



Sachverständigenbüro Middel · Auf der Ennert 20 · 57462 Olpe

Amtsgericht Gummersbach  
68 K 6/24  
Steinmüllerallee 1a

**51643 Gummersbach**

## Lothar Middel

von der Industrie- und Handelskammer zu Siegen öffentlich bestellter und vereidigter

### Sachverständiger

für die Bewertung von Immobilien  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Büro Gütersloh:

Glockengießersstraße 24  
33330 Gütersloh  
Telefon 0 52 41 / 96 17 900  
Telefax 0 52 41 / 96 17 901

Büro Olpe:

Auf der Ennert 20  
57462 Olpe  
Telefon 0 27 61 / 6 52 28  
Telefax 0 27 61 / 6 41 37

E-Mail [info@marktwerte.de](mailto:info@marktwerte.de)  
Internet [www.marktwerte.de](http://www.marktwerte.de)

Olpe, den 01.12.2025

**Az. AG.: 68 K 6/24**

Az. SV.: 023/2024

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Katasterkarten, Zeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
im Wohnungsgrundbuch von Ründeroth, Blatt 3781 eingetragenen **39/100 Miteigentumsanteils**  
an dem mit einem **Dreifamilienhaus** bebauten Grundstück in **51766 Engelskirchen, Am Heiden 14, 16**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss**, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie der **Garage Nr. 2** des Aufteilungsplanes.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Ründeroth</i>	<i>3781</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Ründeroth</i>	<i>54</i>	<i>54</i>

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 10.10.2025 ermittelt mit rd.

**98.800,00 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 24 Seiten. Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Dreifamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Nebengebäude .....	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss .....	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.5.2.1	Sondereigentum - Wohnung .....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	14
<b>4</b>	<b>Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	17
5.4	Bodenwertermittlung .....	18
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
5.5	Ertragswertermittlung .....	21
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	24
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
5.6	Sachwertermittlung .....	30
5.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	32
5.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
5.6.3	Sachwertberechnung .....	35
5.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	36
5.7	Verkehrswert.....	40
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>44</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	45
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	45

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus <b>Das Wohnungseigentum ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig und <u>aktuell nicht bewohnbar.</u></b>
Objektadresse:	Am Heidchen 14, 16 51766 Engelskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Runderoth, Blatt 3781, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Runderoth, Flur 54, Flurstück 54, zu bewertende Fläche 2.198 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gummersbach Steinmüllerallee 1a 51643 Gummersbach  Auftrag vom 25.04.2024
---------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>10.10.2025 (aktualisiert nach neuen Erkenntnissen)<sup>1</sup></b>
Qualitätsstichtag:	10.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	12.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr ....., nebst ..... sowie der Sachverständige Herr Lothar Mittel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.05.2024</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.03.2024</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Wohnflächen</li><li>• Auskunft aus dem Planungsrecht vom 03.05.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.05.2024</li><li>• Auskunft über die Erschließungssituation vom 06.05.2024</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 08.05.2024</li></ul>

<sup>1</sup> Der erste Ortstermin fand statt am 12.06.2024. Am 09.10.2025 wurde dem Sachverständigen Fotos vom aktuellen Zustand des Objektes zugesandt. Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse wurde das Gutachten dann (aus Kostengründen) **ohne erneuten Ortstermin aktualisiert**. Der neue Wertermittlungsstichtag ist daher der 10.10.2025.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Oberbergischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Engelskirchen (ca. 19.600 Einwohner); Ortsteil Wahlscheid (ca. 400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 80 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 4 (Köln – Olpe) (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Engelskirchen (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln – Bonn (ca. 40 km entfernt)

Immobilienbarometer im Oberbergischen Kreis (Quelle: Grundstücksmarktbericht Oberbergischer Kreis, Stand 2025):

Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis 2025

13

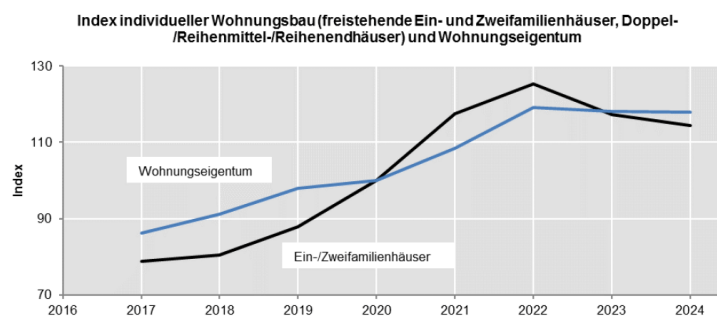
#### Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

steigend > +5 %	leicht steigend +5 % bis +1 %	stagnierend +1 % bis -1 %	leicht fallend < -1 % bis -5 %	fallend < -5 %
--------------------	----------------------------------	------------------------------	-----------------------------------	-------------------

	Preise	Anzahl
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau		
Gewerbebauland		
<b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b>		
<b>Forstwirtschaftliche Grundstücke</b>		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)</b>		
freistehende		
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 – 500 m²)		
Reihenmittelhäuser		
<b>Wohnungseigentum</b>		
wiederverkaufte Eigentumswohnungen		
Erstverkäufe nach Fertigstellung		

Nachfolgende Grafik zeigt die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues und des Wohnungseigentums in Oberberg auf:



## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Engelskirchen beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 8 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hängig, von der Straße abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	Straßenfront: ca. 30 m; mittlere Tiefe: ca. 42 m; Grundstücksgröße: insgesamt 2.198 m <sup>2</sup> ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse mit Wendehammer); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgaragen; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
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:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ründeroth, Blatt 3781, folgende Eintragungen:

*“Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht) für die Amprion GmbH in Dortmund. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. März 1969 eingetragen in Blatt 0161 am 6. Juni 1969 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil sowie auf die für die andere Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3780, 3781 und 3781) übertragen am 29. Mai 1981.”*

Das Grundstück ist nach der Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeit mehrfach geteilt worden. Eine Wertbeeinflussung ist daher nicht mehr gegeben, da die Dienstbarkeit nicht mehr auf dem zu bewertenden Grundstück lastet. Es werden jedoch **pauschal 500,00 €** wertmindernd, wegen Grundbuchverzeichnisbeschmutzung angesetzt.

*“Vormerkung zur Sicherung des bedingten (Rück)Anspruchs auf Rückauflassung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. August 1980 bzw. vom 19. August 1983 für ....., geb. .... in Am Heidchen 14, 5250 Engelskirchen-Wahlscheid. Zur Löschung des Rechts soll der Todesnachweis der Berechtigten genügen. Eingebracht am 10. Mia 1984.”*

Die vorgenannte Eintragung wird gemäß Weisung des Gerichts nicht berücksichtigt.

*“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Gummersbach -Abt. 68-, 68 K 6/24). Eingebracht am 14.03.2024.”*

Vorgenannte Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. D.h. das Grundstück geht diesbezüglich lastenfrei auf den neuen Eigentümer über.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan tlw. als Wohnbaufläche (W) und im hinteren Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21),  
tlw. "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei bzw. nicht beitragspflichtig.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude nebst 5 Reihengaragen und einem Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Die zu bewertende Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt.

### 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 ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. 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 erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Dreifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1979 (gemäß Bauakte; hier Schlussabnahme Ausbau und Aufstockung des Stalles zu zwei Wohnungen)
Modernisierung der letzten 15 Jahre:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 103 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 132 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Verblendung aus Schiefer (Kunstschiefer); Verblendung aus Klinkerriemchen

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	30er KLB, Mauerwerk mit Leichtmörtel, Hohlblockmauerwerk
Innenwände:	Hohlblockmauerwerk
Geschosdecken:	Fertigteile System Kaiser; Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, tlw. Schleppdach mit Giebelandeutungssparren  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachflächen ungedämmt

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Zählerschrank, Kipp- und Drehsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt; Wärmeverteilung über Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude, Tankgröße unbekannt, Baujahr unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Podest, Windfang (in der Brutto-Grundfläche und der Miete berücksichtigt), Loggia (ist in der Wohnfläche bzw. der Brutto-Grundfläche berücksichtigt)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<b>Der zu bewertende Gebäudeteil ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig und <u>aktuell nicht bewohnbar</u>.</b> Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 30 und 41 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind vorhanden:  Wärmedämmung der Außenwände, des Daches, tlw. der Fenster und Außentüren
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist tlw. schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Ein Carport in Holzbauweise, Boden mit Rasengittersteinen und Schotter, Flachdach an die Garagen angebaut.

#### 3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Eine Garage mit Flachdach

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte rd. 103 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Abstellraum, 1 Windfang, 1 Gäste-WC, 1 Küche, 3 Schlafräume, 1 Bad, 1 Wohnraum, 1 Flur, 1 Balkon  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer rd. 24 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Küche rd. 14 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Schlafzimmer rd. 16 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Schlafzimmer rd. 12 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Schlafzimmer rd. 11 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Abstellraum rd. 4 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Windfang rd. 2 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• WC rd. 1 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Bad rd. 6 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Abstellraum rd. 2 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Balkon rd. 4 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Flur rd. 6 m<sup>2</sup> innenliegend</li></ul>
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; tlw. gefangene Räume/Durchgangszimmer
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.2.1 Sondereigentum - Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen, Beton mit Laminat, Fliesen, PVC-Belag, Textil-Belag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten (tlw. Raufasertapeten); im Gäste-WC und Bad Fliesen ca. 1,50 m hoch darüber Raufasertapeten; in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, Holzvertäfelungen, Hartschaumplatten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein, Fliesen; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein mit Abdeckung aus Metall, Fliesen
Türen:	<u>Eingangstür</u> : Metall mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren</u> : einfache glatte Türen aus Holz; Schiebefalttür; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad</u> : 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Durchlauferhitzer

#### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Podest, Windfang (in der Brutto-Grundfläche und der Miete berücksichtigt), Balkon (dieser ist in der Wohnfläche bzw. der Brutto-Grundfläche berücksichtigt)

**Baumängel/Bauschäden:** **Das Wohnungseigentum ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig und aktuell nicht bewohnbar.** Auf eine Auflistung der einzelnen modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 30 und 41 verwiesen.

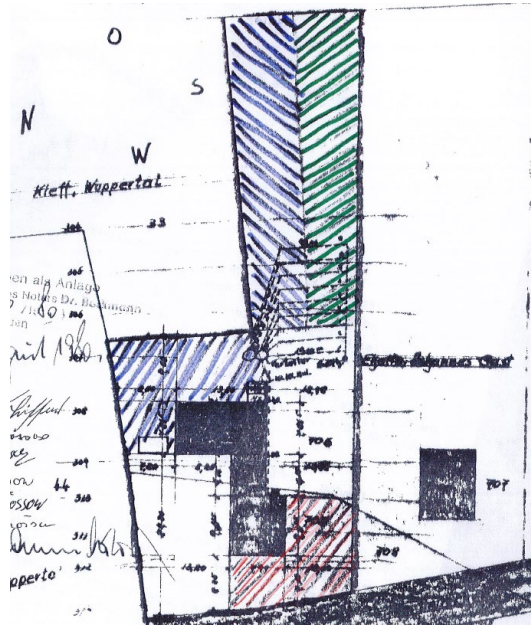
wirtschaftliche Wertminderungen: Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken.

Derartige Wertminderungen sind vorhanden:  
Fehlende Wärmedämmung des Daches, sowie der Außenwände und tlw. der Fenster, tlw. gefangene Räume

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht:

Sondernutzungsrecht an der grün schraffierten Fläche.



Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Instandhaltungsrücklage:

Hierzu wurde vom Eigentümer bzw. den Auftraggebern keine Auskunft gegeben. Es wird eine angemessene Instandhaltungsrücklage als gegeben unterstellt.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich teilweise in einem schlechten Zustand

#### 4 Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

Der Verkehrswert ist legal in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

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

Als **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswerts bezieht) wird in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein Tagesdatum gewählt. Die wertbildende Marktsituation, oder gemäß § 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungsstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 4 ImmoWertV der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand<sup>2)</sup>, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagermerkmale und die weiteren Merkmale nach § 6 Absatz 5 und 6 ImmoWertV.

**Nach allgemeinem Verständnis hat die Ermittlung des Verkehrswerts zum Ziel, den (Kauf)Preis zu schätzen, der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer (Vermarktungsdauer) für ein Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.**

Dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung das „durchschnittliche Verhalten“ von Anbietern und Nachfragern sowie das „Jedermann (Preis)Verhalten“ zu Grunde zu legen ist, entspricht auch dem Verständnis der Rechtsprechung:

*„Maßstab ist nicht der höchstmögliche Preis, sondern der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach marktangemessenem Aushandeln eines offen – nicht notwendig durch offene Ausschreibung – angebotenen Objekts durchschnittlich erzielte Preis. ...“*

(KG Berlin, 26.08.2010 – 22 U 179/09 – 2. u. 3. Leitsatz; Nachfolgend BGH, 28.04.2011 – V ZR 192/10)

*„... Allerdings ist anerkannt, dass bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für „jedermann“ ankommt.“*

(BGH, Urteil vom 24.03.1977 – III ZR 32/75)

Dementsprechend sind in Verkehrswertgutachten die Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag nach dem „Jedermann (Preis)Verhalten“ als am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreise unter Zugrundelegung des Zustands des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsstichtag) zu ermitteln.

Das Ziel einer Verkehrswertermittlung ist es demnach nicht, den mit (Sonder)Interessenten bestverhandelbaren, höchsten Kaufpreis für ein Wertermittlungsobjekt zu bestimmen, sondern den auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreis.

<sup>2)</sup> Vgl. § 5 Absätze 1 bis 4 ImmoWertV.

Durch eine Verkehrswertermittlung kann ein wahrscheinlicher Kaufpreis (Verkehrswert) für die Marktteilnehmer auch nicht festgelegt oder vorgegeben werden. Die wahrscheinlichsten Denkweisen und Preisbildungsmechanismen der Marktteilnehmer die schließlich zum wahrscheinlichsten Kaufpreis (dem Verkehrswert) führen, müssen in der Verkehrswertermittlung bestmöglich nachvollzogen und erklärt werden.

In einem Rechtsstreit - Anerkennung eines Privatgutachtens im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG – hat der BFH in seinem Urteil vom 03. 12. 2008 – II R 19/08 ausgeführt:

*„Auch das angewandte Wertermittlungsverfahren muss für das zu bewertende Grundstück geeignet sein. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das dabei gewonnene Ergebnis ist gemäß Satz 2 der Vorschrift unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu überprüfen und ggf. an diese anzupassen. So hat der Senat für das Ertragswertverfahren wiederholt darauf hingewiesen, dass die Renditeerwartungen potentieller Kaufinteressenten nicht das allein Bestimmende für den Wert eines Grundstücks sind. Vielmehr muss hinzukommen, dass die Grundstückseigentümer auch bereit sind, ihre Grundstücke zu einem diesen Erwartungen entsprechenden Preis zu verkaufen (BFH-Urteile vom 20. Oktober 2004 II R 34/02, BFHE 207, 345, BStBl II 2005, 256, unter II. 3. B sowie vom 5. Dezember 2007 II R 70/05, BFH/NV 2008, 757, unter II. 2. C bb).“*

Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 8, Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.

Hier wird das wesentliche Verständnis des Verkehrswerts ausgedrückt: Es kommt im Ergebnis einer Verkehrswertermittlung darauf an, ob wirtschaftlich vernünftig handelnde Verkäufer und Käufer sich auf den Verkehrswert als Kaufpreis einigen werden.

Das Synonym „wahrscheinlichster Kaufpreis“ für den Begriff „Verkehrswert“ zeigt, dass ein in einem tatsächlichen Kauffall erzielter Kaufpreis von einem vorher ermittelten Verkehrswert sowohl positiv als auch negativ abweichen kann. Der Verkehrswert ist demnach nicht mit „100-prozentiger Sicherheit oder Genauigkeit“ ermittelbar. Die Wahrscheinlichkeit, dass der übliche Kaufpreis im nächsten üblichen Kauffall, dem in einem sachrichtigen Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert entspricht, ist jedoch am höchsten.

Die vorbeschriebene Sichtweise entspricht auch der obergerichtlichen Rechtsprechung. Im Beschluss des BGH vom 21.11.2014 (XI ZB 12/12) ist formuliert:

*„ ... In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind bei der Verkehrswertermittlung Schwankungsbreiten von 18 % bis 20 % als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen worden (BGH, Urteile vom 26. April 1961 VZR 183/59, BeckRS 1961, 31348737, vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169 und vom 2. Juli 2004 VZR 213/03, BGHZ 160, 8, 14). In seiner Entscheidung vom 26. April 1991 (VZR 61/90, MDR 1991, 1169) hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine Abweichung von 16,79 % sogar als geringfügig bezeichnet. In der Literatur werden im Einzelfall noch höhere Abweichungen von bis zu 30 % akzeptiert (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., S. 488ff.). Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung (BGH, Urteil vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169). ... „*

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 39/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 51766 Engelskirchen, Am Heidchen 14, 16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplanes zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Ründeroth</i>	<i>3781</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Ründeroth</i>	<i>54</i>	<i>54</i>	<i>2.198 m<sup>2</sup></i>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen 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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungseigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

#### 5.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 10.10.2025 im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erkundet. Er beträgt 145,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	bis 2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	10.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	2.198 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	145,00 €/m <sup>2</sup>	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.10.2025	× 1,00	E1
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	145,00 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	2.198	× 0,72	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	bis 2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	104,40 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		×	2.198 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	229.471,20 €	
		rd.	229.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.10.2025 insgesamt rd. 229.000,00 €.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da keine Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

##### E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

##### E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten, diese stimmen mit den veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten des Gutachterschusses auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) überein.

#### 5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 39/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	229.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 39/100
anteiliger Bodenwert	= 89.310,00 € rd. 89.300,00 €

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 **rd. 89.300,00 €**.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

## 5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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.

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	<i>marktüblich</i> erzielbare Nettokaltmiete (vgl. nächste Seite, dort „Rohertrag“)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnung)	1	Wohnung	103,00		6,80	700,40	8.404,80
	2	Garage <sup>3</sup>		1,00	30,00	30,00	360,00
	3	Carport anteilig <sup>2</sup>		1,00	7,80	7,80	93,60
Summe			103,00	2,00		738,20	8.858,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.858,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.391,77 €
jährlicher Reinertrag	=	6.466,63 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von 89.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.696,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.769,93 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 27) und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. Seite 29)	×	32,477
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	154.913,02 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	244.213,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	244.213,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 30)	–	145.287,50 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	98.925,52 €
	<b>rd.</b>	<b>98.900,00 €</b>

<sup>3</sup> 1 Garage × 30,00 €/Monat = 30,00 €/Monat

1 Carport × 20,00 €/Monat = 20,00 €/Monat × 39/100 Anteil = 7,80 €/Monat

#### 5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir ohne erneutes Aufmaß aus den mir übergebenen Unterlagen entnommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### 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 aktuellen Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis (Stand 2025) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt:



## Mietspiegel 2025 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 10.10.2025

### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Engelskirchen</b>	
Straße:	<b>Am Heidchen (Wahlscheid)</b>	
Hausnummer:	<b>16</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		7,21 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,57 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		103
Baujahr		1979
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		ja
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		ab 2020
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		nein
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
Balkon, Terrasse, Loggia		ja
Balkongröße		2 Personen (z. B. 2 x 3 m)

### Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m <sup>2</sup> :	<b>6,48 € +/- 1,30 €</b>
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	<b>von 5,18 € bis 7,78 €</b>
Gesamtmiete:	<b>667 € +/- 133 €</b>
Gesamtmietspanne:	<b>von 534 € bis 801 €</b>

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

### Sondermietobjekte:

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

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein typisches Dreifamilienhaus handelt, sondern jede Wohnung über einen separaten Eingang verfügt, wird die Miete 6,48 €/m<sup>2</sup> mit 1,05 multipliziert = 6,80 €/m<sup>2</sup>, auf volle 0,10 €/m<sup>2</sup> gerundet **rd. 6,80 € m<sup>2</sup>**. Die so ermittelte Miete wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes angesetzt.

Die Mieten für die Garagen und den Carport stammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen und werden ebenfalls für sachgerecht gehalten und angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser nennt auf Seite 101 seines Grundstücksmarktberichtes (Oberbergischer Kreis, Stand 2025) für vermietetes Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,00. Für das Bewertungsobjekt Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus wird ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,9 % für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und mit 80 Jahren angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1979 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissge- staltung	2	0,0	1,0	B08
<b>Summe</b>		<b>0,0</b>	<b>13,0</b>	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

**B01**

Der Dachstuhl auf dem Altbau ist tlw. eingebrochen und daher komplett erneuerungsbedürftig. Es wird daher ein neuer Dachstuhl samt Eindeckung und der zurzeit fehlenden Dämmung auf dem Altbau unterstellt. Für die erforderliche Maßnahme werden 3 Punkte als unterstellt durchgeführt vergeben.

**B02**

Die Fenster und Außentüren des Altbaus, inklusive Anbau sind in einem zeitgemäßen Zustand. Die Fenster und Außentüren des ehemaligen Stallgebäudes sind in einem veralteten und tlw. maroden Zustand. Es wird daher 1 Punkt für den Austausch als unterstellt durchgeführt vergeben.

**B03**

Die Leitungen im Altbau befinden sich in einem tlw. sanierungsbedürftigen Zustand. Es wird daher 1 Punkt als „unterstellt durchgeführt“ vergeben.

**B04**

Die Heizung (Wärmeerzeuger) ist veraltet. Gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind Heizungen die 30 Jahre und älter sind auszutauschen. Einige Heizkörper sind veraltet und ebenfalls austauschbedürftig. Für die erforderlichen Maßnahmen wird 1 Punkt als "unterstellt durchgeführt" vergeben, da die Heizung zwei Wohnungseigentume beheizt, wird anteilig 1 Punkt vergeben.

**B05**

Die Fassade des ehemaligen Stallgebäudes ist nicht wärmegegedämmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde diese dämmen, um künftig Energie einzusparen und eine marktgerechte Miete zu erzielen. Für diese Maßnahme werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

Die Fassade des Altbau bedarf keiner Sanierung. Punkte werden nicht vergeben.

**B06**

Die Bäder und WCs sind veraltet. Für die Modernisierung der Bäder und WCs werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

**B07**

Der Innenausbau ist veraltet bzw. abgenutzt und tlw. desolat. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird den Innenausbau modernisieren, um eine marktgerechte Miete zu erzielen. Für diese Maßnahme werden 2 Punkte als "unterstellt durchgeführt" vergeben.

**B08**

Der Grundriss enthält tlw. gefangene Räume bzw. Durchgangszimmer. Für die Verbesserung der Grundrissgestaltung wird 1 Punkt, als unterstellt durchgeführt vergeben.

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1979 = 46$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 46 \text{ Jahre} =$ ) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile o. Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (= modernisierte) Objekte o. Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		
• Wohnung (vgl. nächste Seite)	-131.000,00 €	
• Stützmauer erneuern (anteilig)	-7.312,50 €	
375 €/m <sup>2</sup> × rd. 50 m <sup>2</sup> = 18.750 € × 39/100		
• Asbest Schiefer Entfernung bei Fassadensanierung (anteilig) 20,00 €/m <sup>2</sup> Erfahrungswert × 125 m <sup>2</sup> = 2.500 € × 39/100 = 975,00 €	-975,00 €	
• Löcher im Estrich (pauschal)	-2.000,00 €	
• Fehlende Abdeckung Schalter und Steckdosen	-500,00 €	
• Leitungen tlw. defekt	-500,00 €	
• Sanierung Eingangstreppe	-3.000,00 €	
Summe		-145.287,50 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienhaus - Wohnung“**

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,50 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		1.523,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	103,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	156.869,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	×	0,97
<b>gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen</b>	<b>=</b>	<b>152.162,93 €</b>

relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		4.051,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	103,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	417.253,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		0,32
152.162,93 € : 417.253,00 € = 0,36		
Erstnutzungsfaktor (vgl. Sprengnetter, Lehrbuch u. Komm., Teil 9, Kap. 61, Abschn. 2.4)		1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ<sup>4</sup>):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert × NS × (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 243.920,37 € × 0,36 × (1,23 – 1)	=	20.196,61 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.3/1 (Stand: 102 Ergänzung))		20,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	103,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil (vgl. Seite 28)	×	13 Pkte/20 Pkte
<b>Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen</b>	<b>=</b>	<b>1.339,00 €</b>

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	152.162,93 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	20.196,61 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.339,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>	<b>=</b>	<b>–130.627,32 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–131.000,00 €</b>

<sup>4</sup> **GEZ (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag)**

Zuschläge für Gestaltungsmöglichkeit und Erstzüge für Zweitnutzung bzw. Abschläge für Zweitnutzung sind nicht nur bei Immobilien, sondern auch im Wirtschaftsleben allgemein anzutreffen. Wenn man beispielsweise ein Auto nach seinen speziellen Wünschen aussucht (Farbe, Ausstattung etc.) und kauft, wird man, selbst wenn es noch nicht ausgeliefert oder angemeldet ist, beim Weiterverkauf i.d.R. einen erheblichen Preisabschlag akzeptieren müssen. Wurde das Auto sogar angemeldet und in die eigene Garage gefahren (d.h. genutzt), wird der Preisabschlag grundsätzlich noch größer werden; der Käufer wird Zweitbesitzer. Dieser bei Gestaltungsmöglichkeit, Investition und Erstnutzung gegenüber aus Zweiterwerbspreisen abgeleitete Wertzuschlag wird GEZ) Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag genannt.

## 5.6 Sachwertermittlung

### 5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## 5.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag' 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.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnung	Garage/Carport <sup>5</sup>
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (vgl. Seite 38)	=	692,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) (vgl. Anlage Seite 24)	×	132,00 m <sup>2</sup>	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	91.344,00 €	
Baupreisindex (BPI) 10.10.2025 (2010 = 100)	×	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	172.274,78 €	
Regionalfaktor	×	0,970	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	167.106,54 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (vgl. Seite 39)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) (vgl. Seite 29)		51 Jahre	
• prozentual		36,25 %	
• Faktor	×	0,6375	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	106.530,42 €	
besondere Bauteile (vgl. Seite 39)	+	4.000,00 €	
anteilig mit	×	100 %	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.530,42 €	9.340,00 € <sup>4</sup>

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		119.870,42 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen (vgl. Seite 39)	+	4.794,82 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	124.665,24 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	89.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	213.965,24 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (vgl. Seite 39)	×	1,14
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	243.920,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 40)	-	145.287,50 €
(marktangepasster) <b>Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	98.632,87 €
	<b>rd.</b>	<b>98.600,00 €</b>

<sup>5</sup> 1 Garagen × 7.000,00 € = 7.000,00 €

1 Carport × 6.000,00 € = 6.000,00 € × 39/100 Anteil = 2.340,00 €/Monat

#### 5.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	95,5 %	4,5 %	0,0 %

**Anmerkung:** Die nachfolgend genannten **Ausstattungsstandards** dienen zur **Einstufung des Gebäudes** in die entsprechende **Ausstattungsstandardstufe**. Die genannten **Bauteile** müssen daher zum **Wertermittlungstichtag** **nicht** zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass **gleichwertige Bauteile** im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine **Vergleichsausstattung** zur **Ableitung der Normalherstellungskosten** (ggf. **nach** Sanierung und Modernisierung).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	95,5	787,88
4	985,00	4,5	44,33
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 832,21

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 832,21 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

Ø Wohnungsgröße × 0,910

Einspanner × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

Seiten-/Hintergebäude × 0,870

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 691,80 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 692,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Podest	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (119.870,42 €)	100%	4.794,82 €
Summe		4.794,82 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet (vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung).

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt, da der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ableitet. Der Sachwertfaktor wurde mit 1,14 ermittelt, für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Sachwertes angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile o. Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (= modernisierte) Objekte o. Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		
• Wohnung (vgl. nächste Seite)	-131.000,00 €	
• Stützmauer erneuern (anteilig)	-7.312,50 €	
375 €/m <sup>2</sup> × rd. 50 m <sup>2</sup> = 18.750 € × 39/100		
• Asbest Schiefer Entfernung bei Fassadensanierung (anteilig) 20,00 €/m <sup>2</sup> Erfahrungswert × 125 m <sup>2</sup> = 2.500 € × 39/100 = 975,00 €	-975,00 €	
• Löcher im Estrich (pauschal)	-2.000,00 €	
• Fehlende Abdeckung Schalter und Steckdosen	-500,00 €	
• Leitungen tlw. defekt	-500,00 €	
• Sanierung Eingangstreppe	-3.000,00 €	
Summe		-145.287,50 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienhaus - Wohnung“**

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,50 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)		1.523,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	103,00 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	156.869,00 €
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	×	0,97
<b>gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen</b>	<b>=</b>	<b>152.162,93 €</b>

relative regionalisierte Neubaukosten (Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kapitel 3.01)		4.051,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	103,00 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	417.253,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz gS		0,32
152.162,93 € : 417.253,00 € = 0,36		
Erstnutzungsfaktor (vgl. Sprengnetter, Lehrbuch u. Komm., Teil 9, Kap. 61, Abschn. 2.4)		1,25

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ<sup>6</sup>):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert × NS × (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 243.920,37 € × 0,36 × (1,23 – 1)	=	20.196,61 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.3/1 (Stand: 102 Ergänzung))		20,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	103,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil (vgl. Seite 28)	×	13 Pkte/20 Pkte
<b>Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen</b>	<b>=</b>	<b>1.339,00 €</b>

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	152.162,93 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	20.196,61 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.339,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>	<b>=</b>	<b>–130.627,32 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–131.000,00 €</b>

<sup>6</sup> **GEZ (Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag)**

Zuschläge für Gestaltungsmöglichkeit und Erstzüge für Zweitnutzung bzw. Abschläge für Zweitnutzung sind nicht nur bei Immobilien, sondern auch im Wirtschaftsleben allgemein anzutreffen. Wenn man beispielsweise ein Auto nach seinen speziellen Wünschen aussucht (Farbe, Ausstattung etc.) und kauft, wird man, selbst wenn es noch nicht ausgeliefert oder angemeldet ist, beim Weiterverkauf i.d.R. einen erheblichen Preisabschlag akzeptieren müssen. Wurde das Auto sogar angemeldet und in die eigene Garage gefahren (d.h. genutzt), wird der Preisabschlag grundsätzlich noch größer werden; der Käufer wird Zweitbesitzer. Dieser bei Gestaltungsmöglichkeit, Investition und Erstnutzung gegenüber aus Zweiterwerbspreisen abgeleitete Wertzuschlag wird GEZ) Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag genannt.

## 5.7 Verkehrswert

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 21).

*Anmerkung: Eine schematische Bestimmung des Verkehrswertes auf der Grundlage des arithmetischen Mittels von Sach- und Ertragswert ist nicht zulässig (vgl. BGH-Urteil vom 13.07.1970 - Az.: VII ZR 189/68). Der Verkehrswert wird daher nachfolgend gewichtet und die Gewichtung abschließend begründet.*

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

Das gegenüber dem Sachwert höhere Gewicht des Ertragswertes ist in der (etwas) höheren Aussagefähigkeit der Daten begründet. Die im Ertragswertverfahren eingesetzten Bewertungsdaten (Ertrag, Liegenschaftszinssatz) sind mit größerer Sicherheit abgeleitet als die Daten des Sachwertverfahrens (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor). Eine weitere Begründung für das höhere Gewicht des Ertragswertverfahrens ist, dass auf dem örtlichen Grundstücksmarkt derartige Objekte üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt werden, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Aus vorgenannten Gründen wird dem Ertragswert das Gewicht 2,0 und dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die ermittelten Werte betragen:		Gewicht	
Ertragswert	98.900,00 €	2	197.800,00 €
Sachwert	98.600,00 €	1	98.600,00 €
		3 (*)	296.400,00 €
			: 3 (*)
gewogenes Mittel			98.800,00 €
<b>Verkehrswert</b>			<b>rd. 98.800,00 €</b>

Der Verkehrswert für den 39/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 51766 Engelskirchen, Am Heidchen 14, 16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ründeroth	3781	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ründeroth	54	54

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 mit rd.

**98.800,00 €**

**(in Worten: achtundneunzigtausendachthundert Euro)**

geschätzt.

### **Wertbeeinflussung durch die Dienstbarkeit in Abt. II (Hochspannungsfreileitung):**

(pauschale) Wertbeeinflussung = **- 500,00 €** (vgl. Seite 6).

Der Ausbruch des Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt und inzwischen für beendet erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen wurden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie wurde in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestanden ggf. zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit ggf. Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die Krise in der Ukraine hat ebenfalls Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Es bestehen Engpässe bei der Lieferung von Rohmaterial (z.B. Stahl) und schon jetzt steht z.B. die Automobilindustrie vor nicht absehbaren Lieferzeiten.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 und der Ukraine-Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 und die Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet wurde.



Olpe, den 01.12.2025

\_\_\_\_\_  
Lothar Middel

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.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:  
Baugesetzbuch

BauNVO:  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:  
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:  
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

GEG:  
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.05.2024) erstellt.