

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **43,54/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Wohn- und Geschäftshäusern mit Pavillon und einer Doppelgarage bebauten Grundstück in 58791 Werdohl, Freiheitstraße 28b, 28d, 28e verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im DG links, Freiheitstraße 28d** mit Kellerraum und Spitzbodenhälfte links, im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Altena mit dem Aktenzeichen 005 K 12/23

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des **Wohnungseigentums** wurde zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024 ermittelt mit rd.

**89.000,00 €**

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung ZIS  
Sprengnetter Zert (S) nach  
DIN EN ISO/IEC 17024

JUNG Immobilien-  
wertermittlung GmbH  
Schultheißstraße 14  
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: [info@juwert.de](mailto:info@juwert.de)

<https://www.juwert.de>

4. April 2024

Aktenzeichen: 3299

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
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 .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshäuser mit Pavillon.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Außenanlagen .....	18
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im DG links.....	18
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung .....	18
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)</b> .....	<b>21</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	22
4.4	Bodenwertermittlung.....	22

4.5	Vergleichswertermittlung .....	25
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	26
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	28
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	28
4.5.5	Vergleichswert .....	29
4.6	Ertragswertermittlung.....	31
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.6.2	Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe .....	32
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	34
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	35
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	38
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	38
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	38
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	38
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	38
4.7.5	Verkehrswert (Marktwert) .....	40
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>42</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	43
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>43</b>

**Zusammenfassung**

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum im DG links mit Kellerraum und Spitzbodenhlfte links, Nr. 11 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteil	43,54/1.000
Objektadresse	Freiheitstraße 28d, 58791 Werdohl
Adresse des Grundstcks	Freiheitstraße 28b, 28d, 28e, 58791 Werdohl
Aktenzeichen des Amtsgerichts	005 K 12/23
Wertermittlungsstichtag	26.03.2024
Ortstermin	26.03.2024
Grundbuch	Werdohl, Blatt 4431, lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Werdohl, Flur 13, Flurstcke 1020 (367 m <sup>2</sup> ) und 1106 (1.425 m <sup>2</sup> )
Grundstcksflche	1.792 m <sup>2</sup>
Art der Gebude	2 Wohn- und Geschftshuser mit Pavillon und eine Doppelgarage
Baujahr	1985
Wohnflche des Bewertungsobjekts	rd. 64 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt	rd. 170.000 €
Bodenwert anteilig	rd. 7.400 €
Vergleichswert	rd. 88.000 €
Ertragswert	rd. 89.800 €
besondere objektspezifische Grundstcksmerkmale	rd. +6.700 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 89.000 €
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnflche	rd. 1.391 €/m <sup>2</sup>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im DG links mit Kellerraum und Spitzbodenhälfte links, Nr. 11 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteil:	43,54/1.000
Objektadresse:	Freiheitstraße 28d, 58791 Werdohl
Adresse des Grundstücks:	Freiheitstraße 28b, 28d, 28e, 58791 Werdohl
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Werdohl (Wohnungsgrundbuch), Blatt 4431, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Werdohl, Flur 13, Flurstücke 1020 (367 m <sup>2</sup> ) und 1106 (1.425 m <sup>2</sup> )  Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.  Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Altena vom 05.01.2024 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 005 K 12/23) vom 05.01.2024 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Altena Gerichtstraße 10 58762 Altena
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.03.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 26.03.2024 statt. Hierzu wurden die Beteiligten durch das Schreiben vom 04.03.2024 informiert.
Umfang der Besichtigung:	Besichtigt werden konnten die gesamte Anlage von außen, überwiegend das Gemeinschaftseigentum in

der Hausnr. 28d, die Wohnung Nr. 11 und der Spitzboden Nr. 11. Der Heizungskeller und der Keller Nr. 11 wurden nicht besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

eine Eigentümerin und ein Eigentümer aus der Erbengemeinschaft, deren Vater, 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 11.01.2024
- Beschluss vom 05.01.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2024
- Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2024
- Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2024
- Teilungserklärung vom 01.04.1987, Amtsgericht Altena
- Wohnflächenberechnung vom 17.04.1984, Stadt Werdohl
- Baubeschreibung mit Genehmigungsstempel vom 18.07.1984, Stadt Werdohl
- Aufteilungspläne vom 21.02.1985, Stadt Werdohl
- Versammlungsprotokolle der Jahre 2021-2023, Hausverwaltung
- Energieausweis vom 10.09.2018, Hausverwaltung
- Kostenabrechnung 2022, Hausverwaltung
- Entwicklung der Erhaltungsrücklage 2022, Hausverwaltung
- Informationen der Hausverwaltung zu Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen und Bauschäden mit E-Mail vom 05.03.2024
- Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
- Bodenrichtwert BORIS-NRW vom 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 08.02.2024, Stadt Werdohl

- Auskunft über Wohnungsbindung vom 20.02.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 08.02.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft zur Hochwassergefahr vom 08.02.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 08.02.2024, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.02.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 08.02.2024, Stadt Werdohl
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 15.02.2024, Bezirksregierung Arnsberg

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

Für das Bewertungsgrundstück sind Baulasten eingetragen. Diese sind in dem Abschnitt 2.5.1 aufgeführt. Es handelt sich hierbei um die Übernahme von Abstandsflächen, um das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von zwei stadt-eigenen öffentlichen Abwasserkanälen, um die Einräumung des Nutzungsrechtes als öffentliche Wegefläche und um die Sicherung des Zuganges und der Zufahrtmglichkeit zu einem Teil des Gebäudekomplexes.

Das Grundstück ist durch in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeiten (Wegerecht, Leitungsrecht, Stellplatzrecht, Grenzbebauungsrecht) und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit belastet. Diese Rechte sind in dem Abschnitt 2.4 aufgeführt. Verfahrensbedingt wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Werdohl (ca. 17.800 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	<u>nächstgelegene groere Städte:</u> Lüdenscheid (ca. 13 km entfernt), Iserlohn (ca. 30 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 115 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 200 m entfernt), B 236 (ca. 400 m entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 12 km entfernt), A 46 (ca. 30 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Werdohl (ca. 1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 60 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtzentrum von Werdohl. Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig entfernt; Kindergarten fußläufig entfernt; Schulen befinden sich in der näheren Umgebung im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	in den Erdgeschossen überwiegend Ladenlokale, ehemaliges Kaufhaus, Gastronomie und Büronutzung, in den darüber liegenden Etagen teils Büronutzung und Wohnnutzung; Wohn- und Geschäftshäuser, Burogebude, Kirche;

	aufgelockerte 1-3-geschossige Bauweise
Beeintrchtigungen:	Immissionen durch die beidseitig anliegenden Straßen
Topografie:	Hanglage; von der Freiheitstraße abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 40 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m
	<u>Grundstcksgroe:</u> 1.792 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmoige Grundstcksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stadtstraße mit mittlerem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn; Gehwege vorhanden; Parkstreifen teils vorhanden
Anschlusse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus offentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhltnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung der Hausnummer 28d
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfahiger Baugrund; keine Grundwasserschaden
Hochwassergefahrdung:	Die Grundstucke liegen bei einem Starkregenereignis 90-95% im Hochwassergebiet.
bergbauliche Verhltnisse:	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit berg-

baulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

**Altlasten:**

Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen Kreises liegen die Flurstücke 1020 und 1106 teilweise auf einer Altablagerung, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 14/0026 geführt wird.

Die Altablagerung Nr. 14/0026 ist gekennzeichnet als verfüllter Turbinengraben eines metallverarbeitenden Unternehmens. Weitere Informationen stehen derzeit aufgrund des Serverausfalls der Unteren Bodenschutzbehörde nicht zur Verfügung.

Aus einer Auskunft aus dem Jahr 2016 geht hervor, dass es sich bei der Altablagerung um Bauschutt und ähnliche Abfälle, die im Rahmen der Soppebachverrohrung in den 1960er Jahren abgelagert wurden, handelt. Nähere Informationen über Art und Umfang dieser Altablagerungen liegen nicht vor.

Das Flurstück 1106 grenzt im westlichen Bereich unmittelbar an die o. g. Altablagerung. Ob das Flurstück durch diese Altablagerung beeinträchtigt ist, kann erst nach der Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung beurteilt werden.

Hinweis:

Eine wesentliche Wertbeeinflussung ist durch diesen Umstand nicht ersichtlich. Sollten jedoch im Rahmen von konkreten Untersuchungen Boden- und/oder Grundwasserbelastungen festgestellt werden, so sind die Kosten für die Beseitigung zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche 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 liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.01.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Werdohl, Blatt 4431 folgende Eintragungen:

## lfd. Nr. 1

*Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werdohl Flur 13, Flurstücke 1104 und 1105. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1986 hier untereinander mit dem gleichen Rang, sowie auch auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (4421, 4422....4430, 4432.....4441) – eingetragen am 13. April 1987.*

## lfd. Nr. 2

*Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werdohl Flur 13, Flurstücke 1104 und 1105. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1986 hier untereinander mit dem gleichen Rang, sowie auch auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (4421.....4430, 4432.....4441) – eingetragen am 13. April 1987.*

## lfd. Nr. 3

*Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werdohl Flur 13, Flurstücke 1104 und 1105. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1986 hier untereinander mit dem gleichen Rang, sowie auch auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (4421....4431, 4432.....4441) – eingetragen am 13. April 1987.*

## lfd. Nr. 4

*Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Werdohl Flur 13, Flurstücke 1104 und 1105. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. April 1986 hier untereinander mit dem gleichen Rang, sowie auch auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (4421...4430, 4432.....4441) – eingetragen am 13. April 1987.*

## lfd. Nr. 5

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen vom 21.08.2023 (Amtsgericht Altena, 005 K 012/23). Eingetragen am 28.08.2023.*

## 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

Bodenordnungsverfahren:	berücksichtigt werden. Von der Stadt Werdohl wurden auf Anfrage keine Bodenordnungsverfahren mitgeteilt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.  Das Bewertungsobjekt ist gemäß der Auskunft der Stadt Werdohl kein öffentlich gefördertes Bauvorhaben und unterliegt somit keiner Mietpreisbindung.
Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:	Eine Auskunft wurde hierzu nicht eingeholt. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.
Legionellen-Untersuchungspflicht:	Die Hausverwaltung konnte keine Auskunft geben, ob die Legionellen-Untersuchung regelmäßig durchgeführt werden muss bzw. durchgeführt wird. Es wird Legionellenfreiheit des Trinkwassers unterstellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:  BL 41/13 <i>Recht zur Verlegung und Unterhaltung von zwei stadteigenen öffentlichen Abwasserkanälen entsprechend dem beiliegenden Lageplan Nr. 1. Einräumung des Nutzungsrechtes als öffentliche Wegfläche für den im beiliegenden Lageplan Nr. 2 gekennzeichneten, anzulegenden Fußweg. Werdohl 30.04.1985. Sicherung des Zuganges und der Zufahrtsmöglichkeit zu dem durch Teilung entstehenden Gebäudekomplex entsprechend den Grüneintragungen im beiliegenden Lageplan. Werdohl 12.11.1985</i>  BL 42/13 <i>Übernahme von Abständen zum Zwecke der Teilung mit folgender Auflage Die an die rot dargestellten Teilungslinien (Teilung xxxxx aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nicht genannt xxxxx) angrenzenden Restparzellen (aus 1013 teilweise, gem. Teilungsgenehmigung-Nr. 7/84 v. 15.02.1984 werden wie folgt gebaut: 1. Anschlussbebauung eingeschossig mit massivem</i>
---------------------------------------	---

*Flachdach und harter Bedachung*

2. *Im Abstand von 6,70 m in südl. Richtung und im Abstand von 7,32 m in westl. Richtung lt. beiliegendem Plan werden Brandwände gemäß §32 BauO NW errichtet.*

*Werdohl, 18.05.1984*

BL 43/13

*Recht zur Anlegung und Unterhaltung eines öffentlichen Weges entsprechend anliegendem Lageplan.*

*Werdohl, 14.02.1985*

BL 45/13

*Sicherung des Zuganges und der Zufahrtmglichkeit zu dem durch Teilung entstehenden Gebäudekomplex entsprechend den Grüneintragungen im beige-fügten Lageplan. Werdohl, 12.11.1985*

BL 57/13

*Übernahme der erforderlichen Abstandfläche gemäß § 6 BauO NW in Verbindung mit §§ 29, 31 BauO NW für das Gebäude Freiheitsstrae 28 in einer Tiefe von 6,10 m bzw. 3,00 m vom Gebäude Freiheitsstrae 28c (jeweils in östlicher Richtung) und einer Breite von 4,00 m sowie der Verpflichtung, diese Fläche nur so zu nutzen, dass eine gegenseitige Brandgefhrdung ausgeschlossen ist (ausschließliche Nutzung als Grün- und Freifläche).*

*Werdohl 05.05.1993*

Hinweis:

Die Sachverständige erachtet diese Baulasten als nicht wertbeeinflussend für das Bewertungsobjekt.

Denkmalschutz:

Es liegt keine Eintragung als Denkmal vor, jedoch befindet sich ein Denkmal auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

sonstige Satzungen:

Es wurden von der Stadt Werdohl auf Anfrage keine mitgeteilt.

### 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. Ob der Ausbau des Spitzbodens genehmigt wurde, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Ansonsten wurden keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche 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: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB abgabefrei. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW fallen nicht mehr an.

### 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. nachfolgende Gebäudebeschreibung und Anlagen 4 bis 6;

Das Grundstück ist mit 2 Wohn- und Geschäftshäusern, einem Pavillon und einer Doppelgarage bebaut. Es ist in Wohnungs- und Teileigentume (davon 4 Garagen) aufgeteilt. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ca. 10 Kfz-Außenstellplätze.

Das Bewertungsobjekt steht derzeit leer. Ein Stellplatz ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum nicht zugeordnet.

### 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 Aufteilungspläne.

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 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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschäftshäuser mit Pavillon

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zwei Wohn- und Geschäftshäuser, ein Pavillon und eine Doppelgarage; Freiheitstraße 28b (rechts im Pavillon): 1-geschossig, unterkellert, Flachdach; Freiheitstraße 28d und 28e: 3-geschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Walmdächer
Baujahr:	1985
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2021 Erneuerung der Heizungsanlage in der Hausnr. 28d</li></ul>
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurden auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 86,2 kWh/(m <sup>2</sup> a). Das Gebäude gehört damit in die Energieeffizienzklasse C.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Freiheitstraße 28b

##### Kellergeschoss:

Flur, Küche, Kühlraum, Lagerflächen, WC-Anlagen

##### Erdgeschoss:

1 Ladenlokal

#### Freiheitstraße 28d und 28e

##### Kellergeschoss:

Kellerräume, 4 Garagen, Heizungskeller, Wasch- und Trockenräume, Kinderwagen- und Fahrradkeller

##### Erdgeschoss:

4 Ladenlokale

##### 1. Obergeschoss:

4 Wohnungen

##### 2. Obergeschoss:

4 Wohnungen

##### Dachgeschoss:

4 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	30 cm Poroton-Mauerwerk + 80 mm Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Kellergeschoss und tragende Innenwände Erd- und Obergeschosse: 24 cm Kalksandstein Vollstein; nicht tragende Innenwände Kellergeschoss: 11,5 cm Kalksandstein Lochstein; Erd- und Obergeschosse: 11,5 cm Bimsbauplatten, beidseitig verputzt; Wohnungstrennwände: 24 cm Kalksandstein Vollstein, beidseitig verputzt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken; Dachgeschoss: Holzbalkenlage mit 14 cm Glaswolle
Treppen:	Betontreppen mit Steinplatten und Fliesen

Hauseingang(sbereiche):	Eingangstüren aus Kunststoff und Aluminium, mit Lichtausschnitt; Briefkastenanlage, Klingelanlage und Gegensprechanlage
Fenster:	aus Kunststoff und Aluminium mit Isolierverglasung
Dächer:	<u>Dachkonstruktion:</u> Wohn- und Geschäftshäuser Holzdach  <u>Dachformen:</u> Walmdächer, Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u> Walmdächer: Beton-Dachziegel; Flachdach: verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung und Gastherme (gemäß Baubeschreibung); in der Hausnummer 28d Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021, Flachheizkörper
Lüftung:	Lüftung mit Ventilatoren bei den innenliegenden Bädern
Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung und Durchlauferhitzer;  Die Sachverständige geht davon aus, dass in der Hausnummer 28d die Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage erfolgt, da bei der Besichtigung keine Durchlauferhitzer zu sehen waren.

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

besondere Bauteile:	Balkone, Loggien, Dachgauben, Überdeckungen der Eingangs- und Schaufensterbereiche
---------------------	--

besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schäden am Flachdach des Pavillons (gemäß der Information der Hausverwaltung – die geschtzten Kosten für die Erneuerung betragen ca. 20.000 €)</li><li>• Auenputzschden</li><li>• teils defekte Verkleidung der berdeckungen der Eingangs- und Schaufensterbereiche</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Nach dem äußeren Anschein befinden sich die Gebäude in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Zustand.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Flächen mit Kfz-Stellplätzen, Zufahrt, Bäume und Sträucher, insgesamt gepflegter Zustand, Einfriedung (teils Bebauung, teils Metallzaun und Sichtschutzzaun sowie Hecke)

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG links

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude (vgl. Anlage 5):	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss links, Freiheitstraße 28d und der Spitzbodenhälfte links sowie einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt rd. 64 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum (Einbauschränk in der Diele) und Loggia
Spitzboden:	<p>Der Spitzboden ist zu einem Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> groß), welches renovierungsbedürftig ist, ausgebaut. Diese Fläche ist in der Wohnfläche nicht enthalten.</p> <p>Von dem Wohnzimmer der Wohnung führt eine Holztreppe mit Holzgeländer zum Spitzboden.</p> <p>Ob für den Ausbau eine Genehmigung vorliegt, ist der Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>In der Wertermittlung wird für diese Fläche ein Ausbauszuschlag berücksichtigt.</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: normal

### 3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Fliesen, im Spitzboden Teppichboden

Wandbekleidungen: Tapeten und Raufasertapeten mit Anstrich, im Bad  $\frac{3}{4}$  hoch gefliest und darüber Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: in Diele, Küche und Wohnzimmer Vertäfelung, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1985; im Spitzboden Dachflächenfenster aus Holz mit Doppelverglasung

Türen: Holztüren, Stahlzargen

sanitäre Installation: Bad: Wanne, Waschbecken, Stand-WC; beige Sanitäröbekte, ältere Ausstattung

besondere Bauteile: Loggia (in Wohnfläche enthalten)

besondere Einrichtungen: Einbauschränk in der Diele – ist in der Wohnfläche berücksichtigt

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Möblierung: Die Wohnung ist möbliert. Da die Möbel noch nutzbar sind, werden die Kosten für eine Entrümpelung in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Ein Zuschlag für die Möblierung wird nicht für angemessen erachtet.

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten: Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. Der Spitzboden ist renovierungsbedürftig.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

wesentliche Abweichungen: keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE)

abweichende Regelungen:	keine von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK)
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2022 3.763,28 € (gemäß der Auskunft der Hausverwaltung).
Hausgeld:	Vorauszahlung gemäß dem Wirtschaftsplan 2023/24: 291,00 € monatlich, wovon 70,00 € in die Erhaltungsrücklage fließen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 43,54/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit 2 Wohn- und Geschäftshäusern mit Pavillon und einer Doppelgarage bebauten Grundstück in 58791 Werdohl, Freiheitstraße 28b, 28d, 28e verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Hausnr. 28d im DG links, der Spitzbodenhälfte links und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Werdohl	4431	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Werdohl	13	1020	367 m <sup>2</sup>
Werdohl	13	1106	1.425 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>1.792 m<sup>2</sup></b>

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	III
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstücksbreite	=	20 m

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	III
Grundstücksfläche	=	1.792 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstücksbreite	=	41 m

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.03.2024	× 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 95,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.792	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	III	III	× 1,00	
Tiefe (m)	30	30	× 1,00	
Breite (m)	20	41	× 1,00	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 1.792 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 170.240,00 € <b><u>rd. 170.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 insgesamt **170.000,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der Bodenrichtwert hat sich in den letzten Jahren nicht verändert. Aus diesem Grunde erfolgt keine Anpassung.

#### E2

Es ist keine Anpassung erforderlich.

## Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 43,54/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	170.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	170.000,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 43,54/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.401,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 7.401,80 € <b><u>rd. 7.400,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 **7.400,00 €**

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 (Gebäundefaktoren), 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.

## **4.5.2 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 Wertermittlungsobjektes (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 Bewertungsobjektes (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.

#### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

<b>I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)</b>	= 1.100,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	= <b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors</b>				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.03.2024	× 1,02	E01
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere-gute Lage	× 1,03	E02
Geschosslage	1. OG	DG	× 0,96	E03
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	56,00-85,00	64,00	× 1,00	E04
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Baujahr	1975	1985	× 1,06	E05
Modernisierungen	nicht modernisiert	teilmodernisiert	× 1,08	E06
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.270,08 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			= <b>1.270,08 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### E01

Die Anpassung erfolgt gemäß dem Preisindex des Gutachterausschusses. Die durchschnittliche Steigerung pro Jahr betrug 7%. Das ergibt zum Wertermittlungsstichtag einen Anstieg von rd. 2%.

##### E02

Die Anpassung erfolgt interpoliert gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**E03**

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**E04**

Es ist keine Anpassung erforderlich.

**E05**

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**E06**

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**4.5.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.270,08 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.270,08 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 64,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 81.285,12 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 81.285,12 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 81.285,12 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 6.674,78 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 87.959,90 €</b> <b>rd. <u>88.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 mit rd. **88.000,00 €** ermittelt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. 43,54/1.000
Bauschäden	-1.088,50 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• das Pavillondach ist erneuerungsbedürftig -20.000,00 €</li> <li>• Außenputzschäden, defekte Verblendung an der Überdeckung der Schaufensterbereiche -5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-1.088,50 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	7.763,28 €
• Ausbauschlag Spitzboden 4.000,00 €	
• Erhaltungsrücklage 3.763,28 €	
Summe	7.763,28 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt:**

7.763,28 € + (- 1.088,50 €) = 6.674,78 €

## 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 Unterhaltungstaus 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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Gemischt genutztes Gebäude)	Wohnung DG	64,00		6,00	384,00	4.608,00
Summe		64,00	-		384,00	4.608,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.608,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.392,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.215,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,60 %</b> von <b>7.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>192,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.023,44 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>2,60 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>41</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>25,034</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 75.688,80 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 7.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 83.088,80 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 83.088,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 6.674,78 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 89.763,58 €</b>
	<b>rd. 89.800,00 €</b>

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

##### Wohnflache

Die Wohnflache wurde der Wohnflachenaufstellung entnommen.

##### Rohertrag

Die Basis fur die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstuck marktublich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jahrlichen Gesamtmiete ohne samtliche auf den Mieter zusatzlich zur Grundmiete umlagefahigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktublich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfugbaren Vergleichsmieten fur mit dem Bewertungsgrundstuck vergleichbar genutzte Grundstucke aus

- der Vergleichsmietentabelle fur den HSK, Markischen Kreis und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gultig ab 01.12.2023

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitatsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berucksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstucke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m<sup>2</sup> Wohnflache bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten aus dem Grundstucksmarktbericht 2024 zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,75	880,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	92,16
Summe			1.392,16 (ca. 30 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfugbaren Angaben des zustandigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverstandigen

bestimmt.

Der zustandige Gutachterausschuss hat fur Wohnungseigentum einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,6% und eine Standardabweichung von 0,9% veroffentlicht. Unter Berucksichtigung der individuellen Standort- und sonstigen Objekteigenschaften erachtet die Sachverstandige einen Liegenschaftszinssatz von 2,6% fur 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.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Gemischt genutztes Gebäude

Das 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2021
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1985 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. hierzu die Ausführungen unter der Vergleichswertermittlung

## 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; 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 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Für die Ertragswertermittlung stehen die erforderlichen Daten in guter Qualität (Mietspiegel, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird das Ertragswertverfahren zusätzlich angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **88.000,00 €**

und der **Ertragswert** mit rd. **89.800,00 €**

ermittelt.

### 4.7.4 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 we-

sentlich 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 Immobilienrichtwertes und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Dem **Vergleichswertverfahrens** wird deshalb das Gewicht 1,00 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. Es wird das Gewicht 0,9 (b) beigemessen.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität der Verfahrensergebnisse** wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,00** und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[88.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 89.800,00 \text{ €} \times 0,90] \div 1,90 = \text{rd. } \mathbf{89.000,00 \text{ €}}$

#### 4.7.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 43,54/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit 2 Wohn- und Geschäftshäusern mit Pavillon und einer Doppelgarage bebauten Grundstück in 58791 Werdohl, Freiheitstraße 28b, 28d, 28e verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Hausnr. 28d im DG links, der Spitzbodenhälfte links und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werdohl	4431	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Werdohl	13	1020, 1106

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 mit rd.

**89.000,00 €**

(in Worten: neunundachtzigtausend Euro)

geschtzt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.391 €/m<sup>2</sup> 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 4. April 2024



*U. Jung*

## **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 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 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 diesen Einzelfall auf maximal 3.000,00 € 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 (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 Klterzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

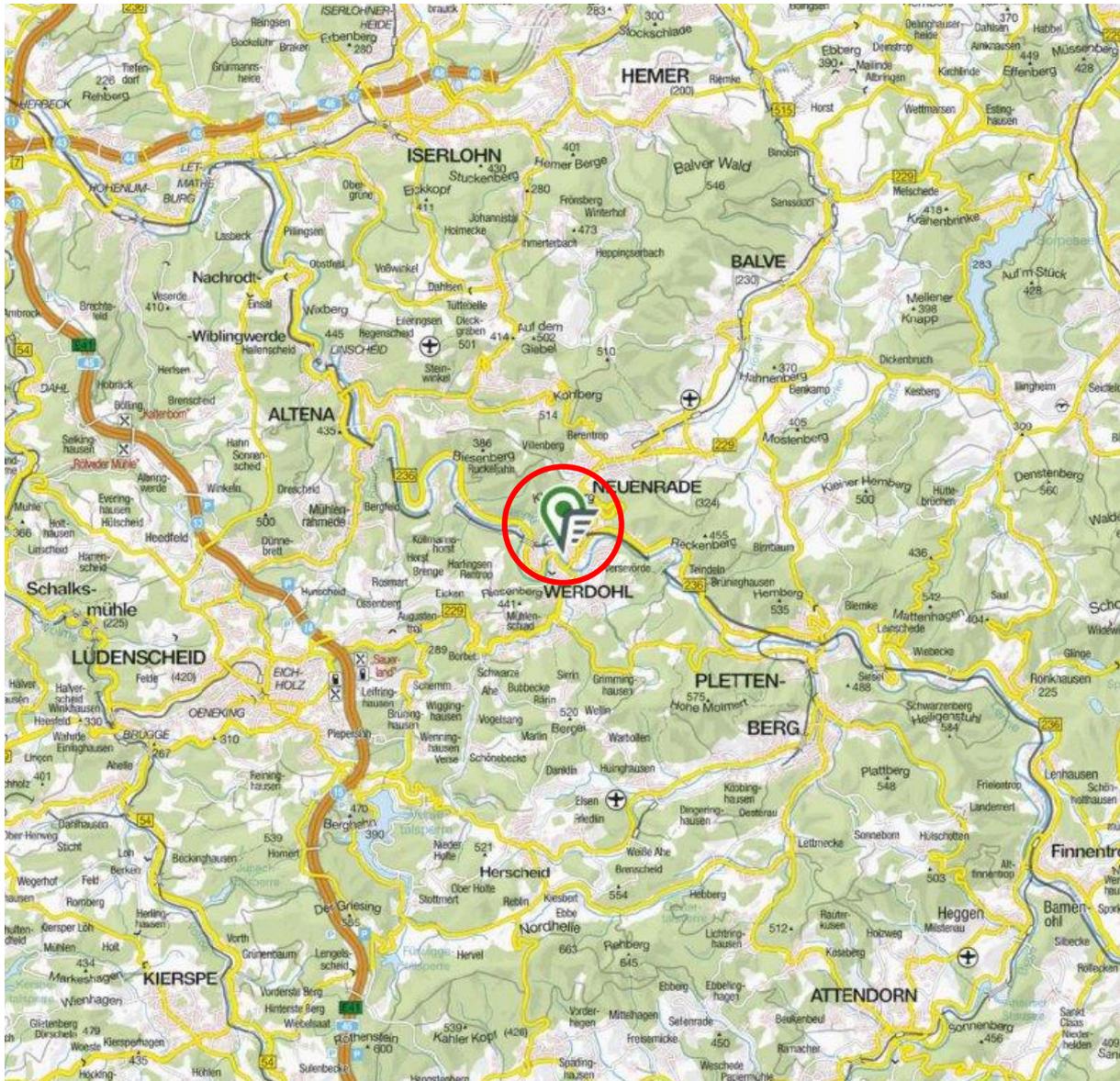
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2024) erstellt.

## 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
- Anlage 6: Fotos

# Anlage 1

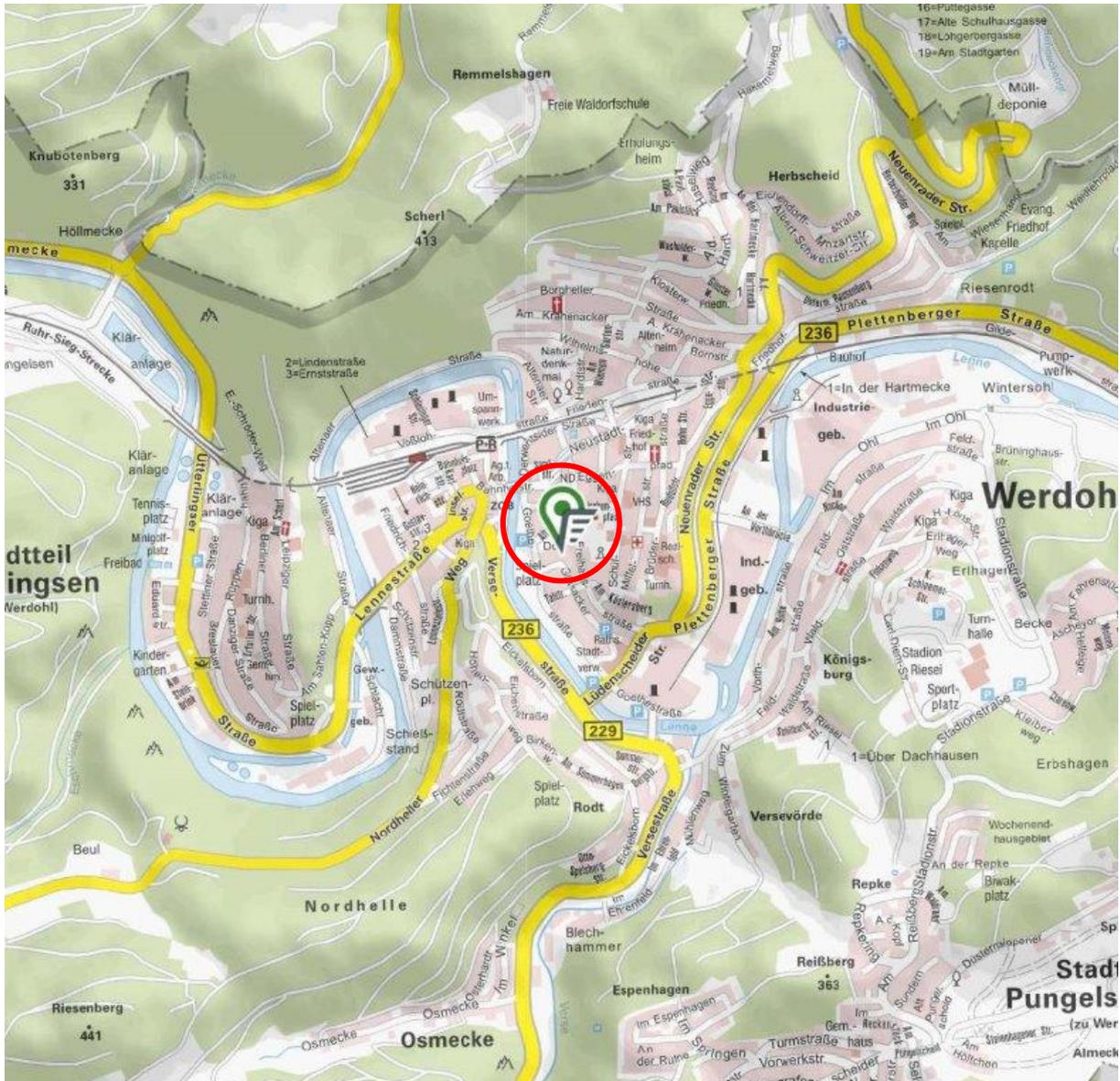
Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH  
 Aktualität: 2024

## Anlage 2

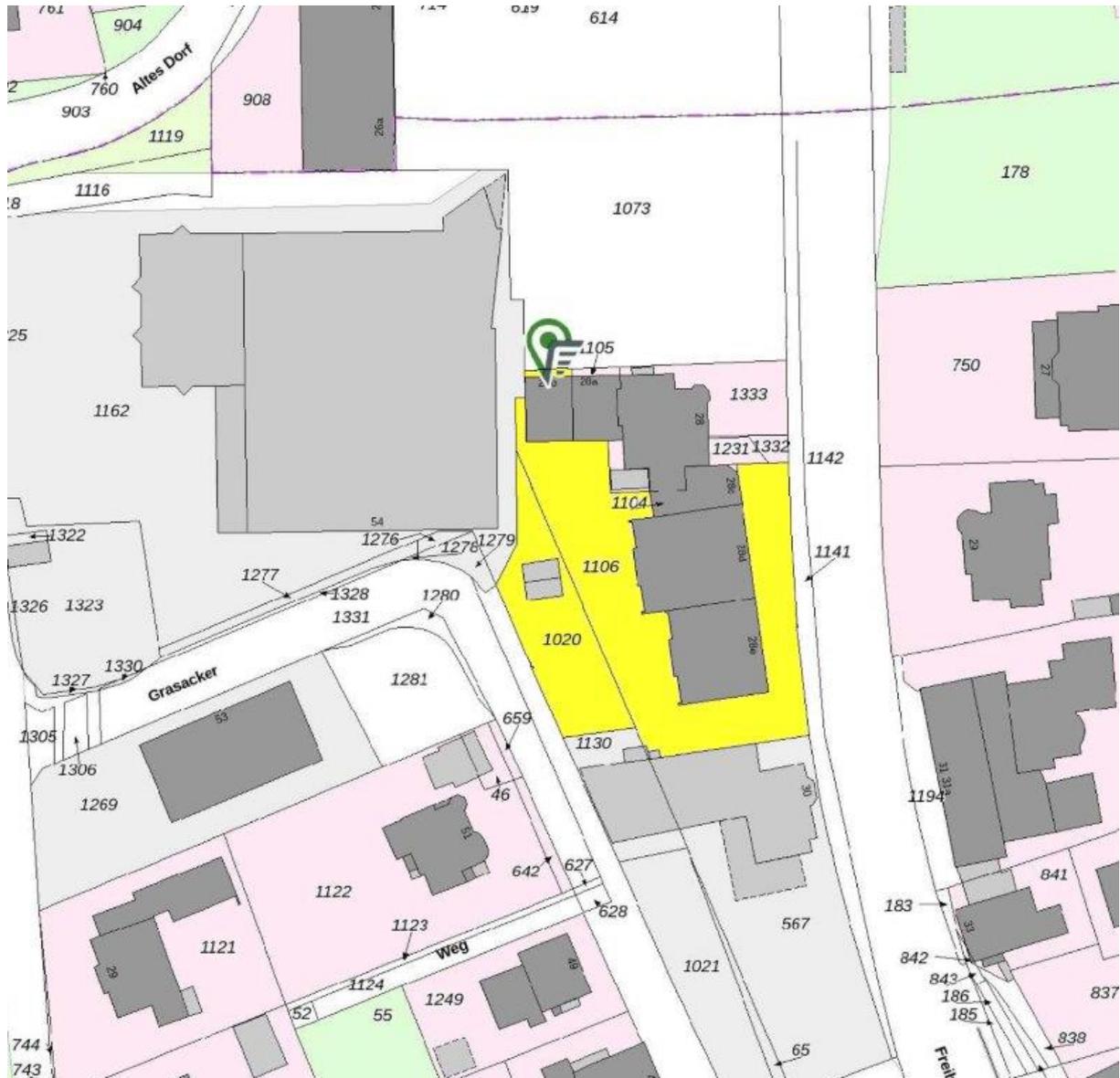
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH  
Aktualität: 2024

## Anlage 3

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



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,  
lizenzieren durch on-geo GmbH

Aktualität: 2024

## Anlage 4

## Wohnflächen

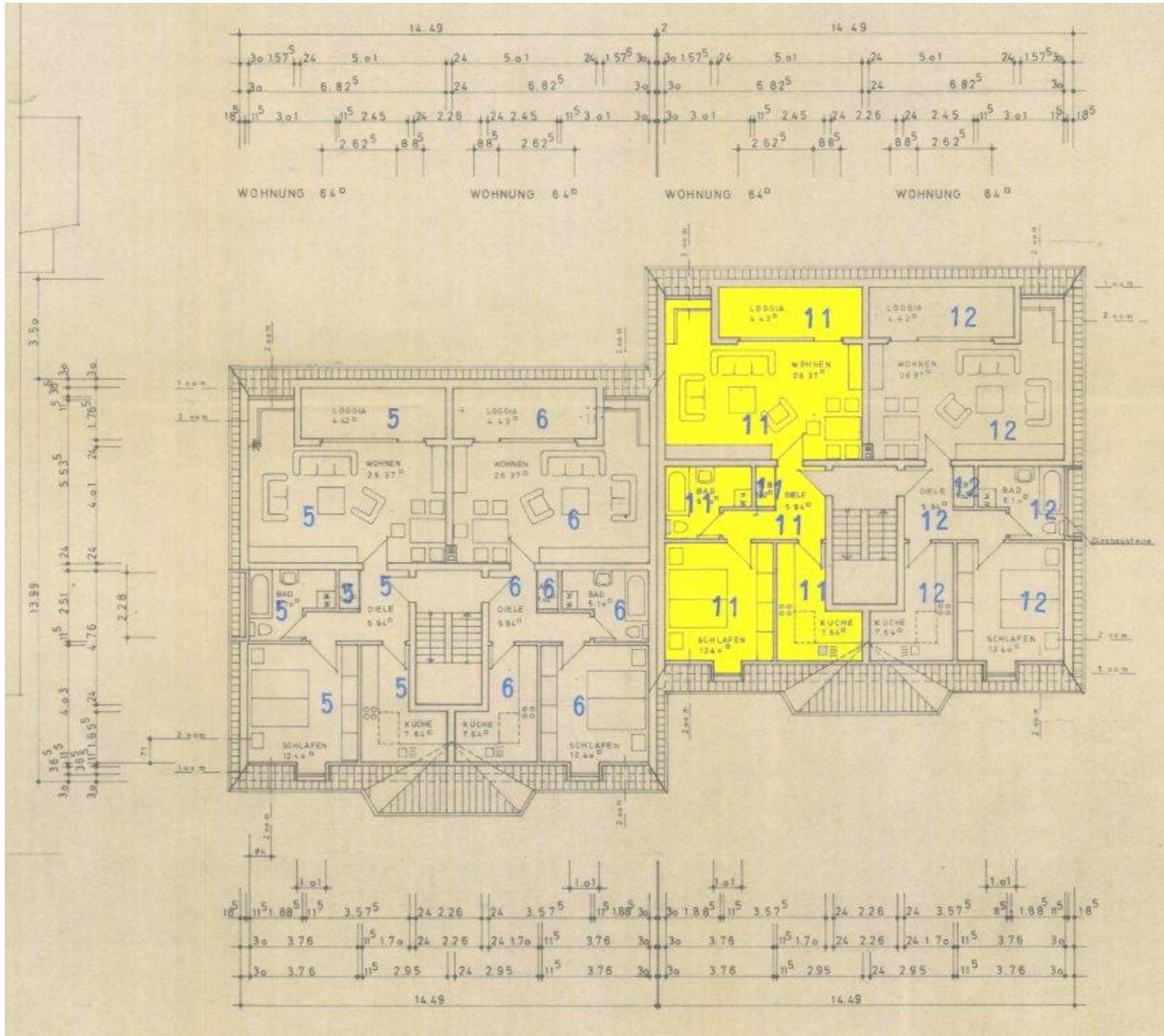
**Wohnung DG links Nr. 11**

Wohnen	26,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,40 m <sup>2</sup>
Küche	7,64 m <sup>2</sup>
Bad	6,10 m <sup>2</sup>
Diele	5,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,02 m <sup>2</sup>
Loggia, gemäß WoFIV zu ½ der Fläche angerechnet	4,42 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>63,89 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 64,00 m<sup>2</sup></b>



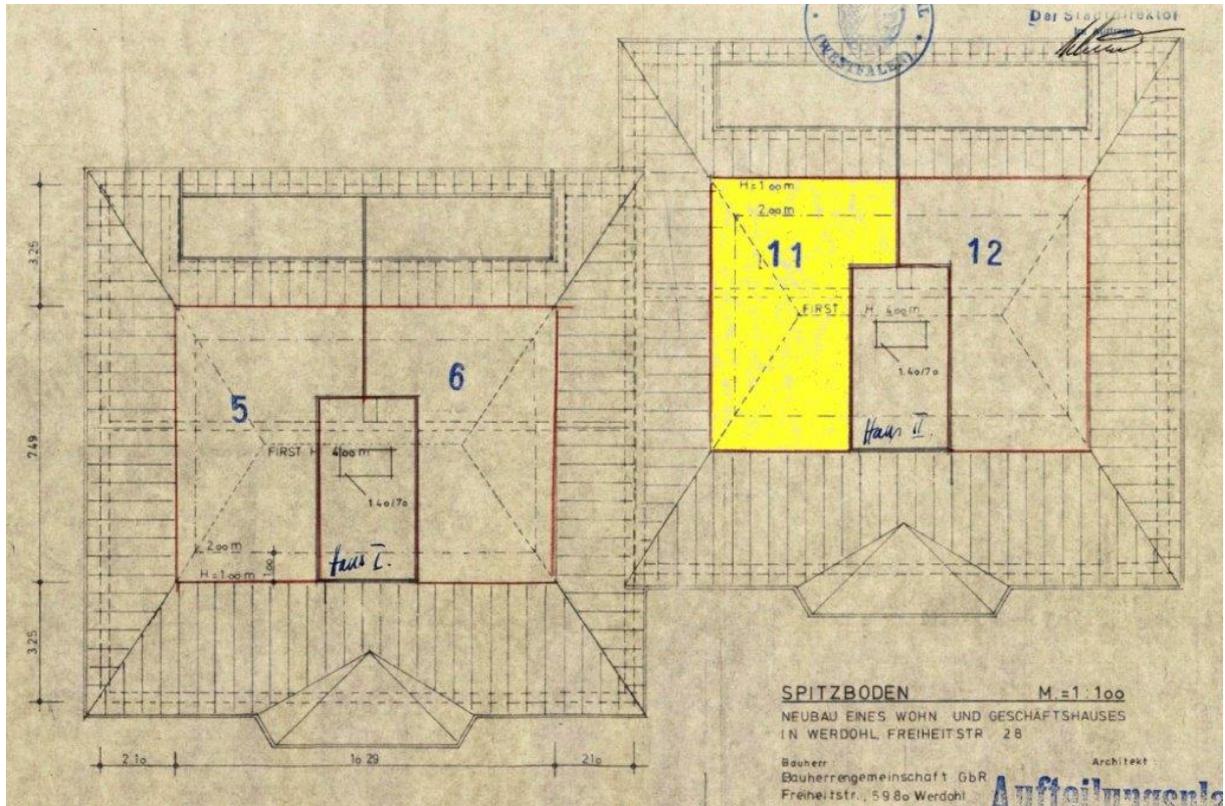
# Dachgeschoss (nicht maßstäblich)

Die Wohnung Nr. 11 ist gelb markiert.



### Spitzboden (nicht maßstäblich)

Der Spitzboden Nr. 11 ist gelb markiert.



## Anlage 6

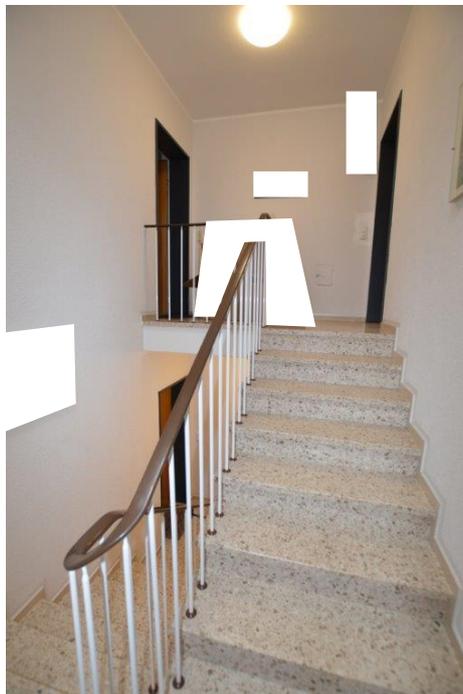
### Fotos

Vorderansicht Wohn- und Geschäftshaus Hausnr. 28d mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 11



Hauseingang Wohn- und Geschäftshaus Hausnr. 28d

Rückseitige Ansicht Wohn- und Geschäftshaus Hausnr. 28d und 28e mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung Nr. 11



Treppenhaus Wohn- und Geschäftshaus Hausnr. 28d

Wohnung Nr. 11 – Diele



Wohnung Nr. 11 – Küche

Wohnung Nr. 11 – Küche



Wohnung Nr. 11 – Wohnzimmer mit Treppe zum Spitzboden

Wohnung Nr. 11 – Wohnzimmer



Wohnung Nr. 11 – Loggia

Wohnung Nr. 11 – Schlafzimmer



Wohnung Nr. 11 – Bad

Wohnung Nr. 11 – Bad



Wohnung Nr. 11 – Bad

Ausgebauter Spitzboden Nr. 11



Kellerflur

### Waschküche



Fehlende Verblendung an der Überdeckung der Eingangs- und Schaufensterbereiche (Beispiel)