JUNG IMMOBILIENWERTERMITTLUNG

G U T A C H T E N

über die **Verkehrswerte (Marktwerte)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die **167,4/1.000 und 176,28/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58762 Altena, Brandhagener Weg 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im EG links** mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet und dem Sondereigentum an der **Wohnung im OG links** mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit dem Aktenzeichen 05 K 6/25

Die **Verkehrswerte (Marktwerte)** der **Wohnungseigentume** wurden zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 ermittelt mit rd.

EG links: 41.000,00 €
OG links: 44.000,00 €

Digitale Ausfertigung
Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

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

5. Dezember 2025

Aktenzeichen: 3527

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	Kleinräumige 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	12
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	Garage	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Gebäudekonstruktion	16
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG links	16
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	16
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.6	Sondereigentum an der Wohnung im OG links	18
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	18
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen 19
4 Ermittlung dee Verkehrswerte (Marktwerte) 20
4.1 Grundstücksdaten 20
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 20
4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück 21
4.4 Vergleichswertermittlung 22
4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 22
4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 23
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors 25
4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors 25
4.4.5 Vergleichswert 26
4.5 Bodenwertermittlung 30
4.6 Ertragswertermittlung 33
4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 33
4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe 34
4.6.3 Ertragswertberechnung 36
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 37
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 42
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 42
4.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 42
4.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 42
4.7.4 Verkehrswerte (Marktwerte) 44
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 46
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 46
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 46
5.3 Verwendete fachspezifische Software 47
6 Verzeichnis der Anlagen 47

Zusammenfassung

Bewertungsobjekte	Wohnungseigentume im EG links mit Kellerraum Nr. 1 und OG links mit Kellerraum Nr. 3 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteile	167,40/1.000 und 176,28/1.000
Objektadresse	Brandhagener Weg 5, 58762 Altena
Aktenzeichen des Amtsgerichts	05 K 6/25
Wertermittlungsstichtag	27.11.2025
Ortstermin	27.11.2025
Grundbücher	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena, Blatt 6445, lfd. Nr. 1; Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena, Blatt 6447, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Altena, Flur 51, Flurstücke 269 und 270
Grundstücksfläche	860 m²
Art der Gebäude	Mehrfamilienhaus mit Garage
Baujahr	ca. 1957
Wohnfläche der Bewertungsobjekte	Nr. 1 rd. 64 m² Nr. 3 rd. 67 m²
Bodenwert gesamt	rd. 70.200 €
Bodenwerte anteilig	Nr. 1 rd. 11.800 € Nr. 3 rd. 12.400 €
Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 1 / Nr. 3	rd. 42.500 € / 44.800 €
Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1 / Nr. 3	rd. 39.700 € / 42.200 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnungseigentum Nr. 1 / Nr. 3	Vergleichswert rd. -8.781 € / -9149 € Ertragswert rd. -8.581 € / - 8.949 €
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1 / Nr. 3	rd. 41.000 € / 44.000 €
Wert pro m² Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 1 / Nr. 3	rd. 641 €/m² / 657 €/m²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Wohnungseigentum im EG links mit Kellerraum Nr. 1 im Aufteilungsplan und Wohnungseigentum im OG links mit Kellerraum Nr. 3 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteile:	167,40/1.000 und 176,28/1.000
Objektadresse:	Brandhagener Weg 5, 58762 Altena
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena, Blatt 6445, lfd. Nr. 1; Amtsgericht Altena, Grundbuch von Altena, Blatt 6447, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altena, Flur 51, Flurstücke 269 (699 m²) und 270 (161 m²); gesamte Grundstücksfläche: 860 m² Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 04.08.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 05 K 6/25) vom 26.05.2025 wurde die Zwangsversteigerung angeordnet.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtsstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	27.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Mit Schreiben vom 10.11.2025 wurden die Beteiligten fristgerecht informiert. Am 27.11.2025 wurde, da der Schuldner nicht erschien, eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Umfang der Besichtigung:	Besichtigt werden konnten das Mehrfamilienhaus und die Garage von außen sowie die Außenanlagen.

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: • unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 06.08.2025 • Beschlüsse vom 26.05.2025 und 04.08.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2025 • Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2023 • Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025 • Bauantrag vom 30.09.1955 • Baubeschreibung vom 30.09.1955 • Wohnflächenberechnung vom 30.09.1955 • Bauschein mit Prüfstempel der Statischen Berechnung vom 28.03.1957 • Aufteilungspläne vom 10.02.2020 • Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum 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 www.boris.nrw.de vom 01.01.2025, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) • Immobilienrichtwert Eigentumswohnungen vom 01.01.2025, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) • Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.boris.nrw.de • Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW vom 15.09.2025, Stadt Altena • Telefonat mit dem Tiefbauamt der Stadt Altena am 01.12.2025 • Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 18.09.2025, Stadt Altena • Hochwasserkarten vom 29.11.2025, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW • Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 18.09.2025, Märkischer Kreis • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2025, Stadt Altena

	• Auskunft zum Denkmalschutz vom 18.09.2025, Stadt Altena • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 09.10.2025, Bezirksregierung Arnsberg • Markt- und Internetrecherchen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurde folgende Tätigkeit 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.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altena (ca. 16.300 Einwohner), Stadtteil Rahmede, Ortschaft Altroggenrahmede
überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	nächstgelegene größere Städte: Lüdenscheid (ca. 11 km entfernt), Iserlohn (ca. 21 km entfernt), Hagen (ca. 30 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 100 km entfernt) Bundesstraßen: B 236 (ca. 3 km entfernt), B 229 (ca. 4 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 45 (ca. 3 km entfernt), A 46 (ca. 20 km entfernt) Bahnhof: Altena (ca. 6 km entfernt) Flughafen: Dortmund (ca. 53 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	Das Bewertungsobjekt liegt im Süden von Altena, in der Ortschaft Altroggenrahmede. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 4 km Entfernung; Kindergarten fußläufig entfernt; Grundschule im Stadtteil Breitenhagen, ca. 5 km entfernt; weiterführende Schulen im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser; Pizzeria; Hotel; Ladenlokal; offene, 1 bis 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	die L 530 ist ca. 50 m entfernt; Das Bewertungsobjekt befindet sich im Lärmpegelbereich II nach DIN 1409. Dieser umfasst einen Lärmpegelbereich von 56 – 60 dB(A) und stellt eine Belästigung dar.
Topografie:	vor bis hinter dem Haus von der Straße leicht ansteigend, ca. 3 m hinter dem Haus Steilhang

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 30 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 32 m <u>Grundstücksgröße:</u> 860 m²
	<u>Bemerkungen:</u> fast trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stichstraße, öffentliche Straße, die noch nicht endgültig hergestellt ist; Straße mit wenig Verkehr; die L 530 ist jedoch nur ca. 50 m entfernt
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung der Garage; keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

augenscheinlich ersichtlich):	keine Grundwasserschäden
Hochwassergefährdung:	Gemäß den Hochwasserkarten besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefährdung. Bei Starkregen kann das Grundstück stellenweise hinter dem Haus mit einer Überflutung von 10 cm bis 50 cm betroffen sein.
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 lageübliche Baugrund- 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 liegen unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 06.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher (Wohnungsgrundbücher) von Altena, Blatt 6445 und Blatt 6447 keine auf Wertbeeinflussung zu prüfende Eintragungen.
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. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Es wurden auf Anfrage keine mitgeteilt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.

	Eine Auskunft der Stadt Altena, ob öffentlich geförderter Wohnungsbau vorliegt, konnte nicht erlangt werden. Aufgrund der Eintragung in Abt. III des Grundbuchs geht die Sachverständige davon aus, dass kein öffentlich geförderter Wohnungsbau vorliegt.
Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:	Eine Auskunft wurde nicht eingeholt. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß der Auskunft 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Der B-Plan Nr. 53 „Rönscheider Hang“ in der Fassung vom 11.07.2006 trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet o = offene Bauweise II = 2 Vollgeschosse 0,3 = Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 = Geschossflächenzahl (GFZ) 20-40°= Dachneigung
sonstige Satzungen:	wurden nicht mitgeteilt

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten

Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird 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:	Gemäß der schriftlichen Auskunft ist die Straße noch nicht endgültig hergestellt. Es werden *Erschließungsbeiträge dem §§ 127ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Satzung der Stadt Altena über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, jeweils in der zz. geltenden Fassung noch erhoben.* *Straßenbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW können bei jeder nachmaligen Herstellung (also erst in zeitlichem Abstand nach der Erhebung von Erschließungsbeiträgen) oder Verbesserung einer Anlage wiederkehrend entstehen, stehen aber zz. nicht an.* <u>Hinweis:</u> Die Erschließungsbeiträge fallen gemäß dem Telefonat mit der Stadt Altena nicht in absehbarer Zeit an. Die Höhe ist nicht bekannt und kann nicht geschätzt werden. Daher ist eine Berücksichtigung sachgerecht nicht möglich.

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 - 6;

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut. Es ist in 6 Sondereigentume an Wohnungen aufgeteilt. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Garagenstellplatz und 2 Stellplätze im Freien. 2-3 weitere Stellplätze könnten angelegt werden, sind aber aufgrund des Absatzes der gepflasterten Fläche/ Betonsockel nicht vorhanden. Außerdem wurden von behördlicher Seite Steine in diesen Bereich gelegt, um eine Behinderung durch parkende Autos im Straßenbereich zu vermeiden. Diese Information wurde von einem Nachbarn mitgeteilt.

Das gesamte Gebäude steht leer. Gemäß der Information eines Nachbarn wurde ein Bewertungsobjekt in der Vergangenheit nur kurzzeitig und das andere gar nicht genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich an der Außenhülle des Gebäudes erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. 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; Zweispänner; 2-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1957 (Prüfstempel statische Berechnung vom 28.03.1957)
Aufteilung in Wohnungseigentum:	2020 (Pläne vom 10.02.2020)
Modernisierungen:	Nach dem äußeren Anschein teils die Fenster, von denen aber die Schutzfolie nicht entfernt wurde. Weitere evtl. vorgenommene Modernisierungen konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Putz, Dachgauben mit Schieferplatten verblendet

3.2.2 Nutzungseinheiten

Beschreibung gemäß der Grundrisse;

Kellergeschoss:
Kellerräume, Heizungsraum, Waschraum, Trockenraum, Flure

Erdgeschoss:
2 Wohnungen

Obergeschoss:
2 Wohnungen

Dachgeschoss:
2 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stampfbeton
Umfassungswände Kellergeschoss:	Gitterziegel
Umfassungswände der Wohngeschosse:	Schwemmstein-Hohlblock
Wohnungstrennwände:	Gitterziegel 24 cm
tragende Zwischenwände:	Gitterziegel 24 cm
nicht tragende Zwischenwände:	Schwemmstein 10 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton; oberste Geschossdecke Kehlbalkenlage mit Glaswattefüllung, Unterseite mit Heraklithplatten versehen
Treppen:	Kellertreppe: Stahlbetonplatte mit Beton Geschosstreppen: Stahlbeton-Fertigteile
Hauseingang:	Eingangstür aus Metall mit Oberlicht
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform:
Krüppelwalmdach

Dacheindeckung:
Dachpfannen

Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech;
Ob die Dachflächen gedämmt sind, ist nicht bekannt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
Heizung:	Ölzentralheizung (gemäß dem äußeren Anschein), Baujahr nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (gemäß den Grundrissen herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

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

besondere Bauteile:	• Eingangsüberdeckung • Dachgauben • Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	normal (gemäß den Grundrissen)
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	• Außenputzschäden, Schäden an den Schieferplatten, Elektrokabel am Fallrohr • Fenster teils mit Schutzfolie (Wohnungen EG links und OG links)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem ungepflegten Zu-

stand. Größere Schäden konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage, angebaut an das Wohnhaus und die Nachbargarage
Baujahr:	ca. 1957
Modernisierungen:	nicht modernisiert
Außenansicht:	Putz

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk (gemäß sachverständiger Schätzung)
Dach:	Flachdach; Dachabdichtung aus verschweißte Bitumenbahnen (nicht einsehbar, gemäß sachverständiger Schätzung)
Garagentor:	Stahlschwingtor, besprüht

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterter Hauseingangsbereich mit Schäden, ansonsten keine Außenanlagen, Steilhang hinter dem Haus mit Laubbäumen bewachsen, keine Einfriedung

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG links

3.5.1 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 64,07 m².

Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	3 Zimmer, Küche, Bad/ WC und Diele
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal (gemäß dem Grundriss)

3.5.2 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, Folie auf den Fensterrahmen; da die Aufteilungspläne aus dem Jahr 2020 sind, ist davon auszugehen, dass die Fenster 2020/2021 eingebaut wurden. Ob sie aufgrund der verklebten Folie weiterhin nutzbar sind, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Aus diesem Grunde wurden für die Fenster in der Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.
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

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im OG links

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Obergeschoss links und einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt 67,42 m².
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	3 Zimmer, Küche, Bad/ WC und Diele
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal (gemäß dem Grundriss)

3.6.2 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, Folie auf den Fensterrahmen; da die Aufteilungspläne aus dem Jahr 2020 sind, ist davon auszugehen, dass die Fenster 2020/2021 eingebaut wurden. Ob sie aufgrund der verklebten Folie weiterhin nutzbar sind, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Aus diesem Grunde wurden für die Fenster in der Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.
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

3.7 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 wesentliche Abweichung
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	nicht bekannt
Hausgeld:	nicht bekannt

4 Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die 167,40/1.000 und 176,28/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58762 Altena, Brandhagener Weg 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Wohnung im OG links mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	6445	1
Altena	6447	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Altena	51	269	699 m²
Altena	51	270	161 m²
Fläche insgesamt:			**860 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe 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 (vgl. § 26 ImmoWertV). 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 (§ 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. ä.) 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 geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

In dieser Wertermittlung kommen das Ertragswertverfahren und das Vergleichsfaktorverfahren 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 in etwa 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, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück 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 (Gebäudefaktoren), 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 (Gebäudefaktoren), 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 Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	800,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**800,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors					
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	27.11.2025	27.11.2025	×	1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittel	mittel	×	1,000	
Geschosslage	EG-3.OG	EG	×	1,000	
Ausstattung	mittel/gehoben	nicht bekannt	×	1,000	E02
Wohnfläche [m²]	56-85	64,07	×	1,000	E03
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	×	1,000	
Baujahr	1970	1957	×	1,000	E04
Modernisierung	baujahrestypisch	nicht bekannt	×	1,000	E05
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	800,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge i			–	0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**=**	**800,00 €/m²**	

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 Stichtag

Eine Anpassung ist aufgrund der Immobilienrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

E02 Ausstattung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.

E03 Wohnfläche
Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist keine Anpassung erforderlich.

E04 Baujahr
Gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses ist keine Anpassung erforderlich.

E05 Modernisierung
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.

4.4.5 Vergleichswert

Wohnungseigentum Nr. 1 – EG links

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	800,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 800,00 €/m²	
Wohnfläche	× 64,07 m²	
Zwischenwert	= 51.256,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 51.256,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 51.256,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 8.780,60 €	
Vergleichswert	**=** 42.475,40 € **rd. 42.500,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 mit rd. **42.500,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. 167,40/1.000
Bauschäden	-1.674,00 €

• Außenputzschäden/ Schäden an der Schieferverblendung/ Elektrokabel am Fallrohr	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.339,20 €
• Außenanlagen/ Stellplätze	-8.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-167,40 €
• Entrümpelung Grundstück	-1.000,00 €	
Summe		-3.180,60 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.600,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung *	-3.600,00 €	
• Folie an den Rahmen der Fenster	-2.000,00 €	
Summe		-5.600,00 €

*Abschlag wegen fehlender 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 des vorläufigen Vergleichswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von rd. 7 % (3.600 €) des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-3.180,60 € + (-5.600,00 €) = -8.780,60 €

Wohnungseigentum Nr. 3 – OG links

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	800,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 800,00 €/m²	
Wohnfläche	× 67,42 m²	
Zwischenwert	= 53.936,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	

vorläufiger Vergleichswert	**=** 53.936,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 53.936,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 9.149,32 €	
Vergleichswert	**=** 44.786,68 € **rd. 44.800,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 mit rd. **44.800,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 176,28/1.000
Bauschäden		-1.762,80 €
• Außenputzschäden/ Schäden an der Schieferverblendung/ Elektrokabel am Fallrohr	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.410,24 €
• Außenanlagen/ Stellplätze	-8.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-176,28 €
• Entrümpelung Grundstück	-1.000,00 €	
Summe		-3.349,32 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.800,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung *	-3.800,00 €	
• Folie an den Rahmen der Fenster	-2.000,00 €	
Summe		-5.800,00 €

*Abschlag wegen fehlender 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 des vorläufigen Vergleichswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von rd. 7 % (3.800 €) des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-3.349,32 € + (-5.800,00 €) = -9.149,32 €

4.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mieschgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstücksbreite	=	20 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	860 m²
Grundstückstiefe	=	32 m
Grundstücksbreite	=	30 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 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)	**= 85,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	27.11.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	85,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	860	×	0,960	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
Tiefe (m)	30	32	×	1,000	E4
Breite (m)	20	30	×	1,000	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**81,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 81,60 €/m²**	
Fläche	× 860 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 70.176,00 € **rd. 70.200,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 insgesamt **70.200,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung ist keine Anpassung erforderlich.

E2

Die Sachverständige erachtet eine Anpassung für nicht erforderlich.

E3

Die Tiefe des Richtwertgrundstücks beträgt 30 m und die Breite 20 m. Daraus ergibt sich eine Fläche von 600 m². Die Anpassung an die Fläche des Bewertungsobjekts erfolgt gemäß der einschlägigen Literatur mit dem Faktor 0,96.

E4

Die Anpassung erfolgt bei der Fläche. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

E5

Die Anpassung erfolgt bei der Fläche. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 1 – EG links

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 167,40/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	70.200,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	70.200,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 167,40/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.751,48 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 11.751,48 € **rd. 11.800,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 **11.800,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 3 – OG links

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 176,28/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	70.200,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	70.200,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 176,28/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.374,86 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 12.374,86 € **rd. 12.400,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 **12.400,00 €**.

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 Bodenertragsanteil 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 Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) 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 Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden 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 Mietverhältnisses oder Räumung (§ 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 Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für 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 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. 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

Wohnungseigentum Nr. 1 – EG links

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG links	64,07		5,30	339,57	4.074,84
Summe			64,07	-		339,57	4.074,84

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.074,84 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.215,27 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**2.859,57 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,80 %** von **11.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**212,40 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**2.647,17 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,80 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **16** Jahren Restnutzungsdauer	×	**13,795**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**36.517,71 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**11.800,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**48.317,71 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**48.317,71 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**8.580,60 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**39.737,11 €**
	rd.	**39.700,00 €**

Wohnungseigentum Nr. 3 – OG links

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	3	Wohnung EG links	67,42		5,30	357,33	4.287,96
Summe			67,42	-		357,33	4.287,96

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.287,96 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.256,38 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**3.031,58 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,80 %** von **12.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**223,20 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**2.808,38 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,80 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **16** Jahren Restnutzungsdauer	×	**13,795**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**38.741,60 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**12.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**51.141,60 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**51.141,60 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**8.949,32 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**42.192,28 €**
	rd.	**42.200,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der Wohnflächenberechnung vom 30.09.1955 entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den

Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- der 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
- Markt- und Internetrecherchen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt und eine Miete von 5,30 €/m² für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden bei den Verwaltungskosten und dem Mietausfall die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten aus dem Grundstücksmarktbericht zugrunde gelegt. Die Instandhaltungskosten wurden um 3 €/m² reduziert angesetzt, da bei niedrigeren Mieten und kleiner Wohnfläche die prozentualen Bewirtschaftungskosten sonst insgesamt unrealistisch hoch werden.

Wohnungseigentum Nr. 1 – EG links

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	11,00	704,77
Mietausfallwagnis	2,00	----	81,50
Summe			1.215,27 (ca. 30 % des Rohertrags)

Wohnungseigentum Nr. 3 – OG links

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	11,00	741,62
Mietausfallwagnis	2,00	----	85,76
Summe			1.256,38 (ca. 29 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses und
- eigenen Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,5% und eine Standardabweichung von +/- 0,9% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und sonstigen Objekteigenschaften (geringere RND von 16 Jahren und niedrigere Miete von 5,30 €/m²) erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 1,8% 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1957 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 68 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Wohnungseigentum Nr. 1 – EG links

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 167,40/1.000
Bauschäden		-1.674,00 €
• Außenputzschäden/ Schäden an der Schieferverblendung/ Elektrokabel am Fallrohr	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.339,20 €
• Außenanlagen/ Stellplätze	-8.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-167,40 €
• Entrümpelung Grundstück	-1.000,00 €	
Summe		-3.180,60 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.400,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung *	-3.400,00 €	
• Folie an den Rahmen der Fenster	-2.000,00 €	
Summe		-5.400,00 €

*Abschlag wegen fehlender 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 des vorläufigen Ertragswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von rd. 7 % (3.400 €) des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-3.180,60 € + (-5.400,00 €) = -8.580,60 €

Wohnungseigentum Nr. 3 – OG links

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit

korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 176,28/1.000
Bauschäden		-1.762,80 €
• Außenputzschäden/ Schäden an der Schieferverblendung/ Elektrokabel am Fallrohr	-10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.410,24 €
• Außenanlagen/ Stellplätze	-8.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-176,28 €
• Entrümpelung Grundstück	-1.000,00 €	
Summe		-3.349,32 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.600,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung *	-3.600,00 €	
• Folie an den Rahmen der Fenster	-2.000,00 €	
Summe		-5.600,00 €

*Abschlag wegen fehlender 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 des vorläufigen Ertragswertes. Bei dem Bewertungsobjekt erachtet die Sachverständige einen Sicherheitsabschlag von rd. 7 % (3.600 €) des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes für angemessen. Darüber hinaus hat jeder mögliche Erwerber das Risiko der nicht erfolgten Besichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-3.349,32 € + (-5.600,00 €) = -8.949,32 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Wahl der Wertermittlungsverfahren“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Wohnungseigentum Nr. 1

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **42.500,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **39.700,00 €**

ermittelt.

Wohnungseigentum Nr. 3

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **44.800,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **42.200,00 €**

ermittelt.

4.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit 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 eines **geeigneten Vergleichsfaktors und einigen Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Dem Vergleichswertverfahren** wird deshalb 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 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Mietspiegel, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,90 und**

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,90**

Wohnungseigentum Nr. 1
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [42.500 € x 0,90 + 39.700,00 € x 0,90] ÷ 1,80 = rd. **41.000,00 €**.

Wohnungseigentum Nr. 3
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [44.800 € x 0,90 + 42.200,00 € x 0,90] ÷ 1,80 = rd. **44.000,00 €**.

4.7.4 Verkehrswerte (Marktwerte)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den **167,40/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58762 Altena, Brandhagener Weg 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links mit Kellerraum, im **Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	6445	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Altena	51	269, 270

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 mit rd.

41.000,00 €

(in Worten: einundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den **176,28/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58762 Altena, Brandhagener Weg 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG links mit Kellerraum, im **Aufteilungsplan mit Nr. 3** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altena	6447	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Altena	51	269, 270

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 mit rd.

44.000,00 €

(in Worten: vierundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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 5. Dezember 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen 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 Schadensersatzhaftung 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 5.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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 (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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 Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[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 November 2025) 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

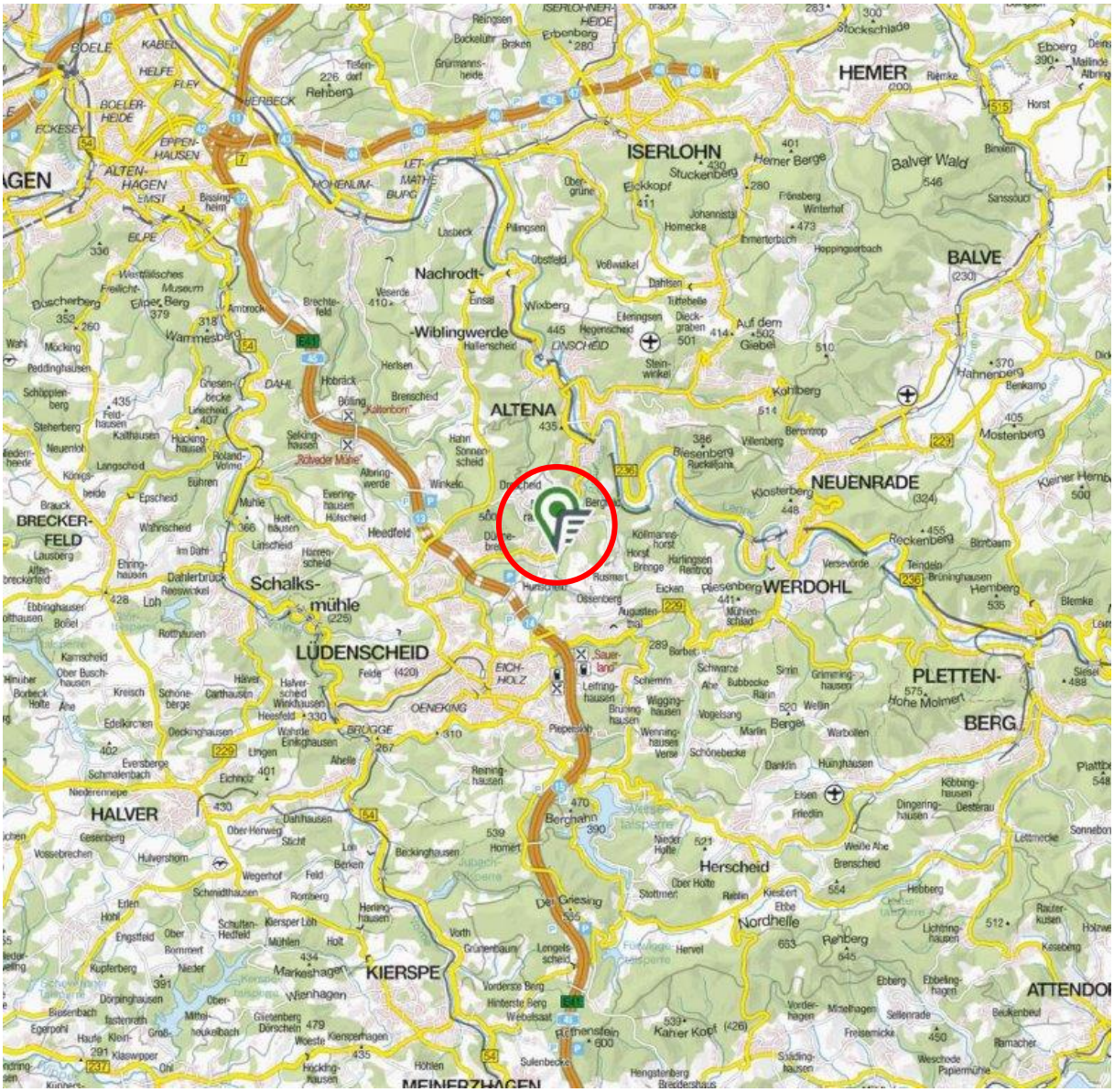
Anlage 4: Wohnflächen

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

Anlage 6: Fotos

Anlage 1

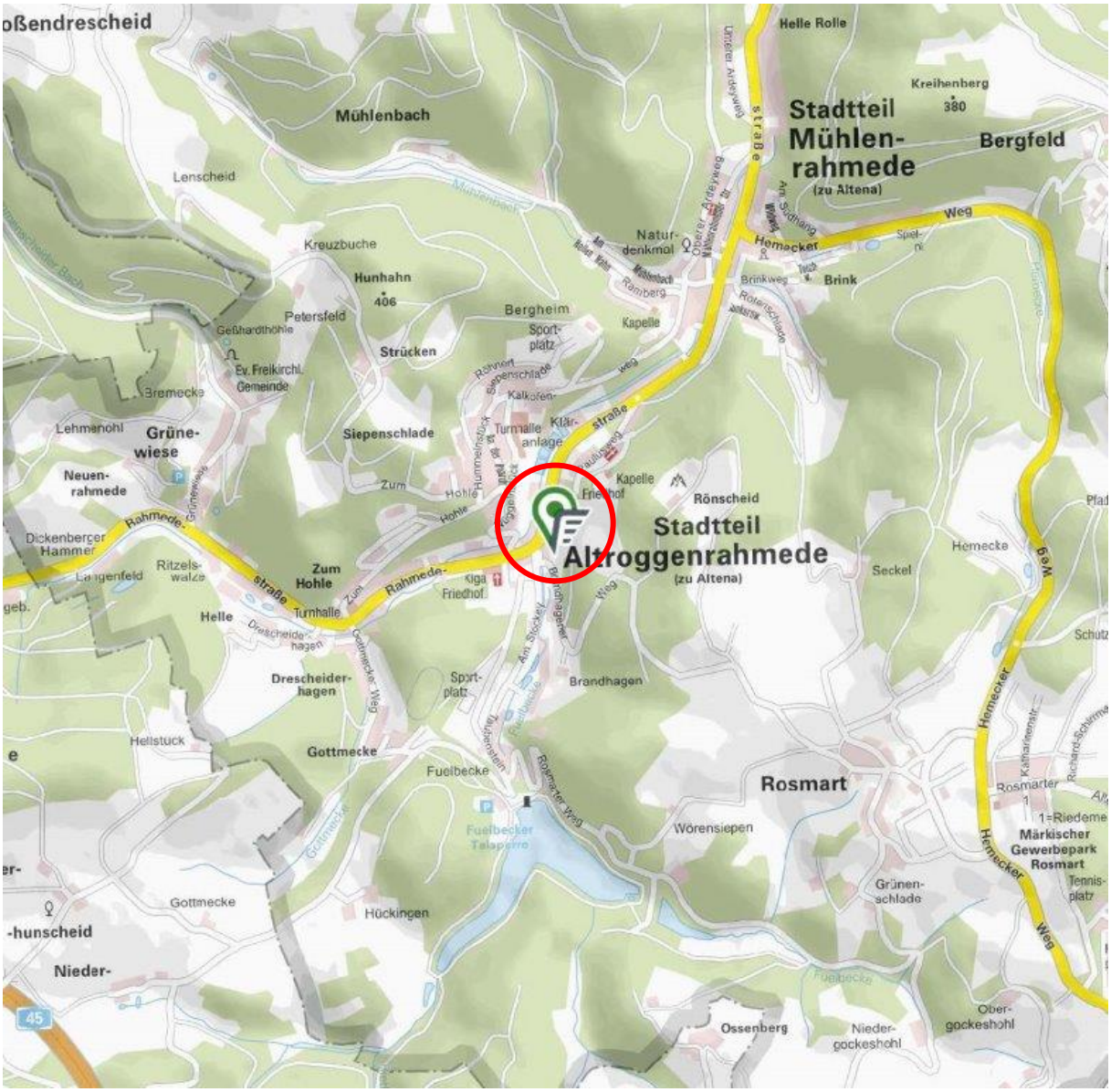
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

Anlage 2

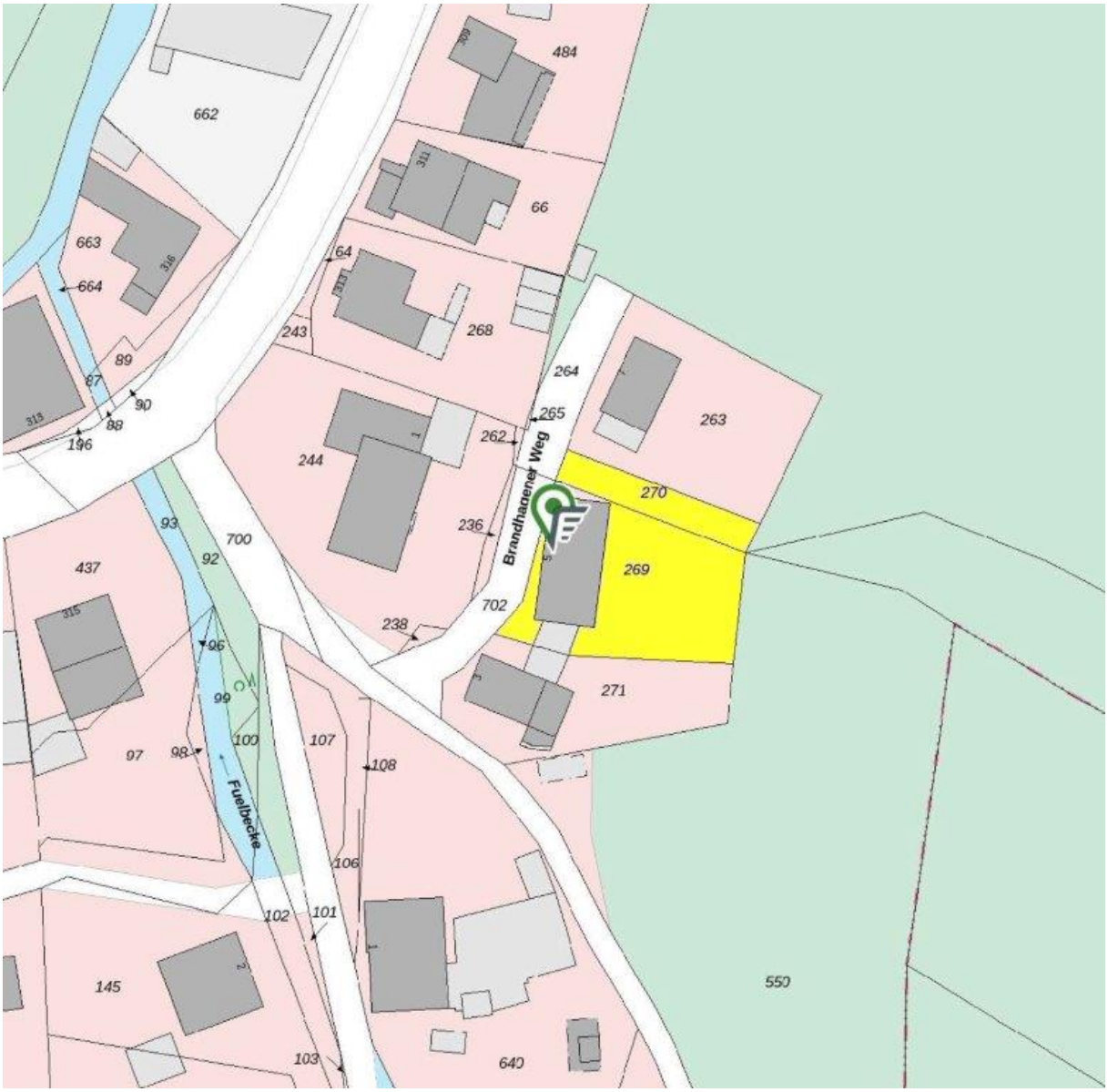
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH
Aktualität: 2025

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: 2025

Anlage 4

Wohnflächen

Wohnung EG links Nr. 1

Wohnzimmer	18,96 m²
Schlafzimmer	16,42 m²
Kinderzimmer	12,01 m²
Küche	6,71 m²
Diele	4,90 m²
Bad/ WC	4,69 m²
Speisekammer	0,38 m²
Gesamt	**64,07 m²**

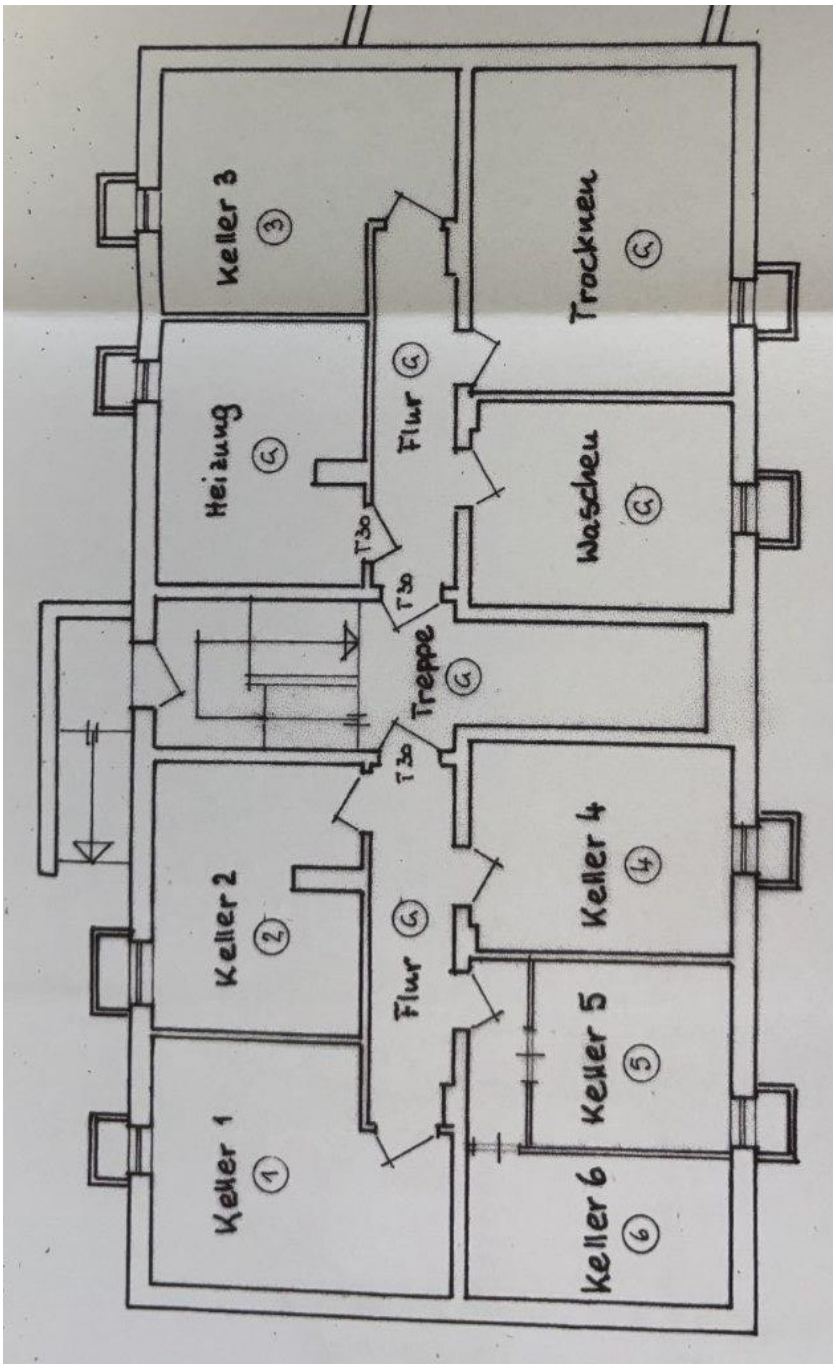
Wohnung OG links Nr. 3

Wohnzimmer	18,96 m²
Schlafzimmer	16,42 m²
Kinderzimmer	15,36 m²
Küche	6,71 m²
Diele	4,90 m²
Bad/ WC	4,69 m²
Speisekammer	0,38 m²
Gesamt	**67,42 m²**

Anlage 5

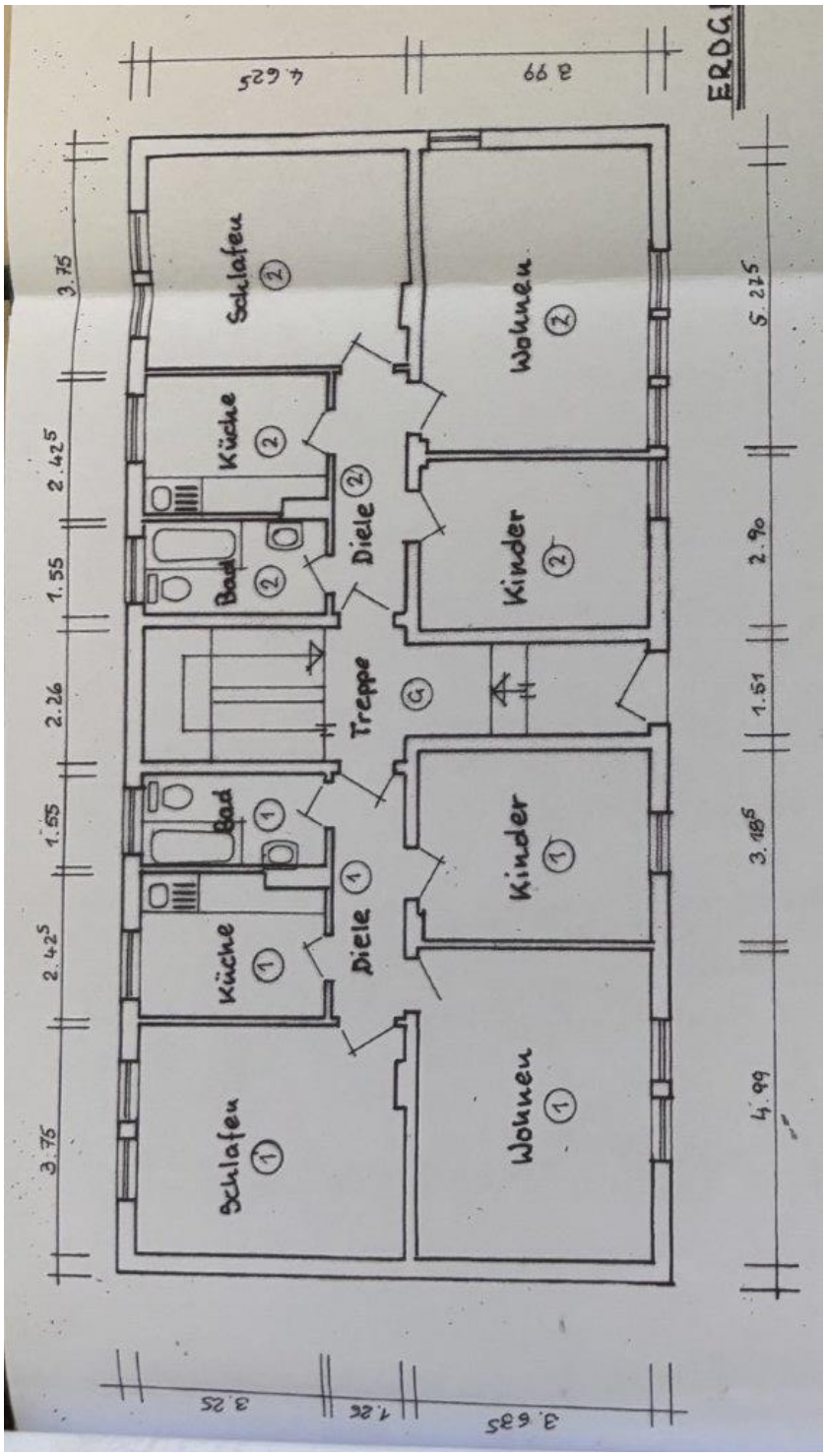
Grundrisse und Schnitt

Kellergeschoss (nicht maßstäblich)



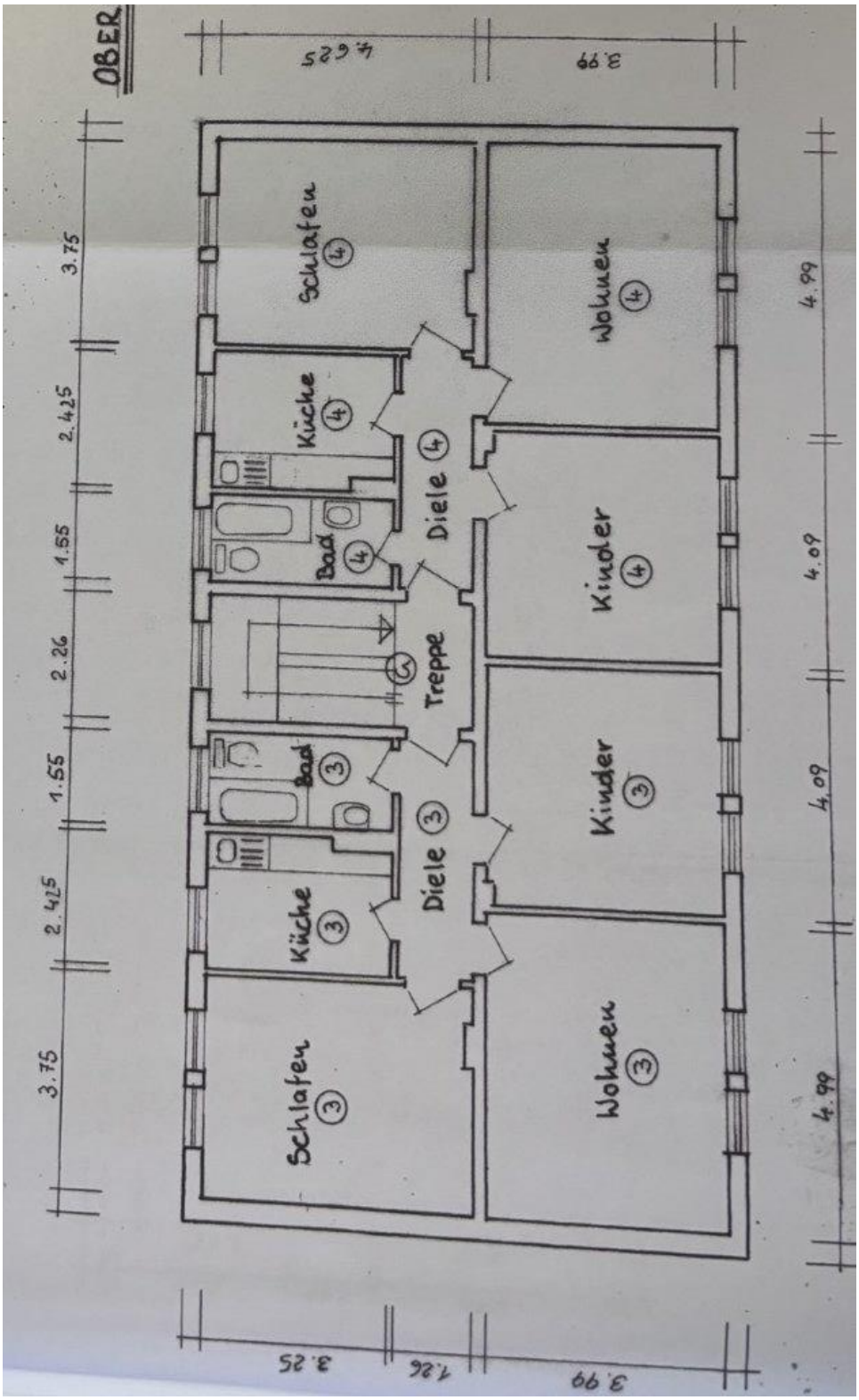
Quelle: Bauakte

Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



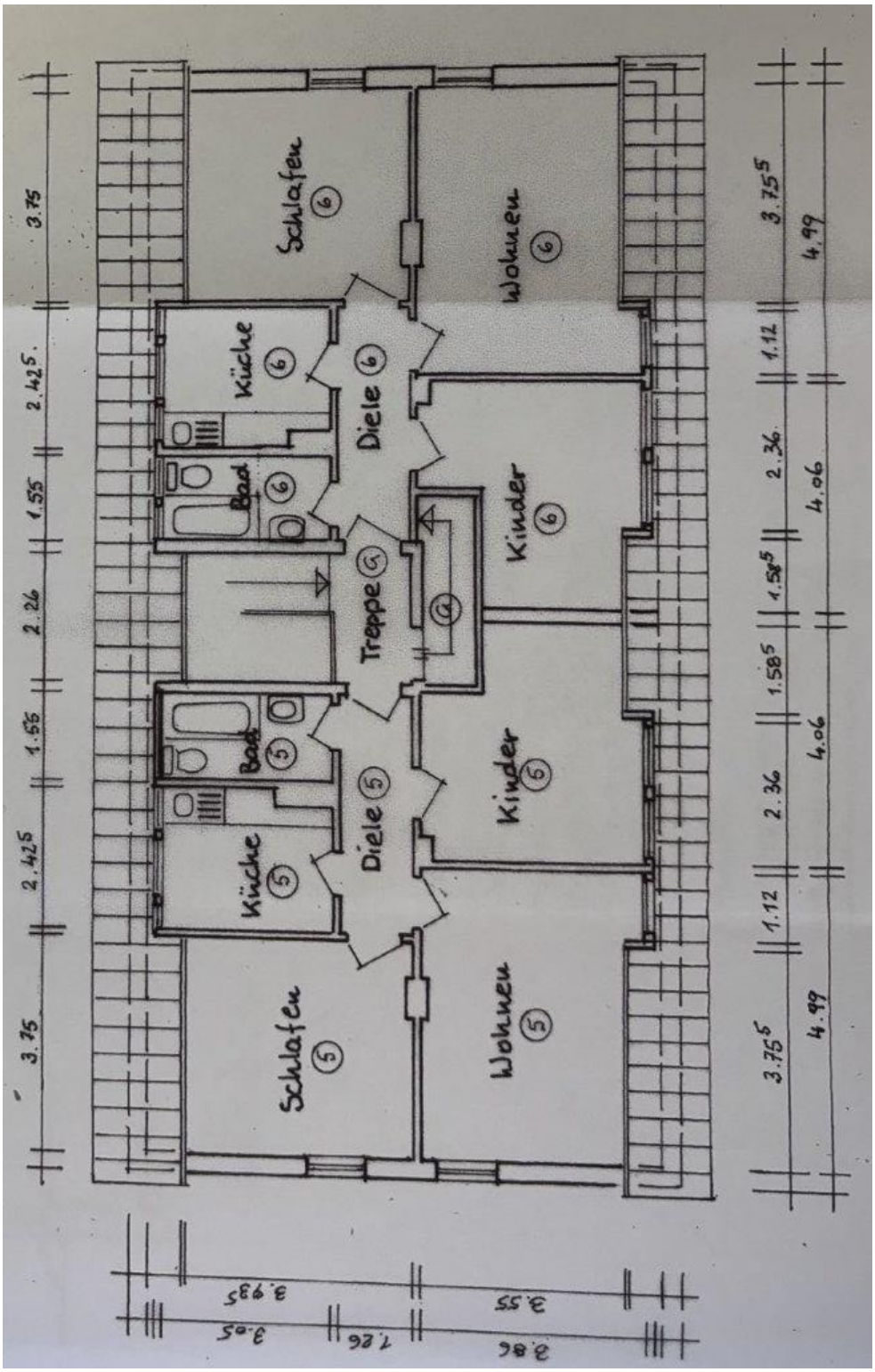
Quelle: Bauakte

Obergeschoss (nicht maßstäblich)



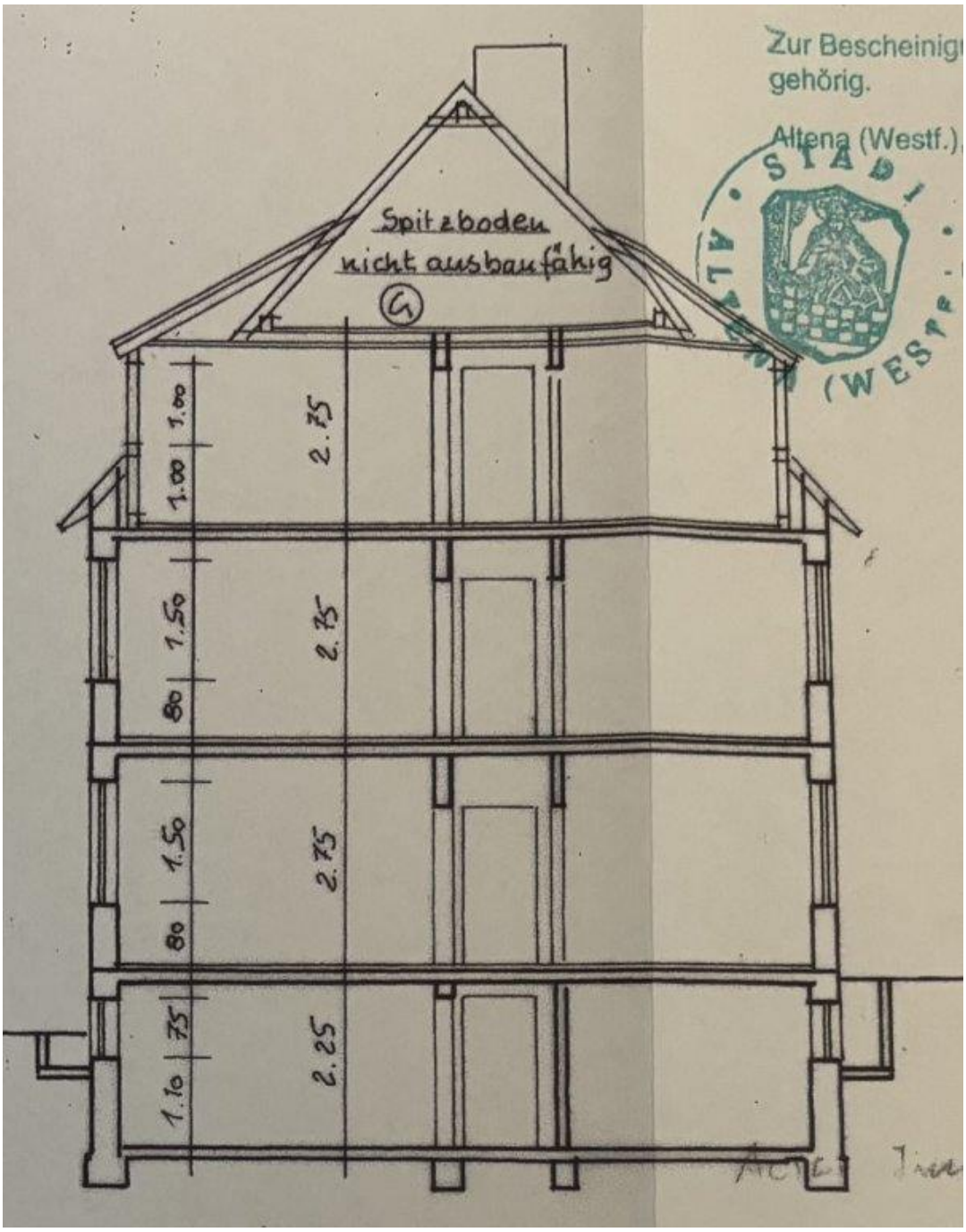
Quelle: Bauakte

Dachgeschoss (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Schnitt (nicht maßstäblich)



Quelle: Bauakte

Anlage 6

Fotos

Vorderansicht mit Kennzeichnung der Lage der Wohnungen





Seitenansicht

Rückseitige Ansicht





Rückseite – Kelleraußentreppe und bewachsener Hang

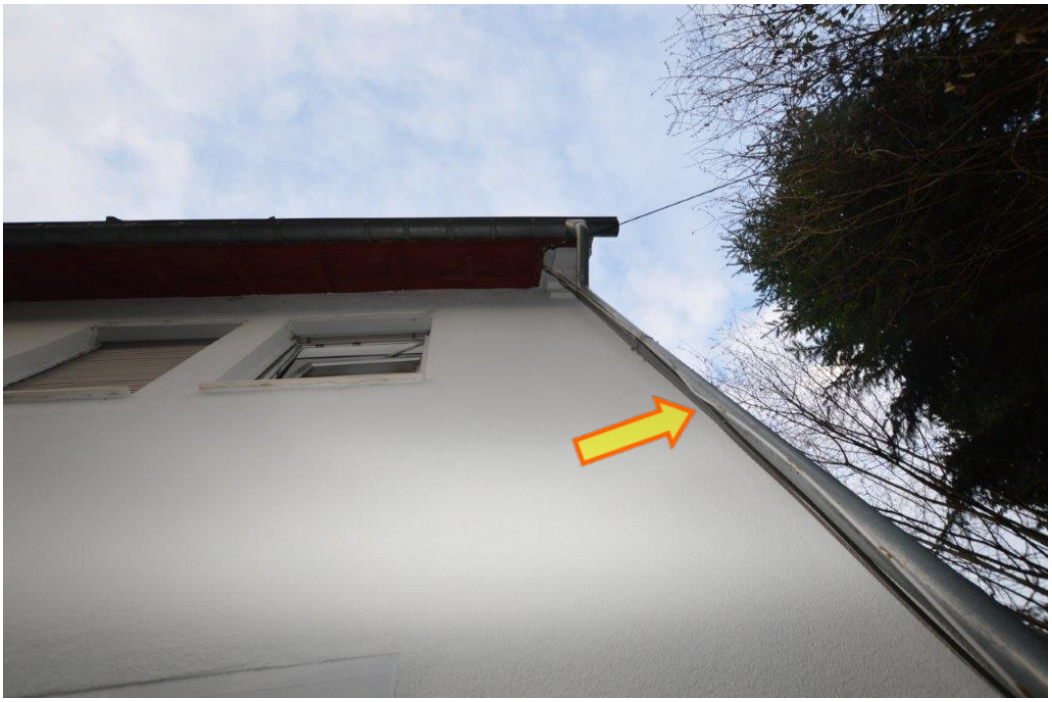
Außenanlagen vor dem Haus





Folie an den Fensterrahmen und Schäden an der Schieferverblendung

Stromkabel am Fallrohr





Außenputzschäden (Beispiel)