

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



## WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Wohn- und Geschäftshaus mit  
Garage und Stellplätzen**

## GEMARKUNG

**Radevormwald**

## FLUR

**34**

## FLURSTÜCK(E)

**1175, 1174**

## ADRESSE

**Grabenstraße 8**

**42477 Radevormwald**

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

### Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

## WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

## QUALITÄTSSTICHTAG

**25. August 2025**

## AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Wipperfürth

Gaulstraße 22  
51688 Wipperfürth

Verfahren Nr. 11 K 13/25

Zwangsversteigerungen im Internet:

[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Wesentliche verwendete Literatur:

- Drosdzol, Stemmler, Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz, 2010
- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2025
- Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht Oberbergischer Kreis für das Jahr 2025

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	25. August 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	25. August 2025
3.	Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>
4.	Bodenwert	90.720,00 €
5.	Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>
6.	Gewerbliche Nutzfläche	153,00 m <sup>2</sup>
8.	Vorläufiger Ertragswert	480.000,00 €
9.	Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes	24.000,00 €
10.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-23.738,00 €
11.	Ertragswertwert (Unbelasteter Verkehrswert)	432.000,00 €
	<b>Verkehrswert (Gesamtgrundstück)</b>	<b>432.000,00 €</b>
	Kalkulatorischer Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 1175
		1.500,00 €
	Kalkulatorischer Einzelwert (ZVG)	Flurstück Nr. 1174
		430.500,00 €

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber.....	5
2	Ortstermin.....	5
3	Sachverständiger.....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung.....	5
5	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung.....	6
7	Zum Objekt:.....	6
<b>B</b>	<b>LAGE.....</b>	<b>7</b>
1	Nähere Umgebung, regionale Lage.....	7
2	Verkehr.....	7
4	Wirtschaftsstruktur.....	8
5	Lage im Stadtgebiet.....	8
6	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK.....</b>	<b>10</b>
1	Größe und Zuschnitt des Grundstücks.....	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser.....	10
4	Topografie.....	11
5	Altlasten.....	11
6	Erschließungszustand.....	11
7	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8	Baurechtliche Genehmigungssituation.....	12
9	Denkmalbereichssatzung.....	12
10	Bodendenkmalschutz.....	13
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>14</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten.....	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten.....	15
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>16</b>
1	Baubeschreibung.....	16
2	Zusammenstellung der Wohnfläche.....	17
3	Zusammenstellung der gewerblichen Mietflächen.....	17
4	Bau und Unterhaltungszustand.....	18
5	Baujahr.....	19
6	Übliche Gesamtnutzungsdauer.....	19
7	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	19
8	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	22
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>24</b>
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	24

<b>G</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>26</b>
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren.....	26
2	Rohertrag.....	29
3	Marktüblich erzielbarer Rohertrag.....	29
4	Marktübliche Miete für Ladenlokale.....	29
5	Miete der Gewerbeflächen laut Mietvertrag.....	30
6	Miete der Wohnung (Mietspiegel).....	30
7	Zusammenfassung der Roherträge.....	31
8	Bewirtschaftungskosten.....	32
9	Liegenschaftszinssatz.....	33
10	Ermittlung des Bodenwerts.....	35
11	Vorläufiger Ertragswert, Marktanpassung.....	36
12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	37
13	Verkehrswert.....	39
14	Einzelwerte gemäß ZVG.....	39
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>40</b>
1	Schlussbemerkungen.....	41
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>42</b>
1	Fotodokumentation.....	42
2	Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan.....	49

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Wipperfürth  
Gaulstraße 22  
51688 Wipperfürth  
Geschäfts-Nr.: 11 K 13/25

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 25. August 2025 nahmen teil:

- Mieter / Bewohner der beiden Wohnungen (als eine Gesamtwohnung genutzt)
- Heiko Benecke als Sachverständiger

Keller und Erdgeschossräume wurden nicht zugänglich gemacht. Die im Gutachten bezüglichen Beschreibungen sind Annahmen oder beruhen auf den verfügbaren Unterlagen zum Objekt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag von 08.07.2025, Aktenzeichen: 11 K 13/25

### **5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

#### **25. August 2025**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> §2 (4), ImmoWertV 2021

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchauszug
- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 31.07.2025
- Altlastenauskunft vom 06.08.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 31.07.2025
- Auskunft zu Baulasten vom 29.07.2025
- Katasterauszug vom 16.10.2025
- Mietverträge für die Nutzungseinheiten
- Bauakte

## 7 Zum Objekt:

Das Grundstück liegt im Kernort der Stadt Radevormwald. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Wohnfläche in zwei abgeschlossenen Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss umfasst insgesamt 148 m<sup>2</sup>. Die gewerblich genutzten Flächen (Gastronomiebetrieb) im Erdgeschoss und Kellergeschoss umfassen 153 m<sup>2</sup>. Daneben ist noch eine Einzelgarage vorhanden. Das Gebäude wurde mehrfach umgebaut und erweitert. Die Hoffläche wird als Fläche für Außengastronomie oder Stellplatzfläche genutzt.

Der maßgeblichste Umbau mit Nutzungsänderung fand im Jahr 1977 statt, als die heutige Aufteilung mit zwei Wohnungen und einer Gaststätte genehmigt wurde. Das ursprüngliche Gebäude stammt vermutlich aus der Errichtungszeit vor 1900. Es bildet mit dem direkt angebauten Nachbarhaus die Straßenecke Grabenstraße und Weststraße. Das Dach ist geneigt (Satteldach). Der Zugang zu den Wohnungen und zur Gaststätte erfolgt über einen zurückversetzten Windfang Richtung Grabenstraße. Die Gaststätte hat einen Hofzugang (Notausgang). Der Zugang zum Keller erfolgt für die Hoffläche.

Eine Überbauung eines Teils der rückwärtigen Hoffläche durch eine zweite Garage wurde zwar genehmigt, jedoch nicht entsprechend ausgeführt. Zurzeit wird die Fläche als überdachter, zum Hof hin offener Bereich für Außengastronomie (Grillplatz) genutzt. Die Dachgeschosswohnung wurde ohne Genehmigung erweitert. Die zurückspringende Loggiafläche wurde zu Innenräumen umgebaut und die Fassade durch Giebelfenster geschlossen. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand.

**Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss (Gaststätte) und sowie die Garage und der Keller waren nicht zugänglich.**

Die Innenräume der Wohnungen sind in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Die Gas-therme einer Wohnung wurde ausgebaut. Die heutige Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ist genehmigt und genießt Bestandsschutz. Über die Nutzung des Hofes als Fläche für die Außengastronomie gibt es keine entsprechenden Genehmigungsunterlagen in der Bauakte. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war vorhanden.

## B LAGE

### 1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Radevormwald, auch bekannt als „Stadt auf der Höhe“, liegt im Norden des Oberbergischen Kreises im Bergischen Land in Nordrhein-Westfalen. Radevormwald ist ein Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis. Die Stadt erstreckt sich über ein Hochplateau östlich der Wupper. Im südlichen Stadtgebiet befinden sich die Wupper- und Bever-Talsperren. Die Lage mitten im Bergischen Land macht Radevormwald zu einem idealen Ausgangspunkt für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern.

Die Stadt zeichnet sich durch einen historischen Marktplatz und typische bergische Schieferhäuser aus. Sie liegt an einer mittelalterlichen Höhenstraße, die von Lennep in Richtung Halver und Lüdenscheid führt. Radevormwald ist eine polyzentrisch organisierte Kommune, das heißt, sie besteht aus mehreren kleineren Ortschaften und nicht nur aus einem zentralen Kern.

#### Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 2 Verkehr

Die Verkehrsanbindung der Stadt Radevormwald stützt sich hauptsächlich auf den Straßenverkehr und den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) per Bus, da die Stadt nicht über eine direkte Zuganbindung verfügt. Die Stadt ist gut an das regionale Busnetz angebunden. Radevormwald ist durch mehrere Landesstraßen und Bundesstraßen angebunden. Die B229 verbindet Radevormwald mit Remscheid und Lüdenscheid. Die L130 ist eine weitere wichtige Landesstraße, die die Region erschließt. Über die B229 und andere Straßen sind die Autobahnen A1 (Richtung Köln/Dortmund) und A45 (Sauerlandlinie) erreichbar.

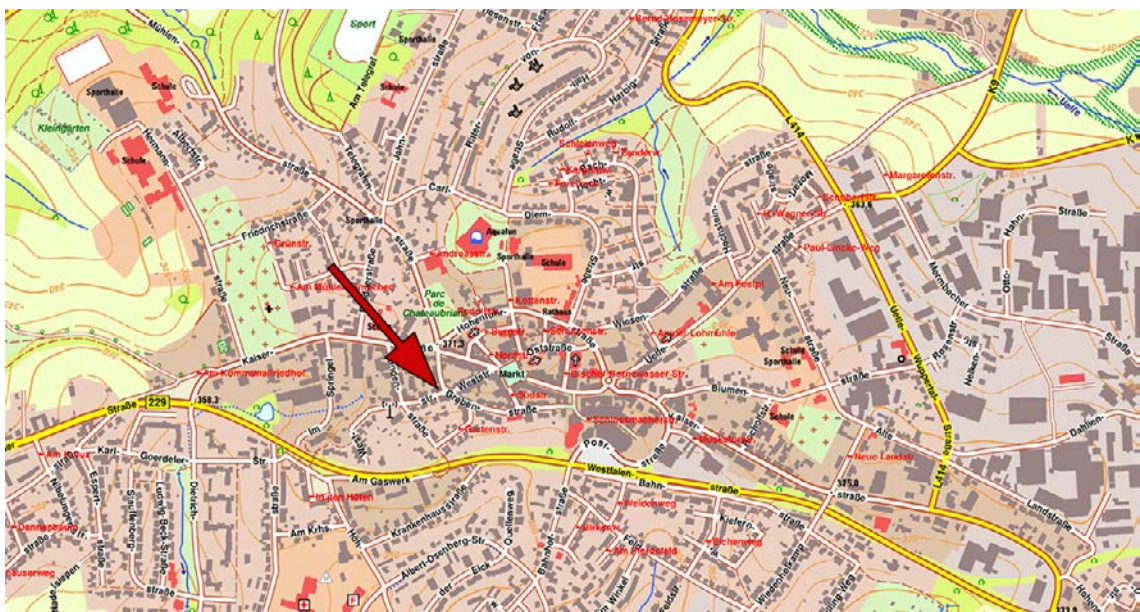
#### 4 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur Radevormwalds ist geprägt durch eine lange Tradition in der Textilindustrie und Metallverarbeitung, die heute durch kleine und mittlere Unternehmen (KMU) dominiert wird. Die Stadt hat sich zu einem Standort für diese Art von Betrieben entwickelt, was ihre wirtschaftliche Stärke und Anziehungskraft für Fachkräfte ausmacht.

#### 5 Lage im Stadtgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt an der „Grabenstraße“ im historischen Stadtkern Radevormwalds.

#### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

## 6 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmale eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Lage für eine Gewerbenutzung „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNLAG					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3	Gebietscharakter der Lage (Mischgebiet)		0,10		10%
4	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,10	0,05	15%
7	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,10		10%
9	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
Gewichtung (Note, Punkte)		0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	<b>1,00</b>		
<b>Einstufung des Grundstücks</b>	< 0,66	<b>0,66 - 1,33</b>	> 1,33
	einfach	<b>mittel</b>	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „mittel“ im kernstädtischen Kontext zu bezeichnen. Die Geschäftslage ist eine „B“-Lage (Nebenlage).

## **C GRUNDSTÜCK**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### **1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks**

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 360 m<sup>2</sup>. Es besteht aus zwei Flurstücken. Das Grundstück ist unregelmäßig (keilförmig) geschnitten. Lage und der Zuschnitt des Grundstücks gehen aus dem Lageplan auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten hervor.

#### Flurstück Nr. 1175:

Grundstücksbreite vorne: ca. 30,00 m  
Grundstückstiefe: ca. 11,50 m – 22,15 m  
Grundstücksfläche: ca. 354 m<sup>2</sup>

#### Flurstück Nr. 1174:

Grundstücksfläche: ca. 6 m<sup>2</sup>

Es handelt sich um eine Lage in einem Mischgebiet. Die Erschließung ist von der Straße „Grabenstraße“ gegeben. Westlich grenzt ein bebauter Grundstück (Grenzbebauung). Nördlich liegt die „Grabenstraße“. Beim Flurstück Nr. 1175 handelt es sich um eine Restfläche in der südöstlichen Grundstücksecke.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde: Radevormwald  
Gemarkung: Radevormwald  
Flur: 34  
Flurstücke: 1175, 1174

### **3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Es wird unterstellt, dass es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund handelt. Angesichts der Ortslage könnten bei Erdarbeiten Altfundamente oder Rest der Wehranlagen („Grabenstraße“) der historischen Stadtbefestigung freigelegt werden. Es bestehen keine Hochwasserrisiken durch Starkregen. Über den Grundwasserstand liegen keine Erkenntnisse vor. Es wurde für die Zwecke der Wertermittlung kein Baugrundgutachten erstellt.

#### 4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft und deren Umgebung zeichnet sich durch ein Gefälle Richtung Süd-osten aus.

#### 5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (5) sind:

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 06.08.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

#### 6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich demnach um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Grabenstraße“, einer öffentlichen Straße, aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom) über den „Grabenstraße“ verläuft. Die Straße ist endausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Straßenraum ist auf voller Breite gepflastert. Entlang des Grundstücks verläuft ein bordloser Gehweg. Zwischen Gehweg und Fahrbahn wurde eine Ablaufmulde für das Regenwasser angeordnet.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Radevormwald liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Nr. 42a Stadtkern“, rechtskräftig in 3. Änderung seit dem 23.06.2015. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	M (gemischte Baufläche)	gemischt genutztes Grundstück	X	
2	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	MI (Mischgebiet)		X	
3	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,30	X	
4	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80	0,60	X	
5	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	II (2 Vollgeschosse)	2 Vollgeschosse	X	
6	Bauweise	offen	einseitig angebaut	X	
7	Gebäudeart	keine Festsetzung	Wohn- und Geschäftshaus, 2 Wohnungen	X	
8	Festsetzungen zur Dachform	keine Festsetzung	Satteldach	X	
9	Denkmalbereichssetzung vorhanden			X	
10	Lage im Wasserschutzgebiet				X
11	Lage im Naturschutzgebiet				X

### Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist historisch gewachsen oder bereits nach den Vorgaben des Bebauungsplans individuell gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

## 8 Baurechtliche Genehmigungssituation

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und mit Genehmigung der Denkmalbehörden (siehe unten) möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bieter über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

## 9 Denkmalbereichssetzung

Das Grundstück liegt im Bereich der Denkmalbereichssetzung „Historischer Stadtkern“. Diese enthält neben der Beschreibung der schutzwürdigen Merkmale unter § 5 auch die Vorschriften, denen Eigentümer mit Liegenschaften im Aufstellungsbereich unterliegen:

*„Der Denkmalbereich unterliegt den Vorschriften des DSchG NW. In dem in § 1 dieser Satzung beschriebenen Denkmalbereich bedarf, unabhängig von baurechtlichen Genehmigungen, der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde in entsprechender Anwendung des § 9 DSchG NW, wer*

*a) bauliche Anlagen im Denkmalbereich, auch wenn sie keine Denkmäler sind, beseitigen, verändern oder deren bisherige Nutzung ändern will.*

*b) In der engeren Umgebung von baulichen Anlagen im Denkmalbereich, auch wenn sie keine Denkmäler sind, Anlagen errichten oder verändern oder die Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmalbereichs beeinträchtigt wird.*

*Die Erlaubnispflicht gilt auch für solche Anlagen, die nach § 62 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind. Die Erlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, wenn diese zur Wahrung der denkmalpflegerischen Eigenart erforderlich sind.*

**Die Lage im Denkmalbereich „Historische Innenstadt“ führt zu deutlichen Nachteilen für den Eigentümer. Die Bebauung kann nur mit Genehmigung der unteren Denkmalbehörde verändert, umgenutzt oder beseitigt werden. Dieser Nachteil, der sich insbesondere auf die Instandhaltung / Modernisierung der Gebäudehülle auswirkt, muss als Werteinfluss im Rahmen einer Marktanpassung pauschal mit 5% des vorläufigen Ertragswerts berücksichtigt werden.**

## 10 Bodendenkmalschutz

Nach Auskunft des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist im gesamten historischen Ortskern mit im Untergrund erhaltenen Zeugnissen der Besiedlung und Geschichte des Ortes zu rechnen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

##### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

##### Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 29.07.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

#### 1.2 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Radevormwald teilte mit Auskunft vom 31.07.2025 mit, die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB fertiggestellt sind. Ein **Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB** fällt somit nicht mehr an. Ein **Straßenausbau nach § 8 KAG** ist zurzeit nicht geplant. Das Grundstück ist an den Straßenkanal angeschlossen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Wipperfürth im Blatt Nr. 3580 im Grundbuch von Radevormwald geführt.

#### Blatt 3580

Tab.-Nr. 04		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
Amtsgericht Wipperfürth	Grundbuch von Radevormwald	Blatt 3580

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2	Radevormwald	34	1174	Gebäude- und Freifläche	354 m <sup>2</sup>
2					Grabenstraße 8	
3		Radevormwald	34	1175	Gebäude- und Freifläche	6 m <sup>2</sup>
4					Grabenstraße 8	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	6	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
2			Gemeinschaft ist angeordnet (AG Wipperfürth, 11 K 13/25).
3			Eingetragen am 10.06.2025

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine wertbeeinflussenden Belastungen. Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

### 2.2 Wohnungsbindung

Die Stadt Radevormwald teilte mit Schreiben vom 16.10.2025 mit, dass **keine** Wohnungsbindungen vorliegen.

### 2.3 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind **keine** weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während der Ortstermine, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### **1 Baubeschreibung**

Das heutige Gebäude ist einseitig an ein Nachbargebäude angebaut. Bauweise, Gestaltung und Baualter lassen vermuten, dass die beiden Gebäude ursprünglich ein Gesamtgebäude waren, das an der Straßenecke „Grabenstraße“ und „Weststraße“ errichtet wurde. Aufgrund einer Grundstücksteilung wurde das Gebäude diagonal geteilt, was den heutigen unkonventionellen Grundriss mit schräg verlaufender Gebäudetrennwand auf der heutigen Grundstücksgrenze erklärt.

Das Gebäude ist als spätes Fachwerkhaus mit 20 cm starken Fachwerkfassaden auf einem Mauerwerkssockel errichtet, die außenseitig in örtlich typischer Art mit einer Schieferbekleidung als Witterschutz versehen wurden. Die Fassaden zeigen noch teilweise (Im Obergeschoss) Holzfenster mit historischen Teilungen, Fensterbänken und Holzleibungen. Traufe, Ecken und Geschoss-Schwelle sind durch Holzgesimse und -schmuckbekleidungen abgesetzt. Dach und Eckausbildung der Fassaden sind eher einfach und schmucklos gestaltet. Die südliche Giebelseite wurde vermutlich zum Zeitpunkt des Dachausbaus von allen äußerlich ablesbaren Fachwerkelementen und -schmuck bereinigt. Das Gebäude hat zwei Vollgeschosse und eine Teilunterkellerung. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Die Erdgeschossfläche wird als Gastwirtschaft, die beiden oberen Geschosse als Wohnungen genutzt.

Eine Überbauung eines Teils der rückwärtigen Hoffläche durch eine weitere Garage wurde zwar genehmigt, jedoch nicht entsprechend ausgeführt. Zurzeit wird die Fläche als überdachter, zum Hof hin offener Bereich für Außengastronomie (Grillplatz) genutzt. Die Dachgeschosswohnung wurde ohne Genehmigung erweitert. Die zurückspringende Loggiafläche (Balkon) wurde zu Innenräumen umgebaut und die Fassade durch Giebelfenster und Fensterbrüstungen geschlossen.

#### **1.1 Erschließung**

Wohnungen und Gastwirtschaft sind über einen zurückversetzten Außenwindfang von der „Grabenstraße“ aus zugänglich. Eine Innentreppe verbindet die drei oberirdischen Etagen. Die Gaststätte hat einen Notausgang auf die Hoffläche. Der Keller ist nur von außen über die Hoffläche zugänglich und wird ausschließlich durch die Gaststätte genutzt.

#### **1.2 Aufteilung**

Es ist je eine 3-Zimmerwohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss vorhanden. Erdgeschoss, Keller, Garage und Hoffläche werden durch den Gaststättenbetrieb genutzt.

#### **1.3 Abgeschlossenheit**

Die Wohnungen sind untereinander und von der Gewerbefläche abgeschlossen.

## 2 Zusammenstellung der Wohnfläche

Tab.-Nr. 06.1					
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 1, Obergeschoss					
Nr.	Raum	Geschoss	Faktor	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele, Garderobe	Obergeschoss		6,68 m <sup>2</sup>	6,48 m <sup>2</sup>
2.	Bad, WC			4,86 m <sup>2</sup>	4,71 m <sup>2</sup>
3.	Flur			5,05 m <sup>2</sup>	4,90 m <sup>2</sup>
4.	Kinderzimmer			11,55 m <sup>2</sup>	11,20 m <sup>2</sup>
5.	Schlafzimmer			11,20 m <sup>2</sup>	10,86 m <sup>2</sup>
6.	Wohnzimmer			28,56 m <sup>2</sup>	27,70 m <sup>2</sup>
7.	Abstellraum, Gastherme (demontiert)			3,45 m <sup>2</sup>	3,35 m <sup>2</sup>
8.	Küche			14,24 m <sup>2</sup>	13,81 m <sup>2</sup>
9.	Speisekammer			1,05 m <sup>2</sup>	1,02 m <sup>2</sup>
				gerundet	<b>84 m<sup>2</sup></b>
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 2, Dachgeschoss					
Nr.	Raum	Geschoss		Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele, Garderobe	Dachgeschoss		6,68 m <sup>2</sup>	6,48 m <sup>2</sup>
2.	Abstellraum			0,92 m <sup>2</sup>	0,89 m <sup>2</sup>
3.	Bad, WC			3,96 m <sup>2</sup>	3,84 m <sup>2</sup>
4.	Schlafzimmer			11,71 m <sup>2</sup>	11,36 m <sup>2</sup>
5.	Kinderzimmer			11,97 m <sup>2</sup>	11,61 m <sup>2</sup>
6.	Wohnzimmer			23,68 m <sup>2</sup>	22,97 m <sup>2</sup>
7.	Küche			7,95 m <sup>2</sup>	7,71 m <sup>2</sup>
				gerundet	<b>65 m<sup>2</sup></b>

## 3 Zusammenstellung der gewerblichen Mietflächen

Tab.-Nr. 06.2					
MIETFLÄCHE Gaststätte					
Nr.	Raum	Geschoss		Fläche brutto	Zwischensummen
1.	<b>Fläche Gaststätte</b>	<b>Erdgeschoss</b>			88,04 m <sup>2</sup>
2.	Flur			4,59 m <sup>2</sup>	
3.	WC-Herren			5,50 m <sup>2</sup>	
4.	WC-Damen			4,66 m <sup>2</sup>	
5.	Gasträum			58,12 m <sup>2</sup>	
6.	Küche			15,17 m <sup>2</sup>	
	<b>Lagerflächen</b>	<b>Kellergeschoss</b>			64,80 m <sup>2</sup>
7.	Vorraum			3,98 m <sup>2</sup>	
8.	Kellergang			7,14 m <sup>2</sup>	
9.	Lagerkeller 1			4,50 m <sup>2</sup>	
10.	Lagerkeller 2			3,25 m <sup>2</sup>	
11.	Anschlussraum			7,00 m <sup>2</sup>	
12.	Wasch- und Trockenraum			15,93 m <sup>2</sup>	
13.	Bierkeller			23,00 m <sup>2</sup>	
				gerundet	<b>153 m<sup>2</sup></b>

### Pläne / Flächenermittlungen der Bauakte

Es lagen Pläne aus unterschiedlichen Erweiterungsphasen vor. Die Umbauplanung von 1977 stimmt abgesehen vom Ausbau der Loggia zu Wohnraum in den Wohnungen mit der heutigen Situation überein.

## 4 Bau und Unterhaltungszustand

Es wird eine Pauschale für Kleinreparaturen, Renovierungen und Wartung in Höhe von 10.000 € berücksichtigt. Hier wäre z.B. der Austausch einer Fensterverglasung im Giebfenster erforderlich. Zusätzlich werden die Kosten für die Wiedermontage der demontierten Gastherme für die Beheizung der Wohnungen in Höhe von 10.000 € unterstellt. Die Untersicht unter die Dachschalung zeigt stellenweise Spuren Holzfäule am Firstverlauf. Dabei handelt es sich vermutlich um einen behobenen Altschaden, wofür fehlende Spuren von Durchfeuchtung an den Deckenflächen und Dachschrägen sprechen.

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Reparaturen, Renovierung, Wartung	-10.000,00 €
2.	Einbau einer neuen Gastherme	-10.000,00 €
<b>SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN</b>		<b>-20.000,00 €</b>

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikobewertung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

**Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.**

### Anmerkung:

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

## 5 Baujahr

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde zuletzt 1977 modernisiert. Die meisten Ausstattungsmerkmale stammen aus diesem Bauzeitraum. Für die Wertermittlung wird daher das Jahr 1977 als maßgebliches Baujahr berücksichtigt, zumal das tatsächliche Baujahr nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann.

## 6 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Die ImmoWertV nennt für als Mehrfamilienhaus genutzte Gebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren<sup>2</sup>. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen<sup>3</sup>.

## 7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 8 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

---

<sup>2</sup> Siehe auch ImmoWertV 21, Anlage 1

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Oberbergischer Kreis, S. 88 bzw. AGVGA.NRW-Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA (Stand: 12/2023) sowie dem historischen AGVGA.NRW-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand: 06/2016).

## 7.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Tab.-Nr. 07								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	1977	50	4%	4,00	0,06
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel						2,00	0,12
	Verglasung							
	Außentür	100%	0,10	2000	60	58%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen						2,00	0,00
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen							
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2025	25	100%	2,00	1,40
	Brenner	100%	0,20	2025	25	100%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz							
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	50%	0,30	2000	30	17%	2,00	0,17
	Badmodernisierung Armaturen	50%	0,20	2000	30	17%		
	Badmodernisierung Oberflächen	50%	0,50	2000	30	17%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	50%	0,50	2020	60	92%	2,00	0,46
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	<b>2,21</b>

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	<b>kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung</b>	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

Wie zu erkennen ist, haben die durchgeführten Modernisierungen nur noch geringfügigen Einfluss auf den Modernisierungsgrad. Dies ist so, weil sie bereits zu lange zurückliegen, bzw. selbst eine nur noch geringe Restlebensdauer aufweisen (Verschleiß-Elemente).

## 7.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (nach fiktiver Modernisierung)

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses:

Tab.-Nr. 08		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1977
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>32 Jahre</b>

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag (> 80 Jahre)	48 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	2 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	<b>33 Jahre</b>
	Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungen	1978

Unter Abwägung der Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit **33 Jahren** festgestellt.

## 8 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

*Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.*

(2)

*Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.*

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

*Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

(1)

*Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.*

(2)

*Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 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 Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.*

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz**

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Gebäude wird zentral über einen Gasbrennwertkessel / Gasthermen beheizt (Annahme)
- Die Fenster sind isolierverglast und einfach verglast
- Die oberste Geschossdecke bzw. die Dachflächen sind vermutlich nur mäßig wärmegeklämt.

**Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Gebäudes zu rechnen.**

## **F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG**

### **1 Verfahrenswahl und Begründung**

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohn- und Geschäftshaus.**

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Gleichwohl wird das Ergebnis des Ertragswertverfahrens durch Umrechnung des örtlichen Immobilienrichtwerts für Eigentumswohnungen plausibilisiert.

#### **1.1 Allgemeines**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 30 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

## 1.2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinster Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (**periodisches Ertragswertverfahren**, § 30 ImmoWertV).

**Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.**

## 1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

*Jährlicher Rohertrag des Grundstücks*  
- *Bewirtschaftungskosten*  
= *Jährlicher Reinertrag des Grundstücks*  
- *Bodenwertverzinsungsbetrag*  
= *Reinertragsanteil der baulichen Anlagen*  
\* *Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)*  
= *Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*  
+ *Bodenwert*  
= *vorläufiger Ertragswert*  
+/- *ggf. zusätzliche Marktanpassung*  
= *marktangepasster vorläufiger Ertragswert*  
+/- *Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*  
= *Ertragswert*

## **G ERTRAGSWERTERMITTLUNG**

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 28 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

### **1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren**

#### **1.1 Reinertrag, Rohertrag**

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

#### **1.2 Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

### **1.3 Betriebskosten**

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

### **1.4 Liegenschaftszinssatz**

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise zuvor von den Einflüssen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

### **1.5 Bodenwert**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

## **1.6 Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

## **1.7 Barwertfaktoren**

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

## **1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

## 2 Rohertrag

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Im vorliegenden Fall stehen Angaben aus bestehenden Miet- oder Pachtverträgen zur Verfügung.

## 3 Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Aufgrund des Ertragswertmodells der Gutachterausschüsse zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität die ortsübliche Vergleichsmiete von Bestandsmietverhältnissen (**örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2025**) herangezogen werden. Für die Gewerberäume gelten die vertraglich vereinbarten Mieten.

Die im Gebäude / auf dem Grundstück verfügbaren Flächen gliedern sich in mehrere Kategorien, für die jeweils ein eigener Mietansatz gebildet wird:

- Gewerbeflächen Erdgeschoss und Keller; Mietansätze gem. Verträgen
- Wohnfläche Wohnungen OG + DG (84 m<sup>2</sup> bzw. 65 m<sup>2</sup>); Mietansatz gem. Mietspiegel Oberbergischer Kreis
- Die Garagenmiete wird mit 50 €/Monat angenommen.
- Die Stellplatzmieten (3 Stellplätze) werden mit 20 €/Monat angenommen.

## 4 Marktübliche Miete für Ladenlokale

Gemeinde Radevormwald	
	Euro/m <sup>2</sup>
Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00

Auszug aus Grundstücksmarktbericht OBK 2025, Gewerbliche Mieten

Die tatsächlichen, vertraglich vereinbarten Mieten übertreffen zwar das örtlich übliche Mietniveau, beinhalten jedoch zusätzlich eine Außenflächennutzung (Außengastronomie mit Möblierung, drei Stellplätze und eine Garage. **Insofern dürfte die tatsächliche Miete im örtlichen Spektrum liegen.** Für die Berechnungen des Rohertrags werden die Vertragsmieten unverändert übernommen.

## 5 Miete der Gewerbeflächen laut Mietvertrag

Es lagen die aktuellen Mietverträge zur Einsicht vor. Demnach werden für die Flächen der Gaststätte zurzeit 2.250 € / Monat Warmmiete erzielt. Der Nebenkostenanteil wird mit 500 €/Monat angegeben. Demnach wird eine Nettokaltmiete von 1.750 €/Monat erzielt. Die Mietfläche wird mit 150 m<sup>2</sup> angegeben. Dies weicht leicht von der laut Bauplänen vorhandenen Mietfläche (153 m<sup>2</sup>) ab.

## 6 Miete der Wohnung (Mietspiegel)

Laut Mietvertrag ist eine Warmmiete von 1.080 €/Monat vereinbart. Nach Abzug der zu zahlenden Nebenkosten von 216 €/Monat verbleibt eine Nettokaltmiete von 864 €/Monat. Die im Vertrag angegebene Mietfläche (Wohnfläche) beträgt 150 m<sup>2</sup>. Dies weicht von der laut Bauplänen tatsächlich vorhandenen Wohnfläche (148 m<sup>2</sup>) ab. Die beiden Wohnungen sind zurzeit an denselben Mieter vermietet.

Es ist der marktübliche Ertrag eines Bestandsmietverhältnisses gem. Mietspiegel anzusetzen und auf die Merkmale des Objekts anzupassen. Dabei sind z.B. die Lärmbelastung durch die Gaststätte und der Modernisierungsgrad der Wohnung entsprechend zu berücksichtigen.

## Mietspiegel 2025 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 20.10.2025

### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Radevormwald</b>	
Straße:	<b>Grabenstraße (Radevormwald)</b>	
Hausnummer:	<b>8</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,79 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,00 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		148
Baujahr		1977
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		nein
separates WC / Gäste WC		nein
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
Balkon, Terrasse, Loggia		nein
Balkongröße		---
<b>Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):</b>		
<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>		<b>5,89 € +/- 1,18 €</b>
<b>Mietspanne pro m<sup>2</sup>:</b>		<b>von 4,71 € bis 7,07 €</b>
<b>Gesamtmiete:</b>		<b>872 € +/- 174 €</b>
<b>Gesamtmietspanne:</b>		<b>von 698 € bis 1047 €</b>

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsaniierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

### Sondermietobjekte:

Einbauküche:	38 € (15 bis 65 €)	Carport:	32 € (17 bis 50 €)
Stellplatz:	23 € (10 bis 40 €)	Garage:	47 € (25 bis 70 €)

Tab.-Nr. 10			
<b>WOHNUNG OBERGESCHOSS UND DACHGESCHOSS</b>			
Spanne laut Mietspiegel Oberbergischer Kreis	4,71 €/m <sup>2</sup> bis 7,07 €/m <sup>2</sup>		vermietetes Wohneigentum
Spannenabweichung	1,18 €/m <sup>2</sup>	Spannenmittelwert	5,89 €/m <sup>2</sup>

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	wertst. Merkmale	25%	0,30 €	0,00	0,00 €	0,0%
2.	wertmind. Merkmale	25%	0,30 €	-0,20	-0,06 €	-1,0%
3.	Größe	50%	0,59 €	0,00	0,00 €	0,0%
	Summen	100%			-0,06 €	-1,0%
<b>KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE</b>						
	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)		Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete	
	Wohnungen	5,89 €/m <sup>2</sup>		-0,06 €/m <sup>2</sup>	<b>5,83 €/m<sup>2</sup></b>	

## 7 Zusammenfassung der Roherträge

Tabelle Nr. 11					
<b>Zusammenstellung der Roherträge</b>					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag / Monat	Rohertrag / Jahr
Roherträge Wohnungen					
1.	Wohnung Obergeschoss	83,00 m <sup>2</sup>	5,83 €/m <sup>2</sup>	483,97 €	5.807,68 €
2.	Wohnung Dachgeschoss	65,00 m <sup>2</sup>	5,83 €/m <sup>2</sup>	379,02 €	4.548,18 €
Rohertrag Gaststätte					
3.	Mietfläche Gaststätte	153,00 m <sup>2</sup>	Vertragsmiete	1.750,00 €	21.000,00 €
	Summe Rohertrag Gesamtgrundstück			2.612,99 €	<b>31.355,86 €</b>

Für die vorhandenen Stellplätze und die Garage sowie die Hoffläche für Außengastronomie werden keine separaten Mietansätze berücksichtigt, weil die Zuordnung dieser Flächen im Gewerbemietvertrag geregelt und die Miete für die Nutzung bereits Teil der vereinbarten Mietzahlung ist.

## 8 Bewirtschaftungskosten

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

**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.<sup>4</sup> Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

**Instandhaltungskosten** sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

**Mietausfallwagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für Mietwohngrundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

### 8.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 12.1		
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		
Bewirtschaftungskosten	Wohnraum	Gaststätte / Ladenlokal
<b>I Verwaltungskosten</b>	429,00 € / Wohnung / Jahr	4,00% des Jahresrohertrags
<b>II Instandhaltungskosten</b>	14,00 / m <sup>2</sup> / Jahr	5,00% des Jahresrohertrags
<b>III Mietausfallwagnis</b>	2,00% des Jahresrohertrags	4,00% des Jahresrohertrags
Bewirtschaftungskosten Garage		
I Verwaltungskosten		47,00 € / Jahr
II Instandhaltungskosten		106,00 € / Jahr

<sup>4</sup> Aus §32 (2) ImmoWertV

## 8.2 Objektbezogene Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 12.2							
OBJEKTSPEZIFISCHE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs-	Instandhal-	Mietausfall-	Summen
				kosten	tungskosten	wagnis	
				I	II	III	
1	Wohnungen	148,00 m <sup>2</sup>	10.355,86 €	429,00 €	2.072,00 €	207,12 €	2.708,12 €
2	Gaststätte	153,00 m <sup>2</sup>	21.000,00 €	840,00 €	1.050,00 €	840,00 €	2.730,00 €
3	Garage	1	600,00 €	47,00 €	106,00 €		153,00 €
<b>Summe</b>				entspricht einem Rohertragsanteil von 17,50%			<b>5.591,12 €</b>

## 9 Liegenschaftszinssatz

*Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Verkaufspreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.<sup>5</sup>*

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art und Risikostruktur des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig und zwar umso stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Schließlich sind noch die Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und die Entwicklungen der Vergangenheit zu berücksichtigen.

### 9.1 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Es wurden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte vom Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude wird für Objekte mit einem gewerblichen Rohertragsanteil von über 20% mit 5,2 % angegeben. Bei geringerem Anteil von Gewerbemietenerträgen wird der Zinssatz mit 2,8% angegeben. Diese Durchschnittswerte können durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Es wird von einer Spanne zwischen den oben genannten Zinssätzen und einem gemittelten Zinssatz von 4% als Basis der Abwägung ausgegangen.

<sup>5</sup> §§ 21 und 33 ImmoWertV

Tab.-Nr. 13						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1	Wohnlage, Geschäftslage	mittlere Wohnlage, gute Geschäftslage, Stadtkern		0,10	0,05	15%
2	Angebots- und Nachfragesituation	hohe Nachfrage bei Wohnraum, mäßige Nachfrage nach Gastronomiefächen	0,05		0,05	10%
3	Mietniveau (hoch = erhöhtes Risiko, niedrig = geringes Risiko)	Wohnungsmiete niedrig, Gewerbemiete hoch	0,03		0,02	5%
4	Leerstandsrisiko	Leerstandsrisiko Gewerbefläche hoch; Leerstandsrisiko Wohnungen gering	0,10	0,05		15%
5	Grundstücksgröße, Gebäudegröße	kleines Grundstück zweigeschossiges Gebäude durchschnittlicher Größe		0,05		5%
6	Ausstattungsqualität Gebäudehülle und Haustechnik	Gebäudehülle und Haustechnik einfach bis mittel, Wärmeschutzmängel	0,05			5%
7	Ausstattungsqualität der Nutzungseinheiten	einfache bis mittlere Ausstattung, keine Barrierfreiheit, keine wohnungszugehörigen Außenbereiche	0,05	0,05		10%
8	Abgeschlossenheit, Privatsphäre, Störungen	Wohnungen abgeschlossen, getrennte Zugänge von Gewerbe und Wohnungen	0,05			5%
9	Anzahl der Nutzungseinheiten im Gebäude	Gebäude mit 3 Nutzungseinheiten		0,05		5%
10	Größe der Nutzungseinheiten	Wohnungen durchschnittlich; im Dachgeschoss wegen Dachschrägenabzug kleiner, kleine Gewerbefläche		0,05		5%
11	Modernisierungsrisiko	überdurchschnittlich, im Gaststättenbereich unbekannt	0,05	0,05		10%
12	Restnutzungsdauer	durschnittlich		0,10		10%
Gewichtung (Note, Punkte)			1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	0,16%			Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude	2,80%	bis	5,20%	4,00%
<b>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</b>				<b>4,16%</b>

**Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risiko-adjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 4,16 %.**

## 10 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteeinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

### 10.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 240,00 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert Nr. 36028205 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 14.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohngebiet (W)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>
4.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 36028205) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

### 10.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Die vorhandene Ausnutzung des Grundstücks ist höher als die des Bodenrichtwertgrundstücks. Die entsprechende Umrechnung ergibt einen Umrechnungsfaktor von 1,05 für die Bodenwertberechnung der Flurstücke 1175, 1174.

Tab.-Nr. 14.2		
MODIFIKATION DES BODENRICHTWERTS (VERGLEICHSWERT)		
1.	Bodenrichtwert	240 €/m <sup>2</sup>
2.	Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße	1,05
3.	Modifizierter Bodenrichtwert Bauland	<b>252 €/m<sup>2</sup></b>

### 10.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohn- und Geschäftshausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in einem städtischen Kontext. Die Geschäftslage ist als „B“-Lage einzuordnen.

### 10.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 14.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	1175	ebfrei	Bauland	6,00 m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	252 €/m <sup>2</sup>	1.512,00 €
2.	1174	ebfrei	Bauland	354,00 m <sup>2</sup>		252 €/m <sup>2</sup>	89.208,00 €
360,00 m <sup>2</sup>							<b>90.720,00 €</b>

Bodenwertverzinsung		
1.	Bodenwert (Maßgebliche Grundstücksfläche)	90.720,00 €
2.	Liegenschaftszinssatz	4,16%
3.	Bodenwertverzinsung	<b>3.769,42 €</b>

## 11 Vorläufiger Ertragswert, Marktanpassung

### 11.1 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts des Wohn- und Geschäftshauses

Tab.-Nr. 15			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS (Gesamtgrundstück)			
Nr.			
1	ROHERTRAG		31.355,86 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		-5.591,12 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		25.764,74 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-3.706,59 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		22.058,15 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		17,73
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		391.201,06 €
8	+ BODENWERT (nur Flurstück Nr. 1174)		89.208,00 €
<b>VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>			<b>480.000,00 €</b>

MARKTAPASSUNG (DENKMALBEREICHSSATZUNG)	
Vorläufiger Ertragswert	480.000,00 €
Wertminderung (Mehraufwand und Mehrkosten bei Veränderung, Umnutzung oder Beseitigung)	-24.000,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung</b>	<b>456.000,00 €</b>

## **12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV).

### **12.1 Instandsetzungen / Renovierungen / Wiedereinbau einer Heizungsanlage**

Wertminderungen auf Grund von Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

**A n s a t z : -20.000 €**

### **12.2 Wirtschaftliche Überalterung**

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

**K e i n A n s a t z**

### **12.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand**

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

**K e i n A n s a t z**

### **12.4 Freilegungskosten**

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

**K e i n A n s a t z**

## 12.5 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Kein Ansatz**

## 12.6 Sonstige Rechte am Grundstück

Es sind keine sonstigen Grundstücksbelastungen bekannt. Es wird von einem lastenfreien Grundbuch ausgegangen.

**Kein Ansatz**

## 12.7 Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (EG, KG)

Es werden 25% des Jahresrohertrags der Gastronomiefäche als Risikoabschlag für möglicherweise vorliegenden Instandsetzungsbedarf wertmindernd berücksichtigt.

## 12.8 Zusammenfassung boG

Tab.-Nr. 16		
ZUSAMMENFASSUNG boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Gesamtgrundstück)		
Nr.		
1.	+/- Reparaturen, Renovierung, Wartung	-10.000,00 €
2.	+/- Einbau einer neuen Gastherme	-10.000,00 €
3.	+/- Risikoabschlag Gaststätte (keine Besichtigung); 5% vom Nettojahresertrag	-5.250,00 €
4.	+/- Bodenwert Flurstück 1175	1.512,00 €
<b>Werteinfluss boG</b>		<b>-23.738,00 €</b>

### 13 Verkehrswert

Die ermittelten Ertragswerte (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entsprechen in der Regel dem jeweiligen Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich folgender Gesamtverkehrswert:

Tab.-Nr. 17			
BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS GESAMTGRUNDSTÜCK			
Nr.			
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		456.000,00 €
2	+/- BES. OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-23.738,00 €
<b>= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b>		auf volle 1.000 € gerundet	<b>432.000,00 €</b>

### 14 Einzelwerte gemäß ZVG

(aufgrund der Werte auf volle 100 € gerundet)

Tab.-Nr. 18			
KALKULATORISCHE EINZELWERTE (ZVG)			
Nr.			
1	Einzelwert Flurstück Nr. 1174		430.500,00 €
2	Einzelwert Flurstück Nr. 1175		1.500,00 €

## H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** zum Wertermittlungstichtag, dem 25. August 2025, geschätzt auf

**432.000 €**

(auf volle 1.000,00 € gerundet)

bzw. auf

**430.500 €**

als kalkulatorischer Einzelwert des Flurstücks Nr. 1174 (ZVG)

sowie

**1.500 €**

als kalkulatorischer Einzelwert des Flurstücks 1175 (ZVG)

## 1 Schlussbemerkungen

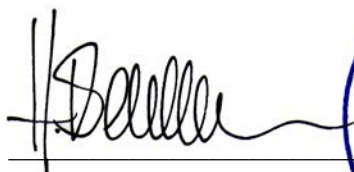
Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt **Urheberschutz**. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt. Es wird gegenüber Dritten, die auf der Grundlage des Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, keine Haftung übernommen.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber oder anderen Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 20.10.2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV



## I ANLAGEN

### 1 Fotodokumentation

#### 1.1 Ansicht „Grabenstraße“



#### 1.2 Ansicht „Grabenstraße“, Garage, Südostgiebel



### 1.3 Hofeinfahrt (Gastronomie)



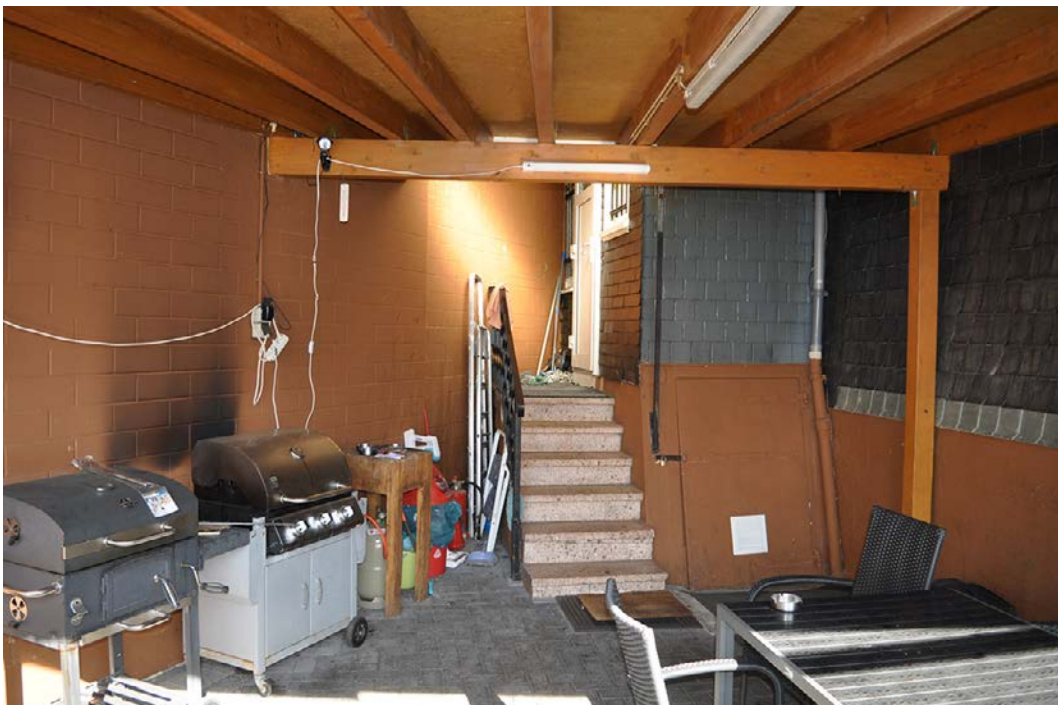
### 1.4 Garage, Hofansicht, 3 Stellplätze



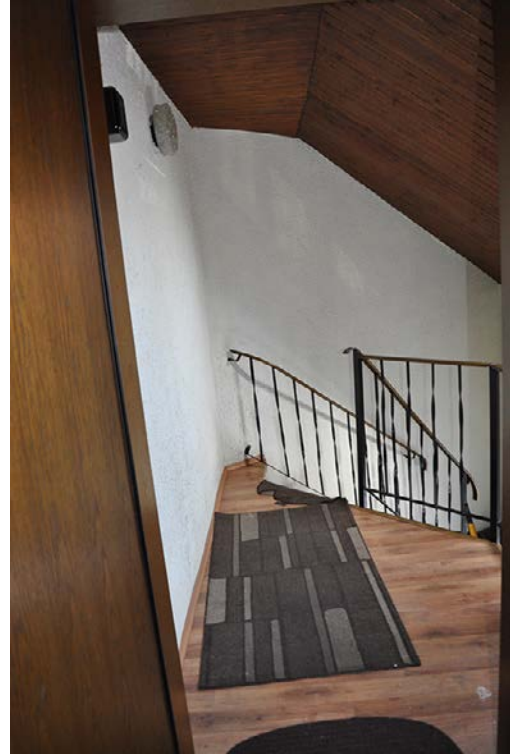
### 1.5 Hoffläche Gastronomie



### 1.6 Notausgang Gaststätte, Kellerzugang Gaststätte



### 1.7 Innentreppe Erdgeschoss; Dachgeschoss



### 1.8 Innentreppe Podest OG / DG



### 1.9 Innentreppe Podest OG / DG



### 1.10 Dachspitze, Untersicht Schalung



### 1.11 Badezimmer Obergeschoss



### 1.12 Badezimmer Dachgeschoss

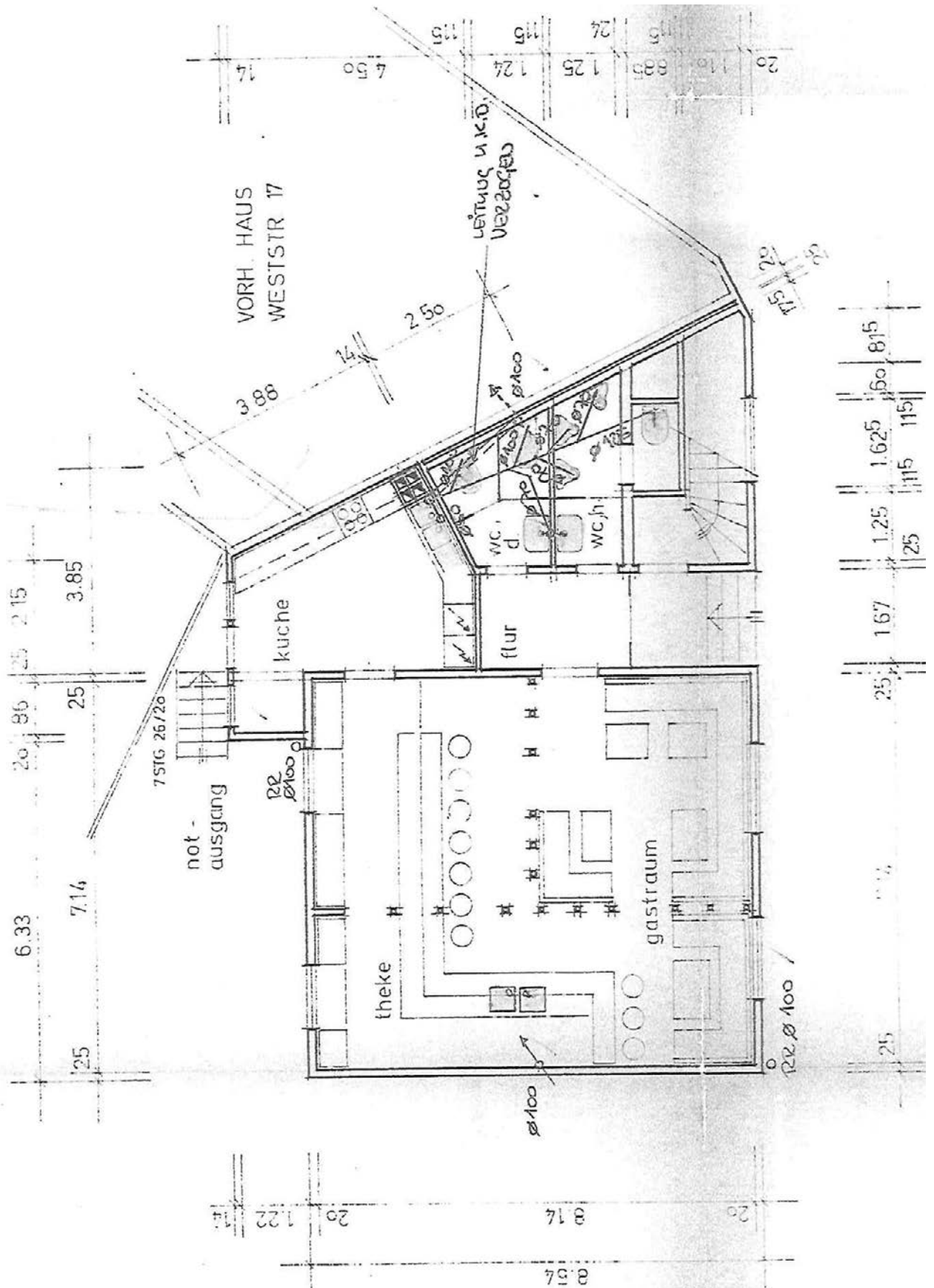


**1.13 Demontierte Heizung; provisorische Innenwand Dachgeschoss**

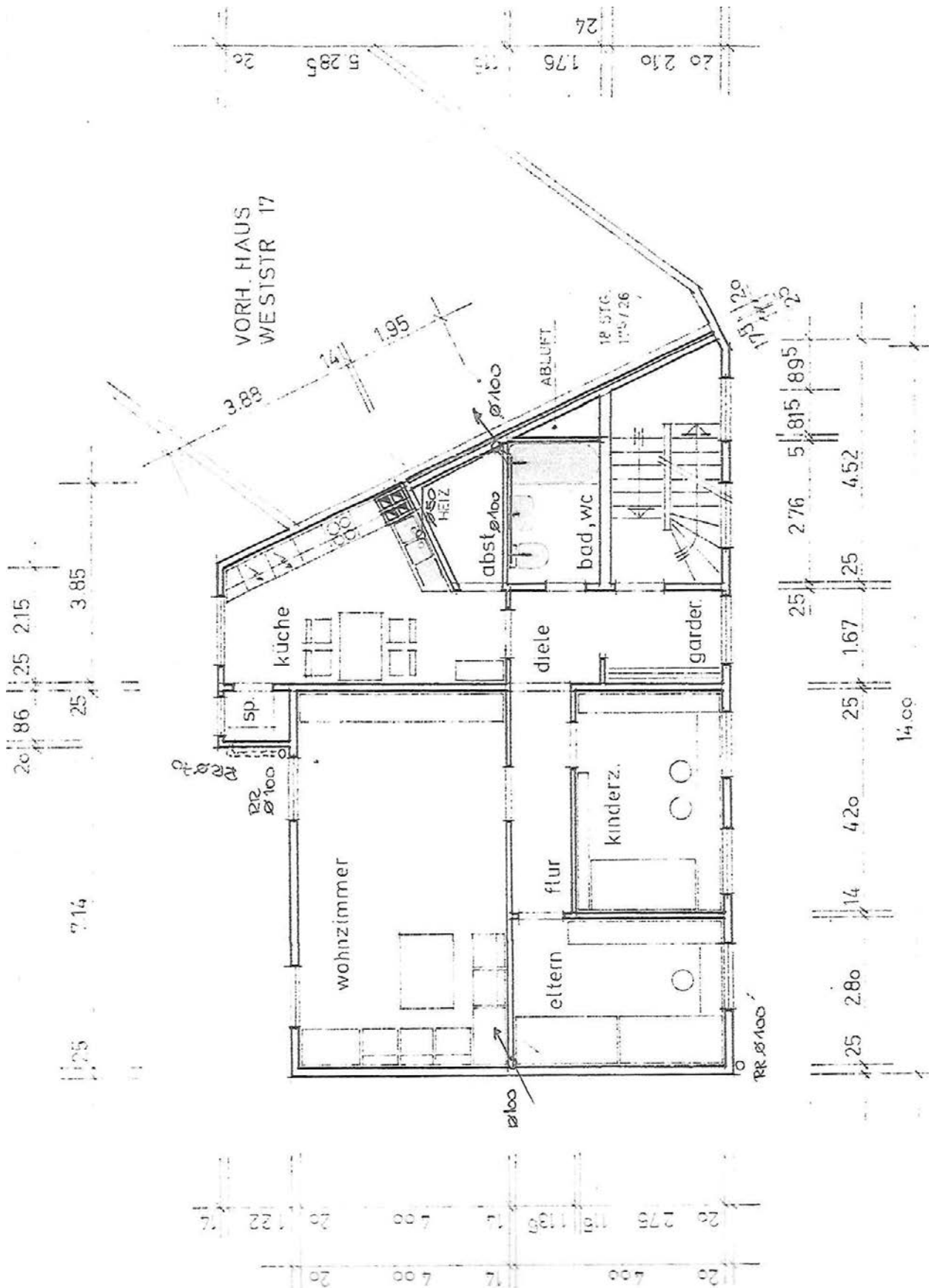




2.2 Grundriss Erdgeschoss (Unterlage: Bauakte, nur zur Übersicht! Bestand weicht teilweise ab!)



2.3 Grundriss Obergeschoss (Unterlage: Bauakte, nur zur Übersicht! Bestand weicht teilweise ab!)





## 2.5 Katasterplan (Unmaßstäblich)



**Oberbergischer Kreis  
Katasteramt**

Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW**

Flurstück: 1174  
Flur: 34  
Gemarkung: Radevormwald  
Grabenstraße 8, Radevormwald

