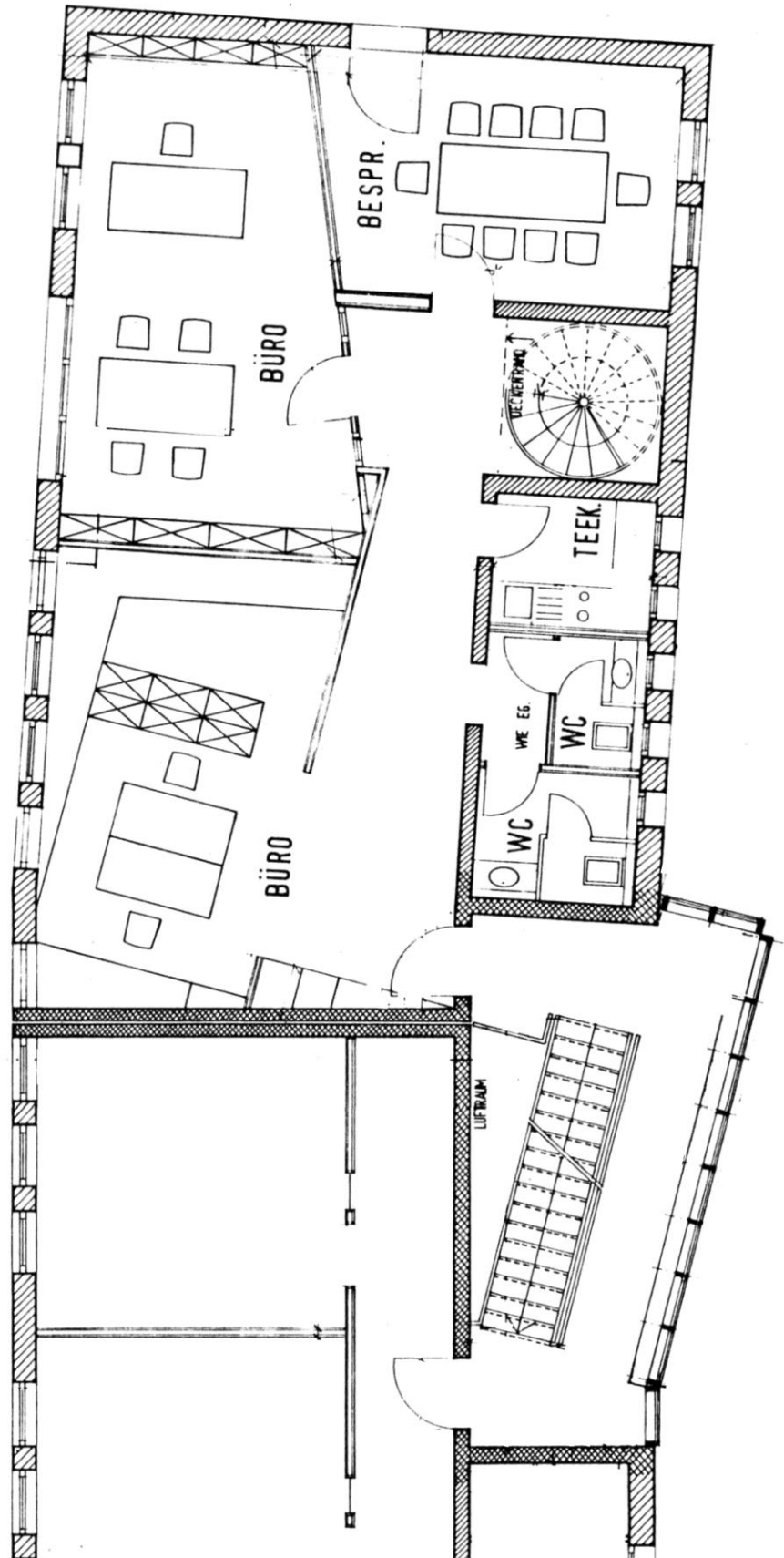
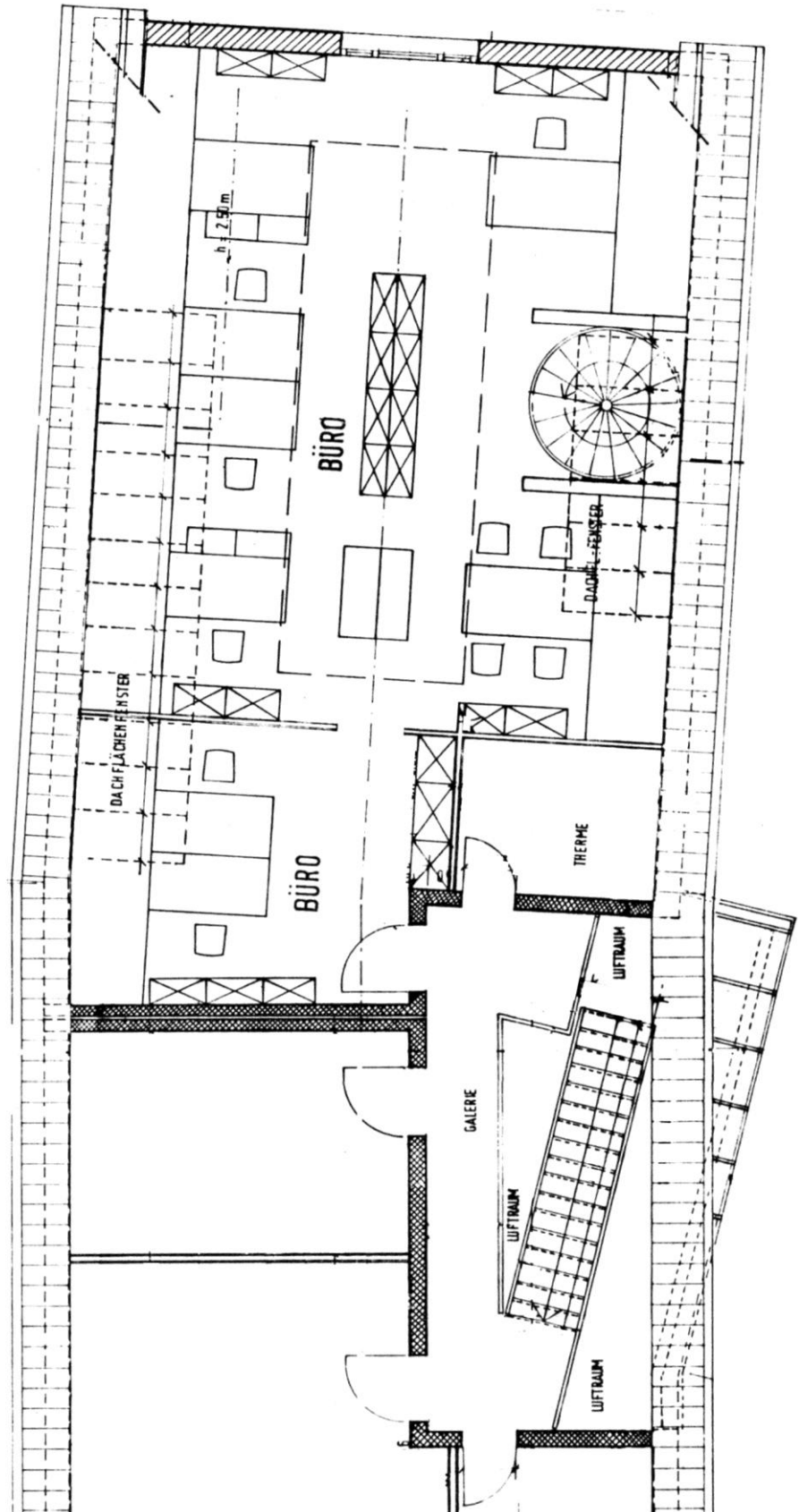


Abbildung 14
Haus 1, Grundriss
Dachgeschoss,
M ca. 1 : 100

(siehe Anlage 4)



Zustand

Die baulichen Anlagen und die Außenanlagen sind gepflegt und - soweit dies von außen zu beurteilen ist - gut instandgehalten.

Allerdings soll es vor einigen Jahren einen Wasserschaden in einem der Abstellräume im Sockelgeschoss von Haus 1 gegeben haben. Eine Reparatur, deren Kosten damals auf ca. 10.000 € geschätzt wurden, ist möglicherweise nicht durchgeführt worden. Diese Kosten werden hier nur als mögliche Kosten erwähnt, jedoch in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Außerdem gibt es einen noch nicht behobenen Wasserschaden im Kellergeschoss des Treppenhauses. Die Reparaturkosten werden auf 4.000 € geschätzt.

fiktiver Umbau zu Wohnungen

Im Oberbergischen Kreis ist gewerbliches Sondereigentum (Teileigentum genannt) nicht stark verbreitet. So hatte der Gutachterausschuss zu wenige Kauffälle dieser Immobilienart zum Auszuwerten.

Anders verhält es sich mit Sondereigentum zur Wohnungszwecken (Wohnungseigentum oder umgangssprachlich Eigentumswohnung genannt). Hauptsächlich deshalb wird in diesem Gutachten ein fiktiver Umbau der Büros zu Wohnungen angenommen. Der vollständige oder teilweise Umbau zu Wohnungen kann auch jetzt schon oder gegen Ende der Restnutzungsdauer eine realistische Alternative zur Büronutzung sein.

Haus 1 bietet dafür gute Voraussetzungen:

- Im Sockelgeschoss muss nichts umgebaut werden. Hier ist bereits eine Wohnung vorhanden.
- Bäder und Küchen können anstelle der WCs und Teeküchen eingebaut werden, sodass die Installationsarbeiten weniger aufwendig sind.
- Das Büro im Erdgeschoss hat einen offenen Grundriss und kann beliebig unterteilt werden.
- Die Belichtung reicht in allen Geschossen aus, sodass an der Baukonstruktion und den Fenstern keine Änderungen vorgenommen werden müssen. Damit bleiben die Außenwände, das Dach, die Fenster, die Decken und die Treppen unverändert, die üblicherweise 60 % der Baukosten ausmachen.

Es wird angenommen, dass beim Umbau teilweise Ausstattungen (z. B. Bodenbeläge, Heizleitungen, Elektrik) übernommen werden können, die üblicherweise ein Viertel der restlichen Baukosten beanspruchen. Damit fallen für den Umbau zu Wohnungen nur noch 30 % der Herstellungskosten an.

Die Normalherstellungskosten für Mehrfamilienhäuser mit höchstens sechs Wohneinheiten und einer mittleren Ausstattung mit wenigen überdurchschnittlichen Elementen werden mit 850 €/m² angegeben. ⁴ Diese werden mit dem Faktor 1,15 auf die Wohnfläche umgerechnet. Außerdem wird die Baupreisentwicklung seit 2010 mit dem Faktor 1,89 einbezogen und der beschränkte Anteil der Umbaukosten mit 0,3.

$$850 \text{ €/m}^2 * 1,15 * 1,89 * 0,3 = 554,24 \text{ €}$$

⁴ Gebäudestandardstufe 3 825 €/m² Bruttogrundfläche, Gebäudestandardstufe 4 985 €/m²

Ohne die Flächen im Kellergeschoss beträgt die Nutzfläche in Haus 1 297 m² (siehe S. 24 f.). Die Kosten für den Umbau zu Wohnungen werden geschätzt auf

$$554,24 \text{ €/m}^2 * 297 \text{ m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{165.000 \text{ €}}$$

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal bei der Ableitung des Verkehrswertes wertmindernd berücksichtigt (siehe S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**).

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde 1995 fertiggestellt. Das Gebäude hat demnach zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von

$$2025 - 1995 \quad \mathbf{30 \text{ Jahre}}$$

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Die ImmoWertV gibt für Wohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vor.

80 Jahre

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

$$80 \text{ Jahre GND} - 30 \text{ Jahre Gebäudealter} = \quad \mathbf{50 \text{ Jahre}}$$

Wohnflächen / Nutzflächen

(WF / NF)

Die Wohn- und Nutzflächen werden für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren und als Bezugsgröße im Vergleichswertverfahren benötigt. Sie werden aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

<u>Sockelgeschoss, Wohnfläche</u>		<u>Sockelgeschoss, Nutzfläche</u>	
Wohn-/Essraum	38,5 m ²	Hausanschlussraum	4,0 m ²
Schlafen	4,0 m ²	Abstellraum für Wohnung	5,0 m ²
Bad	<u>4,5 m²</u>	Abstellraum für Büro 2	10,5 m ²
	47,0 m ²	Abstellraum für Büro 1	15,5 m ²
		Flur	<u>11,0 m²</u>
			46,0 m ²
<u>Erdgeschoss, Nutzfläche</u>		<u>Obergeschoss, Nutzfläche</u>	
Büroraum	94,5 m ²	Büro 1	23,5 m ²
Teeküche	4,0 m ²	Büro 2	26,5 m ²
WCs und Vorraum	<u>8,0 m²</u>	Flur	21,5 m ²

	106,5 m ²	Treppe	5,5 m ²
		Besprechungsraum	17,5 m ²
		Teeküche	4,0 m ²
		WCs und Vorraum	<u>8,0 m²</u>
<u>Dachgeschoss, Nutzfläche</u>			106,5 m ²
Büro 1	15,0 m ²		
Büro 2	65,0 m ²		
Therme	<u>3,5 m²</u>		
	83,5 m ²		

- Der Eigentümer von Haus 2 gab an, dass auch die Abstellräume im Sockelgeschoss vollständig zum Sondereigentum von Haus 1 gehören. Lediglich der Müllraum werde gemeinsam genutzt.
- Die Wohnung im Sockelgeschoss wurde auch als Büro genutzt.

Diesem Gutachten werden folgende Wohn- und Nutzflächen zugrunde gelegt:

Sockelgeschoss	47,0 m ²
Erdgeschoss:	106,5 m ²
Obergeschoss:	106,5 m ²
Dachgeschoss	<u>83,5 m²</u>
	343,5 m ²
	rd. 344 m²

Die Nutzflächen im Sockelgeschoss außerhalb der Wohnung (hauptsächlich Abstellräume) werden wegen einfacherer Ausstattung gesondert erfasst.

46 m²

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Auch eine Altlastenabfrage ergab keine diesbezüglichen Hinweise. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird ausschließlich durch die Nümbrechter Straße erschlossen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

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

Hier ist die Hälfte eines Gebäudes zu bewerten, das ein gemeinsames Treppenhaus mit der anderen Haushälfte teilt. Die zu bewertende Hälfte ist rechtlich ein Wohnungs- und Teileigentum (Haus 1), aber wirtschaftlich und organisatorisch weitgehend eigenständig. In dem zu bewertenden Gebäudeteil sind eine Wohnung im Sockelgeschoss und auf drei Geschossen Büroflächen untergebracht.

Im Haus 1 sind vielfältige Nutzungen möglich: Es kann wie bisher vollständig von einer Firma als Büro genutzt werden. Oder die Räume im Sockelgeschoss können wie genehmigt als Wohnung und Lagerräume genutzt werden. Oder die anderen Geschosse können als ein Büro mit Erschließung durch die Innentreppe oder als mehrere Büros genutzt werden. Auch die Nutzungsänderung einzelner oder aller Geschosse in Wohnraum ist relativ leicht möglich. Dank dieser Möglichkeiten kann auf den örtlichen Bedarf angemessen reagiert werden.

- Das Sachwertverfahren scheidet aus, weil die erforderlichen Sachwertfaktoren nur für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet worden sind.
- Das Bewertungsobjekt ist auf eine Vermietung ausgerichtet. Damit können Erträge erzielt werden. Sein Verkehrswert kann deshalb auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Der zuständige Gutachterausschuss weist erstmals Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen mit Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Einzelfalls aus. Der Gutachterausschuss konnte wegen der geringen Anzahl und der Inhomogenität der Kauffälle keine Vergleichspreise für das Teileigentum Büro ableiten.⁵ Deswegen wird hier auf die Daten zu wiederverkauften Eigentumswohnungen zurückgegriffen. Dies ist legitim, weil sämtliche Geschosse in Haus 1 zu Wohnzwecken umgebaut werden könnten.

Im vorliegenden Fall werden beide Verfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Besondere objektspezifische Merkmale

Die anteiligen Kosten zur Behebung des Wasserschadens im Treppenhaus werden geschätzt auf (siehe S. 23).

2.000 €

⁵ GMB OBK 2025, S. 104

3.1 Vergleichswertverfahren

Der Grundgedanke des Vergleichswertverfahrens ist einfach: Der Preis, den verschiedene Käufer in der jüngeren Vergangenheit für vergleichbare Eigentumswohnungen bezahlt haben, ist der wahrscheinlichste Preis. ⁶

Da es kaum identische Eigentumswohnungen gibt, auch nicht in der gleichen Wohnanlage, ist der Vergleichspreis angemessen anzupassen.

Eingangsgrößen

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

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

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies sind häufig die Kosten kurzfristig zu behebender Mängel oder auch wie im Bewertungsfall fiktive Umbaukosten (siehe S. 23).

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit, begrenzte Aussagekraft

Schon weil keine finanzmathematischen Berechnungen erforderlich sind wie im Ertragswertverfahren, ist das Vergleichswertverfahren leicht anzuwenden.

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

Auch deshalb weist der Gutachterausschuss ausdrücklich darauf hin, dass so kein Verkehrswert nach § 194 BauGB erreicht wird. „Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem abweichenden Wert führen.“ ⁷

Im Folgenden wird jedoch zwischen den Umrechnungskoeffizienten (a.a.O.) interpoliert, wo dieses sinnvoll ist. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Ergebnisses erhöht.

⁶ § 194 BauGB definiert den Verkehrswert als „den Preis, der (am Wertermittlungsstichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... zu erzielen wäre“.

⁷ GMB OBK 2025, S. 76

Immobilienrichtwert

modellkonforme Eingangsgrößen

Damit die Vergleichspreise des Gutachterausschusses genutzt werden können, müssen die Randbedingungen beachtet werden: ⁸

- Danach enthalten die angegebenen Preise den Wert für das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden, jedoch nicht Werte für Garagen oder Einstellplätze.
- Sie gelten nur für Weiterverkäufe nicht für Neubauten oder Erstverkäufe nach Umwandlung.
- Sie gelten für im Wesentlichen mängelfreie Wohnungen in Gebäuden mit 3-20 Wohnungen mit jeweils 27-140 m² Wohnfläche.

Die Preise werden angegeben je Quadratmeter Wohnfläche.

Weitere Eingrenzungen, bspw. zur Ausstattung, werden nicht gemacht.

Richtwert und Anpassung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt den Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen in Nümbrecht an mit (a.a.O., S. 98)

2.300 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen aus dem Grundstücksmarktbericht und dem Immobilienpreis-Kalkulator angepasst. Hierbei wird auch interpoliert.

- Das Baujahr ist mit 1995 jünger als das Baujahr des Richtwertgrundstücks (1985). Hierfür wird ein Korrekturfaktor interpoliert in Höhe von
+5 %
- Balkone oder Terrassen sind nicht vorhanden. Die Korrektur hierfür ist
-5 %
- In dem Gebäude gibt es vier Raumeinheiten. Hierfür ist keine Korrektur erforderlich.
±0 %
- Die Räume sind wahrscheinlich nicht modernisiert bzw. nur im Rahmen der Instandhaltung modernisiert. Auch hierfür ist keine Korrektur vorgesehen.
±0 %
- Der Gebäudestandard wurde mit rd. 3 geschätzt und ist damit als mittel einzu-
stufen. Für dieses Merkmal ist ebenfalls kein Korrekturfaktor erforderlich.
±0 %

⁸ GMB OBK 2025, S. 99

- Die Räume sind gegenwärtig nicht alten- bzw. behindertengerecht. So ist zum Beispiel kein Aufzug vorhanden. Für dieses Merkmal ist ebenfalls kein Korrekturfaktor vorgesehen.

±0 %
- Der Bodenrichtwert ist mit 170 €/m² deutlich höher als der des Richtwertgrundstücks. Die Korrektur wird interpoliert angesetzt mit

+3 %
- Die Wohnflächen liegen mit 63-102 m² in dem Rahmen, in dem keine Korrektur erforderlich ist.

±0 %
- Sämtliche Wohnungen sind unvermietet. Hierfür ist eine Korrektur nicht erforderlich.

±0 %

Die Summe der Korrekturen beträgt

+3 %

Der Immobilienrichtwert ist mit dem Faktor 1,03 zu korrigieren.

Der angepasste relative Vergleichswert beträgt demnach

$$2.300 \text{ €/m}^2 * 1,03 = 2.369 \text{ €/m}^2$$

rd. **2.370 €/m²**

Dieser Vergleichswert trifft auf jede der vier Raumeinheiten in Haus 1 zu. Deshalb kann im Weiteren die Summe der Wohn- und Nutzflächen verwendet werden. Dabei werden die Nutzflächen der Abstellräume nicht angerechnet. Der absolute Vergleichswert ist

$$2.370 \text{ €/m}^2 * 344 \text{ m}^2 = 815.280 \text{ €}$$

rd. **815.000 €**

In diesem Ergebnis sind Pkw-Stellplätze einschließlich solcher in Garagen nicht enthalten.⁹ Dem Haus 1 sind entsprechen der Teilungserklärung 4 Außenstellplätze zugeordnet. Der Durchschnittswert wiederverkaufter Außenstellplätze ist mit 4.700 € und der Standardabweichung ±700 € sowie dem Median 5.000 € angegeben. Weil die Stellplätze in der Nähe des Hauseingangs liegen und gut befestigt sind, wird ihr Wert etwas über dem durchschnittlichen Wert angesetzt. Der Wert der zum Haus 1 gehörenden Stellplätze beträgt

$$5.000 \text{ €} * 4 = 20.000 \text{ €}$$

Berücksichtigung der Höhe des Hausgelds

Das Hausgeld, das von den Eigentümern zur Deckung der Betriebskosten zu zahlen ist, kann im ungünstigen Fall die Höhe einer niedrigen Miete erreichen.

Hierzu gibt es im Bewertungsfall keine Angaben.

⁹ GMB OBK 2025, S. 77

Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklage

Die Eigentümergemeinschaft ist gesetzlich gehalten, jedoch nicht verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Diese Rücklage verbleibt bei einem Verkauf in der Eigentümergemeinschaft. Ist diese Rücklage zu gering oder fehlt, ist dies ein wirtschaftlicher Nachteil für den Käufer.

Im Bewertungsfall ist nichts über eine Rücklage bekannt. Es ist davon auszugehen, dass eine solche nicht existiert oder nicht auf sie zurückgegriffen werden kann.

Die erforderliche Instandhaltungsrücklage wird nach der Petersschen Formel geschätzt. Die reinen Baukosten werden mit dem Faktor 1,5 multipliziert und durch die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre dividiert. Hiervon entfallen zwei Drittel auf das Gemeinschaftseigentum. Die Baukosten werden im Bewertungsfall auf 2.500 €/m² Wohn-/Nutzfläche geschätzt. Der jährlich erforderliche Betrag für die Instandhaltungsrücklage wird geschätzt auf

$$2.500 \text{ €/m}^2 * 1,5 / 80 \text{ Jahre} * 2 / 3 * 344 \text{ m}^2 = \text{rd. } 11.000 \text{ €}$$

Der Fehlbetrag ist nicht in jedem Fall vollständig vom Wert abzuziehen, denn in den meisten Eigentümergemeinschaften reichen die Rücklagen nicht aus, so dass bei größeren Maßnahmen doch häufig Sonderumlagen vereinbart werden müssen.

Der Normalfall ist also eine Unterfinanzierung der Rücklagen. Deshalb ist der Verkehrswert nur dann herabzusetzen, wenn der durchschnittliche Käufer erkennen kann, dass er zusätzlich zum Kaufpreis kurzfristig Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen bereitstellen muss. Das heißt, dass ein akuter Instandsetzungsbedarf von Gemeinschaftseinrichtungen offensichtlich ist oder bei eingehender Beschäftigung auch von einem Laien erkannt werden muss. Dies trifft offensichtlich auf die Sanierung des Wasserschadens im Treppenhaus zu (siehe Seite 23 **Fehler! Textmarke nicht definiert.**).

Hier wird wegen des insgesamt guten bis befriedigenden Zustands der Wohnanlage lediglich eine der jährlichen Zuführungen zu Instandhaltungsrücklage als besonderes objektspezifisches Merkmal wertmindernd angesetzt:

-11.000 €

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert von Haus 1 beträgt demnach:

$$815.000 \text{ €} + 20.000 \text{ €} - 11.000 \text{ €} = \text{824.000 €}$$

3.2 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

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

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

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

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

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

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

Mietspiegel

Weil der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis keine Daten für gewerbliches Teileigentum ableiten konnte, wird hier wie im Vergleichswertverfahren unterstellt, dass sämtliche Raumeinheiten in Haus 1 Wohnungen sind.

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. ¹⁰ Folgender Mietpreis wurde für eine durchschnittliche Wohnung auf dem Grundstück Nümbrecht Str. 5 ausgegeben:

rd. **6,1 €/m² ± 1,2 €/m²**

Der Mietspiegel gibt für Stellplätze eine Durchschnittsmiete an von

17 € (10-40 €)

Angesichts des ansprechenden Äußeren erscheint ein Mietpreis angemessen in Höhe von

6,50 €/m²

und für jeden Stellplatz

20 €

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Nümbrecht einen Schwerpunktmietspiegel für Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert von 5,65 €/m² an. Der Schwerpunktmietspiegel gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in Mehrfamilienhäusern inklusive eines gewerblichen Anteils von 20 % vom Rohertrag 6,1 €/m² (Standardabweichung 0,7 €/m²) an. ¹¹ Bei vermieteten Wohnungseigentum beträgt die durchschnittliche Miete 6,7 €/m² bei der gleichen Standardabweichung.

Der abgeleitete Mietpreis erscheint kompatibel mit diesen Angaben.

Die Rheinische Immobilienbörse e.V. gibt für Büroraummieten in Nümbrecht 5,00-8,00 €/m² an. ¹²

Mieterträge

Weil die Erlöse aus den Vermietungen die einzigen Erträge aus Haus 1 sind, bilden die Mieteinnahmen den Jahres Rohertrag. Er beträgt:

Wohnfläche: 344 m ² * 6,50 €/m ² * 12 Monate	26.832 €
Stellplätze: 4 * 20 € * 12 Monate	<u>960 €</u>
	27.792 €
	rd. 27.790 €

¹⁰ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹¹ GMB OBK 2025, S. 92

¹² GMB OBK 2025, S. 109 ff.

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 21,7 % zu berücksichtigen.¹³ Es wird vorausgesetzt, dass die Räume geschossweise vermietet werden. Es werden die Bewirtschaftungskosten für die Wohnnutzung herangezogen.

- Hierin sind für die Verwaltung einer Eigentumswohnung 357 € je Jahr angegeben. Zusätzlich wird der Aufwand in Höhe von 39 € für Stellplätze berücksichtigt. Diese Beträge sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,217 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnungen und der Garagen angesetzt:

$$4 \text{ Einheiten} * (357 \text{ €} + 39 \text{ €}) * 1,217 = \text{rd. } 1.930 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$344 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,217 = \text{rd. } 4.900 \text{ €}$$

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

$$32.360 \text{ €} * 0,02 = \text{rd. } 560 \text{ €}$$

Die Summen der Bewirtschaftungskosten sind

7.390 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, aber noch plausiblen Anteil von 27 % am Jahresrohertrag.

¹³ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, April 2024 = 121,7 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke in der Regel wesentlich höher als für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozentpunkt im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegenschaftszinssatz

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für vermietetes Wohnungseigentum einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 2,0 % mit Standardabweichung $\pm 1,0$ % an. ¹⁴ Das bedeutet das in etwa zwei Drittel der Kaufpreise mit einem Liegenschaftszinssatz zwischen 1,0 % und 3,0 % zu rechnen ist.

Der Liegenschaftszinssatz wird hier angesetzt mit

2,0 %

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 3)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit den zu bewertenden Grundstücken den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	170 €/m ²
Nr.	3203523
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei

¹⁴ GMB OBK 2025, S. 101

Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m ²

Anpassung des Bodenwerts

Das zu bewertende Grundstück ist in offener Bauweise zweigeschossig bebaut und liegt innerhalb einer Wohnbaufläche. Es ist erschließungsbeitragsfrei (siehe S. 16). Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Es ist jedoch mit einer anzurechnenden Fläche von 894 m² größer als das Richtwertgrundstück. Hierfür empfiehlt der örtliche Gutachterausschuss einen Abschlag von 9 %. ¹⁵ Der Bodenwert des Grundstücks wird geschätzt auf

$$170 \text{ €/m}^2 * 894 \text{ m}^2 * 0,91 = \text{rd. } \mathbf{138.000 \text{ €}}$$

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

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

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

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

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

Bodenwertverzinsung

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

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

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird

¹⁵ GMB OBK 2025, S. 63

schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 1
Ertragswert Haus 1
Wohnungen

Rohertrag	27.790,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./. 7.390,00 €/Jahr
= Reinertrag	20.400,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.760,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	17.640,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,0 %, 50 Jahre)	* 31,424
= Gebäudeertragswert	5654.305,00 €
+ Bodenwert	138.000,00 €
= Ertragswert	692.305,00 €
	rd. 692.000 €

Vergleich mit dem
Ertragswert für
Büronutzung

Nähme man an, dass Haus 1 über die gesamte Restnutzungsdauer als Büro genutzt werden würde, könnte man eine höhere Miete von 7,00 €/m² und niedrigere Bewirtschaftungskosten von 24 % ansetzen. Dadurch würde der Reinertrag höher ausfallen.

Andererseits wäre die Restnutzungsdauer wegen der Büronutzung um 20 Jahre zu reduzieren. Eine weitere Stellgröße ist der Liegenschaftszinssatz. Er wird vom Gutachterausschuss für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag unter Vorbehalt mit einem Durchschnittswert von 5,2 % bei einer Standardabweichung von 2,1 % angegeben. ¹⁶ Nähme man einen sehr günstigen Fall an und setzte den Liegenschaftszinssatz um eine volle Standardabweichung unter dem Mittelwert an, würde er immer noch 3,1 % betragen. Der Barwertfaktor fiel auch wegen der geringeren Restnutzungsdauer mit 22,746 deutlich niedriger aus.

Hieraus ergäbe sich ein Ertragswert von rd. 540.000 €.

¹⁶ GMB OBK 2025, S. 93

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist der 43 %-Anteil an einem rd. 900 m² großen Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und überwiegend ausgebautem Sockelgeschoss. Das Gebäude wurde 1995 fertiggestellt.

Das zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum Nr.1 besteht aus der rechten Haushälfte mit einer Wohnung im Sockelgeschoss und Büroflächen in den drei anderen Geschossen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 344 m².

Die Räume konnten nicht besichtigt werden. Die in diesem Gutachten angenommenen Eigenschaften können von den tatsächlichen abweichen.

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Der Ertragswert (S. 32 ff.) wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.
- Der Vergleichswert (siehe 28) ist schon dem Namen nach unmittelbar aus Kauffällen abgeleitet und bedarf in der Regel keiner Marktanpassung.

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende Werte ermittelt:

Ertragswert	692.000 €
Vergleichswert	824.000 €

Der ermittelte Ertragswert ist 16 % niedriger als der Vergleichswert. Damit liegen die ermittelten Werte noch nahe genug beieinander, um ihre Größenordnung zu bestätigen. Sie werden als plausibel angenommen.

Der Vergleichswert ist bei Eigentumswohnungen üblicher. Allerdings ist er im Oberbergischen Kreis noch neu, sodass die Validierung der Umrechnungskoeffizienten möglicherweise noch nicht in allen Teilen gelungen ist. Der Verkehrswert wird deshalb als Mittelwert aus beiden Verfahrensergebnissen ohne Gewichtung abgeleitet.

$$(824.000 € + 692.000 €) / 2 = 758.000 €$$

besondere objektspezifische Merkmale

Als besondere objektspezifisches Merkmal sind die Kosten für die Behebung des Wasserschadens im Treppenhaus in Höhe von 2.000 € zu berücksichtigen (siehe S. 27)

758.000 € – 2.000 € = **756.000 €**

Der Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 27,2 und liegt damit über dem durchschnittlichen Wert für vermietetes Wohnungseigentum im Oberbergischen Kreis, jedoch innerhalb einer Standardabweichung. ¹⁷ Hierdurch wird der abgeleitete Verkehrswert bestätigt.

Dieser Verkehrswert gilt für Eigentumswohnungen. Um die Büros im gesamten Haus 1 in Wohnungen umzubauen, sind Investitionen in Höhe von ca. 165.000 € erforderlich (siehe S. 23). Der Verkehrswert ist um diesen Betrag zu mindern. Wegen der Unsicherheiten in der Informationslage wird der Verkehrswert auf zwei signifikante Stellen gerundet.

756.000 € – 165.000 € = rd. **590.000 €**

Dieser Verkehrswert liegt relativ nahe am Ertragswert für eine reine Büronutzung, die zu Vergleichszwecken auf Seite 37 abgeleitet worden ist.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs von Nümbrecht Blatt 5942 eingetragenen 318,46/740stel Miteigentumsanteils an dem vereinigten Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 53, Flurstücke 761 und 760, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, 894 m² groß verbunden mit dem Sondereigentum an der Haushälfte, in der sämtliche Räume mit der Nr. 1 bezeichnet sind, zum Wertermittlungsstichtag 15. Juli 2025 geschätzt auf

590.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 14. August 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf

¹⁷ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2025, S. 101 Der mittlere Rohertragsfaktor für vermietetes Wohnungseigentum betrug im Oberbergischen Kreis 24,1 mit Standardabweichung 6,7.