

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



### WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Mehrfamilienhaus  
4 Wohnungen, 4 Garagen, 1 Carport,  
3 Außenstellplätze**

### GEMARKUNG

**Gimborn**

### FLUR

**46**

### FLURSTÜCK(E)

**10**

### ADRESSE

**Rosenstraße 16**

**51647 Gummersbach**

### SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

#### Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6  
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2  
Email: [info@benecke-sv.de](mailto:info@benecke-sv.de)  
Web: [www.benecke-sv.de](http://www.benecke-sv.de)

### WERTERMITTLUNGSANLASS

**Teilungsversteigerungsverfahren**

### QUALITÄTSSTICHTAG

**06. November 2024**

### AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Gummersbach

Steinmüllerallee 1a  
51643 Gummersbach

Verfahren Nr. 068 K 019/23

Zwangsversteigerungen im Internet:  
[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	6. November 2024
2.	Wertermittlungstichtag	6. November 2024
3.	Grundstücksfläche	2.578,00 m <sup>2</sup>
4.	Bodenwert	261.186,90 €
5.	Wohnfläche	326,00 m <sup>2</sup>
6.	Vorläufiger Ertragswert	544.000,00 €
7.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-70.296,84 €
8.	Ertragswertwert (Unbelasteter Verkehrswert)	474.000,00 €
	<b>Verkehrswert</b>	<b>474.000,00 €</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>	<b>5</b>
1	Auftraggeber .....	5
2	Ortstermin .....	5
3	Sachverständiger .....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung .....	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung .....	6
7	Zum Objekt: .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE .....</b>	<b>7</b>
1	Standortfaktoren .....	7
2	Verkehrsanbindung .....	7
3	Lage im Stadtgebiet.....	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
<b>C</b>	<b>GRUNDSTÜCK .....</b>	<b>10</b>
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung .....	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....	10
4	Topografie.....	11
5	Altlasten .....	11
6	Erschließungszustand .....	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung .....	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....	13
10	Genehmigungsrechtliche Situation .....	14
<b>D</b>	<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>15</b>
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....	17
<b>E</b>	<b>BAULICHE ANLAGEN.....</b>	<b>18</b>
1	Baubeschreibung .....	18
2	Wohnfläche / Nutzfläche.....	21
3	Nebengebäude und Außenanlagen .....	21
4	Baujahr .....	22
5	Übliche Gesamtnutzungsdauer.....	22
6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer .....	24
7	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	25
8	Bau und Unterhaltungszustand .....	27
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>28</b>
1	Allgemeines.....	28
2	Verfahrensvarianten .....	29
3	Allgemeines Ertragswertverfahren .....	29

<b>G</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>30</b>
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren .....	30
2	Liegenschaftszinssatz .....	33
3	Ermittlung des Bodenwerts.....	35
4	Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen .....	37
5	Tatsächliche Mieten .....	38
6	Bewirtschaftungskosten .....	38
7	Berechnung des vorläufigen Ertragswerts .....	40
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	40
9	Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens .....	43
<b>H</b>	<b>VERKEHRSWERT.....</b>	<b>44</b>
1	Schlussbestimmungen.....	44
<b>I</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>45</b>
1	Fotodokumentation.....	45
2	Zeichnungen und Pläne .....	57

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Gummersbach  
Steinmüllerallee 1a  
51643 Gummersbach  
Geschäfts-Nr.: 068 K 019/23

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 06. November 2024 nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger
- Herr XXX, Eigentümer, Antragsteller
- Frau XXX, Eigentümerin, Antragsgegnerin (kurzzeitig)

Die Miteigentümerin und Antragsgegnerin verweigerte den Zutritt zu ihrer Wohnung. Einer der Mieter verweigerte den Zutritt zu seiner Wohnung. Das vorliegende Gutachten beruht auf einer teilweisen Innenbegehung. Das Objekt war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet / bewohnt.

### **3 Sachverständiger**

Heiko Benecke  
Dipl.-Ing. Architekt  
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag vom 06.09.2024, Aktenzeichen: 068 K 019/23

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

#### **06. November 2024**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 06. November 2024 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> §2, (2) ImmoWertV

## 6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 09.10.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 24.10.2024
- Akteneinsicht Bauakte
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (24.11.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.10.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 24.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.10.2024
- Auskunft zu Wohnungsbindungen
- Mietpreisauskunft Oberbergischer Kreis vom 06. November 2024

## 7 Zum Objekt:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Herreshagen der Stadt Gummersbach im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück. Dabei handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück. Das Wohnhausgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 2.578 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem Mehrfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und zahlreichen Nebenanlagen bebaut. Es handelt sich um eine ruhige, dörfliche Ortsrandlage.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 326 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 4 Wohnungen. Es sind weitere Nutzflächen im Kellergeschoss und weiteren Nebengebäuden vorhanden. Das Wohnhaus stammt aus der Errichtungszeit um 1900 und wurde zwischenzeitlich erweitert, umgestaltet und modernisiert. Die Dächer sind geneigt (Satteldächer). Jede Wohnung verfügt über mindestens einen eigenen Außenzugang. In einem Garagentrakt sind 4 Garagen unterteilt. An das Wohnhaus ist ein Carport angebaut. Auf dem Grundstück sind 3 Außenstellplätze angelegt. Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand; es wurde Instandhaltungstau festgestellt. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Baulasten vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war zwar vorhanden, enthielt jedoch keine aktuellen Flächenermittlungen oder mit dem Bestand übereinstimmende Gebäudepläne. Für das Flurstück sind keine Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden.

Das Wohnhaus war nur teilweise zugänglich.

Der vorgefundene Bestand weicht von den letzten genehmigten Aufteilungen / Nutzungsbereichen ab. **Die Dachgeschosswohnung W4 ist ungenehmigt.** Sie hat keinen 2. Rettungsweg. Der Brandschutz ist stellenweise überprüfungsbedürftig. Die hier aufgestellten Wohnflächen sind zwar in ihrer Summe akkurat, die genaue Zuordnung von Räumen in den nicht zugänglich gemachten beiden Wohnungen kann nicht zweifelsfrei angegeben werden.

Es werden die Kosten einer Bestandsaufnahme und die Einreichung aktueller Pläne bei den Genehmigungsbehörden, die nachträgliche Baugenehmigung der Wohnung W4 sowie die erforderlichen Baumaßnahmen zu Herstellung eines genehmigungsfähigen Bauzustands (2. Rettungsweg), wärmeschutzaufgaben, etc. wertmindernd berücksichtigt.

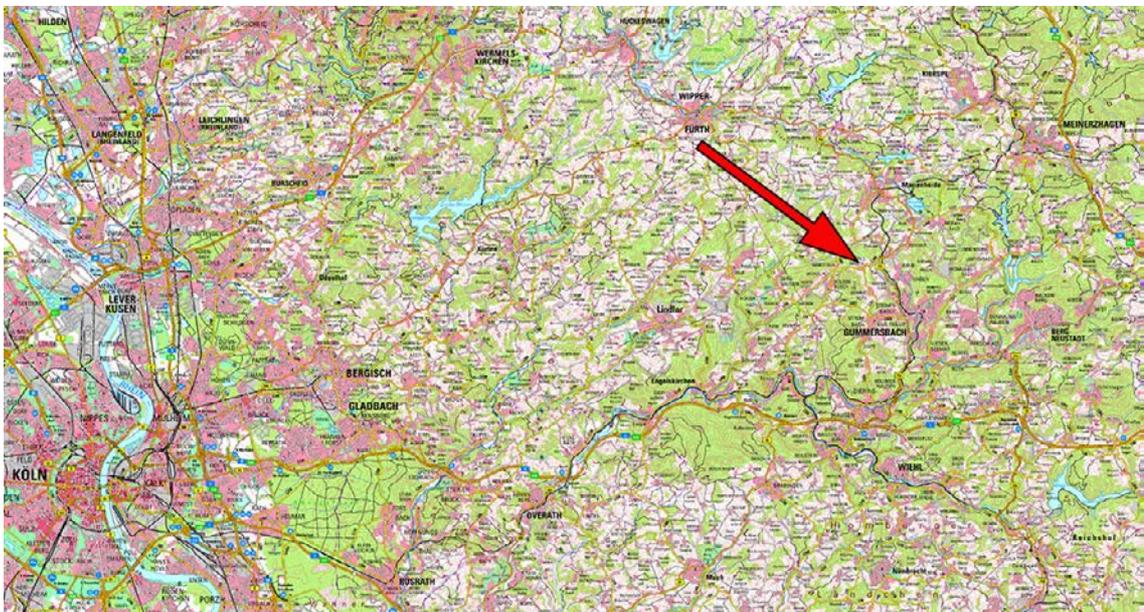
## B LAGE

### 1 Standortfaktoren

#### Gummersbach

Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen. Heute ist Gummersbach ein Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis und für seinen Handball-Bundesligaverein, den VfL Gummersbach, bekannt. Gummersbach liegt im Bergischen Land, das von zahlreichen Wäldern und einigen Seen geprägt ist. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Lüdenscheid im Norden, Bergisch Gladbach im Westen, Remscheid im Nordwesten und Siegen im Südosten. Durch Gummersbach fließt die Agger, ein Nebenfluss der Sieg, die auch Namensgeberin der Aggertalsperre ist, eine weitere Talsperre, die für die Trinkwasserversorgung wichtige Genkeltalsperre, liegt teilweise auf Gummersbacher Gebiet.

#### Ausschnitt aus der DTK 100

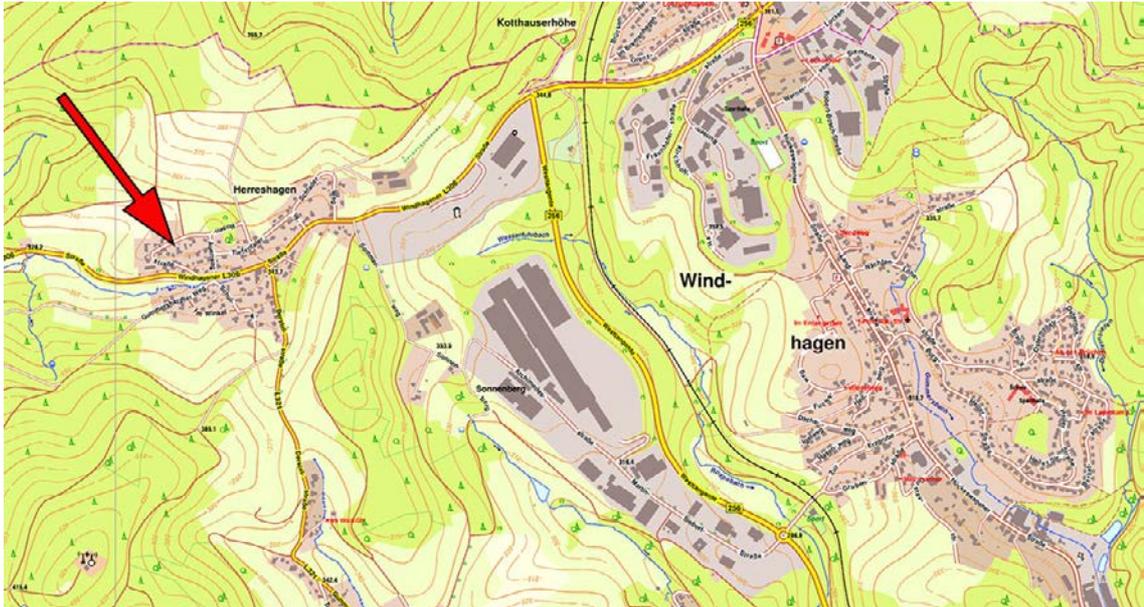


Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 2 Verkehrsanbindung

Die größtenteils eingleisige Oberbergische Bahn (RB 25) verbindet den Bahnhof Gummersbach mit Köln und Lüdenscheid. In Lüdenscheid-Brügge besteht direkter Anschluss an die Regionalbahn 52 nach Hagen und Dortmund. Richtung Lüdenscheid verkehren die Bahnen stündlich. Richtung Köln wird montags bis freitags ein 30-Minuten-Takt gefahren. Die Reisezeit von Gummersbach bis zum Kölner Hauptbahnhof beträgt etwa 70 Minuten und nach Lüdenscheid 50 Minuten. Gummersbach ist über die Bundesautobahnen 4 und 45 sowie die Bundesstraßen 256 und 55 erschlossen. Von der A 4 aus erreicht man Gummersbach über drei Anschlussstellen Gummersbach, Engelskirchen und Reichshof/Bergneustadt und von der A 45 über die Anschlussstelle Meinerzhagen.

### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

### 3 Lage im Stadtgebiet

Herreshagen ist ein Ortsteil von Gummersbach. Herreshagen liegt rund sechs Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums in einem Tal zwischen den nördlichen Erhebungen Stentenbergr und Warenkopf sowie den südlichen Anhöhen Gummershardt und Sonnenberg. Die Bushaltestellen „Herreshagen“ und „Herreshagen Siedlung“ werden über die Buslinie 307 (Gummersbach Bf – Lindlar) angeschlossen. Das Wertermittlungsgrundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils.

#### 4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,05	0,05		10%
2	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)	0,05	0,05		10%
3	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)			0,10	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,00			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „mittel“ im dörflichen Kontext zu bezeichnen.

## **C GRUNDSTÜCK**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

### **1 Größe, Zuschnitt und Orientierung**

**Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen.** Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem Grundstück. Die Grundstücksgröße des Wohnhausgrundstücks beträgt 2.578 m<sup>2</sup>. Der Zuschnitt ist sehr unregelmäßig.

#### Flurstück Nr. 10

Grundstückstiefe:	ca. 60,00 m – 70,00 m
Grundstücksbreite	ca. 28,00 m – 60,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 2.578 m <sup>2</sup>

Westlich und östlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Der Garten ist nach Süden orientiert. Die Erschließungsstraße „Rosenstraße“ begrenzt das Grundstück nach Norden.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage der Grundstücke:

Gemeinde:	Stadt Gummersbach
Gemarkung:	Gimborn
Flur:	46
Flurstück:	10

### **3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist durch eine Hanglage gekennzeichnet. Der südliche Gebäudesockel liegt frei. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

#### **4 Topografie**

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich des Gebäudes durch eine hängige (Gefälle Richtung Süden) Grundstücksfläche aus.

#### **5 Altlasten**

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

*5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und*

*5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*

Es liegt eine Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 24.10.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

## 6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**.

**Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Rosenstraße“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Erdgas) über den „Rosenstraße“ erfolgt. Die Kanalan schlüsse liegen vermutlich in der Straße „Rosenstraße“. Die Straße „Rosenstraße“ ist schwach befahren. Sie verfügt in diesem Abschnitt lediglich über eine asphaltierte Fahrbahn ohne markierte Gehwege oder Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist im Zufahrtbereich des Grundstücks nicht vorhanden. Die Stromversorgung des Wohnhauses erfolgt mittels Oberleitung.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Gummersbach vom 09.10.2024 besteht für das Bewertungsgrundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

*§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.*

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

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	dörfliches Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	offene Bauweise, Einzelhäuser, gewachsene Struktur, landwirtschaftliche Restnutzungen	ehemalige Resthofstelle, umgenutzt, heute Mehrfamilienhaus	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

### Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus sowie zahlreichen Nebenanlagen bebaut.

## 9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen. Das Grundstück bietet Baulandreserven.

## 10 Genehmigungsrechtliche Situation

Das Gebäude ist teilweise vor Beginn der Archivierung von Baugesuchen / Genehmigungen entstanden, so dass ältere Archivunterlagen nicht mehr auffindbar waren. Die ältesten vorhandenen Unterlagen datieren aus dem Jahr 1982.

Folgende Missstände liegen vor:

- Die Dachgeschosswohnung, hier als W4 bezeichnet, hat keine Baugenehmigung.
- Die heutige Nutzung als 4-Familienhaus ist ungenehmigt

Im heutigen Zustand besteht nur teilweise Bestandsschutz für das Gebäude. Sobald Änderungen, genehmigungspflichtige Umbauten, Erweiterungen oder Neuerrichtungen beantragt würden, würde die heutige Situation neu bewertet und es käme zu entsprechenden Auflagen zur Nachbesserung der Situation.

### Hinweis:

Die oben beschriebenen Missstände führen bei einer zukünftigen geplanten Veränderung, Erweiterung, Beseitigung des heutigen Gebäudes zu entsprechenden Auflagen und Forderungen der Bauaufsichtsbehörden, weil der Bestandsschutz durch genehmigungspflichtige Vorhaben / Planungen wegfällt. Welche Auflagen im Einzelnen zu erwarten sind, kann hier im Vorfeld nicht abgeschätzt werden, weil dies von Art und Umfang der geplanten Maßnahme und dem Ermessen / der Kooperationsbereitschaft der Genehmigungsbehörden abhängt.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

#### Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Gummersbach am 09.10.2024 mitgeteilt, dass zulasten der Bewertungsgrundstücke **keine** Baulasten vorhanden sind.

#### 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

### 1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Gummersbach teilte mit Auskunft vom 24.10.2024 mit, dass das Grundstück von der Straße „Rosenstraße“ erschlossen ist und die Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB **noch nicht fertiggestellt ist**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB kann zukünftig noch anfallen. Planungen zur Fertigstellung der Erschließungsanlage gibt es derzeit nicht. Die Straße besteht im heutigen Teilausbau bereits seit Jahrzehnten. Eine zukünftig veränderte Nutzung als derzeit ist nicht abzusehen. Zukünftige Erschließungsbeiträge sollten nur in Fällen absehbarer Maßnahmen (z.B. Planung der Fertigstellung oder Erweiterung der Erschließungsanlagen) in Ansatz kommen. **Dies wird hier nicht erwartet.**

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**. Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal (Mischwasserkanal) im „Rosenstraße“ **angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Gummersbach im Blatt Nr. 1706 im Grundbuch von Gimborn geführt.

#### Blatt 1706

Tab.-Nr. 04		
<b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b>		
Amtsgericht Gummersbach	Grundbuch von Gimborn	Blatt 1706

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	9	Gimborn	46	10	Gebäude- und Freifläche,	2.578 m <sup>2</sup>
2					Wohnen; Rosenstraße 16	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	9	Erbfolgeregelung, eingetragen am 23. Juli 1992
2			
3	4	9	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
4			Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach,
5			68 K 19/23). Eingegeben am 24.11.2023

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält unter der laufenden Nummer 4 den Zwangsversteigerungsvermerk. Die Erbfolgeregelungen der Belastung Nr. 3 sind für die Bewertung des Grundstücks nicht relevant und haben für sich keinen Werteeinfluss. Es kann kein Zuzahlungsbetrag (Ersatzwert) angegeben werden.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

## **E BAULICHE ANLAGEN**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während der Ortstermine, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### **1 Baubeschreibung**

#### **1.1 Gebäude**

Es handelt es sich beim heutigen Gebäude um eine ursprünglich landwirtschaftliche Hofstelle. Ein Landwirtschaftsbetrieb ist jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden. Die ursprünglichen landwirtschaftlichen Gebäudeteile wurden nach und nach in Wohnraum umgewandelt. Bestandsbauteile wie die Dachkonstruktion wurde nachträglich ertüchtigt. Es sind zwei Umbau-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen aktenkundig. Demnach sind drei der vier Wohnungen im Bestand ohne bauordnungsrechtliche Beanstandung vorhanden. Der Bauantrag für die vierte Wohnung mittels Dachgeschossausbau des nördlichen Gebäudeteils wurde zwar zurückgezogen, der Ausbau jedoch trotzdem ohne Genehmigung vorgenommen.

Das Wohnhaus ist L-förmig (Westflügel und Südflügel) mit kleineren Erweiterungsanbauten auf der Westseite. Durch die Hanglage gibt es unterschiedliche Zutrittsniveaus der einzelnen Wohnungen.

Wegen der nicht gestatteten Innenbesichtigung zweier Wohnungen können deren innere Aufteilung und ihr Instandhaltungszustand nicht zweifelsfrei angegeben werden.

#### Begriffsbestimmungen zu den Wohnungen:

- W1 Erdgeschosswohnung Westflügel, ausgreifend in das Obergeschoss des Südflügels, Kellerflächen im Westflügel, Wintergarten, Terrasse
- W2 Erdgeschosswohnung des Südflügels (nicht zugänglich), Terrasse
- W3 Obergeschosswohnung des Südflügels (nicht zugänglich), Terrasse, Freisitz
- W4 Dachgeschosswohnung des Westflügels, Zugang über Fläche Carport

#### **1.2 Erschließung**

Die Erschließung ist uneinheitlich. Jede Wohnung hat einen eigenen Zugang. Wohnung W1 hat eine interne Treppe ins Kellergeschoss und einen Ausgang zum Garten vom Erdgeschoss aus. Wohnung W2 liegt nur auf einer Ebene. Wohnung Nr. 3 hat eine Treppe ins Erdgeschoss zum Wohnungseingang / zum Dachspeicher. Wohnung W4 ist über eine Treppe zugänglich, die teilweise außenliegend (Carport), teilweise innenliegend ist.

### 1.3 Aufteilung

Über die Aufteilung der Wohnungen W2 und W3 kann keine gesicherte Aussage gemacht werden, weil der Zutritt nicht gestattet wurde. Hier gelten die Informationen der vorhandenen Grundrisse aus den Jahren 1982 und 2000 unter Vorbehalt.

W1: 3 Zimmer, Bad, Küche, Wintergarten, Gartenteil, Terrasse, 1 Außenstellplatz, 1 Garage

W2: 2 Zimmer, Bad, Küche, Terrasse, Außenstellplatz

W3: 3 Zimmer, Bad, Küche, Terrasse, Gartenteil, Außenstellplatz

W4: 2 Zimmer, Bad, Küche, Carport

### 1.4 Funktionale Merkmale

Die bestehenden Gebäudeteile sind uneinheitlich gestaltet und zu unterschiedlichen Zeiten errichtet worden. Ausstattung und Zuschnitt der Wohnungen sind ebenso uneinheitlich wie die Haustechnik, Bäderausstattung und der Modernisierungsgrad. Erschwerend bei der Einstufung der Wohnungen in Ihrer Beschaffenheit und Ausstattung kommt hinzu, dass der Zugang zu den Wohnungen W2 und W3 nicht gestattet wurde. Die Nebenanlagen (Garagentrakt, Carportanbau, Außenanlagen) sind teilweise instandsetzungsbedürftig.

### 1.5 Beschreibung der Eigentumswohnungen (hier nur W1 und W4)

#### W1, Dreizimmerwohnung, Westflügel, Erdgeschoss, Kellergeschoss:

- Wohnfläche 92 m<sup>2</sup>
- Eingangsdiele mit Außenwindfang und Garderobennische
- ausreichende Belichtung und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten der Wohnräume
- Holz- und Kunststofffenster unterschiedlicher Einbauzeiten mit Isolierverglasung
- gefliestes Dusch- / Wannenbad mit Toilette, Eckdusche und Waschbecken
- Außenterrasse, Rasenfläche, Brennholzschuppen
- Wintergarten als Durchgangsraum zum Garten
- Holzofen
- Beheizung über Ölzentralheizung
- elektrische Durchlauferhitzer als Warmwasserbereitung
- Innentüren als Holztüren mit Holzzargen
- Wohnraum mit unterschiedlichen Bodenbelägen (Holzparkett, Fliesen)
- Wandbeläge überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich, stellenweise Holzschalungen
- Deckenbekleidungen überwiegend glatt; stellenweise Holzschalungen
- Wohnungseingangstür als Kunststoff-Rahmentür mit Glasfeld
- Uneinheitliche Ausstattung bei Schaltern und Elektrodozen
- Raumgröße und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen
- Die Wohnung ist nicht barrierefrei nutzbar
- Keller ist von der Wohnung direkt zugänglich

W2, Südflügel, Erdgeschoss, nicht zugänglich:

- Wohnfläche 102 m<sup>2</sup> (laut Planunterlagen, nicht überprüfbar)
- Ölzentralheizung
- Terrasse
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Ofenanschluss

W3, Südflügel, Obergeschoss, nicht zugänglich:

- Wohnfläche 91 m<sup>2</sup> (laut Planunterlagen, nicht überprüfbar)
- Ölzentralheizung
- Terrasse
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Ofenanschluss

W4, Zweizimmerwohnung, Dachgeschoss:

- Wohnfläche 41 m<sup>2</sup>
- Zugang über Anbau (Garage), Innentreppe
- Einfache Küchenzeile mit Fliesenspiegel
- Kunststofffenster, Isolierverglasung, Dachflächenfenster
- PVC-Boden, einfaches Duschbad mit Eckdusche, Standtoilette und Waschbecken
- elektrische Durchlauferhitzer / Wasserboiler als Warmwasserbereitung
- Beheizung über Ölzentralheizung
- Wohnräume mit unterschiedlichen Bodenbelägen (Laminat)
- Wandbeläge überwiegend Tapeten mit Anstrich, stellenweise Paneel- oder Brettschalungen
- Dachschrägen teilweise glatt, teilweise mit Holzschalung bekleidet
- Wohnungseingangstür als Kunststoff-Rahmentür mit Glasfeld
- Raumgröße und Zuschnitt genügen einfachen Nutzeransprüchen.
- Die Wohnung ist nicht barrierefrei nutzbar
- Innentüren als Holztüren in Holzzargen

## 1.6 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

Die Gebäudehülle ist uneinheitlich gestaltet. Die Haustechnik ist teilweise veraltet (Ölkessel, Elektroinstallationen und Verteilungen). Aufgrund der nicht gestatteten Innenbesichtigung zweier Wohnungen kann hier kein vollständiges Gesamtbild gegeben werden.

Für die Wertermittlung als Mehrfamilienhaus wäre die teilweise Beschreibung der Einzelmerkmale zwar möglich, soweit der Zutritt gestattet wurde, bleibt jedoch aufgrund des Großteils der nicht zugänglichen Bereiche unvollständig.

Für die folgende Ertragswertermittlung kann aufgrund der vorliegenden Ausstattungsmerkmale von einer Miete **im unteren Spannenbereich** der ortsüblichen Vergleichsmieten ausgegangen werden.

## 2 Wohnfläche / Nutzfläche

W1: 92 m<sup>2</sup>  
W2: 102 m<sup>2</sup>  
W3: 91 m<sup>2</sup>  
W4: 41 m<sup>2</sup>

**Die Wohnflächenberechnung der Wohnungen W2 und W3 basiert auf einer Baugenehmigung von 1982. Aufgrund der nicht gestatteten Innenbesichtigung kann die heutige Aufteilung der Flächen nicht angegeben werden. Es ist möglich, dass die Wohnungsgrößen im Bestand abweichen! In Summe dürften die Flächen aber in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit vorliegen.**

## 3 Nebengebäude und Außenanlagen

### Garagentrakt

Gegenüber dem Mehrfamilienhaus wurde ein Garagentrakt errichtet. Dieses Gebäude stammt vermutlich aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Es handelt sich um einen langgestreckten Massivbau mit Mauerwerkswänden, Stahlfenstern, -türen und Drehtoren mit einfach verglasten Glasfeldern. Der Großteil des Gebäudetrakts ist eingeschossig. Aufgrund des Geländegefälles liegt unter der Werkstattfläche am südlichen Ende des Trakts ein weiterer Lagerraum im Gebäudesockel.

### Anbauten an den Garagentrakt

Es sind weitere einfache Anbauten östlich an den Garagentrakt angefügt. Diese sehr einfachen Bauteile dienen als Garten-, Geräte-, Brennholz- oder Lagerschuppen ohne Ertragsmöglichkeiten.

### Carport / Schuppen Wohnhaus Nord

An das ursprüngliche Wohnhaus wurde nördlich ein Carport mit Pultdach und ein weiterer Schuppen angebaut. Der Wohnungszugang der Wohnung W4 ist über die Carportfläche möglich. Der Carport wurde allseitig umschlossen und mit einem Schwingtor ausgestattet. Nördlich dieser Bauteile liegt ein weiterer angebauter Schuppen in sehr einfacher Bauweise.

### Sonstige Anlagen:

Die Hofflächen zwischen Garagentrakt und Mehrfamilienhaus sind asphaltiert und stellenweise gepflastert. Es sind Terrassenflächen an verschiedenen Stellen des Wohnhauses angegliedert oder auf der Gartenfläche angelegt. Auf den Gartenflächen wurden Gewächshäuser, Kleinschuppen, Trennzäune, Freisitz mit Außengrill und gepflasterter Sitzfläche, zahlreiche Beete und Stützmauern errichtet.

Der Zustand dieser Anlagen ist sehr uneinheitlich und nur teilweise werthaltig. Auch ist unklar, welchem (Mit-) Eigentümer oder Mieter sie zuzuordnen sind.

#### **4 Baujahr**

Ein einheitliches Baujahr ist nicht feststellbar, weil der Ursprungshof nicht dokumentiert ist. Ab **1956** wurde der Hof schrittweise erweitert und die Landwirtschaftsnutzung schließlich aufgegeben. Teile der Gebäude dürften erheblich älter (vor 1900) sein. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer kann hier also nur ein ungefähres Ursprungsbaujahr angegeben werden. Hinsichtlich des Baualters ist für das Ertragswertverfahren (Mehrfamilienhaus) die Annahme der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausschlaggebend. Diese wird aufgrund der vorliegenden Merkmale und des Zustands der Gebäude auf **maximal 20 Jahre** geschätzt. Wird als gemeinsames Baujahr das Jahr **1956** angesetzt ergibt sich nach Berücksichtigung des Modernisierungsgrads eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren, die als zutreffend im weiteren berücksichtigt wird.

#### **5 Übliche Gesamtnutzungsdauer**

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunftsgerechte Ausführung) bei 60-80 Jahren<sup>2</sup>. Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtete Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

##### **5.1 Modernisierungsgrad**

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

---

<sup>2</sup> Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

Tab.-Nr. 05								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung	Regel-Lebens-dauer	Rest-Lebens-dauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	70%	0,40	1998	80	68%	4,00	1,13
	Einbau / Verbesserung WD	30%	0,20	1995	40	28%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	70%	0,40	1995	40	28%		
2.	Rahmen und Flügel	50%	0,45	1998	40	35%	2,00	0,37
	Verglasung	50%	0,45	1998	40	35%		
	Außentür	50%	0,10	1998	60	57%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen						2,00	0,00
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen							
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)	33%	0,50	2019	25	80%	2,00	0,37
	Brenner	33%	0,20	2019	25	80%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz							
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	20%	0,30	2020	30	87%	2,00	0,35
	Badmodernisierung Armaturen	20%	0,20	2020	30	87%		
	Badmodernisierung Oberflächen	20%	0,50	2020	30	87%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge						2,00	0,00
	Innenausbau / Wandbekleidungen							
	Innenausbau / Deckenbekleidungen							
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	<b>2,22</b>

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 -20 Punkte
nicht modernisiert	<b>kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung</b>	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

**Die vorgefundenen Modernisierungen gehen über Einzelmaßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung nicht hinaus. Andere Maßnahmen liegen schon mehrere Jahrzehnte zurück, so dass sie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr beeinflussen. Es werden 2 Modernisierungspunkte für die jüngeren Einzelmaßnahmen berücksichtigt.**

## 6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bau-schaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes (maßgebliches Baujahr der heutigen Nutzung)	1956
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	<b>12 Jahre</b>

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	68 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	2 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	<b>19 Jahre</b>
	Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungen	1963

## 7 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

### **§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes**

(1)

*Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.*

(2)

*Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.*

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

*Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen**

(1)

*Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.*

(2)

*Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.*

### **§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen**

(1)

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.*

(2)

*Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.*

(3)

*Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.*

### **Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz**

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Die Wohnungen werden dezentral (3 Ölzentralheizungen) beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast
- Die obersten Geschossdecken bzw. Dachflächen sind vermutlich mäßig wärmegeklämmt.

**Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung der Wohnungen zu rechnen.**

## 8 Bau und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist als „**technisch und bezüglich des Wärmeschutzes veraltet**“ zu bezeichnen.

### Heizungssystem

Zwei der drei verbauten Ölzentralheizungen sind veraltet.

### Dämmung der obersten Geschossdecke; Alter der Wärmeerzeuger

Die Bestimmungen des GEG 2024 verlangen die Einhaltung eines Mindestdämmstandards für die oberste Geschossdecke (hier die Decke vom Dachgeschoss zum Spitzboden / Dämmung der Dachflächen über Wohnräumen. Wärmeerzeugungsanlagen, die älter als 30 Jahre sind, sind stillzulegen / auszutauschen.

### 8.1 Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustands

Beim Verkauf zum Wertermittlungsstichtag würde jeder wirtschaftlich denkende Käufer einen Kaufpreiserückbehalt veranschlagen, um das Merkmal der technischen Veraltung und des mangelhaften Wärmeschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere, weil es sich überwiegend um Bauteile der Gebäudehülle und Haustechnik handelt, wären kurzfristig Investitionen zu erwarten, um die erforderlichen Instandsetzungen und Modernisierungen in den Gebäuden durchführen zu können.

Es werden **10% des vorläufigen Ertragswerts** als Abschlag im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

### **Anmerkung:**

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Gebäudeausstattung vorgenommen.

## **F VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG**

**Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Mehrfamilienhaus mit Garagen und Außenstellplätzen.**

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Gleichwohl wird das Ergebnis des Ertragswertverfahrens durch Umrechnung des örtlichen Immobilienrichtwerts für Eigentumswohnungen plausibilisiert.

### **1 Allgemeines**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

## 2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (**periodisches Ertragswertverfahren**, § 30 ImmoWertV).

**Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.**

## 3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

*Jährlicher Rohertrag des Grundstücks*  
- *Bewirtschaftungskosten*  
= *Jährlicher Reinertrag des Grundstücks*  
- *Bodenwertverzinsungsbetrag*  
= *Reinertragsanteil der baulichen Anlagen*  
\* *Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)*  
= *Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*  
+ *Bodenwert*  
= *vorläufiger Ertragswert*  
+/- *ggf. zusätzliche Marktanpassung*  
= *marktangepasster vorläufiger Ertragswert*  
+/- *Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*  
= *Ertragswert*

## **G ERTRAGSWERTERMITTLUNG**

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

### **1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren**

#### **1.1 Reinertrag, Rohertrag**

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

#### **1.2 Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

### **1.3 Betriebskosten**

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

### **1.4 Liegenschaftszinssatz**

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

## 1.5 **Bodenwert**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

## 1.6 **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

## 1.7 **Barwertfaktoren**

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

## 1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

## 2 Liegenschaftszinssatz

*Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.*

*Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Verkaufspreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.<sup>3</sup>*

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art und Risikostruktur des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig und zwar umso stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Schließlich sind noch die Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und die Entwicklungen der Vergangenheit zu berücksichtigen.

---

<sup>3</sup> §§ 21 und 33 ImmoWertV

## 2.1 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für ein Normobjekt wird mit 3,1 % +/- 1,3 % angegeben<sup>4</sup>. Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden.

Tab.-Nr. 07						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1	Wohnlage, Geschäftslage	dörfliche, mittlere Lage am Ortsrand		0,10		10%
2	Barrierefreiheit	nicht gegeben und nicht ohne größere Eingriffe herstellbar	0,05			5%
3	Wärmeschutz	mäßiger Wärmeschutz	0,05			5%
4	Mietniveau (hoch = erhöhtes Risiko, niedrig = geringes Risiko)	moderate bis leicht reduzierte Mietansätze		0,05		5%
5	Leerstandsrisiko	moderat bis nicht maßgeblich		0,05		5%
6	Ausstattungsqualität Gebäudehülle und Haustechnik	Gebäudehülle teilmodernisiert, Haustechnik veraltet	0,15			15%
7	Ausstattungsqualität der Nutzungseinheiten	mittlere Ausstattung mit teilweise veralteten Merkmalen	0,05	0,10		15%
8	Abgeschlossenheit, Privatsphäre	durchschnittliche Merkmale		0,10		10%
9	Modernisierungsrisiko	hoch	0,20			20%
10	Restnutzungsdauer	durchschnittlich		0,10		10%
Gewichtung (Note, Punkte)			1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	0,65		Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	1,80%	bis 4,40%	3,10%
<b>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</b>			<b>3,75%</b>

**Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risikoadjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 3,75 %.**

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht 2024 Oberbergischer Kreis, S. 92

### 3 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

#### 3.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Gummersbach 130 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 08.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Bauweise	offen
4.	Grundstücksgröße	700 m <sup>2</sup>
4.	Maß der Baulichen Nutzung	II Vollgeschoss

Der Richtwert Nr. 1212423 wird mit als zonal lagetypisch vergleichbarer Richtwert festgestellt.

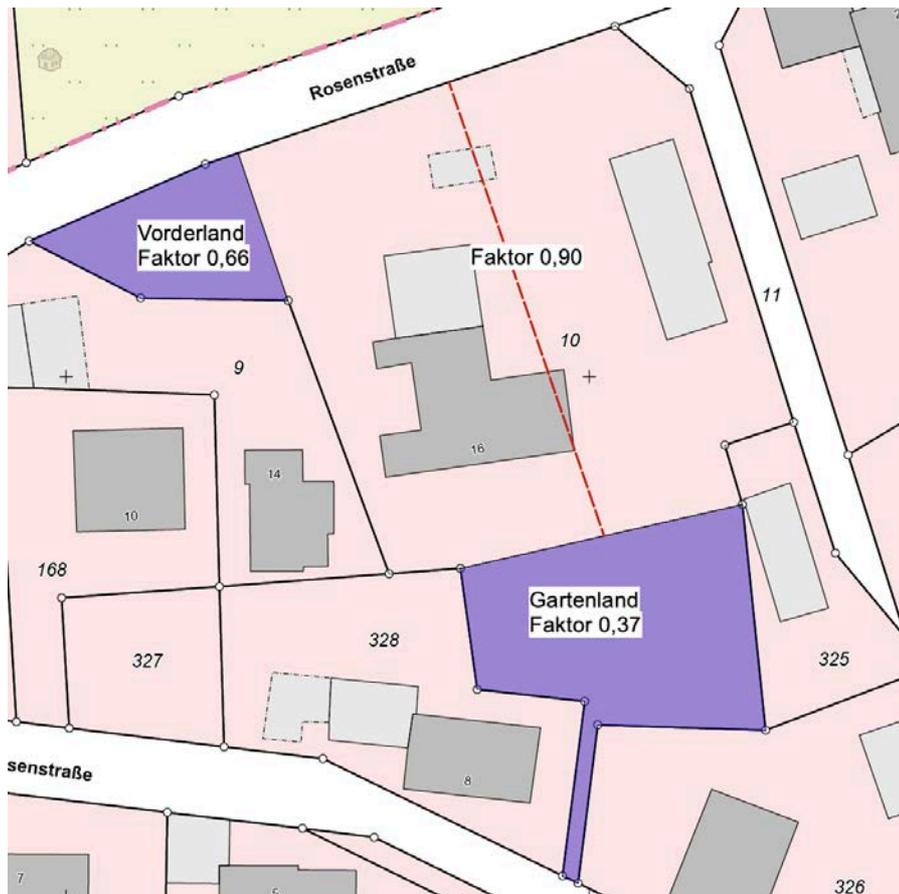
#### 3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist erforderlich, weil das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Normgrundstücks des Bodenrichtwerts hinsichtlich seiner Größe abweicht. Die Abweichung wird gemäß des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses des Oberbergischen Kreises<sup>5</sup> sinnvollerweise durch eine Zonierung in Bauland und Gartenland oder das Abtrennen unselbstständiger Teilflächen bei unregelmäßigem Zuschnitt berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall sind unselbstständige Teilflächen vorhanden, die z.B. an Nachbareigentümer veräußerbar wären, für das Stammgrundstück jedoch eher arrondierenden Charakter haben. Das Bewertungsgrundstück wird in entsprechende Teilflächen aufgeteilt.

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht 2024, Oberbergischer Kreis, S. 53 / S. 63

Vorderland, eingeschränkt bebaubar, Faktor **0,66**  
Gartenland, eingeschränkt bebaubar, Faktor **0,37**



Die verbleibende Fläche des Flurstücks Nr. 10 ist mit 1.880 m<sup>2</sup> außerhalb der vom Gutachterausschuss empfohlenen Größengruppe, bei der eine Umrechnung aufgrund der vom Normgrundstück abweichenden Grundstücksgröße sinnvoll und statistisch abgesichert ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem um eine Ecklage. Somit ist das Grundstück bis in eine Grundstückstiefe von über 40 m erschließbar. Auch könnte das Grundstück aufgrund seines Querschnitts geteilt werden. Die Umrechnung über die Grundstücksgröße orientiert sich in solchen Fällen an der Größe der teilbaren Einheiten, hier rund 940 m<sup>2</sup>. Für die Größenumrechnung der Hauptfläche wird hier ein Faktor von **0,9** berücksichtigt.

Tab.-Nr. 08.2		
MODIFIKATION DES BODENRICHTWERTS (VERGLEICHSWERT)		
1.	Bodenrichtwert	130 €/m <sup>2</sup>
2.	Umrechnungsfaktor Gartenland	0,37
2.	Umrechnungsfaktor eingeschränkt nutzbares Vorderland	0,66
3.	Umrechnungsfaktor Grundstücksgröße	0,90
4.	Modifizierter Bodenrichtwert Bauland	<b>117 €/m<sup>2</sup></b>
5.	Modifizierter Bodenrichtwert Gartenland	<b>48 €/m<sup>2</sup></b>
6.	Modifizierter Bodenrichtwert Vorderland	<b>86 €/m<sup>2</sup></b>

### 3.3 Feststellung des Bodenwertes und der Bodenwertverzinsungsbeträge

Tab.-Nr. 09.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	10	ebfrei	Bauland	1.880,00 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	117 €/m <sup>2</sup>	219.960,00 €
2.		ebfrei	Gartenland	495,00 m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>	48 €/m <sup>2</sup>	23.809,50 €
3.		ebfrei	Vorderland	203,00 m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>	17.417,40 €
2.578,00 m <sup>2</sup>							<b>261.186,90 €</b>

Bodenwertverzinsung		
1.	Bodenwert (Maßgebliche Grundstücksfläche)	261.186,90 €
2.	Liegenschaftszinssatz	3,75%
3.	Bodenwertverzinsung	<b>9.794,51 €</b>

### 4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Aufgrund des Ertragswertmodells des Gutachterausschusses zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität auf die ortsübliche Vergleichsmieten (Bestandsmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2023) abgestellt werden:

Laut lagespezifischem Mietspiegel (Orts- und Adresslagen sind bereits berücksichtigt) ergeben sich folgende ortsübliche **Nettokaltmieten**:

W1, Größe 92m <sup>2</sup> :	6,12 €/m <sup>2</sup>	Abschlag: -10%	objektspezifischer Ansatz: <b>5,51 €/m<sup>2</sup></b>
W2, Größe 102 m <sup>2</sup> :	5,73 €/m <sup>2</sup>	Abschlag: -15%	objektspezifischer Ansatz: <b>4,87 €/m<sup>2</sup></b>
W3, Größe 91m <sup>2</sup> :	5,85 €/m <sup>2</sup>	Abschlag: -10%	objektspezifischer Ansatz: <b>5,27 €/m<sup>2</sup></b>
W4, Größe 41m <sup>2</sup> :	6,37 €/m <sup>2</sup>	Abschlag: -15%	objektspezifischer Ansatz: <b>5,41 €/m<sup>2</sup></b>

Die Miete für die Stellplätze in Garagen wird mit 40 €/Garage und für die Außenstellplätze mit 10 €/Außenstellplatz berücksichtigt.

## 5 Tatsächliche Mieten

Die tatsächlichen Mieten sind im vorliegenden Fall nicht maßgeblich. Es besteht derzeit nur ein regelmäßiges Mietverhältnis. Zwei der Wohnungen werden von den (Mit-) Eigentümern genutzt, eine Wohnung war zum Jahresende gekündigt.

### 5.1 Zusammenfassung Rohertrag

Tabelle Nr. 09					
Zusammenstellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag / Monat	Rohertrag / Jahr
Roherträge Wohnungen					
1.	W1	92,00 m <sup>2</sup>	5,51 €/m <sup>2</sup>	506,92 €	6.083,04 €
2.	W2	102,00 m <sup>2</sup>	4,87 €/m <sup>2</sup>	496,74 €	5.960,88 €
3.	W3	91,00 m <sup>2</sup>	5,27 €/m <sup>2</sup>	479,57 €	5.754,84 €
4.	W4	41,00 m <sup>2</sup>	5,41 €/m <sup>2</sup>	221,81 €	2.661,72 €
	Summe Wohnungen			1.705,04 €	20.460,48 €
Roherträge Nebenanlagen					
		Anzahl			
1.	Garage / Lager	4	40,00 €/m <sup>2</sup>	160,00 €	1.920,00 €
2.	Carport / Lagerfläche W4	1	60,00 €/m <sup>2</sup>	60,00 €	720,00 €
3.	Lagerfläche / Werkstatt	1	40,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €	600,00 €
4.	Außenstellplatz	3	10,00 €/m <sup>2</sup>	30,00 €	360,00 €
	Summe Garagen, Stellplätze			300,00 €	3.600,00 €
	Summe Rohertrag Gesamtgrundstück			2.005,04 €	24.060,48 €

## 6 Bewirtschaftungskosten

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

**Verwaltungskosten** sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.<sup>6</sup>

Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

**Instandhaltungskosten** sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen

<sup>6</sup> Aus §32 (2) ImmoWertV

sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

**Mietausfallwagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für wohnlich genutzte Grundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

### 6.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 10.1	
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	
Bewirtschaftungskosten Wohnraum	marktüblich
<b>I Verwaltungskosten</b>	351,00 € / Wohnung / Jahr
<b>II Instandhaltungskosten</b>	13,80 / m <sup>2</sup> / Jahr
<b>III Mietausfallwagnis</b>	2,00% des Jahresrohertrags
Bewirtschaftungskosten Garagen	
I Verwaltungskosten	46,00 € / Jahr
II Instandhaltungskosten	104,00 € / Jahr

### 6.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 10.2							
MARKTÜBLICHE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag / Jahr	Verwaltungs-	Instandhal-	Mietausfall-	Summe / Nutzungs-
				kosten	tungskosten	wagnis	
				I	II	III	einheit
1	W1	92,00 m <sup>2</sup>	6.083,04 €	351,00 €	1.269,60 €	121,66 €	1.742,26 €
2	W2	102,00 m <sup>2</sup>	5.960,88 €	351,00 €	1.407,60 €	119,22 €	1.877,82 €
3	W3	91,00 m <sup>2</sup>	5.754,84 €	351,00 €	1.255,80 €	115,10 €	1.721,90 €
4	W4	41,00 m <sup>2</sup>	2.661,72 €	351,00 €	565,80 €	53,23 €	970,03 €
Zwischensumme Wohnungen							6.312,01 €
1.	Garagenstellplätze	4	1.920,00 €	184,00 €	416,00 €		600,00 €
2.	Außenstellplätze	3	360,00 €				
3.	Carport / Lagerfläche W4	1	720,00 €	46,00 €	104,00 €		150,00 €
4.	Werkstatt / Lager	1	600,00 €	46,00 €	104,00 €		150,00 €
Summen der Bewirtschaftungskosten							
<b>Summe</b>				entspricht einem Rohertragsanteil von 29,97%			<b>7.212,01 €</b>

## 7 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Tab.-Nr. 11			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		24.060,48 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		7.212,01 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		31.272,49 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-9.794,51 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		21.477,98 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		13,17
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		282.968,44 €
8	+ BODENWERT		261.186,90 €
<b>VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT</b>			<b>544.000,00 €</b>

## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV).

### 8.1 Wirtschaftliche Überalterung / Instandhaltungstau

Ausnahmsweise kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

**Es wird ein Abschlag von 10% des kapitalisierten Reinertragsbarwerts wertmindernd berücksichtigt.**

### 8.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

**Kein Ansatz.**

### 8.3 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf.

die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

**Kein Ansatz.**

### 8.4 Kosten für Räumung, Reinigung und Renovierung

Nach Zuschlag im Rahmen der Zwangsversteigerung ist davon auszugehen, dass mindestens drei der vier Wohnungen frei werden. Ein Bieter würde die Gelegenheit nutzen und vor Beginn einer Folgenutzung Renovierungsarbeiten mit entsprechender Schlussreinigung durchführen. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück beräumt übergeben wird. Der Bieter muss auch die Räumungskosten vor Folgenutzung des Grundstücks in seinem Gebot berücksichtigen. Es werden hier für jede Wohnung zusätzliche Kosten in Höhe von **3.000,00 €** wertmindernd berücksichtigt.

### 8.5 Risikoabschlag wegen eventueller Schäden

Aufgrund der **nicht gestatteten Innenbesichtigung** der Wohnungen W3 und W4 besteht ein Risiko, dass in diesen Räumen Instandsetzungsbedarf, Restarbeiten oder sonstige unvorhergesehene Zustände bestehen. Die Wertermittlung hat in solchen Fällen abzuwägen, ob ein Risikoabschlag aufgrund der nicht gestatteten Besichtigung begründbar ist. Im vorliegenden Fall erscheint der Ansatz begründet. Es werden **je Wohnung 5.000,00 €** als Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt.

### 8.6 Kosten für die nachträgliche Genehmigung der Dachgeschosswohnung (W4)

Es werden Kosten in Höhe von **20.000,00 €** für

- Architekt und Statiker
- Genehmigungsgebühren
- Nachrüstungen zum Brandschutz
- Nachrüstung 2. Rettungsweg
- Wärmeschutzertüchtigung

wertmindernd berücksichtigt.

### 8.7 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

**Kein Ansatz.**

### 8.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 12		
BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (boG)		
Nr.		
1.	+/- Kosten für Nachgenehmigung und Brandschutz Wohnung W4	-20.000,00 €
2.	+/- Kosten für Räumung, Renovierung, Reinigung (3.000 € / Wohnung)	-12.000,00 €
3.	+/- Risikoabschlag wegen nicht gestatteter Besichtigung (W2 und W3)	-10.000,00 €
4.	+/- Wirtschaftliche Überalterung (-10% des kapitalisierten Gebäudereinertrags)	-28.296,84 €
<b>Werteinfluss boG</b>		<b>-70.296,84 €</b>

## 9 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens

Der ermittelte Ertragswert (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 13			
BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		544.000,00 €
2	+/- BES. OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-70.296,84 €
<b>= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT</b>			<b>474.000,00 €</b>

## H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag, dem 06. November 2024, geschätzt auf

474.000,00 €

### 1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. **Dies wären im vorliegenden Fall zwei der vier Wohnungen, zu denen der Zugang verweigert wurde.**

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 21.01.2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

