Sachverständigenbüro
Schürkämper
Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Velbert Az: 14 K 11/25 Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier mit Ausnahme von Außenfotos keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Komplettversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



über das Teileigentum:	409/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Leubeck, Flur 5, Flurstück 895 verbunden mit dem Teileigentum Nr. 33, Gewerberaum / Werkstatt im Erdgeschoss Hauptstraße 223 a 42579 Heiligenhaus
Wertermittlungsstichtag:	02.06.2026
Verkehrswert:	41.000,00 €

Sachverständigenbüro
Schürkämper
Lärchenweg 44, 40764 Langenfeld
Tel. 0151- 56 12 53 30, Fax 02173- 99 45 44

Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO EN 17024
(Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Übersicht der Daten und Ergebnisse des Wertgutachtens Az.: 014 K 011/25
Bewertung gemäß dem äußeren Anschein

	Objektart	409/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Leubeck, Flur 5, Flurstück 895 verbunden mit dem Teileigentum Nr. 33, Gewerberaum / Werkstatt im Erdgeschoss
	Anschrift	Hauptstraße 223 a 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Leubeck, Blatt 1733, 409/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Leubeck, Flur 5, Flurstück 895, Größe 1.374 m²
Belastungen	keine wertrelevanten Belastungen	
Nutzung	vermutlich Eigennutzung	
Wohnfläche	rund. 54 m²	
Sondernutzungsrechte	keine	
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre	
Gebäudeangabe	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung, Flachdach mit 2 Hauseingängen, ein im rückwärtigen Hofbereich gelegenes, zweigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit Satteldach sowie Reihengaragen mit Flachdach im Hofbereich. **Das Hofgebäude mit 1 Wohneinheit und 1 Gewerbeeinheit bildet eine Untergemeinschaft und ist hinsichtlich Verwaltung und Instandhaltung autark.**	
Zustand Gemeinschaftseigentum	- Das Gemeinschaftseigentum konnte nur eingeschränkt von außen in Augenschein genommen werden. - augenscheinlich nutzbar - Das Hofgebäude Hauptstraßé 223a bildet eine Untergemeinschaft und ist hinsichtlich Verwaltung und Instandhaltung autark. Zur finanzielle Situation der Untergemeinschaft konnten keine Angaben ermittelt werden.	
Zustand Sondereigentum	**Das Teileigentum konnte nicht besichtigt werden.** Grundriss praktisch, gemäß Plan Fenster vermutlich Isolierglasfenster Sanitär nicht bekannt Elektrik nicht bekannt Heizung vermutlich Zentralheizung (gemäß Plan Heizung separat rechts gelegen)	
Lage allgemein	überwiegend Wohn- und Misch- und Kernbebauung	
Restnutzungsdauer	ca.. 30 Jahre	
Liegenschaftszins	3 %	
Rohertrag (Miete)	4,50 €/m²	
Verkehrswert	41.000,00 € Bewertungsstichtag 02.06.2026	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	4
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Gegenstand der Wertermittlung	7
4.1	Grundbuchangaben	7
4.2	Vorhandene Bebauung	7
5	Lagebeschreibung	8
5.1	Makrolage	8
5.2	Mikrolage - Lage innerhalb der Stadt	9
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	9
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
8	Annahmen und Vorbehalte	10
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	11
10	Baubeschreibung (alle Angaben gemäß dem äußeren Anschein)	13
10.1	Gebäudebeschreibung (nur Hofgebäude)	13
10.2	Beschreibung des Teileigentums	14
11	Außenanlagen	15
12	Altlasten	15
13	Alterswertminderung	15
14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
14.1	Erläuterungen zu Baumängeln und Bauschäden	16
14.2	Baumängel / Schäden am Gemeinschaftseigentum	17
14.3	Baumängel / Bauschäden am Teileigentum	17
14.4	Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen	17
14.5	Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung	18
14.6	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	18
15	Berechnung des Bodenwertes	20
16	Ertragswertverfahren	21
16.1	Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert	21
16.2	Eingangsgrößen	21
16.3	Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete	22
16.4	Bewirtschaftungskosten	22
16.5	Restnutzungsdauer	23
16.6	Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	23
16.7	Vervielfältiger	24
16.8	Berechnung des Ertragswertes	25
17	Vergleichswertverfahren	25
17.1	Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert	25
17.2	Eingangsgrößen	26
17.3	Ermittlung von Vergleichswerten	26
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	27

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Fotos (1 Seite)
Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 5 Erschließungsauskunft (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 6 Auskunft aus dem Altlastenkataster (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 7 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (1 Seite) (hier nicht beigefügt)
Anlage 8 Kopie Grundrisses sowie der Teilungserklärung (39 Seiten) (hier nicht beigefügt)

Das Gutachten besteht insgesamt aus 74 Seiten, davon 28 Seiten Text und 46 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Teilungsplan/Grundriss
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Richtlinie für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie 2006 - WERT R 2006)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) 1.1.2004 BGBL S. 2346
- II. Berechnungsverordnung
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piehler " Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Velbert Zwangsversteigerung Nedderstraße 40 42549 Velbert
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Bernd Schürkämper Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Hauptstraße 223 a 42579 Heiligenhaus
Gegenstand der Wertermittlung	409/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Leubeck, Flur 5, Flurstück 895, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbehalle im Erdgeschoss des im Hofraum gelegenen Gebäudes Hauptstraße 223 a im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet, im Weiteren nur noch ATP 33 genannt. (ATP = Aufteilungsplannummer)
Sondernutzungsrechte	nein
Gemeinschaftseigentum	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Unterkellerung, Flachdach mit 2 Hauseingängen, ein im rückwärtigen Hofbereich gelegenes, zweigeschossiges, gemischt genutztes Gebäude mit Satteldach sowie Reihengaragen mit Flachdach im Hofbereich. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde die Gesamtanlage vermutlich Mitte der 1960er Jahre errichtet und in späteren Jahren durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen baulich verbessert. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgte im Jahr 1982. Das Hofgebäude, mit 1 Wohneinheit und 1 Gewerbeeinheit, bildet eine Untergemeinschaft und ist hinsichtlich Verwaltung und Instandhaltung autark.
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag	02.06.2026

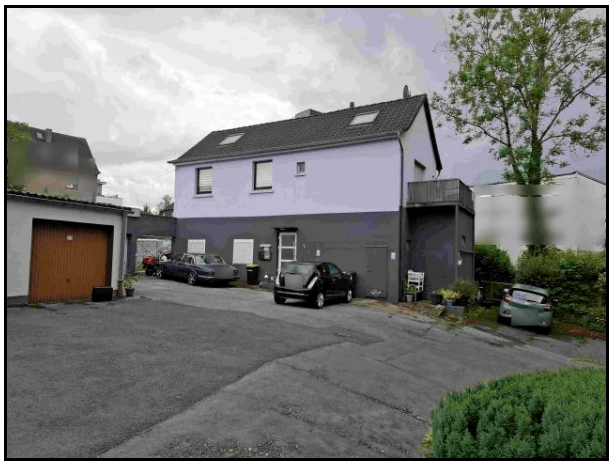
Ortsbesichtigung	02.06.2026 Teilnehmer: - der Sachverständige - Rechtsvertretung des Antragstellers
Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelungen und Berechnungen zu Belastungen in Abt. II des Grundbuches, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung. Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs (Dienstbarkeiten) sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht innerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen.
Gewerbebetrieb	vermutlich ja (ob noch in Betrieb kann an dieser Stelle nicht abschließend beurteilt werden)
Zubehör	nicht ersichtlich
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	vermutlich Eigennutzung

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Leubeck
Blatt		1733
Bestandsverzeichnis	1	409/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Flur Flurstück Größe Leubeck 5 895 1.374 m² Gebäude- und Freifläche, Rheinlandstraße 11, 13, Hauptstraße 223 a verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbehalle im Erdgeschoss des im Hofraum gelegenen Gebäudes Hauptstraße 223 a, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet.
Belastungen	1 4	Grenzbebauungsrecht... Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Das zu bewertende Teileigentum „ATP 33“ befindet sich im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach. Das Gebäude liegt im rückwärtigen Hofbereich der Wohnanlage Rheinlandstraße 11 und 13 und war ursprünglich dem gewerblich genutzten Grundstück Hauptstraße 223 zugeordnet. Seit dem Jahr 1982 gehört das Gebäude zur Wohnungseigentumsanlage Rheinlandstraße 11 und 13.

Der Hofbereich, mit dem gemischt genutzten Gebäude sowie den Garagen, ist über eine Hausdurchfahrt der Rheinlandstraße 7 erreichbar.

Die Wohngebäude der Wohnungseigentumsanlage wurden nach den vorliegenden Erkenntnissen vermutlich in den 1960er Jahren errichtet und in den 1980er Jahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Die Anlage ist augenscheinlich in einem gebrauchsfähigen Zustand.

Das Hofgebäude (1 Wohneinheit und 1 Gewerbeeinheit) bildet eine Untergemeinschaft und ist hinsichtlich Verwaltung und Instandhaltung autark.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	Der Kreis liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Er ist der am dichtesten besiedelte Kreis in Deutschland. Er erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 km² und hat ca. 480.000 Einwohner. Der Kreis grenzt im Norden an die kreisfreien Städte Duisburg, Mühlheim an der Ruhr und Essen, im Osten an den Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreien Städte Wuppertal und Solingen sowie an den Rheinisch-Bergischen-Kreis, im Süden an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Düsseldorf. Der Kreis liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsgebieten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der A 3 durchzogen. In West-Ost-Richtung laufen im Norden des Kreises die A 52 und die A 44 und im mittlerem Kreisgebiet die A 46. Der nächste Flughafen Düsseldorf grenzt direkt an die Stadt Ratingen und somit an den Kreis Mettmann.
Stadt	Heiligenhaus (kreisangehörige Stadt)
Einwohnerzahl	rd. 26.000
zur Stadt	Heiligenhaus liegt im Norden des Kreises Mettmann verkehrsgünstig in zentraler Lage zum Großstadtdreieck Düsseldorf, Essen und Wuppertal, in landschaftlich schöner Umgebung im Niederbergischen Land mit vielseitigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 27,5 km² und hat rund 26.000 Einwohner.

5.2 Mikrolage - Lage innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Stadtbezirk Entfernung zum Zentrum ca.	Mitte Mitte 0,5 km
nähere Umgebung	überwiegend Wohn- und Misch- und Kernbebauung	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss A 44 ca. Bushaltestelle ca. Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. Flughafen Düsseldorf ca.	3,8 km 0,1 km 23 km 19 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Gemeinden / Städten	Velbert ca. Ratingen ca. Wülfrath ca. Mettmann ca. Essen ca. Düsseldorf ca. Wuppertal Elberfeld ca	7 km 12 km 11 km 11 km 22 km 23 km 22 km
Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum Parkplätze am Fahrbahnrand, gegenüber öffentlicher Parkplatz - 13 Garagen innerhalb der Anlage	
Immissionen	Das Objekt liegt in einer Durchgangsstraße, erhöhte Verkehrsimmissionen sind zu erwarten.	
Infrastruktur	- Grundschulen, Gymnasium, Gesamtschule, Kindergarten, Ärzte, Bank und Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen in Mitte und sind fußläufig erreichbar.	

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land - sonstige Flächen Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.

Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt der Stadt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan: Nr. 18 Stadtmitte (2015) - Planungsrecht: vermutlich § 30 BauGB - Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet GFZ 0,4 GRZ 0,2 II-IV Geschosse Geschlossene Bauweise - Flächennutzungsplan: Wohnen/Mischgebiet
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig
Topographie	z.T. Gefälle
Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt ist das Grundstück ortsüblich erschlossen, weitere Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Ob später, durch weitere Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabegesetzes NRW bzw. § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht eingeschätzt werden.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert ist nicht an eine bauliche Nutzung gekoppelt. Die Berechnung wird vernachlässigt.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Feststellungen beruhen teilweise auf ungeprüften Angaben und den dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen. Ursache hierfür ist, dass trotz entsprechender Bemühungen nicht sämtliche für die Wertermittlung erforderlichen Informationen beschafft werden konnten und insbesondere eine **Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht möglich war.**

Die Bewertung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck des Objekts, die vorliegenden Aktenunterlagen sowie die sonst verfügbaren Erkenntnisse. Soweit Annahmen getroffen werden mussten, sind diese im Gutachten kenntlich gemacht und nachvollziehbar begründet.

Darüber hinaus wurden keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt, die über den Umfang des gerichtlichen Gutachtenauftrags hinausgehen. Dies gilt insbesondere für Untersuchungen der Bausubstanz, statische oder konstruktive Prüfun-

gen sowie Untersuchungen auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige verborgene Mängel. Derartige Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags und konnten daher bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die Wertermittlung erfolgt somit unter dem Vorbehalt, dass keine wertrelevanten Umstände vorliegen, die dem Sachverständigen aufgrund der eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten verborgen geblieben sind. Soweit sich nachträglich belastbare Erkenntnisse über bislang unbekannte wertbeeinflussende Tatsachen ergeben, kann eine Überprüfung der Verkehrswertermittlung erforderlich werden.

Die im Gutachten berücksichtigten Angaben von Behörden, Versorgungsträgern und sonstigen Auskunftsstellen – insbesondere zu den Themen Baurecht, Erschließung, Erschließungsbeiträge, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Bewirtschaftungskosten und sonstigen öffentlich, rechtlichen oder privatrechtlichen Verhältnissen - werden als zutreffend zugrunde gelegt. Eine eigenständige Überprüfung dieser Angaben war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Das Verkehrswertgutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag verfügbaren Informationen erstellt. Soweit sich nachträglich herausstellen sollte, dass den getroffenen Annahmen unzutreffende oder unvollständige Informationen zugrunde lagen oder bislang unbekannte wertrelevante Umstände bestehen, kann sich hieraus die Notwendigkeit einer Überprüfung oder Fortschreibung der Wertermittlung ergeben. Aus den vorstehend genannten Unterstellungen können gegenüber dem Sachverständigen keine weitergehenden Ansprüche hergeleitet werden.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das **Ertragswertverfahren** herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohn- und Teileigentum herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Garagen und Stellplätzen bietet sich das Vergleichswertverfahren an, da die überwiegende Anzahl der Objekte mit ihrem Preis in €/m², bzw €/Einheit gehandelt werden. Diese Vorgehensweise schlägt sich auch auf die statistischen Werte nieder, die bei den zuständigen Gutachterausschüssen gesammelt werden. Bedingung für die Anwendung des Verfahrens ist, dass ausreichend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen,

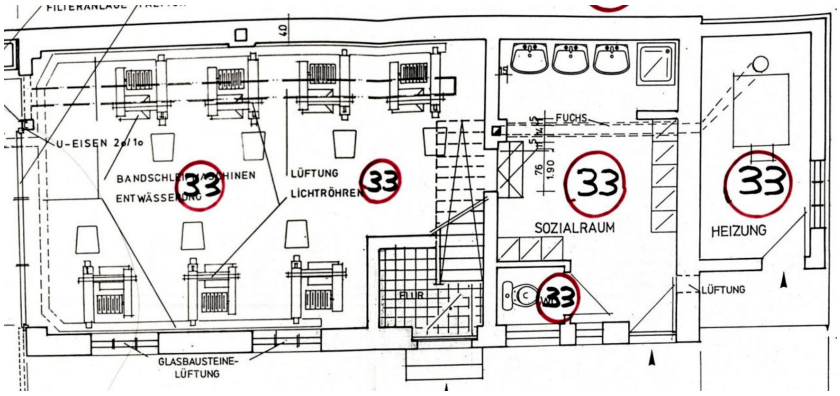
	die ausgewertet werden können. Da das zu bewertende Objekt gewerblich genutzt wird, sind Vergleichs- und Richtwerte nur eingeschränkt nutzbar. Das Verfahren wird daher nur ergänzend hinzugezogen.
Ertragswertverfahren	Auch das Ertragswertverfahren bietet sich für die Verkehrswertermittlung von gewerblich genutztem Teileigentum an. Die Wertigkeit kann auch durch die gezahlte oder fiktive Miete (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Da vergleichbare Objekte auch als Anlageobjekte gehandelt- und damit vermietet werden können, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Im vorliegenden Fall konnte die Miete auf der Grundlage der marktüblichen Miete festgestellt werden. Hinzu kommt, dass Wohn- und Teileigentum überwiegend den Kriterien von Mietobjekten entsprechen. Kaufentscheidungen werden entsprechend auch bei Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist in der überwiegenden Anzahl der Bewertungsfälle ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen. Auf das Sachwertverfahren wird daher verzichtet
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert von gewerblich genutztem Teileigentum, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, am sinnvollsten aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet wird. Insofern wird der Ertragswert ermittelt. Die Vergleichswertermittlung wird der besseren Vergleichbarkeit und Plausibilität wegen zusätzlich ausgeführt. Die Ermittlung des Sachwertes wird vernachlässigt, da keine wertrelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.

10 Baubeschreibung (alle Angaben gemäß dem äußeren Anschein)

10.1 Gebäudebeschreibung (nur Hofgebäude)

Art des Gebäudes	 Gemischt genutztes Gebäude 1 Wohneinheit 1 Gewerbeeinheit
Konstruktionsart	Massivbau
Baujahr	vermutlich 1960er Jahre
Keller	vermutlich nein
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	vermutlich Holz
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung
Decken	vermutlich massiv
Treppen	nicht bekannt
Treppenabsätze	nicht bekannt
Eingang	Kunststoff mit Glasausfachung
Außenwände	massive
Fassade	Putz, Anstrich
Innenwände	vermutlich überwiegend massiv
Fenster	vermutlich Isolierverglasung
Wärme- und Schallschutz	nicht bekannt

10.2 Beschreibung des Teileigentums

Lage im Haus	Erdgeschoss	
Nutzfläche	53,7 m² gemäß Angaben im Aufteilungsplan Im Weiteren wird von einer Fläche von rd. 54 m² ausgegangen.	
Räume gemäß Plan	Raumbezeichnung	Nutzfläche in m²
	Sozialraum	16,63
	Werkräume	37,03
	Gesamt ca.	53,66
Grundriss		
Grundrissgestaltung (gemäß Plan)	zweckmäßig	
Fußböden	vermutlich Estrich	
Fußbodenbeläge	nicht bekannt	
Innentüren	nicht bekannt	
Wandbekleidungen	nicht bekannt	
Decken	nicht bekannt	
Elektroinstallation	nicht bekannt	
Sanitär	nicht bekannt	
Heizung	vermutlich Zentralheizung (gemäß Plan Heizung für Hofgebäude separat rechts gelegen)	

Hinweis:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung stehen. Bei nicht sichtbaren

Bauteilen bzw. Ausstattungsmerkmalen handelt es sich um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen (Standardausstattung) oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit,

Alle Angabe beruhen auf einer Einsichtnahme vom Hof her sowie den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen.

11 Außenanlagen

- diverse Anschlüsse und Leitungen
- befestigter Garagenhof
- befestigte Wege
- usw.

12 Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Altlasten erkannt bzw. festgestellt werden. Gemäß Auskunft des Kreises wird das zu bewertende Objekt **nicht** im Altlastenkataster geführt. Ob und in welchem Umfang Altlasten eventuell vorhanden sind sowie um Feststellung der anfallenden Kosten zu deren Beseitigung bedarf es eines Sachverständigen für Altlasten.

13 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2026
Baujahr theoretisch	1976
theoretisches Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	50
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer nach Reparatur in Jahren	30

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt (Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der AGVGA/NRW). Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird dabei unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

14.1 Erläuterungen zu Baumängeln und Bauschäden

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer(§ 6 ImmoWertV)) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhaften Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen, Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Baumangel/Bauschäden ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Mängel an Gebäuden und der exakten Kosten für die Beseitigung wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Baumängel und Bauschäden erforderlich.

Hier wurde nur reiner Reparaturrückstau berücksichtigt. Altersbedingte Verschleißerscheinungen wurden bereits in der Abschreibung ausreichend gewürdigt.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder

pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Festgestellte Baumängel und Schäden werden bei der Bewertung von Wohn- und Teileigentum nur dann berücksichtigt, wenn keine oder keine ausreichenden Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden und die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

14.2 Baumängel / Schäden am Gemeinschaftseigentum

Festgestellte Mängel / Schäden werden bei der Bewertung von Teilntum nur dann berücksichtigt, wenn keine bzw. nicht ausreichende Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden, die Reparaturkosten entsprechend sofort anfallen und die Kosten umgelegt werden müssen.

14.3 Baumängel / Bauschäden am Teileigentum

Zum Besichtigungstermin konnten keine Schäden erkannt werden, da der Zugang nicht möglich war.

14.4 Berücksichtigung der Instandhaltungsrücklagen

Wohnungs- und Teileigentümer sind gesetzlich verpflichtet eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die erforderlichen Gelder werden auf der Grundlage der üblichen Instandhaltung, bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren, mit ca. 1/3 überschlägig eingeschätzt (Maklerformel). In der Praxis bedeutet dies, dass die mit dem Alter des Gebäudes ansteigenden Instandhaltungskosten (siehe hier z.B. II. BV) die Instandhaltungsrücklagen unmittelbar beeinflussen. Je älter das Gebäude, desto höher die Instandhaltungskosten und die erforderlichen Instandhaltungsrücklagen.

Fehlbeträge, die nach obiger Formel entstehen, müssen nicht zwangsläufig in vollem Umfang als Wertminderung abgezogen werden, da es bei den meisten Eigentümergemeinschaften üblich ist, dass die Rücklagen nicht ausreichen und dass zumindest mittelfristig, bei größeren Maßnahmen Sonderumlagen notwendig werden. Die Unterfinanzierung ist also als Normalfall anzusehen. Wertmindernd wirken sich fehlende Instandhaltungsrücklagen nur dann aus, wenn auch der “normale” Käufer erkennen muss, dass er kurzfristig Mittel für Instandhaltung zur Verfügung stellen muss. Eine Feststellung in absoluten Werten ist meist nicht möglich, da dem Sachverständigen nicht immer ausreichendes Zahlenmaterial zu Verfügung steht. Aus diesem Grund wird eine Unterdeckung, wenn notwendig, gemäß dem Grad der Unterdeckung, prozentual als Pauschalwert berücksichtigt.

Das Hofgebäude Hauptstraßé 223a bildet eine Untergemeinschaft und ist hinsichtlich Verwaltung und Instandhaltung autark. Zur finanziellen Situation des Gebäude konnten keine Angaben ermittelt werden. Aufgrund dessen wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von

5 %

in Ansatz gebracht

14.5 Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich ein Verkehrswertgutachten und stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war trotz entsprechender Bemühungen des Sachverständigen nicht möglich, da vom Eigentümer kein Zugang gewährt wurde. Alle Angaben zum baulichen Zustand beruhen daher ausschließlich auf dem äußeren Eindruck des Gebäudes, den vorliegenden Unterlagen sowie den im Rahmen der Ortsbesichtigung zugänglichen Bereichen.

Aufgrund der eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass im nicht zugänglichen Gebäudeinneren oder in verdeckten Bauteilen Mängel, Schäden oder sonstige wertrelevante Besonderheiten vorhanden sind, die bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden konnten. Das hieraus resultierende erhöhte Bewertungsrisiko ist bei der Würdigung des Gutachtens zu beachten.

Untersuchungen der Bausubstanz, der Tragkonstruktion, der Standsicherheit oder der Bauphysik sowie Untersuchungen auf Holz zerstörende Pilze oder Insekten, Rohrleitungs- und Korrosionsschäden, Feuchteschäden, Schadstoffe, Altlasten oder sonstige verborgene Mängel wurden nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags.

Aus obigen Gründen heraus erhöht sich das finanzielle Risiko. Eine Berücksichtigung ist **nicht** durch die normierten Verfahren, gemäß ImmoWertV, abgedeckt, daher wird zusätzlich ein Risikoabschlag von

20 %

in Ansatz gebracht.

14.6 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Es müssen folgende Rechte und Belastungen berücksichtigt werden:

- grundstücksgleiche Rechte
- weitere beschränkte dingliche Rechte
- Baulasten
- grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums
- Miet,- Pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen

Baulasten	Gemäß Auskunft der Stadt keine Baulasten
Grundbuch Abt. II	lfd. Nr. 1 Grenzbebauungsrecht Der Eintrag ist der Gesamtbebauung geschuldet (Lückenbebauung) und tangiert nicht den Verkehrswert des Eigentums.

	Anmerkung zu Grundbuchbelastungen aus Abt. II: Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (dingliche Rechte) sind, wenn wertbeeinflussend, aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht innerhalb dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Sie werden in der Regel gesondert berechnet und ggf. vom Versteigerungsgericht in Form eines Ersatzwertes gemäß §§ 50- 51 ZVG berücksichtigt.
Sondernutzungsrecht	Dem hier zu bewertenden Teileigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Abweichungen bei der Wertigkeit der Miteigentumsanteile	Nach vorliegenden Unterlagen ist eine Überprüfung von Diskrepanzen zwischen Eigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Eigentums am Gemeinschafteigentum nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu bewerkstelligen. Es waren augenscheinlich Abweichungen (abweichende Wohnfläche bei gleicher Zuordnung der Miteigentumsanteile) feststellbar, so dass im Weiteren ***nicht*** unterstellt werden kann, dass der Wertanteil im Grundbuch der tatsächlichen Wertigkeit des zu bewertenden Eigentums entspricht. Eine Gewährleistung hierfür kann von der Sachverständigen nicht übernommen werden.
Überbauung	Die Sachverständige geht bei der Grundstücksaufnahme davon aus, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen. Überbauungen bestehen augenscheinlich nicht.
Baugrund	Es wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine Baugrunduntersuchungen beauftragt. Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Die baurechtliche Legalität der vorhandenen Anlagen und Gebäude wird in diesem Gutachten unterstellt.
naturschutzrechtliche Auflagen	Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind bei Grundstücken im Innenbereich gemäß BauGB keine Auflagen zu beachten.
Bodenordnung	Das zu bewertende Objekt war zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Flurbereinigung, Grenzregelung, Umlegung) einbezogen.
Denkmalschutz	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
Mietpreisbindung	entfällt

Hausschwamm	Es konnte kein Hausschwamm festgestellt werden. Gewährleistung hierüber kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden, da eine Besichtigung nur sehr eingeschränkt von Außen möglich war.
weitere Lasten	Es konnten keine weiteren Lasten ermittelt werden

15 Berechnung des Bodenwertes

Zitat :

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Entsprechend der ImmoWertV (§ 40) soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren gemäß § 40 (2) ImmoWertV zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt und hernach anteilig, bezogen auf das jeweilige Wohn- bzw. Teileigentum, ausgewiesen.

Vom Gutachterausschusses wird für das Richtwertgebiet folgender Richtwert ausgewiesen:

Angaben zum Richtwert

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	**360,00 €/m²**
Lage	Richtwertzone 7018
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gem. BauGB
Nutzungsart	Wohnen
Geschosszahl	IV Geschosse

Angaben zum Bewertungsobjekt

Beitragszustand	ebf gem. BauGB	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Wohnen	vergleichbar/wertneutral
Geschosszahl	IV Vollgeschosse	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes:

	Bodenrichtwert in €/m²	360,00
*	Grundstücksfläche in m²	1.374
=	Bodenwert gesamt in €	494.640,00
/	Miteigentumsanteile gesamt	10.000,00
*	Miteigentumsanteil der zu bewertenden ATP	409,00
=	**anteiliger Bodenwert für die zu bewertende ATP in €**	**20.230,78**

16 Ertragswertverfahren

Zum besseren Verständnis gibt der Sachverständige einige Erklärungen zu den im Ertragswert vorkommenden Daten und Bezeichnungen.

16.1 Allgemeine Erläuterung zum Ertragswert

Der Ertragswert orientiert sich ausschließlich an den Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Man ermittelt einen stichtagsbezogenen Wert, der eine Aussage über die zukünftige Ertragskraft des zu begutachtenden Objektes zulässt.

Der Ertragswert ist die Antwort auf die Frage: “Für welchen Preis lohnt sich der Erwerb der Immobilie verglichen mit einer anderen Anlage?” Die Herstellkosten sind demnach für den Ertragswert uninteressant.

16.2 Eingangsgrößen

In der Hauptsache ist der Ertragswert die Summe der Ertragswerte der baulichen Anlagen, abgezinst auf den Bewertungsstichtag, zuzüglich des Bodenwertes. Die zur Berechnung notwendigen Eingangsgrößen sind im Wesentlichen: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz sowie die Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Der Rechengang stellt sich wie folgt dar:

- Rohertrag
./. Bewirtschaftungskosten
= Reinertrag
./. Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
= Gebäudereinertrag
* Vervielfältiger (aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz)
= Ertragswert der baulichen Anlagen
+- Korrektur wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+ Bodenwertanteil des Sondereigentums
= Ertragswert

Aus dem ermittelten Ertragswert wird im Normalfall ohne weitere Anpassungen (z.B. Marktanpassung) der Verkehrswert abgeleitet.

16.3 Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete

Laut Marktbericht bewegen sich die Mieten für vergleichbare Objekte zur Zeit zwischen 2,00 €/m² bis 5,00 €/m².

Unter Berücksichtigung der anteiligen Sozialflächen wird die nachhaltig erzielbare Miete mit

4,50 €/m²

eingeschätzt.

16.4 Bewirtschaftungskosten

Zitat

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten einer Immobilie bestehen aus

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual (Literatur 3 - 6 % von der Nettokaltmiete), als auch als Fixwert angesetzt werden.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Fachliteratur hält langjährig ermittelte Erfahrungswerte für Instandhaltungskostenpauschalen bereit.

Instandhaltungskosten können nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis kann nach Regelsätzen sowohl prozentual, als auch als Fixwert angesetzt werden.

Anmerkung:

Ein sich aufgrund besonderer Umstände ergebendes, besonders hohes Vermietungsrisiko, z.B. bei speziellen Gewerbeimmobilien, wird in dieser Pauschale nicht ausreichend gewürdigt. Pauschale Ansätze sind hier regelmäßig, entsprechend dem Risiko, anzupassen.

Die Bewirtschaftungskosten werden pauschal mit

19 %

veranschlagt.

16.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wurden bereits ermittelt (Alterswertminderung) sie beträgt 30 Jahre.

16.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Regelinstrument im Ertragswertverfahren. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der hieraus resultierenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke entsprechend den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des marktkonformen

Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass der ausgewiesene Ertragswert marktkonform ist und somit dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend der **Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der Liegenschaftszinssatz ist dementsprechend der **Marktanpassungsfaktor (marktspezifisch angepasst, § 33 ImmoWertV) des Ertragswertverfahrens**. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Gemäß Marktbericht wird der Liegenschaftszins mit 1,8 % (+- 0,8) und 2,1 (0,9 ausgewiesen.

Alle Kriterien liegen innerhalb der o.g. Spannen.

Zinserhöhend wirken:

- eingeschränkte Nachfrage, da nur gewerblich nutzbar
- gewerbliche Nutzung mit höherem finanziellen Risiko

Im Weiteren wird von einem Zinssatz von

3,0 %

ausgegangen.

16.7 Vervielfältiger

Der Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor) ermittelt sich aus:

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

wobei: p = Liegenschaftszinssatz in % (3,0 %)
n = Restnutzungsdauer in Jahren (30 Jahre)
q = 1+ p/100 (1,03)

Berechnung: $V = \frac{1{,}03^{30} - 1}{1{,}03^{30} * (1{,}03 - 1)}$

V= 19,6 gerundet

Der Vervielfältiger ist mathematisch wie der Rentenbarwertfaktor einer Zeitrente zu sehen.

16.8 Berechnung des Ertragswertes

01		Kaltmiete in €/m²	4,50
02	*	Wohnfläche in m^2	54,00
03	=	monatliche Kaltmiete in €	243,00
04	*	Monate im Jahr	12
05	=	Jahresrohertrag gesamt in €	2.916,00
06	-	19 % Bewirtschaftungskosten in €	554,04
07	=	Jahresreinertrag in €	2.361,96
08	-	Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszins) in €	606,92
09	=	Gebäudeertrag in €	1.755,04
10		Restnutzungsdauer in Jahren	30
11		Liegenschaftszinssatz in %	3,00
12	*	Vervielfältiger	19,60
13	=	Ertragswert der baulichen Anlage in €	34.398,72
14	+	anteiliger Bodenwert in €	20.230,78
15	=	vorläufiger Ertragswert in €	54.629,50
16	-	20 % Risikoabschlag in €	10.925,90
17	-	5 % Abschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	2.731,47
18	**=**	**Ertragswert in €**	**40.972,12**

17 Vergleichswertverfahren

17.1 Allgemeine Erläuterungen zum Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren ist die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern aussagefähige Vergleichswerte vorliegen. Das grundlegende Problem ist die Begutachtung der Vergleichbarkeit.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert bestimmenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

In der Wertermittlung findet sich die Forderung, dass immer wenn die Objekte hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit nicht völlig übereinstimmen **Zu- oder Abschläge** vorzunehmen sind. Diese Zu- oder Abschläge sind jedoch stets zu begründen.

Eine hinreichende Vergleichbarkeit kann also durch entsprechend begründete Anpassung herbeigeführt werden.

17.2 Eingangsgrößen

Der Gutachterausschuss hat Kauffälle von Wohn- und Teileigentum ausgewertet und gibt die Ergebnisse in Form von Mittelwerten (€/m²) an.

Der Verkehrswert lässt sich demnach als Produkt der Wohnfläche bzw. Anzahl der Garagen und eines angemessenen, relativen Vergleichspreises ermitteln. Abweichende Merkmale sind durch Anpassung des relativen Vergleichspreises zu erfassen.

Die Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren sind:

Mittelwert des relativen Vergleichspreises
* Wohnfläche bzw. Anzahl der Garagen
= vorläufiger Vergleichswert
+- Zu- und Abschläge (Anomalien, § 8 Abs.2, Abs, 3, ImmoWertV)
= Vergleichswert

In der Regel wird aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne weitere Zu- und Abschläge, der Verkehrswert abgeleitet.

17.3 Ermittlung von Vergleichswerten

Nach Aussage des Gutachterausschusses wurde für Wohneigentum folgender Richtwert ermittelt:

Der Richtwert wird wie folgt definiert:

- Richtwert 2.250,00 €/m²
- Baujahr 1985
- Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 41-80 m²
- Gebäudestandard mittel
- Erdgeschoss
- unvermietet

Anpassung des Richtwertes:

	Ausgangswert in €/m²	2.250,00
*	Anpassung Baujahr	0,920
*	Anpassung Größe	1,000
*	Anpassung Gebäudestandard (einfach)	0,800
*	Anpassung nicht vermietet	1,000
*	Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung	0,600
=	bereinigter Wert in €/m²	993,60

Der Faktor bezüglich der gewerblichen Nutzung wurde sachverständig eingeschätzt.

17.4 Berechnung des angepassten Vergleichswertes

	neuer statistischer Mittelwert in €/m²	993,60
*	Wohnfläche in m²	54,00
=	Ausgangswert in €	53.654,40
-	20 % Risikoabschlag wegen eingeschränkter Besichtigung in €	10.730,88
-	5 % Abschlag wegen finanzieller Unwägbarkeiten am Gemeinschaftseigentum in €	2.682,72
=	**angepasster Vergleichswert in €**	**40.240,80**

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

*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.*

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs 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 wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach der ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Insgesamt mussten in den gewählten Verfahren die speziellen Eigenschaften des Objektes als Teileigentum und als Teil des Gemeinschaftseigentums berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall wurden als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren herangezogen. Das Vergleichswertverfahren wurde zusätzlich herangezogen. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren der Richtwert für Wohneigentum herangezogen und entsprechend angepasst. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem resultierenden Verkehrswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung, ATP 33, Hauptstraße 223 a in Heiligenhaus mit

41.000,00 €

eingeschätzt.

Der Sachverständige erklärt durch seine Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass er keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 03.08.2026

Bernd Schürkämper
Zertifizierter Sachverständiger zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110302-2010 D

Anlage 1



Hofgebäude, Teileigentum Nr. 33 im Erdgeschoss