



Verkehrswertgutachten

11 K 001/25

über das bebaute Grundstück

Kirchstraße 15
42477 Radevormwald (Dahlerau)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Auftrag und Auftragsdurchführung	4
A.2	Teilnehmer am Ortstermin	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	9
B.6	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte	10
B.8	Baubeschreibung	11
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	24
C	Wertermittlung	25
C.1	Bodenwert	25
C.2	Vergleichswertverfahren	27
C.3	Ertragswertverfahren	31
D	Verkehrswert	43
E	Vergleichsdaten	46
F	Anmerkungen	47
F.1	Allgemeine Hinweise zur Wertermittlungspraxis	47
F.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
F.3	Wertermittlungsliteratur	49

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	3 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 6	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 8	Lichtbilder zur Wertschätzung	16 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 76 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 04.03.2025 vom Amtsgericht Wipperfürth (Abteilung 11) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

**Kirchstraße 15
42477 Radevormwald (Dahlerau)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	18.06.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	18.06.2025
› Qualitätsstichtag	18.06.2025

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: „*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abteilung II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Wipperfürth:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.01.2025

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 14.03.2025
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.03.2025
 - » Beitragsbescheinigung vom 17.03.2025
 - » Auskunft zum Planungsrecht als Online-Auskunft¹
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 10.04.2025
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.03.2025
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis vom 11.04.2025
 - » Bauakte der Stadt Radevormwald

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 18.06.2025 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. So konnten das Ladenlokal rechts und die Einzelgaragen nicht besichtigt werden. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

¹ Abrufdatum: 26.06.2025; abrufbar unter: https://rio.obk.de/mapbender/application/RIO_Bauen_Wohnen?

A.2 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 18.06.2025

- | | |
|--|-----------------------|
| › für den Schuldner | Herr W. B. |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. T. H. |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Radevormwald

Blatt: 6159

Amtsgericht: Wipperfürth

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Radevormwald

Flur: 47

Flurstück: 312 Gebäude- und Freifläche,
Kirchstraße 15

Größe: 711 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.01.2025 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Radevormwald im Ortsteil Dahlerau auf der Südwestseite der Kirchstraße. Dahlerau liegt an der Wupper ca. sieben Kilometer vom Stadtzentrum der Stadt Radevormwald entfernt. Das Straßenbild der Kirchstraße ist den Lichtbildern 1 und 2 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise; teils sind Ladenlokale in den Erdgeschossen der Häuser angeordnet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Dahlerau nur eingeschränkt vorhanden; weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Radevormwald zu erreichen.

Kindertagesstätten und Grundschule sind im Umkreis von rd. zwei Kilometer Entfernung erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich in Radevormwald.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindung im Nahbereich zum Bewertungsobjekt. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Streckennetz der S-Bahn in ca. elf Kilometer Entfernung.

Parkmöglichkeiten sind im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen vorhanden. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile u bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die nächstgelegenen Anschlussmöglichkeiten an das Bundesautobahnnetz bestehen in ca. zehn Kilometer Entfernung an den Anschlussstellen Remscheid und Remscheid-Lennep zur Bundesautobahn 1.

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage im Ortsteil Dahlerau zu beurteilen; die Geschäftslage ist untergeordnet.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen (rechteckigen) Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 18 Meter bei einer Grundstückstiefe von ca. 38,5 Metern.

Das Gelände des Grundstücks steigt vom straßenwärtigen Grundstücksteil zum rückwärtigen Grundstücksteil um ca. 2,5 Meter an. Auf dem Geländeniveau des Garagenvorplatzes ist den Wohnungen im Obergeschoss jeweils eine Terrasse vorgelagert. Das Lichtbild 11 zeigt beispielhaft die Außenbereichsorientierung von den Terrassen.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigelegten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Umweltamt (Oberbergischer Kreis) - vom 25.03.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Kirchstraße“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt (Stadt Radevormwald) - vom 17.03.2025 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an. Straßenausbaubeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes NRW fallen jetzt und in absehbarer Zeit nach Angaben der Fachdienststelle nicht an.

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem einseitig angebauten nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, bestehend aus zwei Vollgeschossen und darüberliegendem teilausgebaute Dachgeschoss. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist eine Reihengaragenbebauung angeordnet mit fünf Einzelgaragen, die dem Bewertungsgrundstück zugeordnet sind.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,4 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,6 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem² des Oberbergischen Kreises liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Durchführungsplans (rechtsverbindlich seit März 1961). Der Durchführungsplan legt eine offene zweigeschossige Bebauung fest.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nrn. 1 bis 4
gelöscht

² Abrufdatum: 26.06.2025; abrufbar unter: https://rio.obk.de/mapbender/application/RIO_Bauen_Wohnen?

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Sozialamt (Stadt Radevormwald) - vom 10.04.2025 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt (Stadt Radevormwald) vom 14.03.2025 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Kirchstraße 15“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

In die bestehenden Mietverträge konnte nicht eingesehen werden, so dass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind.

Soweit Rechte aus den derzeitigen Mietverhältnissen bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung**B.8.1 Bauart und Baujahr**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem einseitig angebauten nicht unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, bestehend aus zwei Vollgeschossen und darüberliegendem teilausgebaute Dachgeschoss. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist eine Reihengaragenbebauung angeordnet mit fünf Einzelgaragen, die dem Bewertungsgrundstück zugeordnet sind.

Baujahr um 1963

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Bauschein 106/1962 für den „*Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses*“ vom 01.06.1962
 - » Rohbauabnahmeschein vom 25.06.1963
 - » Gebrauchsabnahmeschein vom 23.08.1963
- › Bauschein 91/1983 für eine „*Werbeanlage*“ vom 14.10.1983
 - » Schlussabnahmeschein vom 29.07.1985
- › Bauschein 198/1984 für eine „*Werbeanlage*“ vom 24.10.1984
 - » Schlussabnahmeschein vom 29.07.1985
- › Baugenehmigung 92/88 für die „*Errichtung einer Fahrschule*“ vom 12.07.1988
- › Baugenehmigung 86/99 für die „*Nutzungsänderung eines ehem. Lotto- und Schreibwarengeschäftes in ein Lebensmittelgeschäft*“ vom 14.09.1999
 - » Bescheinigung über das Ergebnis der abschließenden Bauzustandsbesichtigung vom 03.12.1999

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist eine Reihengaragenbebauung angeordnet mit fünf Einzelgaragen, die dem Bewertungsgrundstück zugeordnet sind. Eine sechste Garage ist grenzüberschreitend überwiegend auch auf dem Flurstück 314 angeordnet, vgl. Lichtbild 8. Soweit bekannt wird die Garage von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstück 314 genutzt.

Darüber hinaus wurde im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses das Wohn- und Geschäftshaus nachträglich mit dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus „Kirchstraße 13“ verbunden, vgl. Lichtbild 27. Eine Baugenehmigung für den Durchbruch durch die Brandwand konnte nicht nachgewiesen werden.

B.8.2

Wohn-/Nutzflächenaufstellung gemäß ehemaliger DIN 283

teils nach Aufmaß, teils grob überschlägig gemäß vorliegender Planunterlagen

Erdgeschoss

Ladenlokal links (nach Aufmaß)

Verkaufsraum	47,52 m ²
Nebenraum	11,66 m ²
	59,18 m ²

Ladenlokal rechts (grob überschlägig)

Verkaufsraum	45,6 m ²
Nebenraum	11,0 m ²
	56,60 m ²

Obergeschoss***Wohnung links (nach Aufmaß)***

Hauptwohnraum	15,92 m ²
Zimmer	14,90 m ²
Küche	14,43 m ²
Flur	4,71 m ²
Duschbad/WC	4,24 m ²
Terrasse unter Berücksichtigung der Grundfläche zu ¼	5,48 m ²
	59,68 m ²

Wohnung rechts (nach Aufmaß)

Wohn-/Schlafraum	19,49 m ²
Küche	16,06 m ²
Flur	3,57 m ²
Bad/WC	4,34 m ²
Terrasse ³ unter Berücksichtigung der Grundfläche zu ¼	4,59 m ²
	48,05 m ²

³ Die Terrasse der Wohnung im Obergeschoss rechts ist nicht über eine Türanlage an die Wohnung angeschlossen; die Erschließung erfolgt über den rückwärtigen Garagenhof.

Dachgeschoss***Nebenräume als ergänzende Einrichtungen -abgeschlossene Einheit links (nach Aufmaß)***

Zusatzraum	18,18 m ²
Flur	3,12 m ²
WC	4,27 m ²
	25,57 m ²

Nebenräume als ergänzende Einrichtungen -abgeschlossene Einheit rechts (nach Aufmaß)

Zusatzraum	18,42 m ²
Flur	2,97 m ²
WC	4,29 m ²
	25,68 m ²

Wohn-/Nutzflächen gesamtrd. 275 m²**Hinweis:**

Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohn-/Nutzflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohn-/Nutzfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

B.8.3**Grundrissanordnung und Barrierefreiheit**

Die Konzeption der Ladenlokale ist zweckdienlich.

Die Grundrissanordnung der Wohnungen ist ebenfalls zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus

sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente und Bodenplatte	Beton/Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk
Außenfronten	Reibputz
Decken	Stahlbeton
Dach	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden: Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen
	<i>Dachentwässerung</i> Regenrinnen und Fallrohre in Zink
Fenster	<i>Ladenlokale</i> Stahlrahmung mit eloxierten Leisten, Verglasung mit Einscheibenverglasung (Dickglas)
	<i>aufgehende Geschosse</i> Kunststofffenster mit Isolierverglasungen

Türen

Abschlusstüren der Ladenlokale

Stahlrahmung mit eloxierten Leisten, Verglasung mit
Einscheibenverglasung (Dickglas)

gebäudetechnische Einrichtungen

Elektroinstallationen

überalterte Elektroinstallationen; Fehlerstromschutzschalter
konnten nicht nachgewiesen werden, vgl. beispielhaft
Lichtbild 21 (Verteilerkasten Wohnungen im Obergeschoss)

Heizung und Warmwasser

Die Beheizung erfolgt zentral über eine
Warmwasserpumpenheizung mit Ölfeuerung, Heizkessel
Fabrikat Wolf Klimatechnik, Herstelljahr 1994 (gemäß
Typenschild).

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über
Durchlauferhitzer.

Treppenhaus

Treppen

Treppenläufe

Stahlbeton

Stoß- und Auftritte

Plattenbelag aus Betonwerkstein

Fußböden/Oberböden

erdgeschossiger Treppenhausflur und Treppenpodeste

Plattenbelag aus Betonwerkstein

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen

Latexplastik

Untersichten der Treppenläufe und Treppenpodeste

verputzt und gestrichen

Türen

Abschlusstüren zum Treppenraum

Limbatürblätter in Futter und Bekleidungen

Abschlusstür Heizungsraum zum Treppenraum
doppelwandige Stahlblechtür

Hauseingangstüranlage
Stahlrahmentür mit eloxierten Leisten, Verglasung mit Drahtornamentglas

Wohnungsabschlusstüren
Limbatürblätter mit Glasausschnitten in Futter und Bekleidungen

Die Wohnungsabschlusstüren (vgl. Lichtbilder 4 und 5) erfüllen weder die Anforderungen an den Schallschutz noch an den vorbeugenden Brandschutz. Zudem sind die Türen nicht einbruchshemmend ausgeführt.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasungen

Ausstattungsmerkmale der Ladenlokale (beispielhaft Ladenlokal links⁴)

Oberböden

keramische Bodenfliesen

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen
überwiegend tapeziert, teils raumhoch gefliest

Deckenuntersichten
verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen

Die Toilettenanlage ist im zentralen Treppenhaus im Erdgeschoss für beide Ladenlokale angeordnet; das Lichtbild 13 zeigt die Ausstattungsmerkmale

Wertrelevante Ausbaugewerke sind nicht vorhanden.

⁴ Das Ladenlokal im Erdgeschoss rechts konnte nicht besichtigt werden.

Hinweis

In beiden Ladenlokalen sind Heizkörper installiert; nach Vortrag des Schuldners können beide Ladenlokale nicht beheizt werden, da die Heizungsverrohrung (Vor- und Rückläufe) von der zentralen Versorgung getrennt wurde.

Ausstattungsmerkmale der Wohnungen*Wohnung Obergeschoss links*

Oberböden	teils keramische Bodenfliesen, teils Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> <i>tapeziert</i> <i>Deckenuntersichten</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen <i>Küche (installationswandseitig)</i> keramischer Fliesenspiegel
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; nach stichprobenweiser Überprüfung konnte in den Glasabstandsleisten der Isolierverglasung die Baujahrmarkierung 1990 festgestellt werden.
Innentüren	Limbatürblätter in Futter und Bekleidungen
sanitäre Einrichtungen	<i>Duschbad/WC</i> mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenflächen einschließlich der Sanitärobjekte, der nach dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard aus den 1990er-Jahren entspricht. Die Lichtbilder 15 und 16 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

Wohnung Obergeschoss rechts

Oberböden	synthetisch-textile Gebrauchsspuren	Bodenbeläge	mit	deutlichen
-----------	--	-------------	-----	------------

Wand- und Deckenbehandlungen

*Wandflächen
tapeziert**Deckenuntersichten*

verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen

Küche (installationswandseitig)

keramischer Fliesenspiegel

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; nach
stichprobenweiser Überprüfung konnte in den
Glasabstandsleisten der Isolierverglasung die
Baujahrmarkierung 1990 festgestellt werden.

Innentüren

Limbatürblätter in Futter und Bekleidungen

sanitäre Einrichtungen

Bad/WC

einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenflächen
einschließlich der Sanitärobjekte, der nach dem gefassten
Eindruck dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe
des Objektes aus den 1960er-Jahren entspricht.

Die Lichtbilder 17 und 18 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

Ausbaugewerke im Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist mit Ausnahme eines Speicherraums wohnraummäßig (jeweils ohne Bad und Küche)
ausgebaut.

Oberböden

synthetisch-textile
Gebrauchsspuren

Bodenbeläge

mit

deutlichen

Wand- und Deckenbehandlungen

*Wandflächen und Deckenuntersichten
tapeziert*

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; nach stichprobenweiser Überprüfung konnte in den Glasabstandsleisten der Isolierverglasung die Baujahrmarkierung 1990 festgestellt werden.

Innentüren

Limbatürblätter in Futter und Bekleidungen

sanitäre Einrichtungen

jeweils eine separate Toilette
einfacher Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenflächen einschließlich der Sanitärobjekte, der nach dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1960er-Jahren entspricht.

Die Lichtbilder 19 und 20 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

Speicherraum mit Waschmaschinenanschlüssen und Abgussbecken

Garagen

Die Garagen konnten von innen nicht besichtigt werden.

Konstruktion

konventionelle Massivbauweise

Garagentore

Stahlschwingtore

Garagendach

Flachdach
Die Zustandsmerkmale der Flachdachabdichtung können nicht beurteilt werden.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die mit Betonverbundpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen, hierzu zählen die ausgebaute Rampe einschließlich Garagenvorhof, die ausgebauten Terrassenflächen, teils mit Waschbetonplatten, teils mit Bangkirai
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Die Außenputzfronten weisen Putz- und Risses Schäden auf. Welche Ursachen zu den Rissbildungen geführt haben, kann nicht beurteilt werden. Hinzuweisen sei, dass eine Rissbeurteilung ohne Aussagen zu den Rissursachen verlässlich nicht möglich ist.

Soweit aus dem Betrachtungsabstand erkennbar, sind Erneuerungen an der Dacheindeckung einschließlich der Zinkanschlüsse und der Dachentwässerungsrinnen erforderlich, um Wasserschäden zu vermeiden.

Die sanitären Einrichtungen (zentrale Toilettenanlage für beide Ladenlokale, angeordnet im zentralen Treppenhaus im Erdgeschoss, und Bad/WC der Wohnung im Obergeschoss rechts sowie die separaten Toiletten im Dachgeschoss) entsprechen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1960er-Jahren. Hier besteht entsprechender Modernisierungsbedarf. Gleiches gilt für die

Elektroinstallationen, die ohne Fehlerstromschutzschalter überaltert sind.

Erhöhte Bauteilfeuchte konnte nach stichprobenweiser Überprüfung an Wand- und Bodenflächen im Erdgeschoss festgestellt werden. Der Nachweis erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. GANN (Hydromette Compact B)⁵. Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstellers weisen trockene Räume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf. Hier konnten beispielhaft Anzeigewerte von 79 bis 92 Digits nachgewiesen werden (vgl. Lichtbilder 22 und 23), welche auf eine hohe Feuchtigkeitsverteilung schließen lassen.

Nässeinwirkungen -teils mit Schimmelpilzkulturen- konnten festgestellt werden im rückwärtigen Gebäudeteil des Erdgeschosses an Wand- und Deckenflächen, vgl. Lichtbilder 24 bis 28; ausgehend von den Schadensbildern dürfte die Ursache u.a. in einer mangelhaften Abdichtung der darüberliegenden Terrassenflächen zu finden sein.

Der Heizkessel Baujahr 1994 ist nach 31-jähriger Betriebsdauer erneuerungsbedürftig.⁶

Insgesamt besteht nicht unerheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Darüber hinaus wurde im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses das Wohn- und Geschäftshaus nachträglich mit dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus „Kirchstraße 13“ verbunden. Eine Baugenehmigung für den Durchbruch durch die Brandwand konnte nicht nachgewiesen werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die vorhandenen Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstände, die in einem erheblichen Investitionsstau münden, bewirken bei einer Kostenbetrachtung einen Abschlag in Höhe von mindestens 200.000,00 €

⁵ Das Messgerät der Fa. GANN (Hydromette Compact B) dient als Vorprüfgerät nur zur Vorprüfung. Es handelt sich nicht um eine qualifizierte Feuchtemessung nach den einschlägigen Fachvorschriften. Für exakte Angaben sind Messungen über einen längeren Zeitraum erforderlich; im Bedarfsfall wird eine Messprüfung durch einen Messtechniker empfohlen.

⁶ Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht folgende Regelung:
 „§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen
 (1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.
 (2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.
 (3) Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf 1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie 2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.“

(Minimalinvestitionen). Die tatsächliche Höhe der Investitionen für die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden kann vom Sachverständigen nicht ohne weiteres ermittelt werden. Diesbezüglich ist eine Kostenberechnung erforderlich, die jedoch auf festgelegten Einzelmaßnahmen zu detaillierten Punkten aufbaut; ggf. sind konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen. Entsprechende Investitionen stellen die Wirtschaftlichkeit der Nutzung in Frage und suggerieren, wie die Ertragswertermittlung zeigt, die Liquidation. Der Liquidationswert, als der Wert eines aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen abzuräumenden Grundstücks, ist definiert als derjenige Restwert, der sich aus der Differenz zwischen Bodenwert des sofort nutzbaren Baugrundstücks und den Freilegungskosten ergibt.

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt keine Kosten-, sondern eine Wertbetrachtung. Bei der wertmäßigen Betrachtung von Schäden an Gebäuden ist auch zu beachten, dass eine Wechselwirkung zwischen den Kostenansätzen und weiteren Wertansätzen besteht und so beispielsweise Einfluss genommen wird auf den Ausstattungsstandard (und hiermit auch auf die in Ansatz zu bringende Nettokaltmiete) und die Restnutzungsdauer des Objektes.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Wesentlichen dem bauzeittypischen Standard der 1960er-Jahre entspricht, vgl. Ziffer C.3.6, Seite 40 mit vereinzelt Modernisierungselementen, die aufgrund des Zeitpunkts der Modernisierungen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer auslösen.

Grundsätzlich kann in Märkten beispielsweise mit geringer Nachfrage der Wertminderungsabschlag mit einem Faktor zwischen 0,5 und 0,9 aus den Schadensbeseitigungskosten abgeleitet werden⁷. In Bezugnahme auf die Restnutzungsdauer des Objektes (19 Jahre) und die resultierende Wechselwirkung mit dem Ertragswert ist der Faktor abzusenken auf 0,2. Offenzulegen ist an dieser Stelle allerdings, dass die letztendliche Höhe nicht auf statistischer Exaktheit beruhen kann, sondern auf empirischen Erfahrungswerten beruhen muss:

Beachtlich in diesem Zusammenhang ist die Grenze zur Liquidation, die nach örtlichen Feststellungen des Sachverständigen nicht erreicht ist. Das Bewertungsobjekt nimmt eine besondere Stellung im Marktspektrum ein. Aus belastbaren Erfahrungswerten des Sachverständigen, die in einem zusätzlichen Expertenaustausch bestätigt werden konnten, sind hier besondere Marktdynamiken gegeben. Genau an dieser Stelle der Abschlagsbemessung werden Marktteilnehmer die Grenze zur Liquidation beispielsweise mit Minimalinvestitionen oder Eigenleistungen auffangen – auch wenn dies eine Unterschreitung der üblichen Faktorspannen darstellt.

Abgeleitet aus der Kostenbetrachtung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses zum Ertragswert ein **Wertminderungsabschlag in Höhe von rd. 40.000,00 €** der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten für Modernisierung und Instandsetzung, die höher zu kalkulieren sind. Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

⁷ Schaper, Jardin, Mann, Bräuer, Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert – Kosten versus Werteinfluss, GuG 2019, Seiten 93-103 (Heft 2)

Hinsichtlich des Wertminderungsabschlages ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz⁸ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Die bestehenden Mietverträge konnten trotz schriftlicher Anfrage des Sachverständigen durch die Beteiligten nicht zur Verfügung gestellt werden, so dass die Vertragsinhalte nicht bekannt sind. Hieraus ergeben sich Unsicherheiten, die nicht im Verantwortungsbereich des Sachverständigen liegen.

Soweit bekannt, bestehen nachstehende Mietverhältnisse:

	<i>Mieter</i>	<i>Miete (monatlich), soweit bekannt</i>
<i>Ladenlokal links</i>	<i>Leerstand</i>	
<i>Ladenlokal rechts</i>	<i>XXX</i>	<i>192,00 € (bruttokalt) vermietet als Lagerraum</i>
<i>Wohnung links</i>	<i>XXX</i>	<i>Keine Angaben</i>
<i>Wohnung rechts</i>	<i>XXX</i>	<i>336,00 € (nettokalt)</i>

Angaben zu den Mietverhältnissen hinsichtlich der Einzelgaragen konnten nicht erlangt werden.

⁸ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 3614223 der Stadt Radevormwald, Ortsteil Dahlerau. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

155,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I-II
Fläche:	700 m²
Beitragszustand:	beitragsfrei

C.1.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

C.1.4 Rechengang

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis führt zu den Bodenrichtwerten aus:

„Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² ermittelt.

[...]

Die obenstehende Formel und die untenstehende Korrekturfaktoren gelten grundsätzlich für alle Bodenrichtwertzonen im Oberbergischen Kreis, mit Ausnahme solcher Bodenrichtwerte, deren Ausweisung sich auf eine Spanne bezieht (Bsp.: 200 – 400 m², 300 – 600 m², ...).“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlicht in der betreffenden Bodenrichtwertzone lediglich einen Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau. Da ein Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau nicht veröffentlicht wurde, wird der Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau für die Wertfindung herangezogen. Aus sachverständiger Sicht dürfte dieser gleichwohl zu vertretbaren Ergebnissen führen.

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich Lage und Größe in etwa mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar; Zu- oder Abschläge sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Hiernach ergibt sich der Bodenwert auf Basis des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts zu:

Grundstück Flurstück 312	711 m ² x 155,00 €/m ²	110.205,00 €
--------------------------	--	--------------

Bodenwert

rd. 110.000,00 €

erschließungsbeitragsfrei

C.2 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**unmittelbares** Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (**mittelbares** Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.2.2 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Nach schriftlicher Anfrage auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung teilt die Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses am 11.04.2025 mit, dass keine Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre 1950 bis 1972 im Stadtgebiet Radevormwald vorliegen.

Hinweis: Im Sinne des § 9 Abs. 3 ImmoWertV (vgl. Nr. 9 ImmoWertA) wurden weitere Recherchebemühungen unternommen. Auch eine Recherche bei den angrenzenden Gutachterausschüssen sowie beim Oberen Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen blieben ergebnislos.

Auf die Durchführung des Vergleichswertverfahren muss daher verzichtet werden.

C.2.3 Mittelbares Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 den nachstehenden Rohertragsfaktor für das Kreisgebiet:

Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil > 20 %)

14,4

Standardabweichung ± 4,7

Kennzahlen (u.a.)

Ø Miete: 5,6 €/m² (± 0,7 €/m²)

Ø Bewirtschaftungskosten: 25 % (± 1,5 %)

Ø Restnutzungsdauer: 40 Jahre (± 8 Jahre)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 hin: „Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden. 2023 und 2024 keine auswertbaren Kaufverträge.“

Auch die statistische Überprüfung der Aussagefähigkeit des Durchschnittswertes offenbart die gegebenen Unsicherheiten.

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{4,7}{14,4} = rd. 0,33$$

Zur Einordnung der Größenordnungen (Variationskoeffizienten)

Variationskoeffizienten v

bis 0,05:	sehr gut
0,05 bis 0,10:	gut
0,10 bis 0,15:	noch ordentlich
0,15 bis 0,20:	recht bedenklich
über 0,20:	absolut zu verwerfen

Quelle: Streich, J.-W.: praktische Immobilienbewertung, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003. S. 45

Mit dem § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV betont der Ordnungsgeber bei der Wahl der Verfahren durch den eingeschobenen Halbsatz „insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten“, die Datenrecherche nach geeigneten Daten ausdrücklich. Aus den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (Nr. 9.3.1. ImmoWertA) geht zudem hervor, dass Recherchebemühungen über den örtlich zuständigen Gutachterausschuss hinaus anzustellen sind, bevor eine sachverständige Schätzung objektivierbar ist.

Zur weiteren Eingrenzung der bestehenden Unsicherheiten wurden Recherchen in vergleichbaren Regionen über den örtlich zuständigen Gutachterausschuss hinaus vorgenommen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal (Grundstücksmarktbericht 2025)

Mehrfamilienhäuser (21 % bis 60 % Gewerbeanteil)	13,0
tatsächlichen Spanne der Faktoren (Jahre 2023 bis 2024): 10,5 und 19,0	
<i>Kennzahlen (u.a.)</i>	
Ø Miete: 7,09 €/m ² (tatsächliche Spanne: 4,30 €/m ² bis 9,30 €/m ²)	
Ø Bewirtschaftungskosten: keine Angaben	
Ø Restnutzungsdauer: 37 Jahre (tatsächliche Spanne: 25 bis 53 Jahre)	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Grundstücksmarktbericht 2025)

Gemischt genutzte Gebäude (20 % bis 80 % gewerblichem Mietertragsanteil)	keine Angaben
--	---------------

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid (Grundstücksmarktbericht 2025)

Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil > 20 %)	11,4
Standardabweichung ± 3,2	
<i>Kennzahlen (u.a.)</i>	
Ø Miete: 6,19 €/m ² (± 2,50 €/m ²)	
Ø Bewirtschaftungskosten: 29 % (± 5 %)	
Ø Restnutzungsdauer: 25 Jahre (± 6 Jahre)	

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten (Grundstücksmarktbericht 2025)

Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil > 20 %)	keine Angaben
--	---------------

Es zeigt sich: die überregional recherchierbaren Rohertragsfaktoren bewegen sich in vergleichbaren Größenordnungen – und manifestieren vergleichbare Marktbandbreiten.

Es wird auf die naturgegebenen Unsicherheiten bei der Verkehrswertermittlung verwiesen, die zu Ziffer F.1.1, Seite 47 des Gutachtens nochmals genauer beschrieben werden.

Aufgrund der geringen Aussagefähigkeit des Mittelwertes und fehlender Umrechnungskoeffizienten bzw. Anpassungsfaktoren können die aufgeführten Marktbandbreiten nur zur Plausibilisierung dienen mit der begründeten Einordnung des Bewertungsobjektes.

Der aus dem Ertragswert ermittelte Rohertragsfaktor ermittelt sich folgt:

Vorläufiger Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)
Grundstücksrohertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag)

= 192.000,00 € / 19.284,00 € =

rd. 10,0

Aufgrund der untergeordneten Geschäftslage im Ortsteil Dahlerau und dem damit verbundenen erhöhten Renditerisiko aus dem gewerblichen Mietanteil ist ein Rohertragsfaktor im Bereich der unteren Spanngrenze plausibel.

C.3 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- › Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- › Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

- › Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- › Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.3.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des örtlichen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

C.3.3 Marktüblich erzielbare Miete

Für den Wertansatz der gewerblich genutzten Flächen wird zunächst der im Bewertungszeitraum veröffentlichte Mietspiegel als Grundlage für die Vergleichsbetrachtung herangezogen:

Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln

Herausgeber: Industrie- und Handelskammer zu Köln und Rheinische Immobilienbörse e.V.

Stand: September 2023

Der Mietspiegel weist für die Stadt Radevormwald folgende Mietpreisspannen aus:

› Ladenlokale	4,00 €/m² bis 9,00 €/m²
---------------	-------------------------

Für die Vergleichsbetrachtung der Wohnungen wird der Mietspiegel 2023 – Oberbergischer Kreis herangezogen:

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde: **6,53 €/m²**

In den Erläuterungen zum Mietspiegel wird zur Wohnlage ausgeführt: „Zur Ableitung einer lagetypischen, d.h. einer auf die Adresse bezogenen Miete, sind im Oberbergischen Kreis neben der Zugehörigkeit zu einer der 13 kreisangehörigen Städte oder Gemeinden 6 Infrastrukturkriterien maßgebend. Hierzu gehören die jeweiligen, geradlinigen Entfernungen zur nächsten Apotheke, zum nächsten Kindergarten und zum nächsten Supermarkt sowie die Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs (Busse, Bahnen), die lagetypische Art der vorherrschenden Bebauung sowie die Ausrichtung des Grundstückes zur Sonne. Der Einfluss weiterer lagebezogener Kriterien wie z.B. Lärm-/Geruchsbelästigung, Höhen-/Tallage oder anderer struktureller, topografischer und soziografischer Besonderheiten konnte nicht systematisch nachgewiesen werden. Werden diese oder weitere Kriterien im Einzelfall als mieterhöhend oder mietmindernd wahrgenommen, so können hierfür entsprechende Zu-/Abschläge im Rahmen der ortsüblichen Mietwertspanne (s.u.) angebracht werden.“

Durchschnittliches Mietniveau der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt: **6,50 €/m²**

Objektbezogene Nettokaltmiete (ermittelt anhand der interaktiven Rechenanwendung):

Wohnung links

Miete pro m²: **6,45 €/m²**
± 1,29 €/m²

*Wohnung rechts*Miete pro m²:**6,43 €/m²**± 1,29 €/m²

Für Garagen wird im Mietspiegel nachstehende Spanne ausgewiesen:

› Garage

45 € (25 bis 65 €)

Die Wohnlage ist als mittlere Wohnlage im Ortsteil Dahlerau zu beurteilen; die Geschäftslage ist untergeordnet.

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der marktüblich erzielbare Mietertrag. Marktüblich erzielbar bedeutet, dass nicht der höchstmögliche aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird.

Als marktüblich erzielbar ist im Sinne § 31 ImmoWertV ein durchschnittlicher Mietzins, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte, und zwar auf die unterstellte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert bzw. durch Investitionen wegen Baumängel/Bauschäden ermöglicht wird. Zukünftige konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei dieser Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Zusammengefasst muss eingeräumt werden, dass die Dinge, die hier angesprochen werden, allerdings kaum noch berechenbar sind.

Der marktüblich erzielbare Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Der Mietwert kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt unberechenbar.

Bei freier Abwägung wird der marktübliche Mietwert (nettokalt) wie folgt geschätzt:

Ladenlokale	rd. 116 m ² Nutzflächen à Ø 5,00 €/m ² =	580,00 €
Wohnungen	rd. 108 m ² Wohnflächen à Ø 6,50 €/m ² =	702,00 €
Zusatzräume im Dachgeschoss, pauschal, frei geschätzt		175,00 €
Garagen	5 Garagen à 30,00 € =	150,00 €
		1.607,00 €
		p.a. 19.284,00 €

Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

C.3.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025):

Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil über 20% vom Rohertrag) **5,2 %⁹**
± 2,1 % Standardabweichung

Kennzahlen (u.a.)

Ø Miete: 5,6 €/m² (± 0,7 €/m²)
 Ø Bewirtschaftungskosten: 25 % (± 1,5 %)
 Ø Restnutzungsdauer: 40 Jahre (± 8 Jahre)

Es ergibt sich identische Problematik hinsichtlich der Aussagefähigkeit des Durchschnittswertes mit großen Marktbandbreiten wie bei der Betrachtung der Rohertragsfaktoren zu Ziffer C.2.3, Seite 28f des Gutachtens).

Zur weiteren Eingrenzung der bestehenden Unsicherheiten wurden Recherchen in vergleichbaren Regionen über den örtlich zuständigen Gutachterausschuss hinaus vorgenommen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal (Grundstücksmarktbericht 2025)

Mehrfamilienhäuser (21 % bis 60 % Gewerbeanteil) **5,5 %**
tatsächliche Spanne (Jahre 2023 bis 2024): 2,7 % bis 6,6 %

Kennzahlen (u.a.)

Ø Miete: 7,09 €/m² (tatsächliche Spanne: 4,30 €/m² bis 9,30 €/m²)
 Ø Bewirtschaftungskosten: keine Angaben
 Ø Restnutzungsdauer: 37 Jahre (tatsächliche Spanne: 25 bis 53 Jahre)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis (Grundstücksmarktbericht 2025)

Gemischt genutzte Gebäude (20 % bis 80 % gewerblichem Mietertragsanteil) **5,9 %**
Standardabweichung ± 1,8 %

Kennzahlen (u.a.)

Ø Miete: 6,2 €/m² (± 1,2 €/m²)
 Ø Bewirtschaftungskosten: 27 % (± 6 %)
 Ø Restnutzungsdauer: 29 Jahre (± 8 Jahre)

⁹ Der Gutachterausschuss merkt hierzu an: „Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden“

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid (Grundstücksmarktbericht 2025)

Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil > 20 %)	5,1 %
	Standardabweichung ± 1,5 %

Kennzahlen (u.a.)

Ø Miete: 6,26 €/m ² (± 2,5 €/m ²)
Ø Bewirtschaftungskosten: 29 % (± 5 %)
Ø Restnutzungsdauer: 25 Jahre (± 6 Jahre)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten (Grundstücksmarktbericht 2025)

Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil > 20 %)	keine Angaben
--	---------------

Es zeigt sich: die überregional recherchierbaren Rohertragsfaktoren bewegen sich in vergleichbaren Größenordnungen – und manifestieren vergleichbare Marktbandbreiten.

Es wird auf die naturgegebenen Unsicherheiten bei der Verkehrswertermittlung verwiesen, die zu Ziffer F.1.1, Seite 47 des Gutachtens nochmals genauer beschrieben werden.

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Gemeinden, Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Gemeinden, Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine

Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Das Bewertungsobjekt weist mit den gewerblichen Mietanteilen > 20 % in einer untergeordneten Geschäftslage überdurchschnittliche Schwächen auf, die sich auf das Renditerisiko durchschlagen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die gewerbliche Nutzung aufgrund der baulichen Gegebenheiten in den Ladenlokalen manifestiert ist.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (veröffentlicht durch den örtlichen Gutachterausschuss mit 5,2 %) ist anzuheben.

Der bauliche Zustand ist gesondert erfasst unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und fließt nicht in die objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ein.

Im Hinblick auf die Erörterungen und Feststellungen des Sachverständigen wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

5,50%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 33). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

C.3.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 33). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Verwaltungskosten

pauschal, aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt 1.500,00 €

Mietausfallwagnis

für die gewerblichen Mietanteile (Ladenlokale)

ca. 6% des Jahresrohertrages¹⁰

= 6.960,00 € x 0,06 = 417,60 €

für die Wohnungen, Zusatzräume und Garagen

ca. 2% des Jahresrohertrages¹¹

= 12.324,00 € x 0,02 = 246,48 €

Instandhaltungskosten

Wohn-/Nutzflächen im Erdgeschoss und Obergeschoss

14,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche

224 m² x 14,00 €/m² 3.136,00 €

Zusatzräume im Dachgeschoss, pauschal, frei geschätzt 350,00 €

5 Einzelgaragen à 100,00 € 500,00 €

6.150,08 €

Bewirtschaftungskosten

6.150,08 € / 19.284,00 € x 100 = 31,89% = rd. 32%

¹⁰ Angesichts der zum Wertermittlungsstichtag schwierigen Vermarktung derartiger Flächen wird trotz des Ansatzes eines marktgerechten Mietpreises für den Fall einer Vermietung gleichwohl ein vergleichbar erhöhtes Vermietungsrisiko gesehen.

¹¹ Jahresrohertrag Ziffer C.3.7, Seite 41

C.3.6 Restnutzungsdauer

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich nach Ziffer II.6 ImmoWertA Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad nach Anlage 2 ImmoWertV bestimmt wird anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) bis 16 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Der Modernisierungsgrad kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente Anlage 2 Nr. 1 ImmoWertV - oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Anlage 2 Nr. 2 ImmoWertV ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall wird der Ansatz des Modernisierungsgrad nach Anlage 2 Nr. 2 wie folgt begründet:

Das Bewertungsobjekt weist überwiegend den bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1960er-Jahren auf.

Aus den vorhandenen Modernisierungselementen aus den 1990er-Jahren:

- Fenster
- Heizung
- Duschbad/WC der Wohnung im Obergeschoss rechts

resultieren aufgrund des deutlich in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkts der Modernisierungen keine Modernisierungspunkte. Die Übersichtstabelle ImmoWertA zu Anlage 2 stellt plakativ dar, dass die Modernisierungspunktzahl bei der Überschreitung eines 20-Jahreszeitraums für die Vielzahl an Modernisierungselementen gegen 0 tendiert, hier insbesondere für die vorliegenden Merkmale Fenster, Heizung und Bäder.

Eine detaillierte Punktevergabe zugeordnet zu einzelnen Modernisierungsmerkmalen führt entsprechend ins Leere bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer. Das Bewertungsobjekt ist als „nicht modernisiert“ zu kategorisieren.

Nach den Tabellenwerken (ImmoWertA, Tabelle b zu Anlage 2 ImmoWertV) ist für das Bewertungsobjekt somit von einer Restnutzungsdauer von **19 Jahren** (nicht modernisiert) auszugehen. Im Rechengang werden die Wertansätze **ungerundet**, hier 19 Jahre, entsprechend den Tabellenwerken der ImmoWertA übernommen.

C.3.7

Rechengang

Ladenlokale	rd. 116 m ² Nutzflächen à Ø 5,00 €/m ² =	580,00 €
Wohnungen	rd. 108 m ² Wohnflächen à Ø 6,50 €/m ² =	702,00 €
Zusatzräume im Dachgeschoss, pauschal, frei geschätzt		175,00 €
Garagen	5 Garagen à 30,00 € =	150,00 €
		1.607,00 €
		p.a. 19.284,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten		
rd. 32% von 19.284,00 €		<u>6.170,88 €</u>
		13.113,12 €
jährlicher Reinertrag		13.113,12 €
Bodenwertverzinsungsbetrag		
5,50% von 110.000,00 €		<u>6.050,00 €</u>
		7.063,12 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		7.063,12 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 5,50% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 19 Jahren stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 11,61.		
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u>		
7.063,12 € x 11,61		<u>82.002,82 €</u>
		rd. 82.000,00 €
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)		<u>110.000,00 €</u>
		192.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks:</u>		<u>192.000,00 €</u>

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks:	192.000,00 €
--	--------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	rd. 192.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden

(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 21ff)

40.000,00 €

152.000,00 €

<u>Ertragswert des Grundstücks</u>	rd. 152.000,00 €
---	-------------------------

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) eine höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren. Aus diesem Grunde wird auf die

Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahrens scheidet im Beurteilungsfall aufgrund der schwachen Datengrundlage aus. Die recherchierten und zu Ziffer C.2, Seite 27ff, aufgeführten Vergleichsdaten (Rohertragsfaktoren) können lediglich zur Plausibilisierung des Ertragswertes auf Marktbezug herangezogen werden.

Der Verkehrswert lässt sich mathematisch nicht exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Im vorliegenden Fall wird der ermittelte Ertragswert in Höhe von rd. 152.000,00 € durch den Bodenwert in Höhe von 110.000,00 € bestimmt. Eine mögliche Wertbeeinflussung, die sich aus dem Missverhältnis des Bodenwertes zu dem Wert der baulichen Anlagen ergibt, wurde durch dieses Gutachten nicht erfasst. Schließlich wird davon ausgegangen, dass einem potenziellen Erwerber vor einer Gebotsabgabe bewusst ist, dass man bei der vorhandenen Bebauung zwar Änderungen im Detail vornehmen kann, jedoch konzeptionell an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden ist.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist eine Reihengaragenbebauung angeordnet mit fünf Einzelgaragen, die dem Bewertungsgrundstück zugeordnet sind. Eine sechste Garage ist grenzüberschreitend überwiegend auch auf dem Nachbargrundstück Flurstück 314 angeordnet, vgl. Lichtbild 8. Soweit bekannt wird die Garage von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstück 314 genutzt.

Darüber hinaus wurde der rückwärtige Gebäudeteil des Erdgeschosses mit dem benachbarten Wohn- und Geschäftshaus „Kirchstraße 13“ verbunden, vgl. Lichtbild 27. Eine Baugenehmigung für den Durchbruch durch die Brandwand konnte nicht nachgewiesen werden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Radevormwald, Blatt 6159)

Gemarkung: Radevormwald, Flur: 47, Flurstück: 312

postalische Anschrift

Kirchstraße 15 in 42477 Radevormwald (Dahlerau)

zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025

auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes auf

152.000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 16.07.2025

E Vergleichsdaten

Rohertragsfaktor

Vorläufiger Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Grundstücksrohertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag)

= 192.000,00 € / 19.284,00 € =

rd. 10,0

F Anmerkungen

F.1 Allgemeine Hinweise zur Wertermittlungspraxis

F.1.1 Genauigkeit in der Verkehrswertermittlung

Aus einem Markt geprägt von persönlichen Erwartungen, Wertebeurteilungen und Verhandlungsgeschicken ist von Sachverständigen auf Basis des Datenmaterials der Gutachterausschüsse ein möglichst belastbarer Verkehrswert abzuleiten.

So liegt es auch in der Natur der Sache, dass ein (auch wenn möglichst geringer) Spielraum bei den ermittelten Verkehrswerten gegenüber dem tatsächlichen Marktgeschehen zu akzeptieren ist.

In der Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen von bis zu +/- 20% bis +/-30% des ermittelten Marktwerts (Verkehrswerts) akzeptiert.

Kleiber¹²: „Grundstücke und die Akteure auf dem Grundstücksmarkt sind bekanntlich allesamt Unikate. Die vielfältigen Grundstücksmerkmale und die maßgeblichen allgemeinen Marktverhältnisse werden von den Marktteilnehmern unterschiedlich beurteilt und in ihre Preisüberlegungen eingestellt. Für den einen Käufer ist die Lärmbelästigung unerträglich, für den anderen hinnehmbar. Für den einen Käufer ist ein unmittelbar in der Nachbarschaft eines Wohnhauses gelegener Kinderspielplatz ein werterhöhender Umstand und für den anderen Käufer sind spielende »Monsterkinder« geradezu eine Katastrophe, auch wenn verklarte Zeitgenossen den Begriff »Kinderlärm« abschaffen wollen. Auch aleatorische Preismechanismen sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht fremd. Da liegt es auf der Hand, dass es zu den wesentlichen Charakteristika des Marktes gehört, dass für eine Immobilie nicht stets derselbe Preis erzielbar ist. Vielmehr werden auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von den mit den unterschiedlichsten Verhaltensmustern und Verhandlungsgeschicken handelnden Vertragsparteien unterschiedlichste Preise vereinbart, die gleichwohl in einer zu definierenden Bandbreite dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind. [...]

Halten wir also fest: Die Verkehrswertermittlung kann keine größere »Schärfe« (Genauigkeit) haben als die bestehende Unschärfe des Grundstücksmarktes. Das wird vielfach übersehen, wenn am Ende eines Gutachtens ein Verkehrswert steht, weil nun einmal ein »Von-bis-Wert« nicht im Kaufvertrag stehen kann. Im Gutachten wäre aber eine solche Angabe vielfach doch sehr hilfreich.

Und was ist mit den Gutachterausschüssen? Die filigransten Wertermittlungsverfahren mit den striktesten Modell- und Referenzkonformitäten bringen uns kein Stück weiter, wenn nicht solide und unverfälschte Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Solide Vergleichspreise sind Kaufpreise, denen alle – aber auch wirklich alle – wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale unverfälscht zugeordnet sind. [...] Auch eine

¹² Kleiber, Wolfgang: „... bis +/- 30 vom Hundert“ in: GuG aktuell, Ausgabe 5/2015

Vielzahl von Vergleichsdaten nutzt nicht allzu viel, wenn die Grundstücksmerkmale und dergleichen ihnen nicht eindeutig und umfassend zugeordnet und nicht feststellbar sind.

Halten wir auch hier wieder fest: Die Unschärfe, mit der die Vergleichspreise erfasst werden, die darüber hinaus zwangsläufig in der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren usw. eingehen, lässt sich mit den filigransten Wertermittlungsmethoden und den scharfsinnigsten Sachverständigen kaum ausmerzen.“

F.1.2 Rundungen in der Verkehrswertermittlung

Auf- und Abrundungen in der Verkehrswertermittlung werden in der Fachwelt unterschiedlich diskutiert. Es sei der Vollständigkeit halber auf Kleiber¹³ verwiesen: „Grundsätzlich ist bei der Marktwertermittlung von Grundstücken zu unterscheiden zwischen Rundungen bei den einzelnen Rechenschritten und der Rundung des Gesamtergebnisses. Die früher bei „händischer“ Marktwertermittlung vorgenommenen Rundungen der Zwischenergebnisse waren in erster Linie in den „Rechenerleichterungen“ begründet. Darüber hinaus sollten diese Rundungen dem Leser eines Gutachtens signalisieren, dass sich auch die Zwischenergebnisse i.d.R. nicht mit „Cent“-Genauigkeit ermitteln lassen.

Bei der heute üblichen computerbasierten Marktwertermittlung ergeben sich durch Rundungen der Zwischenergebnisse keine Rechenerleichterungen; es können sich vielmehr Verfälschungen des Rechenergebnisses ergeben, wenn z. B. mehrfach vornehmlich auf- oder abgerundet wird, die sich dann „aufschaukeln“ können. Aus diesem Grunde sollte grundsätzlich auf Ab- und Aufrundungen der Zwischenergebnisse verzichtet werden und nur noch das Gesamtergebnis auf- bzw. abgerundet werden [vgl. auch OLG Koblenz, Urt. vom 20.02.2009 – 10 U 57/05 –, EzGuG 20.207b].

Dies entspricht dem allgemeinen Marktgeschehen, denn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind Marktwerte mit „Centgenauigkeit“ höchst ungewöhnlich. Folgende Auf- und Abrundungen (rounding) sind gebräuchlich.

Höhe des Verkehrswertes	Auf- oder Abrundung auf
bis 10.000 €	volle Hunderter
10.000 € bis 500.000 €	volle Tausender
500.000 € bis 1.000.000 €	volle Zehntausender
über 1.000.000 €	volle Hunderttausender

Hinweis: Vorstehende „Rundungsstaffelungen“ des Gesamtergebnisses sind nicht verallgemeinerungsfähig; beispielsweise sind Auf- und Abrundung in einer Größenordnung auf Hunderttausender bei Verkehrswerten

¹³ Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: ImmoWertV (2021), 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, Zugriff am 02.07.2025
 Fachliteratur > ImmoWertV (2021), 13. Aufl. > I Einführung > 1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) > 1.2.4 Auf- oder Abrundung

über 1.000.000 € nicht immer objektivierbar. Schlussendlich besteht ein einzelfallbezogener Ermessungsspielraum.

F.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, inkraftgetreten am 01.01.2022

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

F.3 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

Hinweis Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.