

16. Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	466	209					Ja	97.394

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

97.394

Entspricht 15% des Ertragswertes

Erläuterungen zum Bodenwert

Vergleichskaufpreise:

Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig aus Vergleichspreisen zu ermitteln. Entsprechende Vergleichspreise liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Bodenrichtwert:

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung erfolgt daher die Bodenwertermittlung auf Basis von Boris NRW. Er weist folgende Merkmale auf:

Richtwert: 190 €/m²
Bodenrichtwertnummer: 4801323
Stichtag: 01.01.2024
Beitragszustand: ebfr.
Nutzungsart: Mischgebiet
Bauart: Offen
Vollgeschosse: I-II
Vergleichsfläche: 700 m²

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sind mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 BauGB) zu erfassen (§ 12 ImmoWertV).

$$160 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \text{ (Wertzahl)} = 209 \text{ €/m}^2$$

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 (Oberbergischer Kreis - vgl. Kapitel 4.7.6) ergibt sich folglich ein anzusetzender Bodenwert von 209 EUR/m².

17. Sachwert

17.1 Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert-min-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohn-/Geschäfts- haus	1	1930	80	35	626,47 m ² BGF	1.025	18,00	Linear	56,25	331.500
2	Garage/Terrasse	1	2008	60	46	1,00 Stk.	25.000	14,00	Linear	23,34	21.848

Σ 353.348

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2022 = 1,5330

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	353.348
+ Zeitwert der Außenanlagen	8,00% 28.267
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	381.615
+ Bodenwert	97.394
Vorläufiger Sachwert	479.009
SACHWERT	479.009

17.2 Erläuterungen zum Sachwert

Hinweis:

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012 gibt Hinweise für die Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV. Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von dieser Richtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen. Im Rahmen der Anwendung der Sachwertrichtlinie sind die örtlichen Gutachterausschüsse angewiesen, entsprechende Sachwertfaktoren zu ermitteln. Derartige Sachwertfaktoren liegen nicht für Wohn- und Geschäftshäuser vor. Insoweit bleibt die Sachwertrichtlinie hier vorerst unberücksichtigt.

Baumasse - Brutto-Grundfläche (BGF):

Die für die Herstellungskostenermittlung zugrunde gelegte BGF wurde überschlägig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen mit einer für eine Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Es ergibt sich eine anzusetzende BGF von 626,47 m² für das Objekt. Für die Garage/Terrasse setzt der Unterzeichner 25.000 EUR an. Dies wurde vom Unterzeichner plausibilisiert.

Marktwert - Herstellungskosten Wohn- und Geschäftshaus

Der Ansatz der Baukosten erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattung in Anlehnung an die in der Fachliteratur (NHK 2010) inkl. Baunebenkosten ausgewiesenen Spannen. Darin wird folgender Kostenkennwert angegeben:

Typ 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung

Stufe 3,0

Für das Bewertungsobjekt wird ein Ausgangswert von 669 EUR/m² als angemessen angehalten. Es ergibt sich unter Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindex (1,5330) ein Wert für die Herstellungskosten von 1.025 EUR/m².

Einzelne Bauteile, Einrichtungen:

In den veröffentlichten Herstellungskosten / Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind, sind in den gewählten Ansätzen der Herstellungskosten enthalten, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sofern sie in diesem Gutachten nicht separat ausgewiesen sind (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Unterzeichner hat die einzelnen Bauteile bzw. Einrichtungen, wie die Lichtschächte in den Herstellungskosten berücksichtigt. Es ergibt sich ein Gesamtwert von rd. 3.500 €.

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 23 ImmoWertV). Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Im gewerblichen Bereich haben insbesondere die produktions- und betriebstechnischen Anforderungen (einschließlich der Umweltbelange) die Gesamtnutzungsdauer in nicht unerheblicher Weise verkürzt. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

Verkehrswert

In Anlage 3 der Wertermittlungsrichtlinie (ImmoWertV 4 SW-RL) werden durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern für die einzelnen Objektarten ausgewiesen mit:

- Gemischt genutzte Wohn- u. Geschäftshäuser 60 bis 80 Jahre
- Garagen 60 Jahren

Gewählte GND / RND:

Für das zu bewertenden Wohn- und Geschäftshaus wird aufgrund des Gebäudecharakters und der Ausführungsqualität eine GND von 80 Jahren als sachrichtig angesehen. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes mit 35 Jahren als angemessen angehalten. Für die Garage/Terrasse wird eine GND von 60 Jahren und eine RND von 46 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Es ist zu beachten, dass es durch (umfangreiche) Objektmodernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall.

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter-Berücksichtigung des Verhältnisses der RND zur GND der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen (§ 23 ImmoWertV). Sie ist in einem Prozentsatz des Herstellungswertes auszudrücken.

Für die zu bewertende bauliche Anlage erfolgt die Alterswertminderung Linear.

Baunebenkosten:

Zu den Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für die Planung, Bauausführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV).

Es wird ein Ansatz von 18,0 % für das Wohn- und Geschäftshaus und 14,0 % für die Garage/Terrasse gewählt.

Außenanlagen:

Außenanlagen gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 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).

Die Kosten für Außenanlagen richten sich nach DIN 276, Kostengruppe 500, alternativ nach Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 II. BV.

Es wird ein Ansatz von 8,0 % gewählt.

Marktanpassung (Verkehrswert):

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit dem hierfür gezahlten Preis identisch. Es ist an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise, i. S. d. § 8 Abs. 2 ImmoWertV anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV mittels eines Sachwertfaktors (§ 193 Abs. 5 BauGB). Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“.

Der Unterzeichner möchte darauf hinweisen, dass es keine Sachwertfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser im Oberbergischen Kreis, bzw. keine gesicherten Datenmaterialien gibt. Deshalb hat sich der Unterzeichner entschieden mit den Herstellungskosten NHK 2010 zu rechnen und keine Marktanpassung vorzunehmen. Die Ermittlung des Sachwertes dient im Rahmen des in der Beleihungswertermittlung geforderten 2-Säulen-Prinzip ausschließlich als Kontrollwert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Modernisierungs- / Instandhaltungsrückstau:

Verkehrswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden, aber auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

17.3 Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohn-/Geschäftshaus

Gebäudetyp	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	728 EUR/m ² BGF
Korrekturfaktor für Grundrissart	1,05 (Einspanner)
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	0,87 (121,37 m ² WF/Wohneinheit)
Korrigierte NHK *	664 EUR/m ² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungs- kosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m ² BGF	
				MWT	BWT
Lichtschächte	1	3.500	nein	5	5

NHK inkl. Zu-/Abschläge	669 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	669 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,5330 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.025 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	0,9410 (Stand: BKI 2022)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	964 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

18. Ertragswert

18.1 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenzv.	
In Gebäude						Jahre	%			heiten
	Nutzung / Beschreibung									
g	1	Gastronomie / EG-OG	35	5,00	1	167,43		12,00	24.109	2.553
w	1	Wohnen / DG	35	5,00	1	121,37		7,50	10.923	1.157
g	2	Stellplätze außen (Gewerbe) / Garage/Terrasse	46	5,00	1			250,00	3.000	318

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 36 Ø 5,00 Σ 2 Σ 288,80

Σ 38.032 Σ 4.028

18.2 Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude		EUR/m ²	% HK*	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
	Nutzung / Beschreibung	/Stk.		/Stk.			/Stk.		
g	1	Gastronomie / EG-OG	13,11	0,50	300,00	1,24	4,00		14,35
w	1	Wohnen / DG	12,00	0,45	300,00	2,74	4,00		20,08
g	2	Stellplätze außen (Gewerbe) / Garage/Terrasse	71,00	0,24	41,00	1,36	4,00		7,73

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 15,48

18.3 Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
	Nutzung / Beschreibung							
g	1	Gastronomie / EG-OG	24.109	3.462	20.647	2.553	16,3741	296.272
w	1	Wohnen / DG	10.923	2.194	8.729	1.157	16,3741	123.984
g	2	Stellplätze außen (Gewerbe) / Garage/Terrasse	3.000	232	2.768	318	17,8800	43.806

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 38.032 Σ 5.888

Σ 32.144 Σ 4.028

Σ 28.116

Σ 464.062

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

464.062

+ Bodenwert

97.394

ERTRAGSWERT

559.456

18.4 Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Wohn-/Geschäftshaus	121,37	10.923	167,43	24.109
2	Garage/Terrasse				3.000
		Σ 121,37	Σ 10.923	Σ 167,43	Σ 27.109

Gesamte WNFI. (m²) **288,8**
Gesamtrohertrag (EUR) **38.032**

18.5 Erläuterungen zum Ertragswert

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen oder sonstige Verwendung. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Verkehrswertermittlung bestimmt.

Mietrelevante Wohn-/Nutzflächen:

Die Angabe zu den vorhandenen mietrelevanten Wohn- und Nutzflächen wurden den vorl. Grundrissen entnommen und mit diesen vom Unterzeichner plausibilisiert.

Es lag keine Mietaufstellung bzw. Mietverträge vor.

Demnach beläuft sich die Wohn- und Nutzfläche des Wohn- und Geschäftshauses wie folgt:

Wohnung/Garage	Lage	M ² /Stk.
Gastronomie	EG-OG	167,43 m ²
Wohnung	DG	121,37 m ²
Garage/Terrasse	Rechte Seite der Straßenfront	1 Stk.

Wohnungsmiete:

In folgenden Nachbarstädten werden für Wohnungen ab 80 m² lt. wohnpreis.de folgende Mieten erzielt:

Ort	Baujahr	Wohnlage	Ausstattung	Mietzins
Gummersbach	k.n	k.n	k.n	5,26 €/m ² - 10,01 €/m ²
Much	k.n	k.n	k.n	6,00 €/m ² - 9,53 €/m ²
Engelskirchen	k.n	k.n	k.n	5,47 €/m ² - 9,34 €/m ²

Laut **Wohnungsbörse.net** werden für Wohnungen in Wiehl durchschnittlich 7,95 €/m² ausgewiesen.

Laut **Immowelt.de** werden für Wohnungen in Wiehl durchschnittlich 7,90 €/m² ausgewiesen.

Laut **miete-aktuell.de** werden für Wohnungen in Wiehl durchschnittlich 7,73 €/m² ausgewiesen.

Laut **mietpreise.info** werden für Wohnungen in Wiehl zwischen 5,17 €/m² bis 9,14 €/m² und mit einem Mittelwert von 7,15 €/m² ausgewiesen.

Laut **miet-check.de** werden für Wohnungen in Wiehl durchschnittlich 7,61 €/m² ausgewiesen.

Laut **Wohnpreis.de** werden für Wohnungen in Wiehl eine Spanne von 5,70 €/m² bis 9,13 €/m² und mit einem Mittelwert von 7,17 €/m² ausgewiesen.

Laut **Marktbericht 2020 der KSK-Immobilien** werden für Wohnungen in Wiehl durchschnittlich 6,67 €/m² ausgewiesen.

Im **Mietspiegel des Oberbergischen Kreises** werden für Wohnungen in Wiehl durchschnittlich 6,02 €/m² ausgewiesen:

Im **IVD-Preisspiegel für Wohnimmobilien NRW 2021** werden für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von ca. 70m² (Bestand) folgende Spannen ausgewiesen:

Einfache Lage:	7,00 €/m ²
Mittlere Lage:	8,50 €/m ²
Gute Lage:	9,00 €/m ²
Sehr gute Lage:	10,00 €/m ²

Entwicklung Mieten:

Wohnungen mit durchschnittlich 100 m ² Wohnfläche; Wohnungsbörse				
2017	2018	2019	2020	2021
6,35 €/m ²	6,46 €/m ²	7,34 €/m ²	7,29 €/m ²	7,50 €/m ²

Die angesetzte Miete für die Wohnung mit 7,50 €/m² erscheint für den Unterzeichner mit den nach einem Abgleich mit den aktuellen Angeboten für den Standort ortsüblich und nachhaltig.

Mieten Gastronomie:

Art	Ort	Baujahr	Wohnfläche	Mietzins
Gaststätte (immonet.de)	51674 Wiehl, Weiherplatz	2005	113 m ²	11,95 €/m ²
Gaststätte (immobilien- scout24.de)	51674 Wiehl	1900	190 m ²	5,24 €/m ²
Gaststätte (immobilien- scout24.de)	51766 Engelskir- chen, Bergische Str.	1960	170 m ²	4,57 €/m ²
Gaststätte (immobilien- scout24.de)	51688 Wipper- fürth, -	unbekannt	948 m ²	4,75 €/m ²

Augenscheinlich ist eine Umnutzung von Gastronomie in Büro-, Praxiseinheiten oder Ladenlokal möglich, da in der näheren Umgebung diese entsprechend vorhanden sind.

Aus diesem Grund wurden entsprechende Vergleichsmieten herangezogen.

Im **IVD-Preisspiegel für Gewerbeimmobilien NRW 2023** werden für Büroeinheiten in Wiehl mit folgenden Spannen ausgewiesen:

Einfache Lage: 4,00 €/m²

Mittlere Lage: 4,50 €/m²

Gute Lage: 6,00 €/m²

Im **IVD-Preisspiegel für Gewerbeimmobilien NRW 2023** werden für Ladenlokale in Wiehl mit folgenden Spannen ausgewiesen:

1a-Geschäftskern		1b-Geschäftskern	
kl. Läden (ca. 60 m ²)	gr. Läden (ca. 150 m ²)	kl. Läden (ca. 60 m ²)	gr. Läden (ca. 150 m ²)
8,00 €/m ²	6,50 €/m ²	5,50 €/m ²	4,00 €/m ²

1a-Nebenkern		1b-Nebenkern	
kl. Läden (ca. 60 m ²)	gr. Läden (ca. 150 m ²)	kl. Läden (ca. 60 m ²)	gr. Läden (ca. 150 m ²)

5,50 €/m ²	4,00 €/m ²	4,50 €/m ²	4,00 €/m ²
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Laut Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis 2024 werden für Gewerbeinheiten folgende Spannen ausgewiesen:

Ladenlokale: 4,00 €/m² bis 9,00 €/m²

Büroräume: 5,00 €/m² bis 8,00 €/m²

Nach eigener Recherche:

Art	Ort	Baujahr	Wohnfläche	Mietzins
Büro-/Praxiseinheit (immonet.de)	51674 Wiehl, Breidenbrucher Straße	1993	91,00 m ²	8,46 €/m ²
Büroeinheit (immonet.de)	51645 Gummersbach, -	1962	98,00 m ²	5,79 €/m ²
Büroeinheit (immonet.de)	51645 Gummersbach, -	1938	83,38 m ²	5,10 €/m ²
Büro-/Praxiseinheit (immonet.de)	51645 Gummersbach	1974	70,00 m ²	6,50 €/m ²
Büro-/Praxiseinheit (immonet.de)	51645 Gummersbach	unbekannt	172,00 m ²	7,90 €/m ²
Büroeinheit (immobilien-scout24.de)	51674 Wiehl	unbekannt	25,60 m ²	12,97 €/m ²
Büro-/Einzelhandel (immobilien-scout24.de)	51674 Wiehl	unbekannt	134,57 m ²	11,00 €/m ²
Büroeinheit (immobilien-scout24.de)	51766 Engelskirchen		351,04 m ²	4,27 €/m ²
Ladenlokal (immobilien-scout24.de)	51645 Gummersbach, Dieringhauser Straße	2001	102,00 m ²	7,79 €/m ²
Ladenlokal (immobilien-scout24.de)	51688 Wipperfürth, Untere Straße	Unbekannt	70,00 m ²	8,00 €/m ²
Ladenlokal (immobilien-scout24.de)	42477 Radevormwald, Schlossmacherstr.	Unbekannt	131,00 m ²	11,00 €/m ²
Einzelhandel (immobilien-scout24.de)	51643 Gummersbach, Kaiserstraße		78,00 m ²	8,00 €/m ²

Die angesetzte Miete für die Gastronomie mit 12,00 €/m² erscheint für den Unterzeichner mit den nach einem Abgleich mit den aktuellen Angeboten für den Standort ortsüblich und nachhaltig.

Garagen:

Nach eigener Recherche werden für Garagen im Umkreis von 1000m zwischen 180,00 € bis 290,00 € p.M genommen.

Die Miete für die Garage setzt der Unterzeichner mit 250,00 € p.M nach einem Abgleich mit den aktuellen Angeboten für den Standort ortsüblich, nachhaltig an.

Bewirtschaftungskosten (BWK):

Die BWK-Ansätze für die Verkehrswertermittlung orientieren sich an den Spannen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV).

Liegenschaftszins (LZS) - Verkehrswertermittlung:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinst werden (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Mit dem LZS wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt in dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln (Marktanpassungsfaktor). Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird beeinflusst durch das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung des Ertrages. Als wesentliche Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins gelten z. B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Attraktivität des Gebäudes, die Marktsituation etc.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Oberbergischen Kreises weist in seinem Grundstücksmarktbericht folgende Liegenschaftszinssätze aus:

- Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) (5,4 %) mit einer Standardabweichung von +/- 2,0 % (Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden)

Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind w. o. erwähnt allgemeine, durchschnittliche Zinssätze, die entsprechend den individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst werden können.

Für das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus wird unter Berücksichtigung der Objektart, der vorhandenen Nutzung sowie der Lage und des vorliegenden Mietniveaus ein Liegenschaftszins von 5,0 % als angemessen und marktgerecht angehalten.

Rohertragsfaktoren:

Rohertagsfaktoren (§ 13 ImmoWertV, § 193 Abs. 5 BauGB) geben das Verhältnis von Kaufpreis zum marktüblich / nachhaltig erzielbaren Rohertag - ermittelt aus Nettokaltmieten - wieder. Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. Abweichungen bedingen können.

19. Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	97.394
	Sachwert	479.009
	Ertragswert	559.459
Abschläge	Abschlag für fehlende Innen- besichtigung	20,00% 107.000
	Marktwert	Ableitung vom Ertragswert 559.459
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.510
	x-fache Jahresmiete	11,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	29% / 71%
	Bruttorendite (RoE/x)	8,72%
	Nettorendite (ReE/x)	7,37%
Mietfläche	Wohnfläche	121,37m ²
	Nutzfläche	167,43m ²
	Σ	288,8m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	38.032
	Jahresreinertrag	32.144
Liegenschaftszins	Wohnen	5,00%
	Gewerbe	5,00%
	i.D.	5,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,08%
	Gewerbe	13,62%
	i.D.	15,48%

20. Gewichtete Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Hieraus folgt: Wenn mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, so ist der Verkehrswert nicht als einfacher, sondern als „gewogener Mittelwert“ zu bestimmen. Zur Bestimmung der dem jeweiligen Verfahrenswert beizumessenden Gewichtung sind wieder die Regeln maßgebend, die auch für die Verfahrenswahl gelten. Ein Verfahrensergebnis ist demnach umso gewichtiger,

- je mehr ein Verfahren den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen des jeweiligen Grundstücksteilsmarkts entspricht zu dem das Bewertungsobjekt gehört,
- je plausibler die beim Bewertungsgrundstück gegebenen spezifischen Werteeinflüssen berücksichtigt wurden und
- je zuverlässiger die für eine marktkonforme Anwendung des Verfahrens erforderlichen Wertansatz und insbesondere die verfahrensbezogenen Marktanpassungsfaktoren aus dem arten- und ortsspezifischen Grundstücksteilmarkt abgeleitet wurden.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bezüglich der zu bewertenden Objektart und der Marktkonformität wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 70% und dem Sachwertverfahren das Gewicht 30 % beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das Gewicht 559.459 EUR x 0,70 = 391.621,30 EUR
das **Sachwertverfahren** das Gewicht 479.009 EUR x 0,30 = 143.702,70 EUR

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt 535.324,40 EUR rd. 535.000 EUR.

Aufgrund der Nichtzugänglichkeit des Gebäudes ist die Bewertung mit einem deutlichen Risiko behaftet. Diesem wird durch einen Abschlag in Höhe von 20,0 % nach der Fachliteratur berücksichtigt.

Gewogene Mittelwert – Abschlag = Marktwert
535.000 EUR – 20 % = 428.000 EUR

Es ergibt sich ein Marktwert von rd. 428.000 EUR

21. Schlusswort

Das Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgt nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis.

Sollten sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Ort: Köln

13. Oktober 2025

