Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt	**Wohnungseigentum Nr. 3 (Obergeschoss links)**
Adresse	**51570 Windeck (OT Herchen), Siegtalstr. 8**
Auftraggeber	**Amtsgericht Waldbröl, Geschäfts-Nr. 2 K 31/25**
Wertermittlungsstichtag	**27. Februar 2026**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

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

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

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

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**	**9**
	Lage	9
	Rechtliche Gegebenheiten	13
	Bauliche Anlagen	17
	Sonstiges	23
3	**Wertermittlung**	**25**
	Verfahrenswahl	25
	Besondere objektspezifische Merkmale	25
	Bodenwert	26
3.1	**Ertragswertverfahren**	**27**
	Rohertrag	27
	Bewirtschaftungskosten	28
	Liegenschaftszinssatz	29
	Ertragswert	30
3.2	**Vergleichswertverfahren**	**32**
4	**Verkehrswert**	**34**

Anlagen

Anlage 1	Fotos	12 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 20.01.2026	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - entfällt -	0 Seiten
Anlage 4	Grundrisse und Ansichten	6 Seiten

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	9
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	9
Abbildung 3	Siegtalstraße, Blickrichtung West	10
Abbildung 4	Siegtalstraße, Blickrichtung Ost	10
Abbildung 5	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	11
Abbildung 6	Auszug aus dem Bebauungsplan 3/3 „Am Rosenhang“	13
Abbildung 7	Ansichten	17
Abbildung 8	Schnitt, M ca. 1 : 150	18
Abbildung 9	Grundriss Obergeschoss, M ca. 1 : 200	20
Abbildung 10	Grundriss der Wohnung Nr. 3, M ca. 1 : 125	21

Tabellen

Tabelle 1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 3	31

Übersicht

Wohnungseigentum Nr. 3 (Obergeschoss links) in 51570 Windeck-Herchen, Siegtalstr. 8	
Zu bewerten ist eine Wohnung mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 76 m² in einem Gebäude mit insgesamt sechs Eigentumswohnungen, das ca. 2013 fertiggestellt wurde. Fünf dieser Eigentumswohnungen befinden sich gleichzeitig im Zwangsversteigerungsverfahren und werden gemeinsam bewertet (Az. 2 K 29-33/25). Aus verfahrenstechnischen Gründen wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes Gutachten erstellt.	
Jahr der Fertigstellung / maßgebliches Baujahr	ca. 2013 / 2009
Wertermittlungsstichtag und Ortstermin	27.02.2026

anteiliger Bodenwert	17.200 €

Jahresrohertrag	6.160 €
Bewirtschaftungskosten	27 %
Gebäudereinertrag je Jahr	4.201 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 63 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,8 %)	37,500
vorläufiger Ertragswert	175.000 €

vorläufiger Vergleichswert	163.000 €

merkantiler Minderwert	-3.000 €
besondere objektspezifische Merkmale	-8.500 €

Verkehrswert	**164.000 €**

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 27.11. 2025, Geschäfts-Nr. 2 K 31/25; beauftragt mit Schreiben vom 07.01.2026.

Zwangsverwalter

Zum Zwangsverwalter wurde Rechtsanwalt Larsen Klein, 58511 Lüdenscheid bestellt.

Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt im Haus

51570 Windeck, Ortsteil Herchen, Siegtalstr. 8 im Obergeschoss links

Es handelt sich eine Wohnung mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 76 m² in einem Gebäude mit insgesamt sechs Eigentumswohnungen [1], das ca. 2013 fertiggestellt wurde.

Fünf dieser Eigentumswohnungen befinden sich gleichzeitig im Zwangsversteigerungsverfahren und werden gemeinsam bewertet (Az. 2 K 29-33/25). Aus verfahrenstechnischen Gründen wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes Gutachten erstellt.

Weil die zu bewertenden fünf Eigentumswohnungen einer Eigentümerin gehören und sich damit mindestens fast 80 % der Miteigentumsanteile in einer Hand befinden, wurden keine Eigentümerversammlungen abgehalten und keine Hausgeldabrechnungen vorgenommen.

Auf dem Grundstück gibt es außer dem Wohngebäude noch acht Garagen auf einem separaten Flurstück getrennt durch die Siegtalstraße. [2]

wichtiger Hinweis: Bewertung nach Daten aus dem Oberbergischen Kreis

Windeck gehört zum Rhein-Sieg-Kreis. Dieser Kreis hat seinen Schwerpunkt in der Nähe des Rheins. Windeck als östlichste und ärmste Gemeinde fällt aus dem Rahmen. Dies zeigt sich exemplarisch an den Bodenwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser: Für gute Lagen in Windeck sind 125 €/m² zu zahlen, in sämtlichen anderen Gemeinden des Kreisgebietes mindestens 290 €/m², meist aber über 500 €/m². [3] Es liegt auf der Hand, dass die Auswertungen der Kaufpreise durch den zuständigen Gutachterausschuss die Wertverhältnisse in Windeck nur schwer abbil-

---

[1] Das Wohnungseigentumsgesetz kennt nur den Begriff des Wohnungseigentums, nicht den der Eigentumswohnung. Beide bezeichnen faktisch das gleiche. Hier wird bevorzugt der gebräuchliche Begriff Eigentumswohnung verwendet. Entsprechendes Raumeigentum, dass nicht zu Wohnzwecken dient, wird Teileigentum genannt.

[2] Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

[3] GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 32

den können.

Wesentlich mehr Erfahrungen mit einem Bodenmarkt wie in Windeck hat der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis. Die südlichen Gemeinden dieses Kreises grenzen an Windeck oder liegen ganz in der Nähe. Innerhalb des Oberbergischen Kreises bilden die südlichen Gemeinden für die Auswertung der Kaufpreise häufig eine eigene Region. Deren Wirtschaftskraft entspricht eher der in Windeck (Bodenwerte für gute Lagen 95 - 180 €/m²). [4]

In langjähriger Praxis hat sich erwiesen, dass die wichtigen Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis wesentlich besser auf Grundstücke in Windeck zutreffen als die entsprechenden Daten des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. Deshalb werden in diesem Gutachten vorrangig die Daten aus dem Oberbergischen Kreis genutzt.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch

(siehe Anlage 4)

Im Auszug des Wohnungs- und Teileigentums Grundbuchs vom 02.12.2025

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Herchen Blatt 2094

ist als Eigentümerin eingetragen

N. N., geboren am

für

1.107 / 10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Herchen Flur 26 Flurstück 258 und Flurstück 307, 1.371 m² groß,

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes, nebst sämtlichen sonstigen Räumlichkeiten, die mit Ziffer 3 bezeichnet sind.

Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigungen fanden am 04. und 27.02.2026 im Beisein eines Mitarbeiters des Zwangsverwalters und der Mieter oder Mieterin statt.

Die Eigentümerin teilte mit, dass sie an der Ortsbesichtigung nicht teilnehmen werde. Die Gläubigerin antwortete auf ein entsprechendes Einladungsschreiben nicht.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 27.02.2026, der Tag der letzten Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 17.03.2026 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung

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

- Die Anschrift des Objektes stimmt mit der Angabe im Grundbuch überein.
- Auf dem Grundstück wird derzeit kein Gewerbebetrieb geführt. Es wurden keine Betriebseinrichtungen, kein Zubehör und keine Zubehörstücke, die wert-

[4] GMB OBK 2025, S. 59

relevant sind, festgestellt.

- Laut Bauakte existiert ein geringfügiger Überbau der Garagen auf ein gemeindeeigenes Grundstück (siehe S. 14).
- Die zu bewertende Eigentumswohnung ist steht leer.
- Für das Grundstück existiert eine Baulast mit der Verpflichtung, fünf Stellplätze oder Garagen für fünf neue Wohnungen bereitzuhalten (siehe S. 13).

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 02.12.2025
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 20.01.2026
- Übermittlung der digitalen Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im Januar und Februar 2026
- schriftliche Auskunft der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 14.01.2026
- schriftliche Auskünfte des Rhein-Sieg-Kreises vom 16.01.2026 über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster und vom 26.01.2026 über Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- Teilungserklärung vom 13.01.2000, UR-Nr. 46/2000, Notar Wilhelm Löscher, Eitorf
- Auskünfte des Zwangsverwalters und seiner Mitarbeiter im Januar bis März 2026
- mündliche Auskünfte während der Innenbesichtigungen

wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

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

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 zum Stichtag 01.01.2025. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis
- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. 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
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2026
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

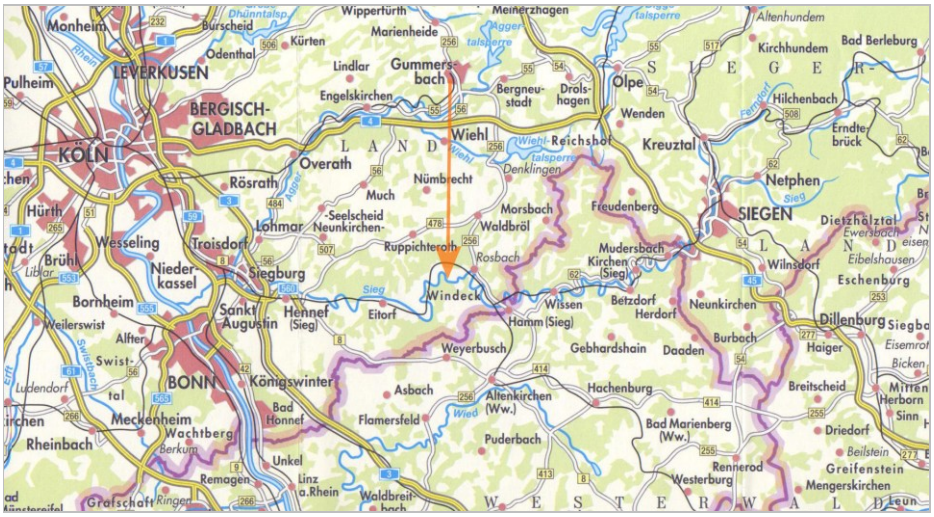
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Windeck entstand 1969 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Windeck liegt im Osten im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und hat ca. 20.000 Einwohner in 67 Ortschaften.

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

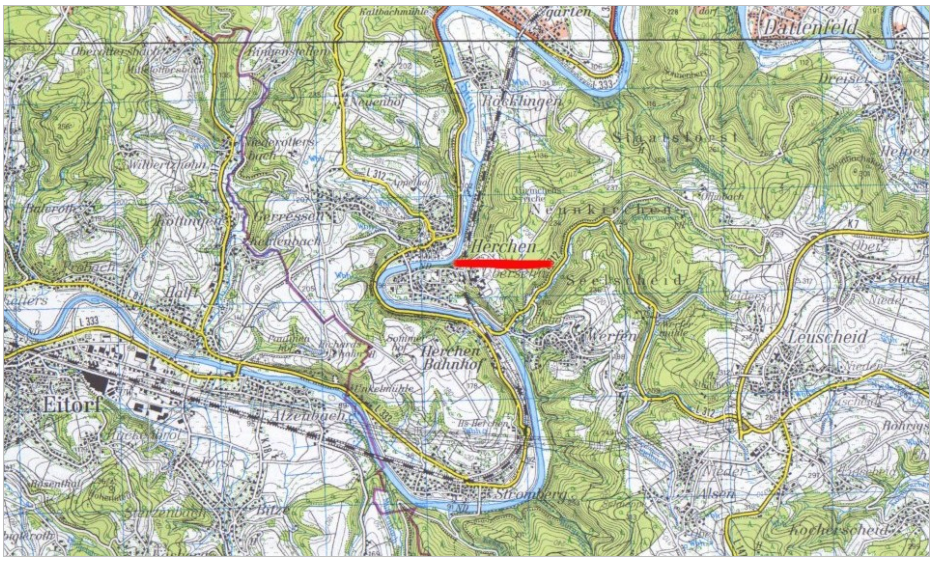


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Windeck-Herchen, 13 km südwestlich des Zentrums der Gemeinde in Rosbach

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



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- mit dem Pkw 6 km bis zum Zentrum von Eitorf, 14 km bis zum Zentrum von Windeck-Rosbach
- vom Bahnhof Windeck-Herchen mit dem Zug nach Bonn Hbf. ca. 60 Min., nach Köln Hbf. 45-60 Min. und nach Siegen 45 Min.

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß kaum zu erreichen.

Abbildung 3
Siegtalstraße,
Blickrichtung West

Haus Nr. 8 ist das erste Haus rechts.



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch meist ein- und zweigeschossige, freistehende Wohnhäuser geprägt.

Abbildung 4
Siegtalstraße,
Blickrichtung Ost

Haus Nr. 8 ist das letzte Haus links.



Immissionen

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

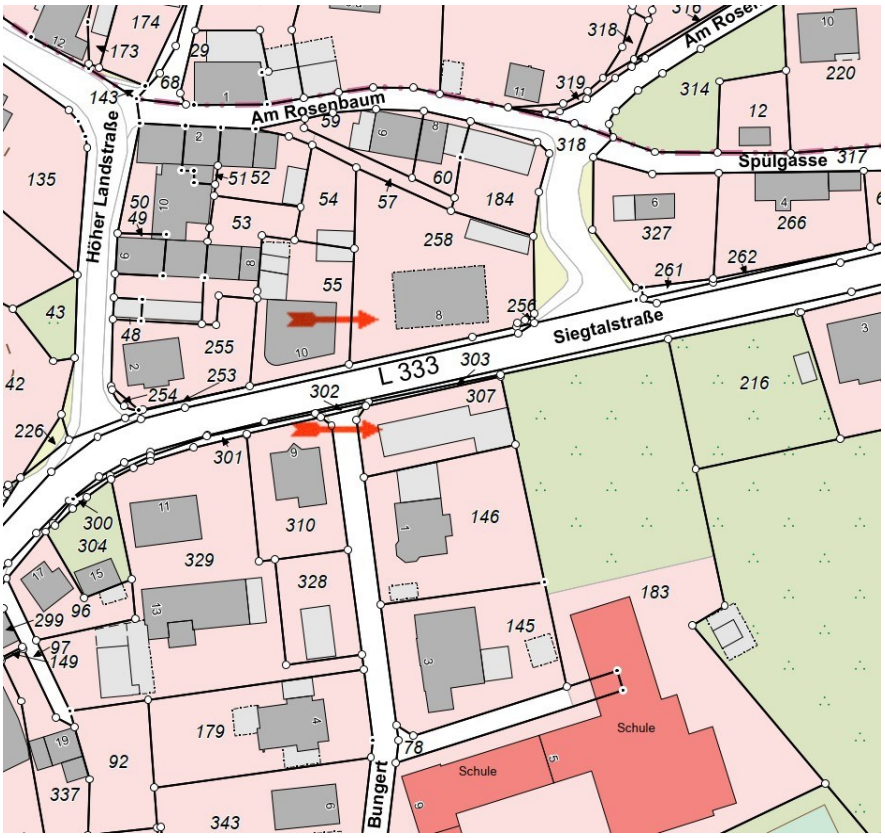
Parkplätze

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind knapp.

Auf dem Grundstück gibt es mehrere Garagen und die Stellplätze davor.

Abbildung 5
Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



© Rhein-Sieg-Kreis 2026

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 130 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an. Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine überdurchschnittliche Wohnlage an. [5]

Dieser Bodenrichtwert gilt für den größten Teil des Ortsteils mit Wohnbebauung. Für eine Wohnnutzung ist die Lage unmittelbar an der Durchgangsstraße L 333 nachteilig (siehe S. 26).

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine gut nutzbare Form. Das Flurstück 307 mit den Garagen ist rd. 30 m lang und rd. 13 m tief. Das Flurstück 258 mit dem Wohnhaus ist rd.

[5] GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 32: In Windeck wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohngebäude gezahlt: gute Wohnlagen 125 €/m², mittlere Wohnlagen 115 €/m², einfache Wohnlagen 65 €/m²

35 lang und 17-33 m tief.

Die Geländeoberfläche liegt auf dem Flurstück 258 ca. 2 m höher als die Siegtalstraße und auf dem Flurstück 307 bis ca. 1 m unter dem Straßenniveau.

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

Rechtliche Gegebenheiten

Leerstand/Vermietung

Die Wohnung wird seit einigen Wochen nicht mehr genutzt. Sie steht ist weitgehend geräumt.

Baulasten sowie Rechte und Lasten im Grundbuch

- Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer dem Vermerk über die Zwangsversteigerung, der nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen, keinen weiteren fortdauernden Eintrag.
- Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es einen Eintrag zu dem Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis. Am 19.04.1993 wurde unter der Baulastblatt-Nr. 29111/1993/5.1 für das Flurstück 307 die Verpflichtung eingetragen, dass fünf notwendige Stellplätze auch in Form von Carports oder Garagen zugunsten des Bauvorhabens auf dem Grundstück dauernd als Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

  Weil es sich hier um Stellplätze handelt, die bei Bauvorhaben obligatorisch nachgewiesen oder abgelöst werden müssen, ist diese Baulast nicht wertrelevant.

Abbildung 6
Auszug aus dem Bebauungsplan 3/3 „Am Rosenhang“

Das Flurstück 258 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/3 „Auf dem Rosenbaum“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 1977. Das Flurstück mit den Garagen liegt außerhalb. Dieser Bebauungsplan setzt die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fest und eine höchstens zweigeschossige, offene Bebauung. Die Geschossflächenzahl darf 80 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Dachneigung muss 30-38° betragen.

Für das Grundstück mit dem Wohnhaus werden keine verpflichtenden Baulinien vorgegeben, sondern nur Baugrenzen (siehe Abbildung 6). Danach darf das Wohnhaus nach Süden und Osten nicht mehr erweitert werden, wohl aber nach Westen und Norden. Eine bauliche Erweiterung ist zulässig, weil die erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,65 unter der erlaubten GFZ von 0,8 liegt. [6]

Baugenehmigungen

Der erste Vorgang in der Bauakte ist der Antrag auf Genehmigung der Sanierung eines Fachwerkhauses und der Errichtung von acht Garagen.

Auf telefonische Nachfrage teilte die zuständige Stelle der Gemeinde Windeck mit, dass das ursprüngliche Fachwerkhaus mit Gaststätte und Wohnungen am 1.1.1988 abgebrannt ist. Danach war es jahrelang ungesichert, sodass es schließlich vollständig entsorgt werden musste. Das an seiner Stelle entstandene Wohnhaus enthält mit Ausnahme des Bruchsteinsockels keine alten Bauteile.

- Die Errichtung der Garagen wurde mit der Teilbaugenehmigung vom 10.06.1992 vorgezogen (Bauschein 8246 g). Bei der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus am 20. 08.1993 wurden keine Verstöße festgestellt. Mit Vermerk von 09.06.1993 bestätigt die Gemeinde, dass keine Bedenken gegen den geringfügigen Überbau um 7 cm auf ein gemeindeeigenes Grundstück bestehen.

- Später wurde die Errichtung eines Wohnhauses für altengerechtes Wohnen genehmigt (Eine Baugenehmigung hierfür wurde nicht gefunden.) und schließlich am 13.11.1995 der Nachtrag für die Vollunterkellerung des Wohnhauses. Die Bauzustandsbesichtigungen des Rohbaus der Vollunterkellerung am 27.02. 1998 und der anderen Geschosse am 19.04.2002 ergaben keine Bedenken.

  Die Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises erließ am 13.07.2007 eine Ordnungsverfügung, weil die Baustelle auch von Kindern betreten werden konnte und ein Teil der Unterspannbahn des Daches zerstört war. Hierin ist erwähnt, dass zu der Zeit der geplante Fahrstuhlschacht existierte. Mit Schreiben um Oktober 2007 wurde die Beseitigung der Mängel bestätigt.

  Die Bauaufsicht führte in Ihrem Schreiben vom 29.05.2017 einige Mängel auf, die in der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung festgestellt wurden. Bei einer erneuten Bauzustandsbesichtigung am 23.08.2017 waren die Mängel beseitigt. Zumindest eine Wohnung wurde bereits 2014 drei Jahre vor der Schlussabnahme bezogen.

- Eine weitere Baugenehmigung wurde am 20.10.1993 für den Umbau des Nebengebäudes auf dem Flurstück 258 zu einer Garage erteilt (Bauschein 8246 i). Bei der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung am 08.02.1996 wurden keine Verstöße festgestellt.

Der Aufzug wurde nicht gebaut. Andere wesentliche Abweichungen von den Genehmigungen wurden während der Ortsbesichtigungen nicht festgestellt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen baurechtlich einwandfrei ausgeführt sind.

---

[6] L
t. Bauakte Fläche des Flurstücks 258 970 m²; anrechenbare Geschossflächen 631 m²

Teilungserklärung

Durch die Teilungserklärung teilt der Eigentümer sein Grundstück in mehrere Miteigentumsanteile, die jeweils mit einem Sondereigentum (Wohnung o. ä.) verbunden sind. Die Teilungserklärung ist Voraussetzung dafür, dass für das jeweilige Raumeigentum ein eigenständiges Grundbuchblatt angelegt und das Eigentum unabhängig von den anderen Wohnungen oder sonstigen Räumen veräußert werden kann.

Die Teilungserklärung vom September 2010 enthält einige wertrelevante Bestimmungen:

- In Abs. 1 ist eine Hausordnung genannt, die der Teilungserklärung beigefügt werden soll. Sie wurde mit der Kopie der Teilungserklärung nicht übermittelt.
- „Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Sondereigentumseinheiten bedarf es weder der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft, noch des Verwalters, noch die der übrigen Eigentümer der übrigen Sondereigentumseinheiten, soweit hierdurch keine Beeinträchtigung eintritt, die über das in Abs. 1 genannte Maß hinausgeht."
- „Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer."
- „Das Stimmrecht (in der Eigentümerversammlung) bestimmt sich wie folgt: Jede Wohnungseigentumseinheit hat eine Stimme." Das ist nachteilig für die Wohnung Nr. 5 mit einem vergleichsweise hohen Miteigentumsanteil von rd. 32 %.

Anlage I der Teilungserklärung enthält eine Liste der Miteigentumsanteile mit der Ziffer, mit der die Räume des jeweiligen Sondereigentums gekennzeichnet werden. Die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1-5, die sich zeitgleich im Zwangsversteigerungsverfahren befinden, haben in der Summe 78,77 % Miteigentumsanteile an dem Grundstück. [7].

Anlage II besteht aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung und den Grundrissen mit Eintragung der jeweiligen Sondereigentumsziffer. Hervorzuheben ist, dass zu dem Sondereigentum Nr. 5 nicht nur sämtliche Räume im Dachgeschoss gehören mit Ausnahme des Treppenhauses, sondern auch das Gartenhaus samt Garage und eine Doppelgarage.

Anlage III enthält Sondernutzungsrechte an den Terrassen im Erdgeschoss, die den Wohnungen Nr. 1 und 2 zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen werden. Sie werden mit T1 und T2 bezeichnet. „Zur Instandhaltung der vorgenannten Terrassenflächen ist der jeweilige nutzungsberechtigte Sondereigentümer alleine verpflichtet."

Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümerin der zu bewertenden Eigentumswohnungen Nr. 1-5 teilte mit ihrer E-Mail vom 29.01.2026 mit: „Da sich sämtliche Miteigentumsanteile bislang in einer Hand befanden, existieren keine Protokolle von Eigentümerversammlun-

[7] Anzumerken ist, dass die den Wohnungen und Garagen zugewiesenen Miteigentumsanteile in der Summe 10.040 betragen und nicht wie fälschlich angegeben 10.000.

gen, Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftspläne etc.“

Instandhaltungsrücklage

Es ist anzunehmen, dass es keine Instandhaltungsrücklage gibt. Eine solche verbleibt bei einem Eigentumsübergang beim Objekt und wird nicht dem Verkaufenden ausgezahlt. Deshalb ist das Fehlen der Instandhaltungsrücklage in üblicher Höhe vollständig wertmindernd anzurechnen.

Die erforderliche Instandhaltungsrücklage wird nach einer Maklerformel mit der Ansparung von einem Drittel der üblichen Instandhaltungskosten von jährlich rd. 14,00 €/m² Wohnfläche über einen Zeitraum von 10 Jahren geschätzt. Das sind für das Wohnungseigentum Nr. 3

14,00 €/m² / 3 * 10 Jahre * 76 m² = rd. **3.500 €**

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe in der Verkehrswertermittlung wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 25 und S. 35).

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit:

„Die Straße „Am Rosenbaum“ zwischen „Siegtalstraße“ und „Spülgasse“ wurde bereits erstmalig endgültig hergestellt, sodass ein nochmaliger Ausbau beitragsfrei wäre. Ein derartiger Ausbaus ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Bei der Siegtalstraße handelt es sich um die Landstraße 333, sodass die nochmalige Erneuerung/Erweiterung der Gehwege sowie der Beleuchtung aufgrund der Abschaffung der Straßenbaubeiträge beitragsfrei wäre. Da die Fahrbahn in der Straßenbaulast des Landes liegt, können gemeindliche Beiträge für eine Baumaßnahme nicht erhoben werden. Derartige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.“

Das Grundstück ist seit langem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Kanalanschlussbeitrag ist entweder bezahlt oder verjährt. Das Gleiche gilt für den Trinkwasseranschluss.

Das zu bewertende Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei.

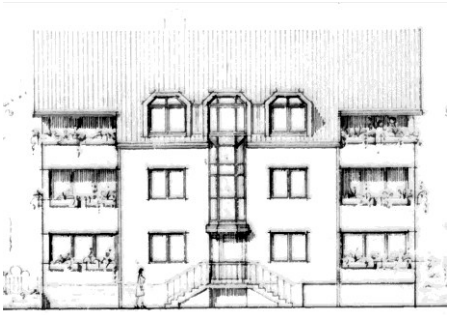
Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Abbildung 7
Ansichten

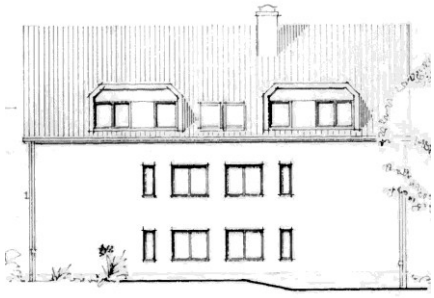
(siehe Anlage 4)



Straßenseite (Süden)



Ostseite



Rückseite (Norden)



Westseite

Fotos

Eine Foto der Straßenansicht 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.

Bauweise und Ausstattung

zweigeschossig mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Weil die Baugenehmigung in einem vereinfachten Verfahren beantragt und erteilt wurde, enthält die Baubeschreibung nur wenige Angaben.

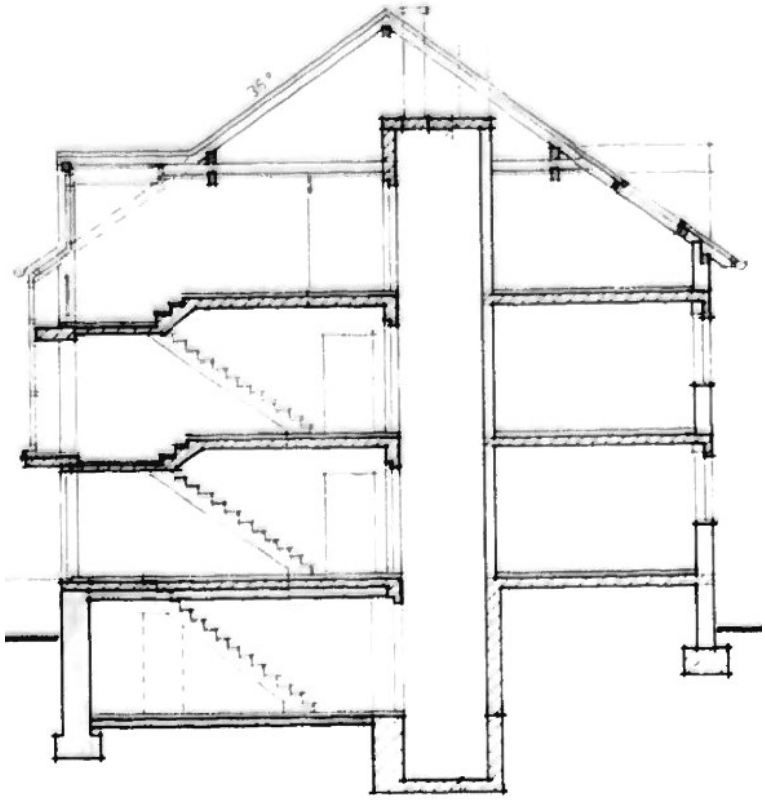
- Im Kellergeschoss ist innen unverputztes Kalksandsteinmauerwerk zu sehen. In der Grundrisszeichnung zur Genehmigung der Vollunterkellerung ist die Wandstärke mit insgesamt 0,49 m angegeben. Offensichtlich ist der Bruchsteinsockel des abgebrannten Gebäudes weitgehend erhalten worden. Die Stütz-

wand aus Bruchstein ist an der Straße über 2 m hoch. Die Unterkanten der Kellerfenster liegen deutlich über Gehwegniveau.

- Die Ausführung der anderen Geschosse ist nicht bekannt. In den Plänen ist die Wandstärke mit 0,36 m angegeben. Die Außenwände sind mit einem Wärmedämm-Verbundsystem versehen, dessen Art unbekannt ist. Vermutlich ist es 6 cm dick. Es ist davon auszugehen, dass es den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Anforderungen entspricht.
- Gemäß der Schnittzeichnung haben Keller-, Erd- und Obergeschoss lichte Raumhöhen von 2,57 m und das Dachgeschoss von 2,40 m.

Abbildung 8
Schnitt,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



- Sämtliche Wohnungen haben Fußbodenheizung. Die Heizwärme und Warmwasser wird zentral mit einer gasbetriebenen Brennwertanlage erzeugt. Die Heizung kann seit dem 01.10.2025 nicht mehr betrieben werden, weil der Gasanschluss vom Versorger unterbrochen wurde. Dies hat zu Schimmelbildung in mehreren Wohnungen geführt.
- Fenster und die Haustüranlage bestehen aus dunkel lasierten Holzrahmen mit Doppelverglasung.
- Das Treppenhaus ist durch bodentiefe Fenster sehr gut belichtet. Die Absturzsicherungen und Handläufe der geradläufigen Betontreppen bestehen aus Stahl. Flure, Stufen und Podeste sind mit dunkelgrauen rechteckigen keramischen Platten belegt. Die Fugen sind an mehreren Stellen offen.
- Der vorgesehene Aufzug wurde nicht gebaut. Die Geschossdecken wurden durchgezogen. Diese Räume sind zum Flur offen und werden als Abstellräume

genutzt. Für ein ruhigeres Bild sollten diese Räume Türen erhalten.

- Im Kellergeschoss gibt es einen großen Waschkeller mit den Wohnung zugeordneten Anschlüssen und einen Bodenablauf. Der Boden hat einen Anstrich und die Wände sind, bis in ca. 1,8 m Höhe gefliest. Für jede Wohnung gibt es einen Abstellraum im Keller, die aber nicht mitvermietet wurden.

Zustand des Gemeinschaftseigentums

Der keramische Belag des Treppenhausbodens weist an mehreren Stellen offene Fugen auf. Es ist davon auszugehen, dass von diesem Mangel der gesamte Bodenbelag im Treppenhaus betroffen ist. Es dürfte auf Dauer preiswerter und die Bausubstanz schonender sein, wenn alle potentiellen Fehlstellen aufgesucht und aufgefüllt werden.

Zumindest die Oberfläche der westlichen Wand des Treppenhauses gibt wahrscheinlich infolge einer zu hohen Feuchtigkeit Farbe ab. Die Oberfläche muss stabilisiert werden.

Der westliche Teil des Gartenhauses wird offensichtlich als Abstellraum genutzt, der vordere als Garage mit einem Falttor aus Holz. Gas Gebäude ist mit Bitumenschindeln gedeckt. Es gibt Rinnenhaken aber keine Dachrinne.

Die Fläche bei Terrasse der Wohnung Nr. 1 ist Rasen. Hier ist ein runder oberirdischer Swimmingpool aufgebaut. Diese Fläche hat keinen schattenspendenden Baumbewuchs.

Hinter dem Haus gibt es eine Außentreppe ins Kellergeschoss, die offensichtlich nicht mehr benutzt wird. Sowie diese ist auch der Rest des Gartens ungepflegt und mit Gestrüpp bewachsen.

Nahe an Gartenhaus steht ein abgestorbener Baum umklammert von einer Kletterpflanze, wahrscheinlich Baumwürger. Abgestorbene Äste sind bereits auf das Nachbargrundstück gefallen. Wegen der Verkehrssicherheit sollte dieser Baum gefällt werden.

Instandsetzungskosten des Gemeinschaftseigentums

Die Kosten für die Beseitigung von Mängeln und Schäden werden vorrangig in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt. [8]

- Bodenbelag im Treppenhaus mit Ultraschall auf nicht vollständig gefüllte Fugen untersuchen

  45 m² * 25 €/m² rd. 1.100 €

- mangelhafte Fugen im Bodenbelag des Treppenhauses auskratzen und verfüllen

  geschätzt 10 m² * 40 €/m² 400 €

- Putzanstrich innen gehoben im Treppenhaus

  50 m² * 9,5 €/m² * 1,46 rd. 700 €

[8] Die Angaben von Schmitz et al. haben den Preisstand II/2020 92,6 (2021 = 100). Der Index für IV/2025 ist 135,0. Die Baupreissteigerung für Wohngebäude beträgt rd. 46 %.

- Garten freimachen [9]

  ca. 400 m² * 10,50 €/m² * 1,46 = rd. 6.100 €

- Baum fällen

  frei geschätzt 1.500 €

  9.800 €

Die Gesamtkosten werden einschließlich eines Zuschlags von 20 % für Unvorhergesehenes und Nebenarbeiten geschätzt auf insgesamt

9.800 € * 1,2 = rd. 11.800 €

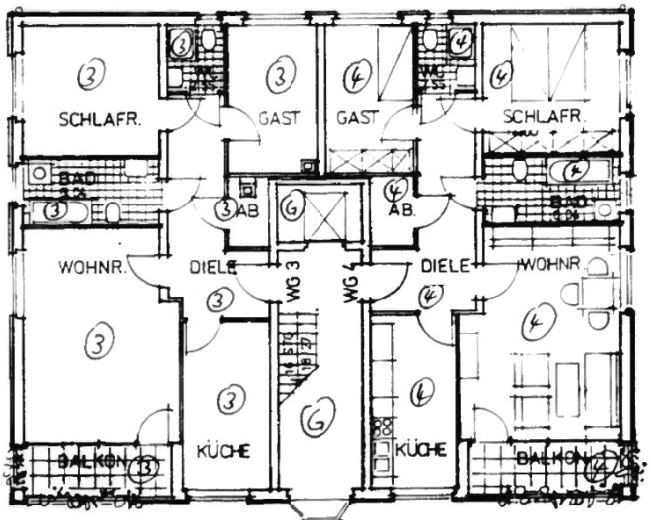
und dem Miteigentumsanteil entsprechend für das Wohnungseigentum Nr. 3

11.800 € * 1,107 / 10.000 = rd. **1.300 €**

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 25 und 35).

Abbildung 9
Grundriss Obergeschoss, M ca. 1 : 200

(siehe Anlage 4)



Besonderheiten der Wohnung Nr. 3

Die Wohnung ist so aufgeteilt wie in der Grundrisszeichnung dargestellt.

Leerstand, kaum Schäden

Loggia-Terrassendielen aus Vollholz, Hebeschiebetür, Rahmen wie Fenster

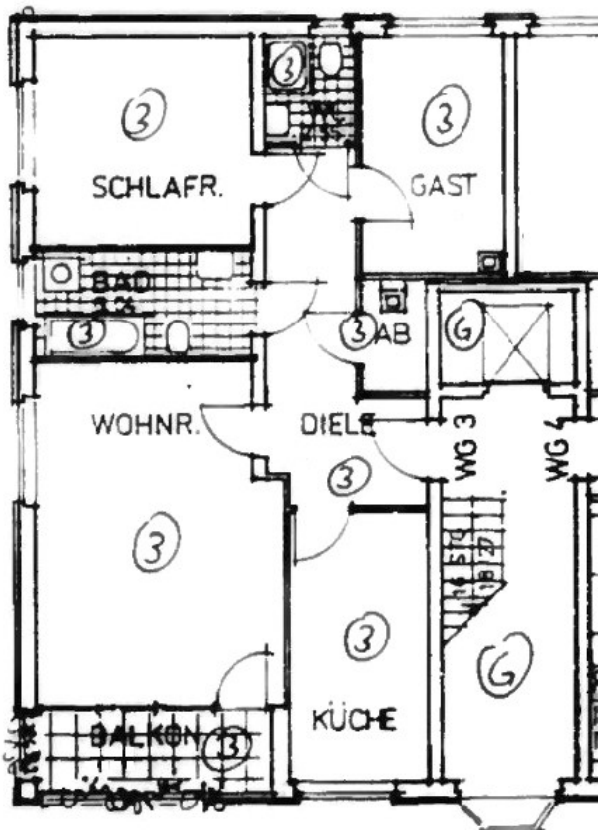
Bodenbeläge: in der Küche schwarze keramische Platten, im Bad graue keramische Platten jeweils im Läuferverband, Eichenparkett im Flur und im Wohnzimmer, Vollholzparkett aus Kiefer(?) in den Schlafräumen

Bad: bodengleiche Dusche ohne Abtrennung, Wanne, Waschbecken, WC, Wände bis in 2 m Höhe weiß gefliest

WC: WC, Waschbecken, Fenster, bis in 2 m Höhe weiß gefliest

[9] Schmitz et al., S. 239 Bodenbearbeitung inklusive notwendiger Vorarbeiten, Abfuhr des überschüssigen Bodens inklusive Gebühren und Planieren der Oberfläche, niedrigen Bewuchs roden/umgraben 10,50 €/m² .

Abbildung 10
Grundriss der Wohnung Nr. 3, M ca. 1 : 125



Zustand der Wohnung Nr. 3

Die Wohnung steht weitgehend leer. Der Vormieter hat einige Einrichtungsgegenstände und Abfall hinterlassen.

Schimmelbefall war in dieser Wohnung nicht festzustellen.

Das Parkett weist an mehreren Stellen deutlich offene Fugen auf. Es ist sinnvoll, diesen Mangel zu beheben. Er betrifft eine Fläche von 51 m².

Beseitigungskosten von Schäden und Mängeln

Auch die Kosten für die Beseitigung dieses Mangels werden vorrangig in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt.

- Abschleifen und Versiegeln von Parkett [10]

  51 m³ * 32 €/m² * 1,3 * 1,46 = rd. 3.100 €

Die Gesamtkosten werden einschließlich eines Zuschlags von 20 % für Unvorhergesehenes und Nebenarbeiten geschätzt auf

3.100 € * 1,2 = rd. **3.700 €**

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 25).

[10] Schmitz et al., S. 145 Bodenbeläge instandsetzen inklusive notwendiger Vorarbeiten und Abdeckungen, Abschleifen/Versiegeln von Dielungen 32 €/m², Für Parkett wird ein Zuschlag von 30 % vergeben.

Baujahre und Restnutzungsdauern

Die Schlussabnahme des Wohnhauses fand erst 2017 statt, obwohl zumindest eine der Wohnungen bereits 2014 bezogen wurde, die Baugenehmigung vor 1996 erteilt wurde und die Rohbauabnahme des Kellers und der anderen Geschosse bereits 1998 und 2002 vorgenommen wurde (siehe S. 14). Dies und die Ordnungsverfügung von 2007 weisen auf einen äußerst schleppenden Baufortschritt hin. In den mehr als 20 Jahren zwischen Genehmigung und Schlussabnahme ist bereits die Planungsgrundlage vor allem in Hinsicht auf die Energieeinsparung veraltet. Außerdem waren die bereits errichteten Bauteile Wind und Wetter ausgesetzt. Deshalb kann das Datum des Erstbezuges 2014 nicht ohne Anpassung als Datum der Fertigstellung angesetzt werden.

So wie Modernisierungen ein Gebäude verjüngen können, können unterlassene oder verspätet unternommene Maßnahmen Gebäude altern. Es wird davon ausgegangen, dass eine Fertigstellung spätestens fünf Jahre nach der letzten Baugenehmigung üblich ist. Zwischen diesem Zeitpunkt und dem tatsächlichen Erstbezug liegen rd. 15 Jahre. Insbesondere die Anforderung an die Wärmedämmung von Dach und Außenwänden haben sich in diesem Zeitraum weiter entwickelt. Es erscheint deshalb als angemessen, hierfür einen Aufschlag an das Gebäudealter von fünf Jahren anzusetzen. Das maßgebliche Baujahr ist demnach

2014 (Erstbezug) – 5 Jahre **2009**

Das maßgebliche Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag ist demnach mindestens

2026 – 2009 **17 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 schreibt für auch für Merhrfamilienhäuser eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren vor.

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 Jahre GND – 17 Jahre Gebäudealter = **63 Jahre**

Wohnfläche

(WF)

Die Wohnfläche wird für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie wird aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnung Nr. 3 (Obergeschoss links)

Wohnraum	21,5 m²
Schlafraum	12,0 m²
Gästeraum	8,5 m²
Küche	10,0 m²
Bad	6,0 m²

WC/Dusche	2,5 m²
Abstellraum	2,0 m²
Diele	10,5 m²
Balkon	2,5 m²
	75,5 m²

Terrassen und Balkone werden üblicherweise mit einem Viertel bis zur Hälfte ihrer Fläche auf die Wohnfläche angerechnet. Die beiden Terrassen im Erdgeschoss werden zu einem Viertel angerechnet, weil sie einsehbar sind und nahe an der Straße liegen. Die an drei Seiten geschützten Loggien im Obergeschoss und die beiden Terrassen im Dachgeschoss bieten mehr Privatheit und Abstand von der Straße. Sie werden deshalb zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet.

Der Spitzboden ist von den beiden Wohnungen im Dachgeschoss jeweils durch eine steile Treppe erreichbar. Weil die Rettungswege nicht ausreichen, die Belichtung unzureichend ist und er über keine eigene Heizung verfügt, ist er nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet und wird als Hobbyraum aufgefasst. Seine eigentlich anrechenbare Fläche von ca. 45 m² wird in Anlehnung an Sprengnetter zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. [11]

Das Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 5 umfasst neben der Wohnung im Dachgeschoss samt dem beiden Terrassen auch noch das Gartenhaus samt Garage hinter dem Wohnhaus und zwei Garagen auf der anderen Straßenseite.

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 zugrunde gelegt:

rd. **76 m²**

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet. Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird durch die Siegtalstraße und die Straße „Am Rosenbaum“ erschlossen.

[11] Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1, 2.2 12.4/14

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

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

- Üblicherweise werden Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren bewertet. Mangels Kauffällen hat der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis für Windeck keine Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis benennt Immobilienrichtwerte für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für jede Gemeinde und entsprechende Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen des Einzelfalls. [12]
- Eigentumswohnungen können wie im Bewertungsfall auch vermietet werden. Ihr Verkehrswert kann deshalb auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt werden.
- Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der zuständige Gutachterausschuss nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen. Das Vergleichswertverfahren wird zur Plausibilitätsprüfung verwendet.

Vorab werden der Bodenwert und die besonderen objektspezifischen Merkmale von Grundstück und Eigentumswohnung dargestellt.

Besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale bestehen in Wertminderungen

- infolge der fehlenden Instandhaltungsrücklage (siehe S. 16)

  3.500 €
- infolge der Beseitigungskosten für Mängel und Schäden am Sondereigentum (siehe S. 21)

  3.700 €
- und infolge der Beseitigungskosten für Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum (siehe S. 19)

[12] GMB OBK 2023, S. 96

1.300 €

8.500 €

Um diesen Betrag wird der vorläufige Verkehrswert gekürzt (siehe S. 35).

Bodenwert

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 als Richtwert für die Zone mit dem bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	130 €/m²
Nr.	418058
Beitragszustand	erschließungs-beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1 Vollgeschoss
Fläche	500-700 m²

Anpassung des Bodenwerts

Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Siedlungsbereich mit Wohnnutzung des Ortsteils Herchen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks unmittelbar an der Durchgangsstraße ist ein deutlicher Nachteil für die Wohnnutzung gegenüber abseits der Durchgangsstraße gelegenen ruhigen Bereichen Herchens. Andererseits ist die Ausnutzung mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss höher. Deshalb wird hier als Ausgangswert der Bodenrichtwert zwischen der guten und mittleren Lage angesetzt mit (siehe S. 11)

120 €/m²

Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei (siehe S. 16). Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Die Grundstücksfläche ist mit 1.371 m² wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt für Grundstücke mit einer Fläche von 701-900 m² einen Abschlag von 5 %. [13] Dieser Abschlag ist ausreichend, weil das Grundstück mit dem Wohnhaus und den Garagen hoch ausgenutzt ist.

Der Bodenwert wird geschätzt auf

1.371 m² * 120 €/m² * 0,95 = 156.294 €

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 3 wird entsprechend dem Miteigentumsanteil geschätzt auf

156.294 € * 1.107 / 10.000 = rd. **17.200 €**

[13] GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 41

3.1 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.

Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
–	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
=	Gebäudereinertrag
*	Barwertfaktor (Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
±	Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale
+	Bodenwert
=	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 marktüblichen Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuern).

Mietspiegel

Für die Gemeinde Windeck gibt es keinen Mietspiegel. Mietspiegel im Rhein-Sieg-Kreis konzentrieren sich auf die Gemeinden im Bereich Bonn und Siegburg.

Ersatzweise wird der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Es wurden eine außerhalb der Ortsmitte von Waldbröl und eine weitere innerhalb der Ortsmitte von Reichshof gelegene Straße mit Bodenrichtwerten von ca. 130 €/m² gewählt. Die Stadt Waldbröl hat wesentlich mehr zentralörtliche Funktionen als Windeck, von der Gemeinde Windeck ist aber der Großraum Bonn/Siegburg relativ gut auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Abfrage ergab folgende Mietpreise und Standardabweichungen [14]

Wohnungen mit 75-85 m² Wohnfläche	rd. 6,8-7,2 €/m²	± rd. 1,4-1,5 €/m²
Wohnung mit 145 m² Wohnfläche	rd. 6,3-6,7 €/m²	± rd. 1,3 €/m²

Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis nennt als Durchschnittsmiete im gesamten Kreisgebiet für Eigentumswohnungen der Baujahre bis 2009 rd. 9,9 €/m² mit Standardabweichung 1,6 €/m². Eine sachgerechte Anpassung an das niedrigere Mietniveau in Windeck ist mit diesen Angaben nicht möglich.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt die mittleren Mieten im selbstgenutzten und vermieteten Wohnungseigentum ohne Neubau an mit 6,5-6,7 €/m² (Standardabweichung 0,5-0,7 €/m²). Diese Angaben gelten ebenfalls für das gesamte Kreisgebiet und müssen deshalb für den wirtschaftlich schwächeren Südteil niedriger angesetzt werden. Allerdings ist die zu bewertende Eigentumswohnung wesentlich jünger als der Durchschnitt. Deshalb ist eine Orientierung oberhalb der oberen Spannweitengrenze angemessen.

Für die Ertragswertberechnung wird der angemessene Mietpreis angesetzt mit

Wohnung Nrn. 1-4 (75-85 m²)	**6,75 €/m²**

Der Mietpreis für die größere Wohnung Nr. 5 wird aus dem Mietspiegel abgeleitet **0,75 €/m² niedriger** angesetzt.

Die Miete für Garagen wird in diesem Mietpreisspiegel mit rd. **50 €** bei einer Spannweite von 25-70 € angegeben.

Mietertrag

Weil der Erlös aus der Vermietung der einzige Ertrag aus der Eigentumswohnung ist, ist die Mieteinnahme der Jahresrohertrag. Er beträgt:

Wohnung Nr. 3: 6,75 € * 76 m² * 12 Monate =	6.156 €
	rd. **6.160 €**

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versi-

[14] https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

cherungen, 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 Nrn. 3

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten" ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 22,7 % zu berücksichtigen. [15]

- Hierin sind für die Verwaltung einer Eigentumswohnung 357 € und je Jahr angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,227 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung, des Ladenlokals und der Garage angesetzt:

  357 * 1,227 = rd. 440 €

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

  76 m² * 11,70 €/m² * 1,227 = rd. 1.090 €

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

  6.160 € * 0,02 = rd. 120 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

1.650 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 27 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

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

---

[15] Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Dezember 2025 = 122,7 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.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie 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 Prozent 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 Rhein-Sieg-Kreis gibt den mittleren Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen der Baujahre 2000-2009 mit 2,1 %, Standardabweichung 0,4 % an. [16]
- Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis unterscheidet nicht nach dem Alter der Wohnungen, sondern ob sie selbst genutzt oder vermietet sind. Die mittleren Liegenschaftszinssätze und werden angegeben mit 1,6 %, für selbstgenutztes und 2,0 % für vermietetes Wohnungseigentum im Bestand bei einer Standardabweichung von Standardabweichung rd. 1 %. [17]

Bei langen Restnutzungsdauern wird der Liegenschaftszinssatz üblicherweise erhöht. In Anlehnung an Sprengnetter wird bei einer um 20 Jahre längeren Restnutzungsdauer eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,2 Prozentpunkte angenommen. [18]

Der Liegenschaftszinssatz wird über dem Durchschnitt angesetzt mit

für die unvermieteten Eigentumswohnungen mit	**1,8 %**
für die vermieteten Eigentumswohnungen mit	**2,2 %**

Der Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum Nr. 5 wird mit dem Mittelwert beider Werte angesetzt, weil es in eine vermietete und eine unvermietete Wohnung geteilt ist.

2,0 %

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

16 GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 116
17 GMB OBK 2025, S. 101
18 Vergleiche Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, 3,04/3/30

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 = LZS/100 und n = 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:

Bodenwert * (LZS / 100)

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

Tabelle 1
Vorläufiger Ertragswert
Wohnung Nr. 3

	Rohertrag [19]		6.160 €/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	./.	1.650 €/Jahr
=	Reinertrag		4.510 €/Jahr
–	Bodenwertverzinsung		310 €/Jahr
=	Reinertrag der Eigentumswohnung		4.201 €/Jahr
*	Barwertfaktor (1,8 %, 63 Jahre)	*	37,500
=	Ertragswert der Eigentumswohnung		157.527 €
+	anteiliger Bodenwert		17.200 €
=	vorläufiger Ertragswert		174.727 €
			rd. **175.000 €**

[19] Alle aufgeführten Beträge sind auf volle Euro gerundet, Der Rechengang wird mit Dezimalstellen weitergeführt.

3.2 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

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

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

Der so ermittelte Wert ist der Vergleichswert.

leichte Anwendbarkeit

Schon weil keine finanzmathematischen Berechnungen erforderlich sind wie im Ertragswertverfahren oder umfangreiche Aufstellungen wie die Normalherstellungskosten benötigt werden, ist das Vergleichswertverfahren leicht anzuwenden. Der Gebrauch wird dadurch vereinfacht, dass im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ein Immobilienwertrechner samt Zu- und Abschlägen integriert ist.

Nutzung von Daten aus dem Oberbergischen Kreis

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises gibt für die meisten Gemeinden seines Zuständigkeitsbereiches Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen an, für Windeck allerdings nicht, weil die Anzahl der Kauffälle zu gering war. Für die Gemeinde Eitorf, die an den Ortsteil Herchen angrenzt, nennt er den niedrigsten Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen seines Zuständigkeitsbereiches: mit durchschnittlich 2.050 €/m² für Eigentumswohnungen der Baujahre 1996-2010 mit einer Wohnfläche von 41-80 m². Ausgewertet wurden allerdings nur drei Käufe. [20]

Es erscheint in diesem Fall sachgerecht, die Daten des Gutachterausschusses des angrenzenden Oberbergischen Kreises hinzuzuziehen (siehe S. 5). Hierzu werden die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen der wirtschaftlich schwächsten Gemeinden im Süden des Oberbergischen Kreis mit ähnlicher Größe wie Windeck genutzt: Morsbach und Reichshof je 1.600 €/m², Bergneustadt 1.550 €/m²). [21]

---

[20] GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 110

[21] GMB OBK 2025, S. 98 ff.

Richtwert und Anpassung

Der Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen im Haus Siegtalstraße 8 in Windeck wird angesetzt mit

1.600 €/m²

Wegen der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt wird der Immobilienrichtwert mit Zu- und Abschlägen angepasst. [22]

- Keine Anpassungen sind erforderlich für den Modernisierungstand, den Bodenrichtwert und die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude.
- Auch dafür, dass die Wohnung nicht alten- und behindertengerecht ausgestattet ist, aber über einen Balkon oder eine Terrasse verfügt, müssen keine Anpassungen vorgenommen werden.
- Das maßgebliche Baujahr nach 2005 erfordert einen Zuschlag von

  19 %

- Der Gebäudestandard des gesamten Gebäudes wurde mit 3,1 ermittelt. Damit weist es einen mittleren Standard auf, der eigentlich keine Anpassung erfordert. Allerdings fängt der gehobene Gebäudestandard bei 3,3 an und löst einen Zuschlag von 47 % aus. Die hier zu bewertende Eigentumswohnung weist einige Ausstattungsmerkmale, die über den Standard des gesamten Gebäudes hinausgehen. Es erscheint deshalb angemessen, hierfür einen Zuschlag zu vergeben in Höhe von

  15 %

- Weil die Wohnung unvermietet ist, soll kein Abschlag vorgenommen werden.

  0 %

Der Immobilienrichtwert ist demnach um 34 % zu erhöhen. Der Anpassungsfaktor beträgt

1,34

Der angepasste relative Vergleichswert beträgt

1.600 €/m² * 1,34 = 2.144 €/m²

und der angepasste Vergleichswert

2.144 €/m² * 76 m² = 162.944 €

rd. **163.000 €**

Dieser Wert gilt für mängelfreie Objekte und beinhaltet keine Garagen oder Stellplätze.

[22] GMB OBK 2025, S. 98 ff.

4 Verkehrswert

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist eine von sechs Eigentumswohnungen in einem zweigeschossigen, unterkellerten Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Sie hat eine Wohnfläche von 76 m². Das maßgebliche Baujahr ist 2009 (siehe S. 22).

In der Heizperiode 2025/2006 war die Heizung und Warmwasserbereitung für alle Wohnungen außer Betrieb. Die Kosten der Beseitigung hierdurch erstandenen Schimmelbefalls und anderer Mängel und Schäden sowie die fehlende Instandhaltungsrücklage werden auf rd. 9.000 € (siehe S. 25) geschätzt und der merkantile Minderwert auf rd. 3.000 €.

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 des Grundstücks (S. 27 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 des Grundstücks (S. 32 f.) wurde anhand eines Immobilienrichtwertes mit vorgegebenen fallspezifischen Anpassungen ermittelt. Auch im Vergleichswert spiegelt sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt grundsätzlich wieder. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurden folgende vorläufige Werte ermittelt:

Ertragswert	175.000 €
Vergleichswert	163.000 €

Die ermittelten Werte liegen nah beieinander und bestätigen sich gegenseitig in ihrer Größenordnung. Sie werden deshalb als plausibel angenommen.

Eigentumswohnungen eignen sich sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung. Sie werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren bewertet. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis, dessen Daten her verwendet wurden, schreibt jedoch, dass die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht immer zweifelsfreie Verkehrswerte ergibt. Deshalb wird hier dem Ertragswert die höhere Bedeutung zugewiesen und er als vorläufiger Verkehrswert ausgewiesen.

175.000 €

Der vorläufige Verkehrswert entspricht einem Rohertragsfaktor von 28,4 und liegt damit fast eine Standardabweichung über dem Durchschnitt. [23] Angesichts des geringen Gebäudealters und des unvermieteten Zustandes war dies zu erwarten. Der abgeleitete vorläufige Verkehrswert wird hierdurch bestätiget.

Wertminderung durch merkantilen Minderwert

Ein merkantiler Minderwert entsteht dadurch, dass auch nach scheinbar fachgerechter Ausführung oder nach der fachgerechten Reparatur von Mängeln und Schäden der Verdacht besteht, dass möglicherweise Schäden verborgen geblieben sind oder zukünftig Schäden eintreten. Die Häufung von Mängeln wie offene Fugen im Bodenbelag des Treppenhauses und bei den Parkettbelägen sowie offene Fugen in den Wandbelägen der Badezimmer oder Undichtigkeiten der Leitungen wecken Zweifel, ob die Bauausführung immer hinreichend sorgfältig ausgeführt und beaufsichtigt wurde. Die Zweifel beziehen sich insbesondere auf die Bodenbelagsarbeiten. Sie sind insoweit stark begrenzt, da sie je nach Gebäudeart nur 4-6 % der gesamten Baukosten ausmachen. Möglicherweise sind jedoch auch Leitungen betroffen oder teilweise auch die Bausubstanz, weil die Bauarbeiten zu verschiedenen Zeiten offensichtlich längere Zeit unterbrochen waren.

Unglaube hat ein Näherungsverfahren mit Wertminderungen zwischen 1 % und 6 % publiziert. [24] Im Bewertungsfall wird eine Wertminderung von 2 % für angemessen gehalten. Der Verkehrswert beträgt demnach

175.000 € * 0,98 = rd. **172.000 €**

Wertminderung durch besondere objektspezifische Merkmale

Im Bewertungsfall sind die Wertkorrekturen infolge besonderer objektspezifischer Merkmale in voller Höhe zu berücksichtigen (siehe S. 25). Der Verkehrswert beträgt demnach

172.000 € – 8.500 € = rd. **164.000 €**

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Herchen Blatt 2094 eingetragenen 1.107 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Herchen Flur 26 Flurstück 258 und Flurstück 307, 1.371 m² groß, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes, nebst sämtlichen sonstigen Räumlichkeiten, die mit Ziffer 3 bezeichnet sind, zum Wertermittlungsstichtag 27. Februar 2026 geschätzt auf

164.000 €

---

[23] Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokaltmiete GMB OBK 2025, S. 101
Der mittlere Rohertragsfaktor für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum im Bestand betrug im Oberbergischen Kreis 24,1-24,4 mit Standardabweichung 4,9-6,7. Es wurden rd. 100 Käufe ausgewertet.

[24] Unglaube, Daniela in GuG 2026, Heft 1, S. 3-10 Der merkantiler Minderwert in der Wertermittlung – berechtigt oder überbewertet ?

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

Köln, 17. März 2026

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf