

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194
Baugesetzbuch) für den **133,86/1.000
Miteigentumsanteil** an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
58762 Altena, Brandstraße 14 verbunden mit dem
Sondereigentum an der **Wohnung im EG links**
und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan
mit **Nr. 1** bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit
dem Aktenzeichen 05 K 3/26

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des
Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungstichtag 07.08.2026 ermittelt mit rd.

30.000,00 €

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-
wertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

<https://www.juwert.de>

17. August 2026

Aktenzeichen: 3693

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 9
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für
JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinerumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im EG links.....	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.4.3	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts).....	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Vergleichswertermittlung	20

4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	20
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	23
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts	24
4.4.5	Vergleichswert	24
4.5	Bodenwertermittlung.....	26
4.6	Ertragswertermittlung.....	29
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.6.2	Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	30
4.6.3	Ertragswertberechnung	32
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	36
4.7.5	Verkehrswert (Marktwert)	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	Verzeichnis der Anlagen	41

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum im EG links mit Kellerraum Nr. 1 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteil	133,86/1.000
Objektadresse	Brandstrae 14, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 3/26
Wertermittlungsstichtag	07.08.2026
Ortstermin	07.08.2026
Grundbuch (Wohnungs- und Teilei- gentumsgrundbuh)	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena, Blatt 6389, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Altena, Flur 31, Flurstück 372
Grundstücksfläche	376 m ²
Art der Gebäude	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1957
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 51 m ²
Bodenwert gesamt	rd. 30.100 €
Bodenwert anteilig	rd. 4.030 €
Vergleichswert	rd. 31.000 €
Ertragswert	rd. 29.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -5.300 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 30.000 €
Wert pro m ² Wohnfläche	rd. 588 €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im EG links mit Kellerraum Nr. 1 im Aufteilungsplan in einem Mehrfamilienhaus (6 Einheiten)
Miteigentumsanteil:	133,86/1.000
Objektadresse:	Brandstrae 14, 58762 Altena
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch), Blatt 6389, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altena, Flur 31, Flurstück 372 (376 m ²) Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 11.06.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 3/26) vom 11.06.2026 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungstichtag:	07.08.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualittstichtag:	07.08.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.08.2026 wurden die Gläubigerin und der Schuldner durch die Schreiben vom 16.07.2026 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Da der Schuldner nicht erschienen ist, konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.04.2026
- Beschluss vom 11.06.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 01.01.2026
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2026
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2026
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplnen vom 25.06.2018, Amtsgericht Altena
- Baubeschreibung vom 04.05.1956
- Grundrisse vom 06.12.1956
- Bauschein vom 06.12.1956
- Änderung des Dachgeschosses und Errichtung einer Loggia mit Genehmigungsstempel vom 11.01.2002
- Bauantrag – Legalisierung der Wohnungszusammenlegung im UG mit Genehmigungsstempel vom 19.09.2018
- Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
- Bodenrichtwert und Immobilienrichtwert www.boris.nrw.de vom 01.01.2026, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
- Grundstücksmarktbericht 2026, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (ohne die Städte Lüdenscheid und Iserlohn), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.boris.nrw.de
- Auskunft über Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena vom 24.07.2026, Stadt Altena
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 17.07.2026, Stadt Altena
- Hochwassergefährdung vom 17.07.2026, Stadt Altena
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 16.07.2026, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.07.2026, Stadt Altena
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 17.07.2026, Stadt Altena

- Auskunft zu den Kanalanschlussbeitrgen und zur Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen vom 23.07.2026, Stadt Altena
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 14.08.2026, Bezirksregierung Arnsberg
- Markt- und Internetrecherchen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da das Mehrfamilienhaus und die Wohnung von innen nicht besichtigt werden konnten, sind der Zustand und die Ausstattung des Hauses der Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck und die Unterlagen aus der Bauakte und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die noch nicht endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena (West.) ber die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden noch erhoben. Wann die Erschließungsbeiträge anfallen werden sowie die Höhe der Erschließungsbeiträge kann von der Stadt Altena noch nicht mitgeteilt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altena (ca. 16.600 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 15 km entfernt), Iserlohn (ca. 17 km entfernt), Hagen (ca. 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 100 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 236 (ca. 500 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 10 km entfernt), A 46 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altena (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; Kindergarten und Grundschule ca. 3 km entfernt; weiterführende Schulen im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Brgerbushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche Nutzung; offene, 1 bis 2-geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie: Hanglage;
von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 25 m

mittlere Tiefe:
ca. 16 m

Grundstücksgröße:
376 m²

Bemerkungen:
in Richtung rechteckige Grundstücksform, aber eine Seite abgeschrägt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Sackgasse, Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau: schmale asphaltierte Fahrbahn;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden;
Die Straße ist noch nicht endgültig fertiggestellt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung;
eingefriedet teils durch Hecke und Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Gemäß der Auskunft der Stadt Altena besteht keine Hochwassergefährdung.

bergbauliche Verhältnisse: Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten: Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen

Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Bau- grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.04.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altena, Blatt 6389 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.04.2026 keine weitere Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. . sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Bodenordnungsverfahren wurden auf Anfrage von der Stadt Altena nicht mitgeteilt. Daher ist davon auszugehen, dass das Bewertungsgrundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

Eine Auskunft zu Wohnungs- und Mietbindungen konnte von der Stadt Altena nicht erlangt werden. Mit Bezug auf das Baujahr und die Bauakte ist davon auszugehen, dass Wohnungs- und Mietbindungen nicht bestehen.

Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:

Die Dichtigkeitsprüfung kann vom Abwasserwerk auf der Grundlage der Satzung gefordert werden. Ein regelmäßiger Prfturnus besteht nicht. Nach Arbeiten an der Grundstücksentwässerungsanlage oder am Kanal ist eine Dichtigkeitsprüfung grundsätzlich erforderlich. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.

Legionellen-Untersuchungspflicht: Ob eine Legionellen-Untersuchung erfolgen muss und falls ja, ob sie regelmäßig durchgeführt wird, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

2.5 ffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Demnach sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Altena eingetragen.

Denkmalschutz: Gemäß der Auskunft der Stadt Altena ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Altena verzeichnet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

sonstige Satzungen: liegen nicht vor

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand:

Die öffentliche Straße, an der das Bewertungsobjekt liegt, ist noch nicht endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena (West.) ber die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden noch erhoben. Wann die Erschließungsbeiträge anfallen werden sowie die Höhe der Erschließungsbeiträge kann von der Stadt Altena noch nicht mitgeteilt werden.

Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen können bei jeder nachmaligen Herstellung (also erst in zeitlichem Abstand nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen) oder Verbesserung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber zurzeit nicht an.

Die Kanalanschlussbeiträge sind bezahlt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung und die Anlagen 4 und 5;

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (6 Einheiten) bebaut. Es ist in 6 Sondereigentme an Wohnungen aufgeteilt. Auf dem Grundstück befinden sich 4 Stellplätze. Gemäß der Auskunft einer Nachbarin steht das Bewertungsobjekt schon einige Zeit leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage fur die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es fur die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen konnen Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfahigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht gepruft; im Gutachten wird die Funktionsfahigkeit unterstellt.

Baumangel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich an der Außenhülle des Gebäudes erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, freistehend; Zweispanner; 2-geschossig; Untergeschoss; Kellergeschoss; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1957
Dachgeschossnderung und Errichtung einer Loggia:	2002
nachträgliche Legalisierung der Wohnungszusammenlegung im Untergeschoss:	2018
Modernisierung:	keine festgestellt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume und Waschküche

Untergeschoss:

Wohnung Nr. 6, Kellerräume; 90 m² Wohnfläche

Erdgeschoss:

2 Wohnungen (Nr. 1 und 2); 102 m² Wohnfläche (je 51 m²)

Obergeschoss:

2 Wohnungen (Nr. 3 und 4); 102 m² Wohnfläche (je 51 m²)

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 5; 87 m² Wohnfläche

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Stampfbeton B 50

Umfassungswände Kellergeschoss: Ziegelmauerwerk ½ Stein

Umfassungswände Erd-, Ober- und Dachgeschoss: Bimshohlblocksteine 30 cm

Wohnungstrennwände: Ziegelmauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen:

Kellertreppe:

Beton; Belag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

Geschosstreppen:

Holztreppen; Belag und Geländer aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

Hauseingang:

Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung;
Briefkastenanlage vor dem Haus

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach (gemäß sachverständiger Schätzung)

Dachform:

Satteldach mit Aufbau

Dacheindeckung:

Dachpfannen

Dachrinnen aus Kunststoff

Das GEG verpflichtet zur Dämmung der obersten Geschossdecke oder ersatzweise des Daches über den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2. Dabei ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten.

Da das Dachgeschoss als Wohnung ausgebaut ist, geht die Sachverständige davon aus, dass die oberste Geschossdecke oder das Dach gedämmt sind.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (gemäß sachverständiger Schätzung)
Heizung:	Gemäß der Bauakte besteht für das Gebäude ein Gasanschluss. Welche Heizungsanlage das Gebäude am Wertermittlungstichtag hat, ist der Sachverständigen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (gemäß sachverständiger Schätzung)
Warmwasserversorgung:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Dachgaube hinten • Loggia im Dachgeschoss
besondere Einrichtungen:	keine bekannt

Besonnung und Belichtung:	normal (nach den Grundrissen beurteilt)
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	Der Regenwasserablauf wurde in den Garten verlegt. Hierfür erfolgt keine Abzug in der Wertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend. Größere Schäden konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte Flächen (Stellplätze), teils Plattenbelag mit Schäden vor der Haustür; verwilderter Hang, Rasen, Einfriedung teils Zaun

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss links und einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt 51 m ² .
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	2 Zimmer, Küche, Bad und Flur
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, aber keine Außenflächen
Besonnung/Belichtung:	normal (gemäß dem Grundriss und der Himmelsrichtungen)

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Wandbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr nicht bekannt

Türen:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
sanitäre Installation:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt
besondere Bauteile:	keine vorhanden (sachverständige Schätzung)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (sachverständige Schätzung)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt

3.4.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA):	keine Abweichung
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Die Hausverwaltung konnte nicht ausfindig gemacht werden. Ob eine Erhaltungsrücklage gebildet wurde, ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Hausgeld:	Der Sachverständigen ist nicht bekannt, wieviel Hausgeld gezahlt wird und wie sich dieses aufteilt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 133,860/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58762 Altena, Brandstrae 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs- und Teilei- gentumsgrundbuch		lfd. Nr.	
Altena	6389	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altena	31	372	376 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (vgl. § 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. .) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschtzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

In dieser Wertermittlung kommen das **Vergleichswertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, weil für diese Verfahren die für die Wertermittlung relevanten Daten

zur Verfügung stehen.

Nicht geeignet ist das **Sachwertverfahren**, welches sich am Substanzwert des Objekts orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt hat und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstcks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstck hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 900,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 900,00 €/m²	

II. Ermittlung des Anpassungsfaktors durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	07.08.2026	× 1,03	E01
Lage innerhalb der Richtwertzone	mittlere	mittlere	× 1,00	
Teilmarkt	Eigentumswohnungen	Eigentumswohnung	× 1,00	
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	56-85	51	× 0,94	E02
Geschosslage	EG-3. OG	EG	× 1,00	
Baujahr	1970	1957	× 1,00	E03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Ausstattungsstandard	mittel-gehoben (ASS 3,5)	einfach (ASS 2)	× 0,82	E04
Modernisierungstyp	baujahrestypisch	baujahrestypisch	× 1,00	
Garage/Stellplatz	nicht enthalten	nicht vorhanden	× 1,00	
Anpassungsfaktor			= 0,79	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 900,00 €/m²	
Anpassungsfaktor	× 0,79	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor	= 711,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	– 0,00 €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 711,00 €/m²	

4.4.4 Erluterungen zur Anpassung des Richtwerts

E01 - Stichtag

Der Immobilienrichtwert ist in den letzten Jahren um 4,8% pro Jahr gestiegen. Das ergibt zum Wertermittlungstichtag eine Anpassung von rd. 3%.

E02 - Wohnflache

Die Anpassung erfolgt gema den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 0,94.

E03 - Baujahr

Die Anpassung erfolgt gema den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses mit dem Faktor 1,00.

E04 - Ausstattungsstandard

Fur den abweichenden Ausstattungsstandard sind bei dem Immobilienrichtwert keine Umrechnungskoeffizienten angegeben. Die Sachverstandige greift auf die Umrechnungskoeffizienten fur Ein- und Zweifamilienhauser aus dem Grundstucksmarktbericht zuruck. Der ermittelte Faktor betragt 0,82.

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erluterung
vorlaufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	711,00 €/m ²	
Zu-/Abschlage relativ	0,00 €/m ²	
vorlaufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 711,00 €/m ²	
Wohnflache	× 51,00 m ²	
vorlaufiger Vergleichswert	= 36.261,00 €	
Zu-/ Abschlage absolut	+/- 0,00 €	
vorlaufiger Vergleichswert	= 36.261,00 €	
Marktubliche Zu- oder Abschlage (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	× 1,00	
marktangepasster vorlaufiger Vergleichswert	= 36.261,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstucksmerkmale	- 5.300,00 €	
Vergleichswert	= 30.961,00 € rd. <u>31.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 07.08.2026 mit rd. **31.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstucksmerkmale

Hier werden die wertmaigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansatzen des Vergleichswertverfahrens bereits berucksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berucksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.300,00 €
• Abschlag für Erschließungsbeiträge *	-1.800,00 €
• Sicherheitsabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung **	-3.500,00 €
Summe	-5.300,00 €

*** Abschlag für Erschließungsbeiträge**

Für die Erschließungsbeiträge wird ein mittlerer Kostenansatz von 35,00 €/m² Grundstücksfläche angesetzt. Das ergibt für das Bewertungsgrundstück Kosten von 13.160,00 €. Für den Miteigentumsanteil von 133,86/1.000 betragen die Kosten 1.761,59 € rd. 1.800,00 €.

****Sicherheitsabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung:**

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Ertragswertes bzw. des vorläufigen Vergleichswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 3.500,00 € (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

4.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	25 m
Grundstcksbreite	=	25 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.08.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	376 m ²
Grundstückstiefe	=	16 m
Grundstcksbreite	=	25 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	07.08.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	376	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Tiefe (m)	25	16	×	1,000	E2
Breite (m)	25	25	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	80,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 80,00 €/m²	
Fläche	× 376 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 30.080,00 € <u>rd. 30.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 insgesamt **30.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren unverändert. Aus diesem Grunde ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E2

Aufgrund der geringen Tiefe ist keine Anpassung erforderlich.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 133,86/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung gehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	30.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	

angepasster Gesamtbodenwert	30.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 133,860/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.029,19 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 4.029,19 € <u>rd. 4.030,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2026 **4.030,00 €**.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstcksreinertrages dar.

4.6.2 Erluterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemaer Bewirtschaftung und zulassiger Nutzung marktublich erzielbaren Ertrage aus dem Grundstuck. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den ublichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemoglichkeiten des Grundstucks (insbesondere der Gebaude) auszugehen. Als marktublich erzielbare Ertrage konnen auch die tatsachlichen Ertrage zugrunde gelegt werden, wenn diese marktublich sind.

Weicht die tatsachliche Nutzung von Grundstucken oder Grundstucksteilen von den ublichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmoglichkeiten ab und/oder werden fur die tatsachliche Nutzung von Grundstucken oder Grundstucksteilen vom ublichen abweichende Entgelte erzielt, sind fur die Ermittlung des Rohertrags zunachst die fur eine ubliche Nutzung marktublich erzielbaren Ertrage zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktublich entstehende Aufwendungen, die fur eine ordnungsgemae Bewirtschaftung und zulassige Nutzung des Grundstucks (insbesondere der Gebaude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Ruckstande von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorubergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhaltnisses oder Raumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentumer zu tragen sind, d. h. nicht zusatzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden konnen.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorlaufige Ertragswert ist der auf die Wertverhaltnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt wahrend seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Ertrage einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkunfte aller wahrend der Nutzungsdauer noch anfallenden Ertrage – abgezinst auf die Wertverhaltnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmaig gleichzusetzen mit dem vorlaufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist fur die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, fur den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengroe im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinertrage fur mit dem Bewertungsgrundstuck hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstucke nach den Grundsatzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes fur die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstckssmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstckssmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschtzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverstndige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schtzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. . Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze

auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung EG links	51,00		5,30	270,30	3.243,60
Summe		51,00	-		270,30	3.243,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.243,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.019,27 €
jährlicher Reinertrag	=	2.224,33 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,00 % von 4.030,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	40,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.184,03 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,865
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	30.281,58 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.030,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	34.311,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	34.311,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.300,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	29.011,58 €
	rd.	29.000,00 €

4.6.4 Erluterungen zu den Wertanstzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflche

Die Wohnflche wurde der Teilungserklrung entnommen und anhand des Grundrisses zustzlich ermittelt.

Rohertrag

Die Basis fr die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstck marktblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jhrlichen Gesamtmiete ohne smtliche auf den Mieter zustzlich zur Grundmiete umlagefhigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfgbaren Vergleichsmieten fr mit dem Bewertungsgrundstck vergleichbar genutzte Grundstcke aus dem

- Mietspiegel fr den HSK, Mrkischen Kreis und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gltig ab 01.12.2023
- Markt- und Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei erfolgte die Ableitung in Anlehnung an den Mietspiegel und mithilfe von Internetrecherchen. Fr die Wohnungsgroe, die Wohnlage und die Lage im Erdgeschoss wird eine Miete von 5,30 €/m² fr angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstcke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnflche bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden berwiegend (Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten aus dem Grundstcksmarktbericht zugrunde gelegt. Die Verwaltungskosten wurden auf 220,00 € reduziert, weil bei dem Modellansatz von 439,00 € die Bewirtschaftungskosten insgesamt bei 38% lgen, was nicht angemessen erscheint.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	220,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	734,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	64,87
Summe			1.019,27 (ca. 31 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der fr das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfgbaren Angaben des zustndigen Gutachterausschusses und
- eigener Ableitungen der Sachverstndigen

bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,2% und eine Standardabweichung von +/-1,0% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und sonstigen Objekteigenschaften (RND von 15 Jahren, kleine Wohnfläche von 51 m², niedrige Miete) erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 1,0% für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1957 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1957 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht wesentlich modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.300,00 €
• Abschlag für Erschließungsbeiträge *	-1.800,00 €	
• Sicherheitsabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung **	-3.500,00 €	

Summe	-5.300,00 €
-------	-------------

* Abschlag für Erschließungsbeiträge

Für die Erschließungsbeiträge wird ein mittlerer Kostenansatz von 35,00 €/m² Grundstücksfläche angesetzt. Das ergibt für das Bewertungsgrundstück Kosten von 13.160,00 €. Für den Miteigentumsanteil von 133,86/1.000 betragen die Kosten 1.761,59 € rd. 1.800,00 €.

**Sicherheitsabschlag für nicht erfolgte Innenbesichtigung:

Erfahrungsgemäß liegen bei Bewertungsobjekten, bei denen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, die Sicherheitsabschläge für Schäden und Mängel in einer Bandbreite von ca. 5 – 15% des vorläufigen Ertragswertes bzw. des vorläufigen Vergleichswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von 3.500,00 € (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes) für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Wahl der Wertermittlungsverfahren*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthlt die Begrndung fr die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erlutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf fr vergleichbare Grundstcke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren fhren deshalb gleichermaßen in die Nhe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hngt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (bliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewhnlichen Geschftsverkehr) und
- von der Verfgbarkeit und Zuverlssigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformitt des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefhigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Grnden auf dem Grundstcksmarkt blicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewhnlichen Geschftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundstzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Fr die Ertragswertermittlung stehen die erforderlichen Daten in guter Qualitt (ausreichend gute Vergleichsmieten, Mietspiegel, rtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfgung. Aus diesem Grunde wird das Ertragswertverfahren zustzlich angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **31.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **29.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Wrdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefhigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Richtwerten zur Verfügung. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in ausreichender Qualität (Vergleichsfaktor und überwiegend Anpassungsfaktoren) zur Verfügung. Es wird das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,90 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Es wird das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,90$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,90$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[31.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 29.000,000 \times 0,90] \div 1,80 = \text{rd. } 30.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 133,860/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 58762 Altena, Brandstrae 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungs- und Teilei- gentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	6389	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Altena	31	372

wird zum Wertermittlungstichtag 07.08.2026 mit rd.

30.000,00 €

(in Worten: dreigtausend Euro)

geschtzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 588 €/m² Wohnfläche.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 17. August 2026



u. j.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fllen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fllen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fllen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.500,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. .) und Daten urheberrechtlich geschtzt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsge-
setz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe
Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis
tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungs-
baugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-
und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

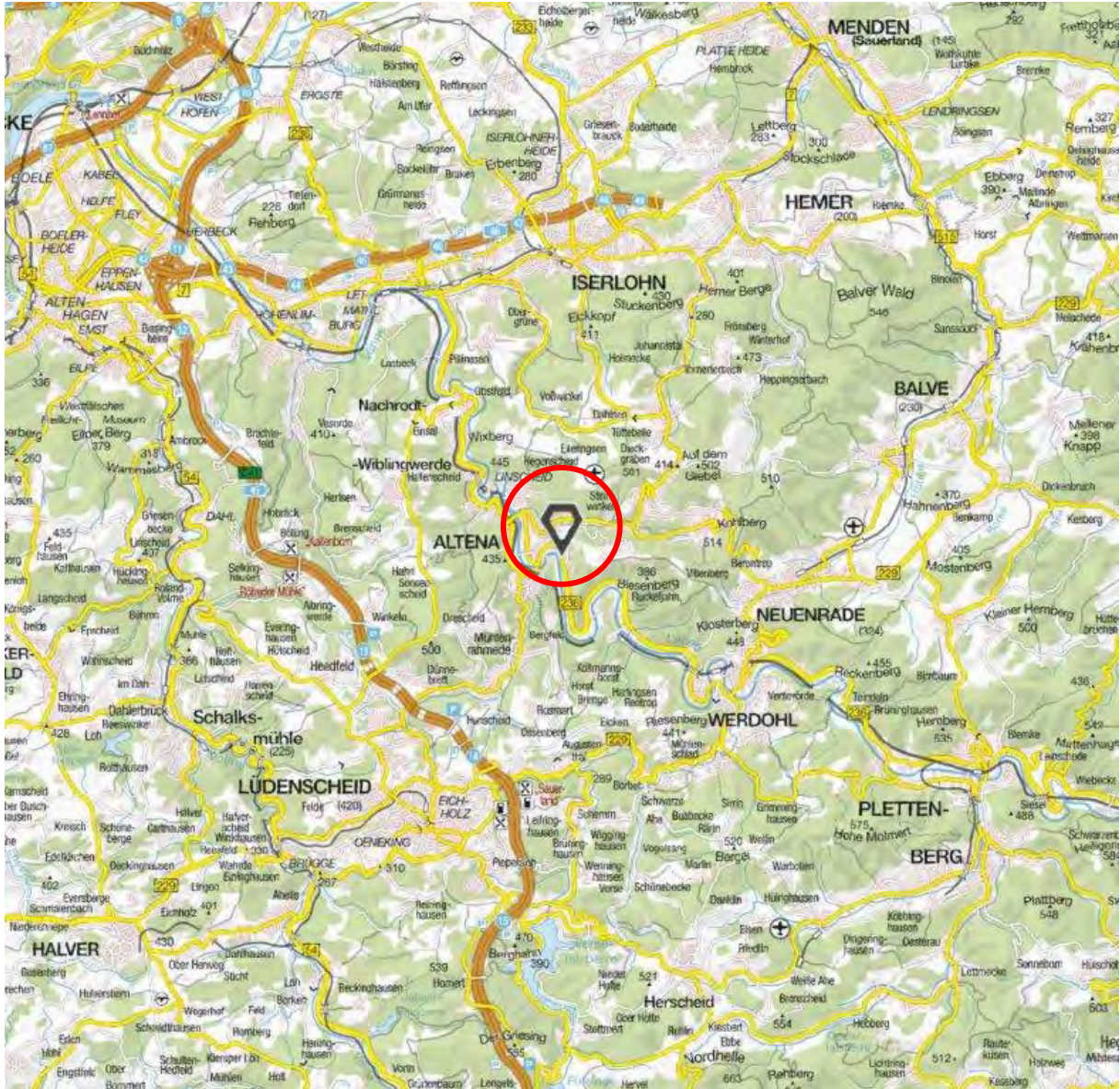
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juli 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Wohnflächen
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit
Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 2

Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,
lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2026

Anlage 4

Wohnflächen

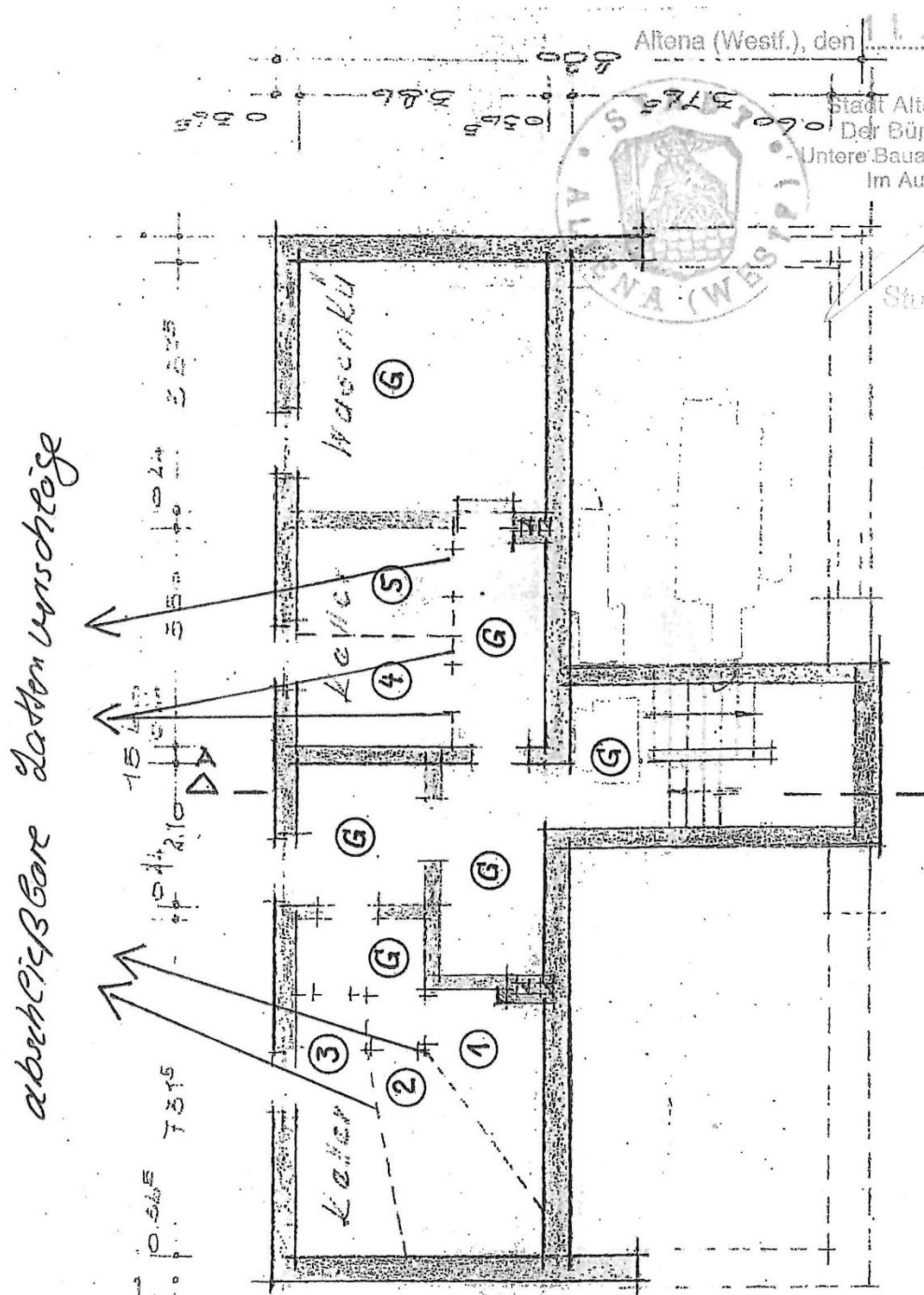
Wohnung EG links Nr. 1

Zimmer	14,77 m ²
Schlafzimmer	13,74 m ²
Wohnküche	13,94 m ²
Bad/ WC	4,43 m ²
Flur	4,16 m ²
Gesamt	51,04 m ² rd. 51,00 m²

Anlage 5

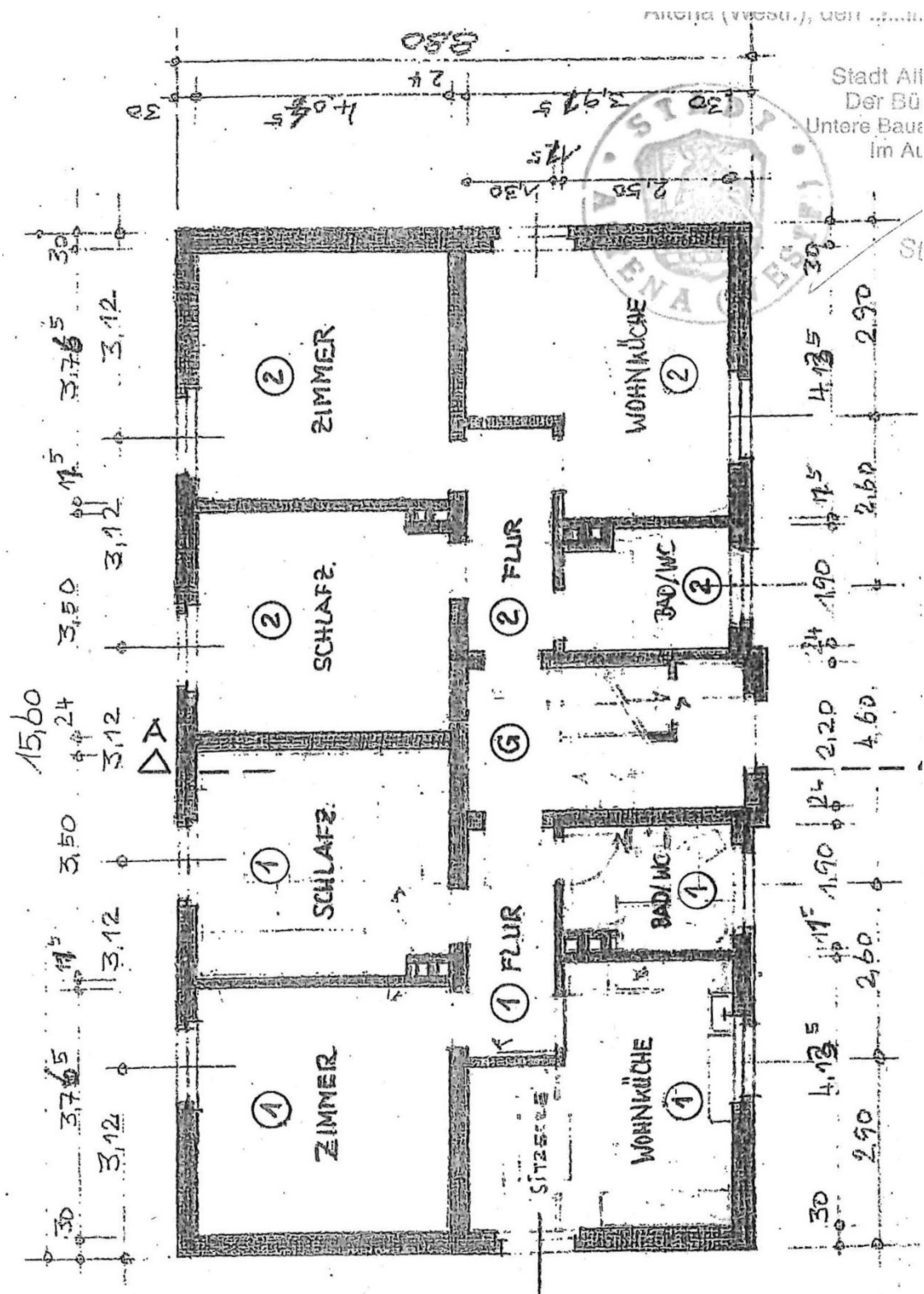
Grundrisse und Schnitt

Kellergeschoss (nicht mastablich)



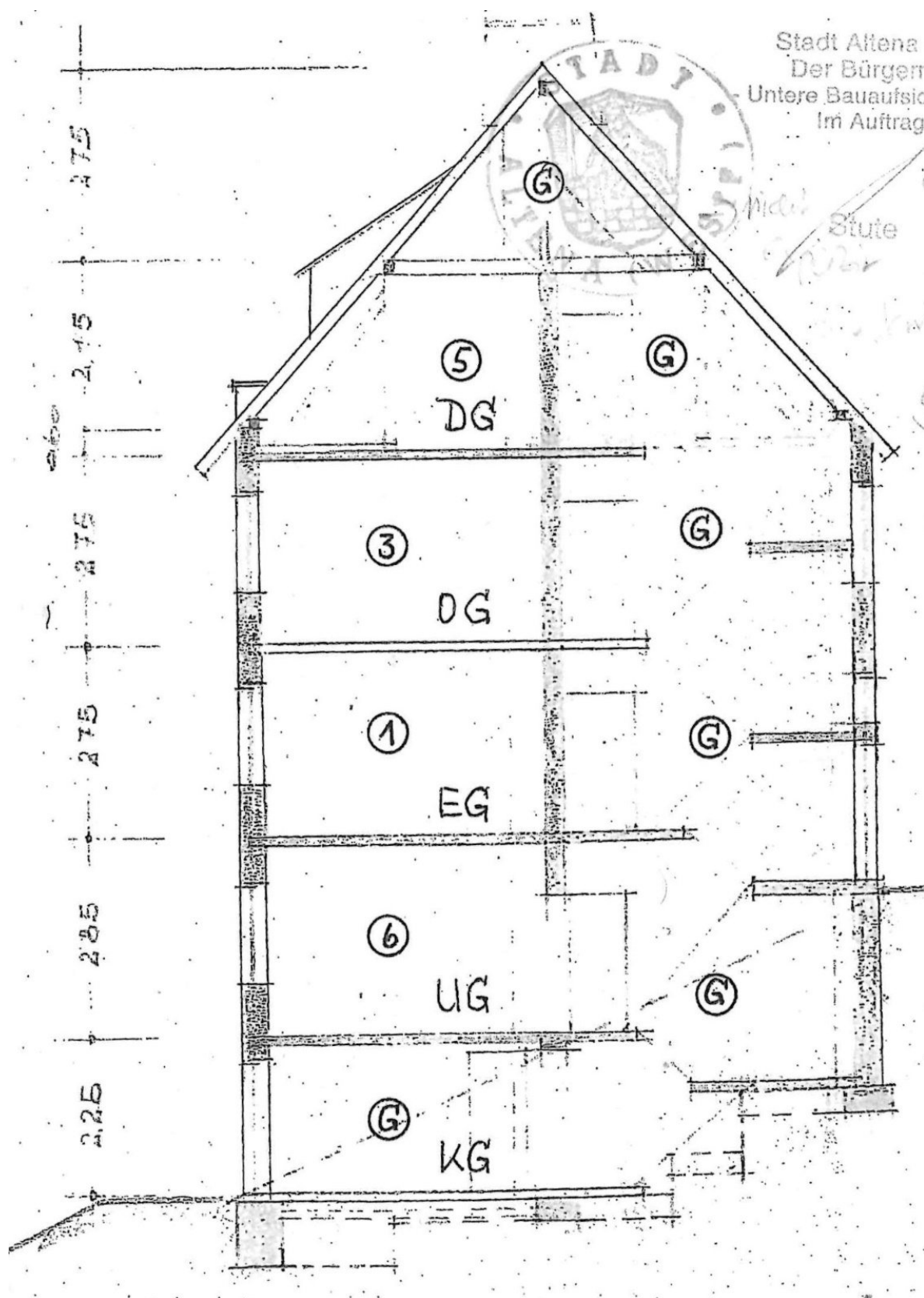
Quelle: Bauakte

Erdgeschoss mit der Wohnung Nr. 1 (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Schnitt (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Anlage 6

Fotos

Vorderansicht mit Markierung der Wohnung Nr. 1 im EG links



Rechte Giebelseite

Rückseitige Ansicht/ rechte Giebelseite



Umgeleiteter Regenwasserablauf