



Amtsgericht Olpe
Bruchstraße 32

57462 Olpe

Thomas Feldmann

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für bebaute und unbebaute
Grundstücke, für Mieten und
Pachten und für Schäden
an Gebäuden
Mitglied im Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis
Olpe

Martinstraße 19-21
57462 Olpe
Telefon 02761-8276006
Telefax 02761-1712
info@feldmann-sv.de
www.feldmann-sv.de

Datum: 1. Dezember 2025
AZ-AG: 12 K 7/25
AZ-SV: 386/2025

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
von Miteigentumsanteilen an dem Grundstück
D-57439 Attendorn, Pettmecke 67



Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 12.11.2025

87.000,00 €

Ausfertigung: Internetausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 39 Seiten einschließlich Anlageseiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Bewertungsgrundlagen	3
2. Literaturverzeichnis	3
3. Vorbemerkung	4
4. Wesentliche Angaben/Daten	4
5. Grundstück	5
5.1. Lagemerkmale	5
5.1.1. Makrolage	5
5.1.2. Mikrolage	5
5.1.3. Immobilienmarkt Kreis Olpe	6
5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)	6
5.3. Erschließung	6
5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens	6
5.5. Flächennutzungsplan	7
5.6. Bebauungsplan	7
5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen	7
5.8. Grundbuch (Auszug)	7
5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens	8
5.10. Baulastenverzeichnis	8
5.11. Denkmalschutz	8
5.12. Wasserschutz	8
5.13. Altlasten	8
5.14. Immissionen	8
5.15. Bergbau	8
5.16. Privatrechtliche Situation	8
6. Objektbeschreibung / Außenanlagen	8
6.1. Objektart	8
6.2. Baujahr	8
6.3. Nutzung	8
6.4. Flächen- und Maßangaben	9
6.4.1. Wohnfläche	9
6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung	9
6.6. Ausführung und Ausstattung	9
6.7. Technische Ausstattung	9
6.1. Energetische Bauqualität	10
6.2. Barrierefreiheit	10
6.3. Außenanlagen	10
6.4. Bauschäden/Baumängel	10
6.5. Modernisierungen	11
6.6. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung	11
6.7. Drittverwendungsmöglichkeiten	11
7. Verkehrswert	11
7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen	11
7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung	11
8. Berechnungen	15
8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	15
8.2. Bodenwertermittlung	16
8.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	17
8.4. Ertragswertberechnung	21
8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung	22

1. Bewertungsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- (2) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- (3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (4) Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023 (ImmoWertA)

2. Literaturverzeichnis

- (1) Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
10., neu bearbeitete Auflage 2025
- (2) Petersen
Verkehrswertermittlung von Immobilien
- (3) Simon, Reinhold, Simon
Wertermittlung von Grundstücken
5. Auflage
- (4) GuG-Fachliteratur und GuG-Kalender 2025
- (5) Schmitz/Gerlach/Meisel
Baukosten 2024/2025
Neubau – Ein- und Mehrfamilienhäuser
23. Auflage 2024
- (6) Dahlhaus/Krings/Schmitz
Baukosten 2024/2025
Altbau – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
25. Auflage 2024
- (7) Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
10. neu bearbeitete Auflage 2025
- (8) Kleiber-Digital
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
www.kleiber-digital.de
- (9) Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage

3. Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 13.10.2025 vom Amtsgericht Olpe beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74 a ZVG über

**Miteigentumsanteile
des bebauten Grundstücks
Pettmecke 67
57439 Attendorn-Beukenbeul**

zu erstellen.

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 Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentlichen Unterschied zwischen dem „unbelasteten“ Verkehrswert nach ZVG und dem „belasteten“ Verkehrswert nach BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit unabhängig von den eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt.

Aus Gründen der Klarheit und Nachvollziehbarkeit für den potenziellen Ersterher / Bietinteressenten kann – bei Bedarf – für den Zweck der Zwangsversteigerung auch nachrichtlich der „belastete“ Verkehrswert (Marktwert) – hier im Sinne der Legaldefinition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB – unter Berücksichtigung der Einflüsse aller Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt werden. Der Auftrag des Amtsgerichts umfasst diese, sofern notwendigen, zusätzlichen Berechnungen. Sie werden auftragsgemäß, falls notwendig, gesondert ausgewiesen und dem Amtsgericht übermittelt.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

4. Wesentliche Angaben/Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Olpe Bruchstraße 32 57462 Olpe
Auftrag vom:	13.10.2025
Umfang des Auftrages:	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert (= Marktwert) (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des Objekts
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung als Grundlage eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Eigentümer gem. Grundbuch:	██ ██
Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung Baujahr: 1976 (gem. Bauakte), Anbau 1993 (gem. Bauakte) Wohnfläche: ca. 82 m ²
Objektadresse:	Pettmecke 67, 57439 Attendorn-Beukenbeul
Grundbuch:	Amtsgericht Olpe, Grundbuch (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch) von Ewig, Blatt 998
Grundstückgröße:	1.000 m ² (gem. Grundbuch)
Katasterangaben:	Gemarkung Ewig, Flur 25, Flurstück 42
Miteigentumsanteile:	50/100

Arbeitsunterlagen und Auskünfte:	1. Grundbuchauszug 2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster 3. Auskunft über Flächennutzungs- und Bebauungsplan der Stadt Attendorn 4. Bauakte des Kreis Olpe 5. Baulastenauskunft des Kreis Olpe 6. Grundstücksmarktbericht 2025 – Kreis Olpe
Tag der Ortsbesichtigung:	12.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	12.11.2025
Qualitätsstichtag:	12.11.2025
Umfang der Ortsbesichtigung:	Alle Räume waren zugänglich und konnten besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1em; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Thomas Feldmann (Sachverständiger)</p>
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren

5. Grundstück

5.1. Lagemerkmale

5.1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Olpe im südlichen Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Olpe umfasst die Städte Attendorn, Drolshagen, Lennestadt und Olpe sowie die Gemeinden Finnentrop, Kirchhundem und Wenden. Der Kreis Olpe hat insgesamt ca. 133.000 Einwohner und eine Fläche von 710,81 km². Verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A4 und A45 gelegen hat sich der Kreis Olpe zu einem wirtschaftlich starken Standort entwickelt. Mittelständische und überregional tätige Betriebe verschiedener Branchen sind die Stützpfeiler des wirtschaftlichen Geschehens der Region. Hierzu gehören Metallgießereien, Rohrziehereien, Gesenkschmieden, Armaturenfabriken, Automobilzulieferer, Maschinenfabriken sowie Betriebe für elektronische Erzeugnisse. Außerdem gibt es zahlreiche Betriebe und Firmen des Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

Aufgrund der Lage im Sauerland mit seinen Bergen, Seen und Wäldern ist der Tourismus für den Kreis Olpe ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor. Durch die Nähe zum Ruhrgebiet (Dortmund 75 km) und die Nähe zu Holland wird die Region gerne als Naherholungsziel genutzt.

Die Stadt Attendorn hat ca. 14.000 - mit allen Gemeinden ca. 25.000 - Einwohner und liegt im westlichen Bereich des Kreises Olpe. Das Oberzentrum Siegen ist ca. 40 Autominuten entfernt.

5.1.2. Mikrolage

Das Objekt liegt ca. 15 Autominuten westlich von Attendorn im Ortsteil Beukenbeul. Angrenzend befinden sich überwiegend Wohnbebauung und Grünland.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als unzureichend einzustufen. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 5 Min. zu erreichen. Es fährt jedoch nur der Schulbus. Der Bahnhof von Attendorn ist in ca. 15 Autominuten zu erreichen.

Ein Kindergarten ist in Listerscheid vorhanden. Eine Grundschule befindet sich in Neu-Listernohl. Sonstige Schulen gibt es in Attendorn.

Beukenbeul verfügt über keinen Einzelhandel. Der Bedarf des täglichen Lebens kann in Attendorn gedeckt werden. Discounter etc. sind in ca. 15 Autominuten zu erreichen.

5.1.3. Immobilienmarkt Kreis Olpe¹

Laut einer Analyse des Pestel-Instituts besteht im Kreis Olpe ein Bedarf von etwa 460 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2028, um den aktuellen Mangel von rund 1.220 Wohnungen zu decken.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist rückläufig. In den ersten fünf Monaten des Jahres 2024 wurden lediglich 93 neue Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 17 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Trotz eines Leerstands von etwa 2.370 Wohnungen (3,8 % des Bestands) sind viele dieser Objekte aufgrund ihres Zustands nicht sofort bewohnbar.

Der Bevölkerungsrückgang schwächt sich ab; Familien und ältere Paare stellen die größte Nachfragegruppe.

Fazit: Der Immobilienmarkt im Kreis Olpe zeigt eine heterogene Entwicklung. Während die Preise für Einfamilienhäuser in einigen Bereichen leicht rückläufig sind, bleiben die Preise für Eigentumswohnungen stabil oder steigen leicht, abhängig von der Lage. Der bestehende Wohnraummangel und die rückläufigen Baugenehmigungen könnten mittelfristig zu weiterem Preisdruck führen. Für potenzielle Käufer und Investoren bietet der Markt sowohl Chancen als auch Herausforderungen, abhängig von der spezifischen Lage und dem Segment.

5.2. Grundstücksmerkmale (siehe Liegenschaftskarte, Anlage 5)

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück und hat einen unregelmäßigen, leicht trapezförmigen Zuschnitt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Pettmecke“.

Grundstücksfront: ca. 16 m

Grundstückstiefe: ca. 49 m im Mittel

Topografie: mittelmäßig nach Südost geneigt

Gründungsverhältnisse: Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Es wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Das Grundstück verfügt über eine gute Besonnung.

5.3. Erschließung

Straße: Die Straße „Pettmecke“ ist ausgebaut mit einer Fahrbahn aus Asphalt. Gehwege sind im Bereich des Bewertungsobjekts nicht vorhanden.

Versorgung: Anschluss an das öffentliche Wasser- und Stromnetz.

Abwasser: Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Medien: DSL-Anschluss ist vorhanden, aber sehr unzuverlässig; Mobilfunkabdeckung ist gegeben

Das Grundstück ist somit voll erschlossen. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB sind noch nicht abgegolten. Fälligkeit und Höhe der zu erwartenden Erschließungsbeiträge stehen zurzeit nicht fest. Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG sind abgegolten. Kostenerstattungsbeiträge nach dem BauGB fallen nicht an².

5.4. Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Baureifes Land

¹ Quelle: Internetrecherche

² lt. Auskunft der Stadt Attendorn vom 20.10.2025

5.5. Flächennutzungsplan³

Der Bereich des Bewertungsobjekts wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt.

5.6. Bebauungsplan⁴

Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit ist das Gebiet zum Stichtag planungsrechtlich nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.7. Sonstige baurechtliche Rahmenbedingungen⁵

Das Grundstück liegt innerhalb der Innenbereichssatzung „Beukenbeul“.

5.8. Grundbuch (Auszug)

Es bestehen folgende Eintragungen:

Amtsgericht Olpe, Grundbuch von Ewig, Blatt 998:

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1		50/100 (fünfzig Hunderstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		Ewig	25	42	Gebäude- und Freifläche, Pettmecke 67		10	00
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit Kellerräumen Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 999) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränk.....						

Abteilung II:

lfd. Nr.	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Altenteil – löschar bei Todesnachweis – für a) [REDACTED] – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Mai 1999 (UR Nr. 140/1999 des Notars Gerhard Geene in Attendorn) eingetragen am 12. Juli 1999.
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Olpe, 12 K 7/25). Eingetragen am 27.08.2025.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse, die in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind – in aller Regel – nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen,

³ lt. Auskunft der Stadt Attendorn vom 28.10.2025

⁴ lt. Auskunft der Stadt Attendorn vom 28.10.2025

⁵ lt. Auskunft der Stadt Attendorn vom 28.10.2025

dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Fazit: Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 1 ist nicht wertbeeinflussend, da es nachrangig ist und im Rahmen der Zwangsversteigerung wegfällt. Das Recht in Abt. II lfd. Nr. 2 ist ebenfalls nicht wertbeeinflussend.

5.9. Zulässigkeit des Bauvorhabens

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der Bauleitplanung wurde nur teilweise geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen gegeben ist.

5.10. Baulastenverzeichnis⁶

Auf dem Grundstück sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Kreis Olpe eingetragen.

5.11. Denkmalschutz⁷

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Attendorn eingetragen.

5.12. Wasserschutz⁸

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

5.13. Altlasten⁹

Eine Bodenuntersuchung fand nicht statt. Das Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreis Olpe eingetragen. Das belastete Erdreich wurde seinerzeit ausgeschachtet und entsorgt. Von einer wertbeeinflussenden Belastung ist nicht mehr auszugehen.

5.14. Immissionen

Seltene Geräuschimmission durch umliegende Windkraftanlagen (ca. 1,8 km entfernt).

5.15. Bergbau¹⁰

Im Bereich des Bewertungsobjekts sind keine Beeinflussung vorhanden.

5.16. Privatrechtliche Situation

Grundbuchrechtlich gesicherte Rechte bestehen, wie in Punkt 5.8. beschrieben. Ob sonstige Rechte (z.B. nicht eingetragene Rechte, Nachbarrechte etc.) bestehen, konnte nicht geklärt werden. Es wird davon ausgegangen, dass solche Rechte nicht bestehen.

6. Objektbeschreibung / Außenanlagen

6.1. Objektart

Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses mit zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Bad, Terrasse und Kellerräumen (teilweise ausgebaut).

6.2. Baujahr

1976 (Fertigstellung gem. Bauakte), Anbau 1993 (gem. Bauakte)

6.3. Nutzung

Zu Wohnzwecken

⁶ lt. Auskunft des Kreis Olpe vom 03.11.2025

⁷ gem. Internetrecherche vom 25.11.2025

⁸ gem. Internetrecherche (ELWAS-WEB) vom 25.11.2025

⁹ lt. telefonischer Auskunft des Kreis Olpe vom 25.11.2025

¹⁰ gem. Internetrecherche (Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen) vom 25.11.2025

6.4. Flächen- und Maßangaben

6.4.1. Wohnfläche

ca. 82 m²

Anmerkung: Die ausgebauten Flächen im Untergeschoss sind aufgrund ihrer lichten Höhe gemäß Landesbauordnung keine Aufenthaltsräume (Wohnräume).

6.5. Grundrissgestaltung/Aufteilung

Klassische, funktionale Aufteilung

6.6. Ausführung und Ausstattung¹¹

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundament:	Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Naturschiefer, Außenputz
Innenwände:	Mauerwerk
Geschosdecken:	Stahlbeton
Dach:	Dachkonstruktion: Pfettendach Dachform: Satteldach mit Quergiebel und Dachaufbauten Dacheindeckung: Betondachsteine Dachentwässerung: Außenliegende Dachentwässerung aus Kupfer
Fenster/Rolläden:	Holzfenster mit Isolierglas Rolläden sind vorhanden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge:	Keramische Platten, Teppich, Estrich mit und ohne Anstrich
Wände u. Decken:	Überwiegend Putz mit Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich, Decken teilweise mit Holzpaneelen verkleidet
Sanitärausstattung:	UG: Bad mit Dusche, Waschbecken, Urinal und WC EG: Bad mit zwei Duschen (eine davon annähernd Bodengleich), Waschbecken und WC
Sonstiges:	Terrasse überdacht Kellerräume teilweise ausgebaut

6.7. Technische Ausstattung

Heizung:	Ölzentralheizung (Brennwerttechnik aus ca. 2010) mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasser:	Zentral über die Heizung
Wasser:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer

¹¹ Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme von innen und außen, der Bauakte und teilweise den Angaben des Eigentümers.

Abwasser:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Standardinstallation
Sonstiges:	Solarthermieanlage mit Warmwasserpufferspeicher

6.1. Energetische Bauqualität

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt bzw. liegt mir nicht vor. Nach meinen Recherchen hat das Bewertungsobjekt einen Endenergiebedarf von ca. 170 kWh/m²a bis 210 kWh/m²a und einen Primärenergiebedarf von 190 kWh/m²a bis 230 kWh/m²a (Bedarfsausweis). Aufgrund dessen ist das Bewertungsobjekt der Energieeffizienzklasse F bis G zuzuordnen.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder -verbrauch*
A+	unter 30 kWh/(m ² a)
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)
D	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)
E	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)
F	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)
H	über 250 kWh/(m ² a)

Im Rahmen der Besichtigung wurde folgendes vorgefunden:

- Kein Wärmedämmverbundsystem
- Ölheizung aus ca. 2010
- Keine Flächenheizung (Fußbodenheizung, Deckenheizung etc.)
- Kellerdecke ungedämmt
- Zweifachverglaste Holzfenster
- Keine Lüftungsanlage
- Kleine Solarthermieanlage

Fazit: Das Objekt genügt den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz nur sehr eingeschränkt.

6.2. Barrierefreiheit

Im Rahmen der Besichtigung wurde folgendes vorgefunden:

- Treppen im Haus
- Steckdosen und Schalter höher als 85 cm
- Türen 80 cm breit

Fazit: Das Objekt ist nicht barrierefrei.

6.3. Außenanlagen

Pflasterflächen, Beete, Rasenflächen, Stützmauer, Gartenhaus

6.4. Bauschäden/Baumängel

Baumängel/Bauschäden waren augenscheinlich nicht zu erkennen.

6.5. Modernisierungen¹²

Keine

6.6. Gebäudezustandsbeschreibung, -beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus im sehr ländlich gelegenen Ortsteil Attendorn-Beukenbeul. Die Wohnung ist etwas unglücklich geschnitten (Zugang zu den Schlafräumen durch das Wohnzimmer) und hat eine gute Größe. Im Untergeschoss sind Räume zu Wohnzwecken ausgebaut, die laut Teilungserklärung teilweise im Gemeinschaftseigentum (gem. Teilungserklärung) stehen. Ebenso sind diese Räume aufgrund der Geschosshöhe von 2,35 m und einer lichten Höhe von 2,01 m nicht dazu geeignet Wohnzwecken zu dienen.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem ordentlichen bis leicht vernachlässigten Zustand. Die Marktfähigkeit wird, auch aufgrund der Lage, als schwierig eingeschätzt.

6.7. Drittverwendungsmöglichkeiten

Gering

7. Verkehrswert

7.1. Verkehrswertdefinition/Erläuterungen

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

In § 10 Abs. 2 ImmoWertV wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert: Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

7.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert.¹³ Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

¹² It. Auskunft des Eigentümers

¹³ Vgl. § 6 ImmoWertV

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um 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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.¹⁴

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden, um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.¹⁵

¹⁴ Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV

¹⁵ Vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 25, 26 ImmoWertV

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.¹⁶

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.¹⁷

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sog. Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.¹⁸

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und

¹⁶ Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁷ Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁸ Vgl. § 10 ImmoWertV

Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.¹⁹

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden.²⁰

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen²¹.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

¹⁹ Vgl. § 31 ff. ImmoWertV

²⁰ Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV

²¹ Vgl. §35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden am Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Eigentumswohnung zu bewerten. Hier ist das Sachwertverfahren ungeeignet, da sich ein Wohnungs-/Teileigentum (Sondereigentum und Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum) nicht aus dem gesamten Baukörper dividieren lässt. Im vorliegenden Fall wäre das Vergleichswertverfahren das Verfahren der Wahl. Aufgrund von statistisch nicht ausreichend vorhandenen Vergleichspreisen, kann auch das Vergleichswertverfahren nicht angewandt werden. Das zu bewertende Objekt ist zwar nicht unbedingt ertragsorientiert zu sehen, aber der Wert lässt sich am besten durch den Ertrag zum Ausdruck bringen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Ertragswert abzuleiten.

8. Berechnungen

8.1. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert 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 bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die bewertungsrelevante Richtwertzone folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Lage und Wert	
Gemeinde	Attendorn
Gemarkungsname	Ewig
Ortsteil	Beukenbeul
Bodenrichtwertnummer	201
Bodenrichtwert	50 €/m²

Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Fläche	300-1.000 m ²
Lagebeurteilung	4
Freies Feld	Region I

Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 ImmoWertV)

Es handelt es sich um ein richtwerttypisches Grundstück. Der angegebene Richtwert entspricht den heutigen Marktgegebenheiten. Aufgrund dessen wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe ermittelte Bodenrichtwert in Höhe von 50,00 €/m² verwendet. Eine weitergehende Anpassung ist nicht notwendig.

8.2. Bodenwertermittlung

	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	12.11.2025
Fläche	1.000 m ²
baureifes Land	ja
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Bauweise	offen
Vollgeschoss	I
Beitrags-/ Abgabenzustand	frei

Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag 50,00 €

Das Bewertungsgrundstück unterscheidet sich nicht wesentlich vom Richtwertgrundstück. Somit muß der Richtwert nicht angepasst werden.

vorläufiger Bodenwert: 50.000,00 €

Miteigentumsanteil 50/100 25.000,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd.: 25.000,00 €

8.3. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Flächen

Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben der Bauakte. Sie wurden auf Plausibilität geprüft.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Mieten orientieren sich an dem „Qualifizierten Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum Kreis Olpe 2025“. Aufgrund der Lage und der Ausstattung ergibt sich eine Mietspanne von 5,14 €/m² bis 7,11 €/m². Die mittlere monatliche Vergleichsmiete beläuft sich auf 6,15 €/m². Aufgrund der ländlichen Lage, der Ausstattung, der energetischen Bauqualität, der Solarthermieanlage und des Gesamteindrucks des Objekt, ist eine Miete von 6,10 €/m² aus meiner Ansicht marktgerecht und angemessen. Die Garagen sind lt. Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum. Ein Mietansatz erfolgt daher nicht. Ebenso werden, aufgrund der ländlichen Lage, keine Mieten für Kfz-Stellplätze in Ansatz gebracht. Ein Berücksichtigung der Räume im Untergeschoss erfolgt ebenfalls nicht, da es sich nicht um Wohnraum handelt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV und Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten werden konform zum Ertragswertmodell angesetzt, welches für die Ableitung des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes angewendet wurde. Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich demnach wie folgt:

Verwaltungskosten:	429,00 € (Wohnung)
Instandhaltungskosten je m ² -Wohnfläche:	14,00 € (Wohnung)
Mietausfallwagnis (Wohnungen/Garagen):	2 %

Liegenschaftszins (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte 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.

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Teilmarkt „Wohn- und Geschäftsgrundstücke“ keinen eigenen Liegenschaftszins veröffentlicht. In der Literatur findet man Liegenschaftszinssätze von 1,5 % bis 4,5 %.

Eine Einstufung erfolgt u. a. gem. folgendem Schema/Gewichtung:

Risikofaktor R	Ausprägung und >>Noten<< N _R			Gewicht W _R	>>Note<< N _R	W _R *N _R
	0	1	2			
Lage	Sehr gut	Gut/Mittel	Schlecht	0,30	2,00	0,60
Gestaltung der Mietverträge	Indiziert, langfristig, vermietetfreundlich	Indiziert	Kurzfristig/nicht vorhanden	0,10	2,00	0,20
Bonität der Mieter	Zweifelsfrei	Normal	Bonität der Mieter nicht über jeden Zweifel erhaben	0,10	1,00	0,10
Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	mittel	Wenig überzeugend	0,10	2,00	0,20
Drittverwendungsmöglichkeit	Sehr gut	Gut/Mittel	Gering	0,10	2,00	0,20
Restnutzungsdauer	>50 Jahre	50-30 Jahre	<30 Jahre	0,05	1,00	0,05
Marktsituation	Steigend, Nachfrage größer als das Angebot	Stabil	Sinkende Mieten, Angebot größer als die Nachfrage	0,10	1,00	0,10
Beeinflussung durch Denkmalschutz	Keine	Teilweise	Stark	0,10	0,00	0,00
Größe des Objekts	Für die Objektkart typische Größe	Kleiner als typisch	Größer als typisch	0,05	0,00	0,00
Kontrolle/Summe:				1,00		1,45

Liegenschaftszins min. 1,50 %
 Liegenschaftszins max. 4,50 %
 Liegenschaftszins angepasst 3,68 %



Aufgrund des oben dargestellten Schemas und vergleichbarer Städte/Kreise die Liegenschaftszinssätze herausgeben und aufgrund der guten Lage wird ein Liegenschaftszins von rd. 3,7 % angesetzt.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) 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 nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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 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.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren (gem. Anlage 1 ImmoWertV) ermittelt. Das Baujahr ist 1976. Somit ergibt sich nach dem Modell der AGVGA, bei einem Baujahr 1976, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Anmerkung: Der Anbau wurde 1993 erstellt. Er ist allein nicht Bestandsfähig und teilt das bauliche Schicksal des „Altbaus“.

Barwertfaktor/Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ist der Barwertfaktor einer jährlichen, nachschüssigen Zeitrente. Der Vervielfältiger findet insbesondere im Ertragswertverfahren Anwendung, um den um den Bodenwert verminderten Reinertrag der baulichen Anlagen zu kapitalisieren. Er ist mit dem Wert anzusetzen, der sich finanzmathematisch in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

wobei

q = Zinsfaktor = 1 + p

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren (Perioden)

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss 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 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren durchgeführt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Weist das Wertermittlungsobjekt vom Üblichen erheblich abweichende Erträge auf, ist dieser Umstand wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder 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. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

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.

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.

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.

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).

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Hinsichtlich der Ermittlung der Auswirkungen von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen wird auf § 47 ImmoWertV verwiesen.

Eine genaue Abschätzung der Wertminderung von Baumängel/Bauschäden ist nur durch das Einschalten eines Sachverständigen für Baumängel/Bauschäden oder durch die Ausschreibung und Angebotseinholung möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann lediglich ein pauschaler Ansatz erfolgen, der mit entsprechender Ungenauigkeit behaftet ist. Die tatsächlichen Kosten zur Beseitigung des Reparaturstaus beeinflussen die festgestellten Werte entsprechend.

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich keine Bauschäden/Baumängel erkannt werden. Sonstige besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale konnten nicht festgestellt werden.

8.4. Ertragswertberechnung

Basisdaten Wertermittlungsobjekt					
Jahr der Wertermittlung					2025
Baujahr des Wertermittlungsobjekts					1976
Bewertungsrelevantes Baujahr					1976
Gesamtnutzungsdauer (GND)					80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)					31 Jahre
Wohnfläche					82 m ²
Liegenschaftszins					3,7%

Berechnung					
Geschoss	Flächenart	m² / Stck.	Miete/m²	Miete/mtl.	Miete/Jahr
EG	Wohnfläche	82,00 m ²	6,10 €	500,20 €	6.002,00 €
Gesamt				500,20 €	6.002,00 €
Rohertrag					6.002,00 €
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltung:					
Geschoss	%/Stck.	Miete/Jahr	€/Jahr		
EG	1 Stück	429,00 €	429,00 €		
Gesamt			429,00 €	429,00 €	
Instandhaltung:					
Geschoss	m² / Stck.	€/m²/Jahr	€/Jahr		
EG	82,00 m ²	14,00 €	1.148,00 €		
Gesamt			1.148,00 €	1.148,00 €	
Mietausfallwagnis:					
Ansatz	von EUR	Summe			
2%	6.002,00 €	120,04 €	120,04 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten					1.697,04 €
Jährlicher Reinertrag (= Rohertrag - Bewirtschaftungskosten)					4.304,96 €
Reinertragsanteil des Bodens (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				3,7%	925,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen (= Reinertrag - Reinertragsanteil des Bodens)					3.379,96 €
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer				31 Jahre	18,26
Ertragswert der baulichen Anlagen (= Ertrag der baul. Anlagen x Vervielfältiger)					61.718,07 €
Bodenwertanteil					25.000,00 €
Wertminderung wegen Bauschäden					0,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks					86.718,07 €
Der Ertragswert des Grundstücks beträgt rd.					87.000,00 €

8.5. Verkehrswertfeststellung mit Begründung

Folgende Werte wurden berechnet:

Ertragswert: 87.000,00 €

Nach abschließender Prüfung der wertbestimmenden Merkmale und unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundstückslage wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag mit

87.000,00 €

ermittelt.

Eine Plausibilisierung fand im Rahmen von bekannten Kaufpreisen statt. Angaben zu den einzelnen Objekten können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden. Die Anzahl der ausgewerteten Objekte ist gering und daher statistisch nicht aussagekräftig. Zusätzlich wurde der Rohertragsfaktor ermittelt. Er beläuft sich auf rd. 15. Der m²-Preis liegt bei rd. 1.100,00 €/m². Der Rohertragsfaktor ist etwas hoch, was sich jedoch mit der Lage und Größe der Wohnung erklären lässt.

Das Gutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber) Nein.
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen. Zubehör, welches zusätzlich bewertet werden müsste, ist nicht vorhanden.
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind. Nein.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen. Nein.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten). Siehe Punkt 5.10.
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen. Nicht vorhanden.
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan. Siehe Anlagen.
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit. Siehe Anlagen.
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Ja.

Das Gutachten wurde von mir aufgrund der Besichtigung und der sorgfältigen Prüfung der mir ausgehändigten Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Ich bescheinige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen ich als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Olpe, den 1. Dezember 2025

Thomas Feldmann



von der DIAZert der Dia Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-IB-143

Recognised European Valuer
Certificate Registration Number: REV-
DE/IVD/2022/42
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2027



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

Anlagenverzeichnis		Seite
Anlage 1	Fotodokumentation	25
Anlage 2	Übersichtskarte	36
Anlage 3	Karte von Attendorn-Beukenbeul	37
Anlage 4	Luftbild	38
Anlage 5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	39

Anlage 1 Fotodokumentation



Frontansicht



Front-/Seitenansicht



Seitenansicht/Solarthermiekollektoren



Rückansicht



Seitenansicht



Zufahrt/Hof



Heizung



Warmwasserpufferspeicher



Zimmer UG



Zimmer UG



Bad UG



Bad UG



Küche UG



Keller



Garage



Küche EG



Wohnen EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Terrasse

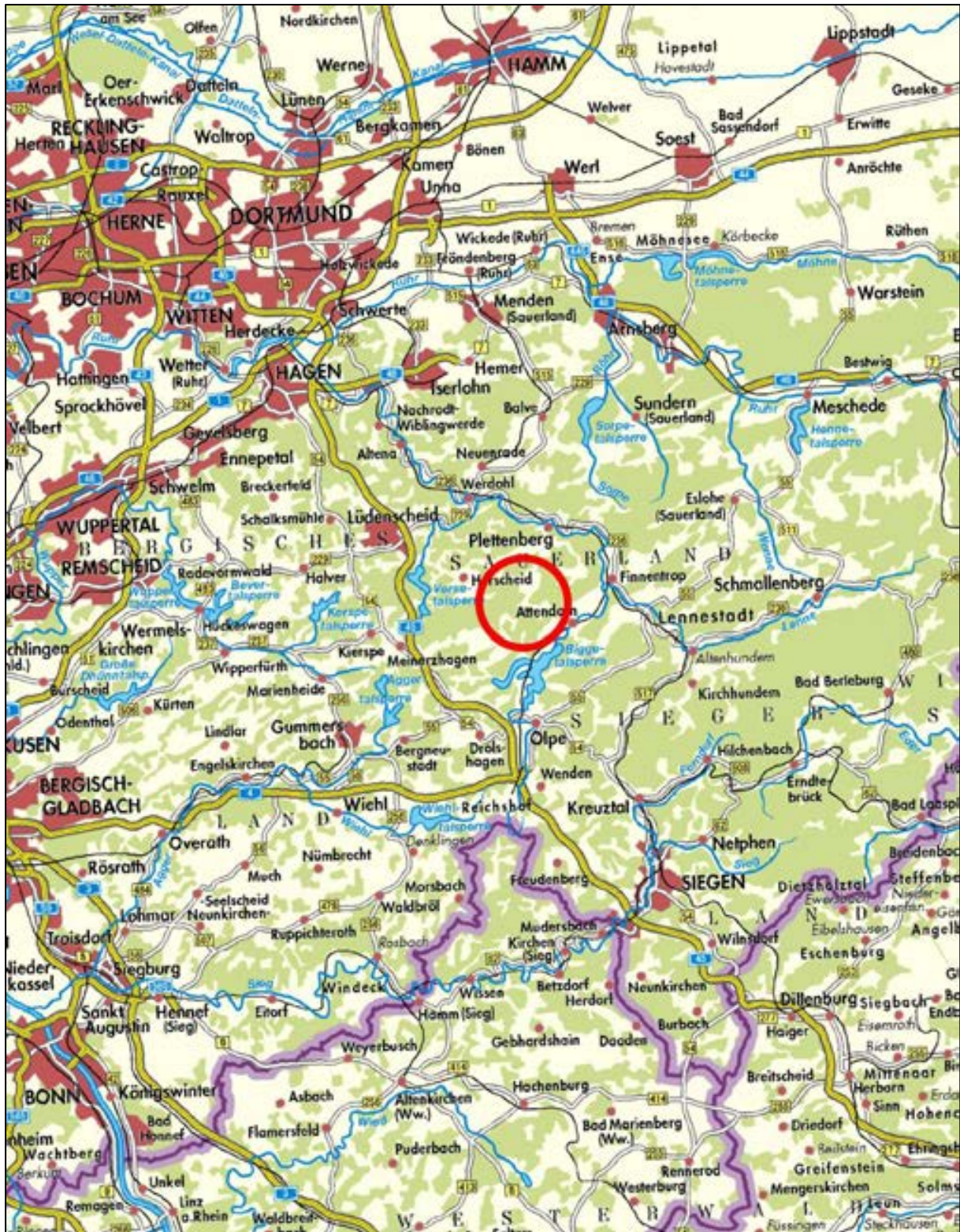


Bad EG



Bad EG

Anlage 2 Übersichtskarte

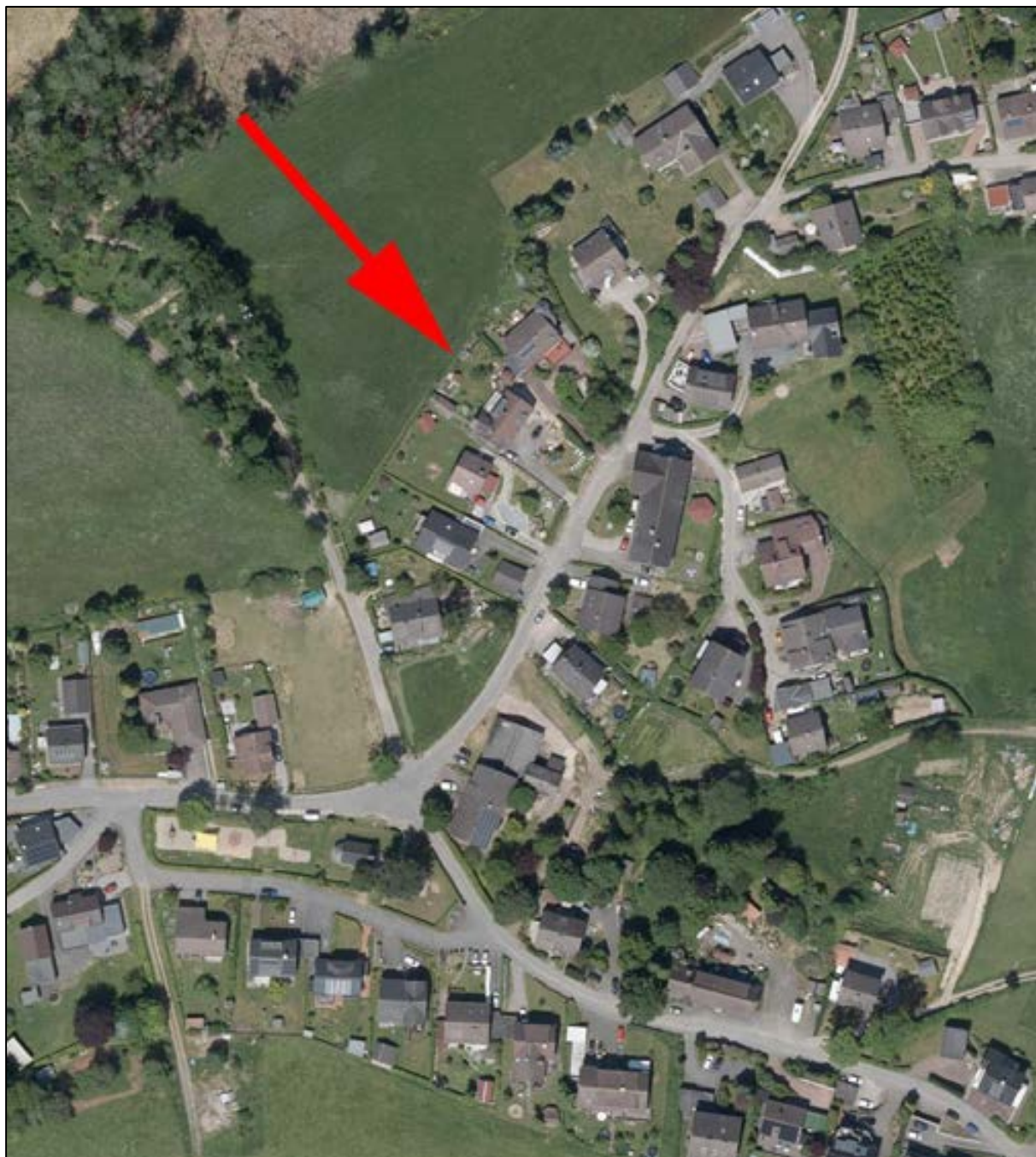


© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2025
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 3 Karte von Attendorf-Beukenbeul

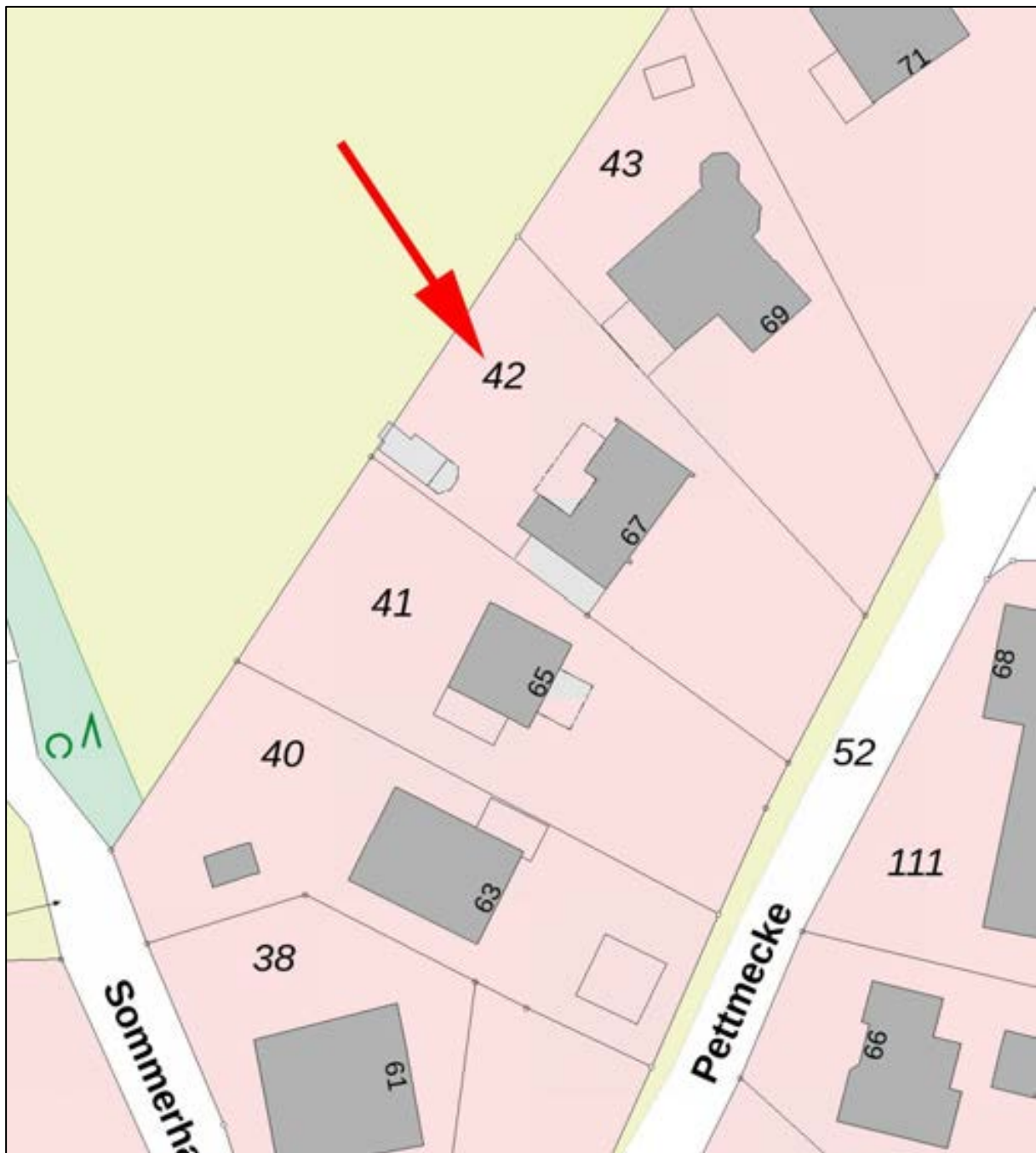


Anlage 4 Luftbild



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn 2025
<http://www.lverma.nrw.de>

Anlage 5 Auszug aus der Liegenschaftskarte



ca. 1 : 500

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe