G U T A C H T E N

über die **Verkehrswerte (Marktwerte)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **50/100 Miteigentumsanteil,** den **43/100 Miteigentumsanteil und** den **7/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58513 Lüdenscheid, Hulsberger Weg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Erdgeschoss und dem Kinderzimmer im Dachgeschoss** mit 2 Kellerräumen im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet, dem Sondereigentum an der **Wohnung im Dachgeschoss** mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet und dem Sondereigentum an der **Garage** im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Lüdenscheid mit dem Aktenzeichen 22 K 30/25

Die **Verkehrswerte (Marktwerte)** der **Wohnungseigentume und des Teileigentums** wurden zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 ermittelt mit rd.

Sondereigentum	Nutzung/Bebauung	Wert der Sondereigentume
Nr. 1	**Wohnung EG/ Zimmer DG**	**rd. 71.000 €**
Nr. 2	**Wohnung DG**	**rd. 58.000 €**
Nr. 3	**Garage**	**rd. 9.300 €**

Digitale Ausfertigung
Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilienwertermittlung GmbH
Schultheißstraße 14
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: info@juwert.de

https://www.juwert.de

2. April 2026

Aktenzeichen: 3604

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	**4**
1	**Allgemeine Angaben**	**6**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**14**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im EG und einem Zimmer im DG	17
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	17
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im DG	18
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	18
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.6	Sondereigentum an der Garage	19
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.6.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)	19

3.6.3 Zustand des Gebäudes ... 19
3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen ... 19
4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) ... 21
4.1 Grundstücksdaten ... 21
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 21
4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück ... 22
4.4 Vergleichswertermittlung ... 23
4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 23
4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 24
4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors ... 26
4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors ... 27
4.4.5 Vergleichswert ... 28
4.5 Bodenwertermittlung ... 32
4.6 Ertragswertermittlung ... 36
4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 36
4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe ... 37
4.6.3 Ertragswertberechnung ... 39
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 41
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 47
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 47
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 47
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 47
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 48
4.7.5 Verkehrswert (Marktwert) ... 49
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 52
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 52
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ... 52
5.3 Verwendete fachspezifische Software ... 53
6 Verzeichnis der Anlagen ... 53

Zusammenfassung

Bewertungsobjekte	Wohnungseigentum im EG und dem Kinderzimmer im DG mit 2 Kellerräumen Nr. 1 im Aufteilungsplan, Wohnungseigentum im DG mit Kellerraum Nr. 2 im Aufteilungsplan, Sondereigentum an der Garage Nr. 3 im Aufteilungsplan
Miteigentumsanteile	Nr. 1: 50/100 Nr. 2: 43/100 Nr. 3: 7/100
Objektadresse/ Adresse des Grundstücks	Hulsberger Waldweg 3, 58513 Lüdenscheid
Aktenzeichen des Amtsgerichts	22 K 30/25
Wertermittlungsstichtag	11.03.2026
Ortstermin	11.03.2026
Grundbücher	Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 2355, lfd. Nr. 1; Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 2354, lfd. Nr. 1; Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Land, Blatt 2356, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 103, Flurstücke 283 und 284
Grundstücksfläche	927 m² + 33 m² = 960 m²
Art der Gebäude	Zweifamilienhaus mit Garage
Baujahr	1970
Wohnfläche der Bewertungsobjekte	Wohnungseigentum Nr. 1 (EG + Zimmer im DG): rd. 89 m²; Wohnungseigentum Nr. 2 (DG): rd. 69 m²
Bodenwert Wohnungseigentum Nr. 1	rd. 46.600 €
Bodenwert Wohnungseigentum Nr. 2	rd. 40.000 €
Bodenwert Teileigentum Nr. 3	rd. 6.517 €
Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 1	rd. 71.400 €
Vergleichswert Wohnungseigentum Nr. 2	rd. 59.400 €
Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 1	rd. 70.400 €

Ertragswert Wohnungseigentum Nr. 2	rd. 56.200 €
Ertragswert Teileigentum Nr. 3	rd. 9.300 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnungseigentum Nr. 1	rd. -26.250 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnungseigentum Nr. 2	rd. -21.334 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Teileigentum Nr. 3	rd. -1.050 €
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1	rd. 71.000 €
Wohnungseigentum Nr. 1 Wert pro m² Wohnfläche	rd. 798 €/m²
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 2	rd. 58.000 €
Wohnungseigentum Nr. 2 Wert pro m² Wohnfläche	rd. 841 €/m²
Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 3	rd. 9.300 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Wohnungseigentum im Erdgeschoss und dem Kinderzimmer im Dachgeschoss mit 2 Kellerräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; Wohnungseigentum im Dachgeschoss mit Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
Miteigentumsanteile:	Nr. 1: 50/100 Nr. 2: 43/100 Nr. 3: 7/100
Objektadresse/ Adresse des Grundstücks:	Hulsberger Waldweg 3, 58513 Lüdenscheid
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Land (Wohnungsgrundbuch), Blatt 2355, lfd. Nr. 1, Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Land (Wohnungsgrundbuch), Blatt 2354, lfd. Nr. 1; Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Land (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 2356, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lüdenscheid-Land, Flur 103, Flurstücke 283 (927 m²) und 284 (33 m²); gesamte Grundstücksgröße: 960 m²; Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 09.01.2026 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 22 K 30/25) vom 09.01.2026 wurde die Zwangsversteigerung zum

	Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lüdenscheid Dukatenweg 6 58507 Lüdenscheid
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	11.03.2026
Umfang der Besichtigung:	Besichtigt werden konnten die beiden Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum. Die Garage konnte von innen nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung; Da uns eine Miteigentümerin den Haustürschlüssel zugesandt hat, konnten wir die Besichtigung ohne die Miteigentümer durchführen.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • beglaubigte Grundbuchauszüge vom 26.11.2025 • Beschlüsse vom 09.01.2026 und vom 09.02.2026 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2026 • Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2026 • Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2026 • Teilungserklärung vom 21.11.1969, Amtsgericht Lüdenscheid • Aufteilungspläne vom 30.10.1969 • Baugenehmigung vom 12.08.1969, und Nachtrag zur Baugenehmigung vom 29.08.1969, Stadt Lüdenscheid • Grundrisse und Schnitte mit Genehmigungsstempel vom 12.08.1969 • Wohnflächenberechnung vom 12.08.1969 • Baubeschreibung mit Genehmigungsstempel vom 12.08.1969 • Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte, Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023 • Bodenrichtwerte und Immobilienrichtwerte BORIS-

	NRW vom 01.01.2025 und 01.01.2026, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) • Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid, Datenlizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) • Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 18.02.2026, Stadt Lüdenscheid • Auskunft zum Kanalanschluss vom 17.03.2026, Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR • Auskunft über Wohnungsbindung vom 16.03.2026, Stadt Lüdenscheid • Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 03.03.2026, Stadt Lüdenscheid • Hochwasserrisikokarte, Stand 10.03.2026, Bezirksregierung Arnsberg • Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 17.02.2026, Märkischer Kreis • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.02.2026, Stadt Lüdenscheid • Auskunft zum Denkmalschutz vom 16.02.2026, Stadt Lüdenscheid • Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 19.03.2026, Bezirksregierung Arnsberg • Markt- und Internetrecherchen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Fotodokumentation beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Grundstück ist durch eine in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit (Wasserentnahme- und Ableitungsrecht) belastet. Diese Eintragung ist in dem Abschnitt 2.4 aufgeführt.

Verfahrensbedingt wird der fiktiv unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Das Gebäude muss entrümpelt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lüdenscheid (Kreisstadt, ca. 72.000 Einwohner); Stadtteil Freisenberg mit dem Weiler Hulsberg (Gevelndorf/Freisenberg = Bezirk 15 ca. 3.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hagen (ca. 23 km entfernt), Iserlohn (ca. 33 km entfernt), Wuppertal (ca. 54 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 5 km entfernt), B 54 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 2 km entfernt), A 46 (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Lüdenscheid (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	Das Bewertungsobjekt liegt im Norden von Lüdenscheid am Rand des ländlich gelegenen Weilers Hulsberg. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ca. 1 km entfernt im Stadtteil und im Zentrum von Lüdenscheid. Kindergarten ist ca. 1,5 km entfernt; Grundschule ist ca. 2 km entfernt und weiterführende Schulen im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Ein- und Zweifamilienhäuser; offene, 1 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 32 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m <u>Grundstücksgröße:</u> 960 m²
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Straße, Sackgasse, Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen/ Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an den Schmutzwasserkanal; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garage; überwiegend keine Einfriedung, teils Hecke
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Hochwassergefährdung:	Gemäß der Hochwasserrisikokarte besteht keine Hochwassergefährdung.
bergbauliche Verhältnisse:	Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener

Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

Altlasten: Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 26.11.2025 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II der Grundbücher von Lüdenscheid-Land, Blätter 2355, 2354 und 2356 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 auf dem Flurstück 283:
Folgende Last:
Grunddienstbarkeit (Wasserentnahme- und Ableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Lüdenscheid-Land Flur 53 Nr. 188/1 und 190/2 (Lüdenscheid Band 91 Blatt 2498). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Juli 1947 eingetragen am 15. September 1947.

Lfd. Nr. 2 für die Flurstücke 283 und 284:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdenscheid, 22 K 30/25). Eingetragen am 21.11.2025.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. Das Bewertungsobjekt ist gemäß der Auskunft der Stadt Lüdenscheid kein öffentlich gefördertes Bauvorhaben und unterliegt somit keiner Mietpreisbindung.
Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:	Die Dichtigkeitsprüfung ist in der Stadt Lüdenscheid nur in Wasserschutzgebieten Pflicht. Bei dem Bewertungsobjekt ist die Dichtigkeitsprüfung nicht verpflichtend. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist damit nicht notwendig. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Demnach sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid eingetragen.
Denkmalschutz:	Gemäß der Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid verzeichnet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für das Grundstück liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Es liegt außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.
sonstige Satzungen:	liegen nicht vor

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
beitragsrechtlicher Zustand:	Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB wurde seitens der Stadt Lüdenscheid für die Straße „Hulsberger Waldweg“ noch nicht erhoben. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, entfällt zum jetzigen Zeitpunkt die Grundlage zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den o. g. Bestimmungen. Straßenausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Satzung der Stadt Lüdenscheid sind vom 14.12.2022 noch nicht entstanden. Kanalanschlussbeiträge werden in Lüdenscheid nicht erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung und die Anlagen 4 bis 6;

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut. Es ist in zwei Sondereigentume an Wohnungen und ein Sondereigentum an der Garage aufgeteilt. Die Bewertungsobjekte stehen leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich an der Außenhülle des Gebäudes erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1970
Modernisierungen:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Putz

3.2.2 Nutzungseinheiten

<u>Kellergeschoss:</u>
Kellerräume, Raum für die Heizungsanlage, Waschküche und Trockenraum

<u>Erdgeschoss:</u>
1 Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 1)

<u>Dachgeschoss:</u>

1 Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 2) und ein Zimmer des Wohnungseigentums Nr. 1

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton B 120
Umfassungswände Kellergeschoss:	KSV 150
Umfassungswände Wohngeschosse:	HBL 25
tragende Innenwände:	HBL 25
nicht tragende Innenwände:	Schwemmsteine
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Beton mit Steinplatten und Fliesen; schmiedeeisernes Geländer und Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang:	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz <u>Dachform:</u> Satteldach mit Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Zementpfannen Dachrinnen aus Zinkblech Gemäß sachverständiger Schätzung sind die Dachschrägen nicht gedämmt und die oberste Geschossdecke ist gedämmt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung älteren Baujahres; letzte Wartung 2023
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über die Heizungsanlage

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

besondere Bauteile:
- Eingangsüberdeckung
- Dachgauben
- Balkon

besondere Einrichtungen: keine bekannt

Besonnung und Belichtung: normal

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:
- Schäden am Balkon
- undicht Dachrinnen
- fehlender Sauberkeitsstreifen am Haus
- verwitterter Außenputz (ohne Abzug unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, ist in der Alterswertminderung berücksichtigt)
- schlechter Unterhaltungszustand der Fenster
- Wandöffnungen in den Bädern

Allgemeinbeurteilung: Das Haus befindet sich in einem schlechten Unterhaltungszustand. Es ist insgesamt renovierungsbedürftig.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege mit Waschbetonplatten, wiesenartige Gartenanlage mit Bäumen und Sträuchern, ungepflegter Zustand

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG und einem Zimmer im DG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss, einem Kinderzimmer im Dachgeschoss und 2 Kellerräumen im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt 88,75 m².
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Flur sowie ein Zimmer im Dachgeschoss
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppichboden, PVC, Parkett im Wohn- und Esszimmer
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, im WC teils Fliesen und Raufasertapeten mit Anstrich, im Bad ca. ½ hoch Fliesen und darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	überwiegend Putz mit Anstrich, in Wohn- und Esszimmer Vertäfelung
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen:	Türen aus Holz, Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Wanne, Dusche, Waschbecken; Ausstattung aus dem Baujahr, weiße Sanitärobjekte <u>WC:</u> Stand-WC, Waschbecken; Ausstattung aus dem Baujahr, weiße Sanitärobjekte
besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	Die Wohnung und das Zimmer im Dachgeschoss müssen entrümpelt werden und befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss und einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt 69,42 m².
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Balkon
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen im Bad und WC
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich, im WC teils Fliesen und Raufasertapeten mit Anstrich, im Bad ca. ½ hoch Fliesen und darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich, im Schlafzimmer Vertäfelung
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen:	Türen aus Holz, Zargen aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Wanne, Dusche, Waschbecken; Ausstattung aus dem Baujahr, weiße Sanitärobjekte <u>WC:</u> Stand-WC, Waschbecken; Ausstattung aus dem Baujahr, weiße Sanitärobjekte
besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

3.6 Sondereigentum an der Garage

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	massive Garage; eingeschossig
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Putz, Holzverblendung

3.6.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)

Umfassungswände:	Mauerwerk
Garagentor:	Holzschwingtor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbetondach (gemäß sachverständiger Schätzung) <u>Dachform:</u> Flachdach, verlängert als Eingangsüberdeckung <u>Dacheindeckung:</u> verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)

3.6.3 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:

- verwitterter Außenputz (ohne Abzug unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, ist in der Alterswertminderung berücksichtigt)
- Schäden an der Holzverblendung

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaft-	keine wesentliche Abweichung

lichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA):	
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	Da das Gebäude nicht verwaltet wird und leer steht, ist davon auszugehen, dass eine Erhaltungsrücklage nicht vorhanden ist.
Hausgeld:	Da das Gebäude nicht verwaltet wird und leer steht, ist davon auszugehen, dass Hausgeld nicht bezahlt wird.

4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte

für den 50/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58513 Lüdenscheid, Hulsberger Waldweg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, einem Zimmer im DG und zwei Kellerräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

für den 43/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58513 Lüdenscheid, Hulsberger Waldweg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG und einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

und für den 7/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58513 Lüdenscheid, Hulsberger Waldweg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüdenscheid-Land	2355	1	
Lüdenscheid-Land	2354	1	
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüdenscheid-Land	2356	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lüdenscheid-Land	103	283	927 m²
Lüdenscheid-Land	103	284	33 m²
Fläche insgesamt:			**960 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)

bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (vgl. § 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Garagen u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

In dieser Wertermittlung kommen das **Vergleichswertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, weil für diese Verfahren die für die Wertermittlung relevanten Daten zur Verfügung stehen.

Nicht geeignet ist das **Sachwertverfahren**, welches sich am Substanzwert des Objekts orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt hat und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Wohnungseigentum Nr. 1

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	=	1.350,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1.350,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors					
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.03.2026	×	1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,000	
Ausstattung	mittel	einfach	×	0,873	E02
Wohnfläche [m²]	73,00	88,75	×	1,032	E03
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	×	1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	×	1,000	
Anzahl Wohneinheiten	7-24	2	×	1,022	E04
Baujahr	1977	1970	×	0,976	E05
Balkon/ Terrasse	ja	nein	×	0,907	E06
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.100,36 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**=**	**1.100,36 €/m²**	

Wohnungseigentum Nr. 2

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	=	1.350,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m²	

beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 1.350,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.03.2026	× 1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Ausstattung	mittel	einfach	× 0,873	E02
Wohnfläche [m²]	73,00	69,42	× 0,989	E03
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Wohneinheiten	7-24	2	× 1,022	E04
Baujahr	1977	1970	× 0,976	E05
Balkon/ Terrasse	ja	ja	× 1,000	E06
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.162,64 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**= 1.162,64 €/m²**	

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

Wohnungseigentum Nr. 1

E01 Stichtag

Aufgrund der Entwicklung des Vergleichsfaktors ist keine Anpassung erforderlich.

E02 Ausstattung

Der Ausstattungsstandard beträgt bei dem Bewertungsobjekt 2,2. Ausstattungsstandards unter 2,4 werden gemäß den Angaben zur Anpassung des Vergleichsfaktors als einfach eingestuft. Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E03 Wohnfläche

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E04 Anzahl Wohneinheiten

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für 4-6 Einheiten. Für weniger Einheiten wurde kein Umrechnungskoeffizient ermittelt.

E05 Baujahr

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E06 Balkon/ Terrasse

Eine Terrasse ist nicht angelegt. Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

Wohnungseigentum Nr. 2

E01 Stichtag

Aufgrund der Entwicklung des Vergleichsfaktors ist keine Anpassung erforderlich.

E02 Ausstattung

Der Ausstattungsstandard beträgt bei dem Bewertungsobjekt 2,2. Ausstattungsstandards unter 2,4 werden gemäß den Angaben zur Anpassung des Vergleichsfaktors als einfach eingestuft. Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E03 Wohnfläche

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E04 Anzahl Wohneinheiten

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für 4-6 Einheiten. Für weniger Einheiten wurde kein Umrechnungskoeffizient ermittelt.

E05 Baujahr

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

E06 Balkon/ Terrasse

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

4.4.5 Vergleichswert

Wohnungseigentum Nr. 1

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.100,36 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 1.100,36 €/m²	
Wohnfläche	× 88,75 m²	
Zwischenwert	= 97.656,95 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 97.656,95 €	

Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 97.656,95 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 26.250,00 €	
Vergleichswert	**=** 71.406,95 € **rd. 71.400,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 mit rd. **71.400,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 50/100
Bauschäden		-1.750,00 €
• Schäden am Balkon	-2.000,00 €	
• undichte Dachrinnen	-1.000,00 €	
• Schäden an der Holzverblendung der Garage	-500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.500,00 €
• Fenster im schlechten Unterhaltungszustand	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-4.250,00 €
• fehlender Sauberkeitsstreifen am Haus	-2.000,00 €	
• Entrümpelung	-6.000,00 €	
• Reinigung Bäder	-500,00 €	
Summe		-7.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.000,00 €
• Öffnung im Bad	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-17.750,00 €
• Renovierung Wände, Decken, Böden (200 €/m² x 88,75 m²)	-17.750,00 €	

Summe	-18.750,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-7.500,00 € + (-18.750,00 €) = -26.250,00 €

Wohnungseigentum Nr. 2

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.162,64 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.162,64 €/m²	
Wohnfläche	× 69,42 m²	
Zwischenwert	= 80.710,47 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 80.710,47 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 80.710,47 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 21.334,00 €	
Vergleichswert	= 59.376,47 € **rd. 59.400,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 mit rd. **59.400,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 43/100
Bauschäden		-1.505,00 €
• Schäden am Balkon	-2.000,00 €	
• undichte Dachrinnen	-1.000,00 €	
• Schäden an der Holzverblendung der Garage	-500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.290,00 €

• Fenster im schlechten Unterhaltungszustand	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-3.655,00 €
• fehlender Sauberkeitsstreifen am Haus	-2.000,00 €	
• Entrümpelung	-6.000,00 €	
• Reinigung Bäder	-500,00 €	
Summe		-6.450,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.000,00 €
• Öffnung im Bad	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-13.884,00 €
• Renovierung Wände, Decken, Böden (200 €/m² x 69,42 m²)	-13.884,00 €	
Summe		-14.884,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-6.450,00 € + (-14.884,00 €) = -21.334,00 €

Teileigentum (Garage) Nr. 3

Der durchschnittliche Kaufpreis für die Weiterverkäufe von Garagen liegt gemäß dem Grundstücksmarktbericht bei rd. 10.500,00 €. Hierbei sind keine besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale berücksichtigt.

4.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstücksbreite	=	20 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	960 m²
Grundstückstiefe	=	32 m
Grundstücksbreite	=	31 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 100,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	100,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	960	×	0,970	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	I-II	I	×	1,000	
Tiefe (m)	30	32	×	1,000	E3
Breite (m)	20	31	×	1,000	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**97,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 97,00 €/m²**	
Fläche	× 960 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 93.120,00 € **rd. 93.100,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 insgesamt **93.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert hat sich in den letzten Jahren und auch zum 01.01.2026 nicht verändert. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.

E2

Die Grundstücksfläche lässt sich aus den Angaben von Tiefe (30 m) und Breite (20 m) mit 600 m² errechnen. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 960 m². Die Sachverständige erachtet eine Anpassung von -3% für angemessen. Daraus ergibt sich der Faktor 0,97. Der Zusammenhang von Preis und Größe ergibt sich daraus, dass bei höheren Kaufpreisen die Interessentenzahl geringer wird. Folglich sinkt bei größeren Grundstücken der Preis pro m² Grundstücksfläche.

E3

Die Anpassung erfolgt bei der Größe.

E4

Die Anpassung erfolgt bei der Größe.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 50/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil ent-

spricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	93.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	93.100,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 50/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	46.550,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 46.550,00 € **rd. 46.600,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 **46.600,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 2

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 43/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	93.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	93.100,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 43/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	40.033,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 40.033,00 € **rd. 40.000,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 **40.000,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums an der Garage Nr. 3

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA =

7/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	93.100,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	93.100,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 7/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.517,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.517,00 € **rd. 6.517,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 **6.517,00 €**.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze

auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Wohnungseigentum Nr. 1

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung EG + Zimmer DG	88,75		4,85	430,44	5.165,28
Summe			88,75	-		430,44	5.165,28

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**5.165,28 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.748,06 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**3.417,22 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,00 %** von **46.600,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**932,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**2.485,22 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **26** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,121**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**50.005,11 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**46.600,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**96.605,11 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**96.605,11 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**26.250,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**70.355,11 €**
	rd.	**70.400,00 €**

Wohnungseigentum Nr. 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	2	Wohnung DG	69,42		4,85	336,69	4.040,28
Summe			69,42	-		430,44	4.040,28

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.040,28 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.373,70 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**2.666,58 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,00 %** von **40.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**800,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**1.866,58 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **26** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,121**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**37.557,46 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**40.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**77.557,46 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**77.557,46 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**21.334,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**56.223,46 €**
	rd.	**56.200,00 €**

Teileigentum an der Garage Nr. 3

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)

Garage	3	Garage		1	40,00	40,00	480,00
Summe				1		40,00	480,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**480,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**159,60 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**320,40 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,00 %** von **6.517,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**130,34 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**190,06 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **26** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,121**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**3.824,20 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**6.517,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**10.341,20 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**10.341,20 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**1.050,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**9.291,20 €**
	rd.	**9.300,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden der Wohnflächenaufstellung entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- dem Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte (ohne Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023 und
- dem Grundstücksmarktbericht

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden

Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt und eine Miete von 4,85 €/m² für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten aus dem Grundstücksmarktbericht zugrunde gelegt.

Wohnungseigentum Nr. 1

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.224,75
Mietausfallwagnis	2,00	----	103,31
Summe			1.748,06 (ca. 34 % des Rohertrags)

Wohnungseigentum Nr. 2

Die Bewirtschaftungskosten werden auch mit 34% des Rohertrags (0,34 x 4.040,28 €) und damit mit 1.373,70 € angesetzt.

Teileigentum an der Garage Nr. 3

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			159,60 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses und
- eigenen Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum mit den Baujahren 1970-

1979 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,4% und eine Standardabweichung von 0,9% veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der individuellen Standort- und sonstigen Objekteigenschaften (RND von 26 Jahren, rd. 89 m² Wohnfläche, 4,85 €/m² Miete) erachtet die Sachverständige einen Liegenschaftszinssatz von 2,0% für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1970 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Die Wohnungen sind renovierungsbedürftig und in dem Zustand nicht vermietbar. Um eine Vermietungsfähigkeit herzustellen, werden hierfür 2 Modernisierungspunkte für die Modernisierung von „Wände, Decken und Bodenbeläge“ unterstellt.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	2,0		

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Wohnungseigentum Nr. 1

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 50/100
Bauschäden		-1.750,00 €
• Schäden am Balkon	-2.000,00 €	
• undichte Dachrinnen	-1.000,00 €	
• Schäden an der Holzverblendung der Garage	-500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.500,00 €
• Fenster im schlechten Unterhaltungszustand	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-4.250,00 €
• fehlender Sauberkeitsstreifen am Haus	-2.000,00 €	
• Entrümpelung	-6.000,00 €	
• Reinigung Bäder	-500,00 €	
Summe		-7.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.000,00 €
• Öffnung im Bad	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-17.750,00 €
• Renovierung Wände, Decken, Böden (200 €/m² x 88,75 m²)	-17.750,00 €	
Summe		-18.750,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-7.500,00 € + (-18.750,00 €) = -26.250,00 €

Wohnungseigentum Nr. 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 43/100
Bauschäden		-1.505,00 €
• Schäden am Balkon	-2.000,00 €	
• undichte Dachrinnen	-1.000,00 €	
• Schäden an der Holzverblendung der Garage	-500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.290,00 €
• Fenster im schlechten Unterhaltungszustand	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-3.655,00 €
• fehlender Sauberkeitsstreifen am Haus	-2.000,00 €	
• Entrümpelung	-6.000,00 €	
• Reinigung Bäder	-500,00 €	
Summe		-6.450,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.000,00 €
• Öffnung im Bad	-1.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-13.884,00 €

• Renovierung Wände, Decken, Böden (200 €/m² x 69,42 m²)	-13.884,00 €	
Summe		-14.884,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt

-6.450,00 € + (-14.884,00 €) = -21.334,00 €

Teileigentum an der Garage Nr. 3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 7/100
Bauschäden		-245,00 €
• Schäden am Balkon	-2.000,00 €	
• undichte Dachrinnen	-1.000,00 €	
• Schäden an der Holzverblendung der Garage	-500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-210,00 €
• Fenster im schlechten Unterhaltungszustand	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-595,00 €
• fehlender Sauberkeitsstreifen am Haus	-2.000,00 €	
• Entrümpelung	-6.000,00 €	
• Reinigung Bäder	-500,00 €	
Summe		-1.050,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Wahl der Wertermittlungsverfahren“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Wohnungseigentum Nr. 1

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **71.400,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **70.400,00 €**

ermittelt.

Wohnungseigentum Nr. 2

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **59.400,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **56.200,00 €**

ermittelt.

Teileigentum an der Garage Nr. 3

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **9.300,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Es wird das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Richtwerten zur Verfügung. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in nicht so guter Qualität (Vergleichsfaktor und Anpassungsfaktoren) zur Verfügung. Es wird das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,00** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,00**.

Wohnungseigentum Nr. 1

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [71.400,00 € x 1,00 + 70.400,0 € x 1,00] ÷ 2,00 = rd. **71.000,00 €**.

Wohnungseigentum Nr. 2

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [59.400,00 € x 1,00 + 56.200,00 € x 1,00] ÷ 2,00 = rd. **58.000,00 €**.

4.7.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 50/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58513 Lüdenscheid, Hulsberger Waldweg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, einem Zimmer im DG und zwei Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenscheid-Land	2355	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lüdenscheid-Land	103	283, 284

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 mit rd.

71.000,00 €

(in Worten: einundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 43/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58513 Lüdenscheid, Hulsberger Waldweg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenscheid-Land	2354	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lüdenscheid-Land	103	283, 284

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 mit rd.

58.000,00 €

(in Worten: achtundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 7/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstück in 58513 Lüdenscheid, Hulsberger Waldweg 3 verbunden mit dem Teileigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenscheid-Land	2356	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke

Lüdenscheid-Land	103	283, 284

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2026 mit rd.

9.300,00 €

(in Worten: neuntausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Eslohe, den 2. April 2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 4.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026

[2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand März 2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Wohnflächen

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

Anlage 6: Fotos