

Amtsgericht Gummersbach
Abt.: 068 K
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14
51570 Windeck

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW 2008-02-149

Mobil 0172/6916620

uw@ulrich-winkler.de
www.ulrich-winkler.de



**Zertifizierter Immobiliengutachter LS
(DIAZert) gem. DIN EN ISO/IEC 17024**

Datum: 27.10.2025
Az.: 1115/2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 51645 Gummersbach, Dieringhauser Str. 30**



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 02.09.2025 ermittelt mit rd.

257.450,00 €

Einzelwerte der Grundstücke: Flurstück 1938 = 257.000,00 €; Flurstück 1914 = 450,00 €
im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 012/25

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 5 |
| 2.1 | Lage..... | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 6 |
| 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 und Vermietungssituation..... | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 9 |
| 3.2 | Einfamilienhaus..... | 9 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 9 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 9 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 10 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 10 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 11 |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung..... | 11 |
| 3.2.5.2 | Wohnungen..... | 11 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes..... | 11 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 12 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 12 |
| 4.1 | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke..... | 12 |
| 4.2 | Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1938..... | 13 |
| 4.2.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 13 |
| 4.2.1.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 13 |
| 4.2.2 | Bodenwertermittlung..... | 15 |
| 4.2.3 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 16 |
| 4.2.4 | Sachwertermittlung..... | 17 |
| 4.2.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 17 |
| 4.2.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 17 |
| 4.2.4.3 | Sachwertberechnung..... | 18 |
| 4.2.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung..... | 19 |
| 4.2.5 | Ertragswertermittlung..... | 24 |
| 4.2.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 24 |
| 4.2.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 24 |
| 4.2.5.3 | Ertragswertberechnung..... | 25 |
| 4.2.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung..... | 26 |
| 4.2.6 | Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen..... | 27 |
| 4.2.7 | Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1938..... | 28 |
| 4.3 | Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1914..... | 29 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.3.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 29 |
| 4.3.2 | Bodenwertermittlung | 29 |
| 4.3.3 | Vergleichswertermittlung | 29 |
| 4.3.4 | Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1914..... | 30 |
| 4.4 | Verkehrswert..... | 30 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 33 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 33 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 34 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen..... | 34 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Ein-/Zweifamilienhaus |
| Objektadresse: | Dieringhauser Str. 30 51645 Gummersbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Gummersbach, Blatt 6981, lfd. Nr. 9; Grundbuch von Gummersbach, Blatt 6981, lfd. Nr. 4 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Gummersbach, Flur 56, Flurstück 1938, Fläche 387 m ² ; Gemarkung Gummersbach, Flur 56, Flurstück 1914, Fläche 10 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Gutachtauftrag | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gummersbach vom 28.07.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der im Beschluss näher bezeichneten Grundstücke ermittelt werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 02.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätstichtag: | 02.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 02.09.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 06.08.2025 und 13.08.2025 fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | |
| Eigentümer: | |
| Mieter: | Vermietet |
| Amtliche Hausnummer: | Dieringhauser Str. 30, 51645 Gummersbach |
| Art und Inhaber des Gewerbeobjektes: | Während der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit zu erkennen. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2025 |

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 26.10.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Oberbergischer Kreis |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Gummersbach (ca. 52.000 Einwohner); Ortsteil Dieringhausen (ca. 5.100 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln-Zentrum (ca. 47,0 km entfernt) Olpe (ca. 32,3 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 87,1 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 256 (ca. 3,4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 4, Anschlussstelle Gummersbach (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Gummersbach (ca. 6,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 43,5 km entfernt) |

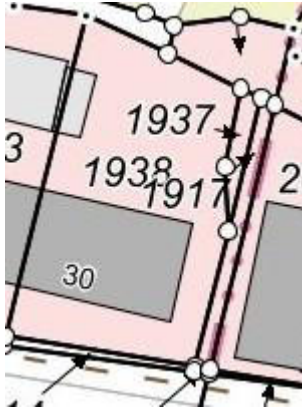
2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|--|---|
| innerörtliche Lage: | Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Gummersbach beträgt ca. 6,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind gut zu erreichen. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen |
| Beeinträchtigungen: | leicht erhöht (durch Straßenverkehr) |
| Topografie: | eben; |

Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

ca. 15,60 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 397,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße);
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher
Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Eine Gefahr von Hochwasser durch die naheliegende
Agger kann nicht ausgeschlossen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.10.2025 ist das
Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als
Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter
Grundbuchauszug vom 28.03.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gummersbach, Blatt 6981, keine wertbeeinflussende Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftl. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht laut Auskunft der Unteren Denkmalbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan mit der Nr. 31 vom 14.02.1972 folgende Festsetzungen:
MI = Mischgebiet
III = 3-geschossig
g = geschlossene Bauweise
30-45° Dachneigung

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

(Grundstücksqualität):

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.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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 und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze.

Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------------|--|
| Gebäudeart: | Ein-/Zweifamilienhaus, z.Zt. ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut |
| Baujahr: | ca. 1900 (geschätzt) |
| Modernisierung: | haben in den letzten 20 Jahren tlw. stattgefunden. |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 178 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 314 m ² |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen. |
| Außenansicht: | insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung; Giebel mit Kunstschiefer |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Raum

Erdgeschoss:

2 Eingänge, Diele, WC, 2 Räume, Büro, Bad, Küche

Obergeschoss:

Wohnen / Essen, Küche, Bad, 2x Schlafen

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

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Fachwerk (vermutl. Eiche) |
| Fundamente: | vermutl. Bruchstein, Ziegelstein |
| Keller: | Mauerwerk |
| Umfassungswände: | Holzfachwerk mit Ausmauerung |
| Innenwände: | Mauerwerk bzw. Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | Holzbalken |
| Treppen: | <u>Kellertreppe:</u> Beton |
| | <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Holzgeländer |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach |
| | <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Folie |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung: | Gas – Zentralheizung |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

| | |
|----------------------------------|--|
| Bodenbeläge: | überwiegend Laminat, WC / Bad EG mit Fliesen, Bad OG mit Kunststoffboden; Schlafen OG mit Teppichboden |
| Wandbekleidungen: | Putz oder Tapeten, Bäder mit Fliesen ca. 1,20m bzw. 2,0m hoch |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz oder Tapeten, tlw. Sichtbalken |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung tlw. aus Holz, tlw. Sprossenfenster |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; Holzzargen |
| sanitäre Installation: | <u>Bad EG:</u> Dusche, Waschbecken; WC mit Stand-WC und Handwaschbecken <u>Bad OG:</u> Stand-WC, Waschtisch, Dusche |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar Fallrohr instand setzen |
| Grundrissgestaltung: | individuell |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Raumhöhen durchschnittlich 2,10m hoch, unter Balken ca. 1,95m hoch |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|--|
| besondere Bauteile: | Außentreppe aus Metall mit Überdachung |
| Besonnung und Belichtung: | befriedigend |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist für das Baujahr normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 51645 Gummersbach, Dieringhauser Str. 30 zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Gummersbach | 6981 | 9 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Gummersbach | 56 | 1938 | 387 m ² |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Gummersbach | 6981 | 4 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Gummersbach | 56 | 1914 | 10 m ² |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Flurstück 1938 | Einfamilienhaus | 387 m ² |
| Flurstück 1914 | unbebaut (Verkehrsfläche) | 10 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 397 m ² |

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1938

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie

wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.1.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten,

- Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone Nr. 1245323 **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | III |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 700 m ² |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|------------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.09.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MI (Mischgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Grundstücksfläche (f) | = | 387 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks (Flurstück 1938)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 170,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.09.2025 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|------------------|------------------|---------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet) | MI (Mischgebiet) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 170,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 700 | 387 | × 1,14 | E1 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | III | II | × 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 193,80 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 193,80 €/m ² | |
| Fläche | × 387 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 75.000,60 € rd. 75.000,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt **75.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren 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 im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Sie basieren auf folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = -0,0618 \times \text{Fläche} + 185,42$$

Durch einsetzen der entsprechenden Werte in die o.g. Formel, ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 14 %.

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 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).

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.2.4.3 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 718,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 314,00 m ² |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 225.452,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 02.09.2025 (2010 = 100) | x | 182,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 411.900,80 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 411.900,80 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 30 Jahre |
| • prozentual | | 62,50 % |
| • Faktor | x | 0,375 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 154.462,80 € |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 5.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 159.462,80 € |

| | | |
|--|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 159.462,80 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 7.973,14 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 167.435,94 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 75.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 242.435,94 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,08 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 261.830,82 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 13.500,00 € |
| Sachwert | = | 248.330,82 € |
| | rd. | 248.000,00 € |

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde anhand der Unterlagen aus der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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;
- bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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: Einfamilienhaus

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 und Treppen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 23,0 % | 62,0 % | 15,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |

| | |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| 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:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---|---|--|--|
| 1 | 615,00 | 23,0 | 141,45 |
| 2 | 685,00 | 62,0 | 424,70 |
| 3 | 785,00 | 15,0 | 117,75 |
| 4 | 945,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.180,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 683,90 gewogener Standard = 2,0 | | | |

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 683,90 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 718,10 €/m² BGF
rd. **718,00 €/m² 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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung | Zeitwert |
|--|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Hintere Eingangstreppe mit Überdachung | 5.000,00 € |
| Summe | 5.000,00 € |

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 erfasst und pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| | |
|--|-------------------------------------|
| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (159.462,80 €) | 7.973,14 € |
| Summe | 7.973,14 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und wurde gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus 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 der ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (geschätzt) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (tlw. unterstellt) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|--|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Summe | | 7,0 | 0,0 | |

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor (SWF)

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

Der ausgewiesene SWF in Höhe von 10% wurde wg. des Fachwerkhauses um 20% reduziert

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 Sachwerts 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 Auftraggeber, 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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden | -500,00 € |
| • Fallrohr instand setzen | -500,00 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten | -5.000,00 € |
| • Allgemeiner Renovierungsbedarf -pauschal- | -5.000,00 € |
| Unterstellte Modernisierungen | |
| Weitere Besonderheiten | -8.000,00 € |
| • wirtschaftliche Wertminderung wg. geringer Raumhöhe 8% | -8.000,00 € |
| Summe | -13.500,00 € |

4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 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.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | 1 | Wohnung EG | 86,00 | | 6,53 | 561,58 | 6.738,96 |
| | 2 | Wohnung 1. OG | 92,00 | | 6,46 | 594,32 | 7.131,84 |
| Summe | | | 178,00 | | | 1.155,90 | 13.870,80 |

| | | |
|---|-----|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 13.870,80 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – | 3.487,42 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 10.383,38 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 75.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – | 1.425,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 8.958,38 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer | × | 22,707 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 203.417,93 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 75.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 278.417,93 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 278.417,93 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 13.500,00 € |
| Ertragswert | = | 264.917,93 € |
| | rd. | 265.000,00 € |

4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden nach örtlichem Aufmaß von mir durchgeführt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) 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 Mietspiegel 2023 für den Oberbergischen Kreis, unter zur Hilfenahme des online Berechnungsmoduls (straßengenau)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA NRW¹ bestimmt.

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Um Wertsprünge zu vermeiden, soll eine jährliche Wertfortschreibung gem. Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden².

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | | | 718,00 |
| Instandhaltungskosten | | 14,00 | 2.492,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | | 277,42 |
| Summe | | | 3.487,42 (ca. 25 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen

² Vgl. EW-RL in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 115. Ergänzung, Seite 2.04.4/17

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 Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

-siehe unter Sachwertberechnung-

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Bauschäden | -500,00 € |
| • Fallrohr instand setzen -500,00 € | |
| Unterhaltungsbesonderheiten | -5.000,00 € |
| • Allgemeiner Renovierungsbedarf -pauschal- -5.000,00 € | |
| Unterstellte Modernisierungen | |
| Weitere Besonderheiten | -8.000,00 € |
| • wirtschaftliche Wertminderung wg. geringer Raumhöhe 8% -8.000,00 € | |
| Summe | -13.500,00 € |

4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **248.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **265.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

| | | | |
|--|----------|------------|--------------------|
| das Sachwertverfahren das Gewicht | 1,00 (c) | × 1,00 (d) | = 1,000 und |
| das Ertragswertverfahren das Gewicht | 1,00 (a) | × 1,00 (b) | = 1,000 . |

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[248.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 265.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \underline{\underline{257.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1938

Der **Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1938** wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

257.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1914

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

4.3.2 Bodenwertermittlung

| Ermittlung des Bodenwerts | |
|--|--------------------------------|
| vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) | 42,50 €/m ² |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert | + 0,00 €/m ² |
| beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²) | = 42,50 €/m² |
| Fläche (m ²) | × 10,00 m ² |
| vorläufiger beitragsfreier Bodenwert | = 425,00 € |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert | + 0,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | = 425,00 € |
| | rd. 425,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt

425,00 €.

Verkehrsflächen werden üblicherweise mit ca. 25% des naheliegenden Bodenrichtwertes gehandelt. (170,00 € x 0,25 = 42,50 €/m²)

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 1914“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | | |
|---|------------|-----------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | | 425,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 21,25 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 446,25 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 446,25 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 446,25 € |
| | rd. | 450,00 € |

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1914

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **450,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1914 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

450,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Flurstück 1938 | Einfamilienhaus | 387,00 m ² | 257.000,00 € |
| Flurstück 1914 | unbebaut (Verkehrsfläche) | 10,00 m ² | 450,00 € |
| Summe | | 397,00 m ² | 257.450,00 € |

Die Grundstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 51645 Gummersbach, Dieringhauser Str. 30

| | | |
|-------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Gummersbach | 6981 | 9 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Gummersbach | 56 | 1938 |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Gummersbach | 6981 | 4 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Gummersbach | 56 | 1914 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

257.450 €

in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausendvierhundertfünfzig Euro geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Windeck, den 27. Oktober 2025

Hinweise zum Urheberschutz

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.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **Gummersbach, Dieringhauser Str. 30**
Flur **56** Flurstücksnummer **1938+1914** Wertermittlungstichtag: **02.09.2025**

| Bodenwert | | | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|--|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | Beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] | |
| Flurstück 1938 | baureifes Land | frei | 193,80 | 387,00 | 75.000,00 | |
| Summe: | | | 193,80 | 387,00 | 75.000,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|--|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Flurstück 1938 | Einfamilienhaus | | 314,00 | 178,00 | 1900 | 80 | 30 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Flurstück 1938 | 13.870,80 | 3.487,42 € (25,14 %) | 1,90 | 1,08 | |

| Relative Werte | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| relativer Verkehrswert: | 1.443,82 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 18,53 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 24,75 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert: | 265.000,00 € |
| Sachwert: | 248.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 257.450,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 02.09.2025 |

Einzelwerte der Grundstücke: Flurstück 1938 = 257.000 €; Flurstück 1914 = 450 €

Objekt: EFH, kann auch als ZFH genutzt werden, Fachwerk, teilunterkellert, nicht ausgebautes DG

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

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)

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

AGVGA-NRW

AGVGA-NRW

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [5] Rössler, Langner, Fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004
- [6] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Fotos
- Anlage 05: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 06: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 6: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Objekt: Dieringhauser Str. 30, 51645 Gummersbach

Erdgeschoss:

| | | |
|-------------------------|--|----------------------------|
| Raum lks. neben Eingang | $4,99 \times 3,50 = 17,47 \text{ m}^2$ | |
| Diele | $3,40 \times 1,96 = 6,66$ | |
| Flur | $1,17 \times 2,35 = 2,75$ | |
| Bad | $2,62 \times 3,36 = 8,80$ | |
| Raum hinten | $9,02 \times 3,30 = 29,77$ | |
| Wohnen / Büro | $4,14 \times 4,21 = 17,43$ | |
| Eingang | $1,58 \times 1,02 = 1,61$ | |
| | $1,08 \times 1,56 = \underline{1,68}$ | 86,17 m² |

Obergeschoss:

| | | |
|-------------|--|----------------------------|
| Flur | $1,37 \times 0,81 = 1,11$ | |
| | $1,50 \times 2,92 = 4,38$ | |
| | $0,86 \times 0,69 = 0,59$ | |
| Essen | $3,47 \times 4,40 = 15,27$ | |
| Wohnen | $4,35 \times 4,36 = 18,97$ | |
| Küche | $2,57 \times 3,32 = 8,53$ | |
| | $1,10 \times 0,70 = 0,77$ | |
| Schlafen I | $3,56 \times 4,83 = 17,19$ | |
| Schlafen II | $2,97 \times 4,73 = 14,05$ (Höhe 1,85m unter Balken) | |
| Bad | $3,38 \times 3,27 = \underline{11,05}$ | 91,91 m² |

Gesamtfläche **ca. 178 m²**