

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

11,456/1.000 MEA am Grundstück,
i. V. m. d. Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 19 im Souterrain (rechts)

GEMARKUNG

Weiershagen

FLUR

66

FLURSTÜCK(E)

268, 269

ADRESSE

Am Frauenbusch 6, 8, 10, 12

D-51674 Wiehl

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
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

07. Mai 2026

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
D-51643 Gummersbach

Verfahren Nr. 68 K 28/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Drosdzol, Stemmler, Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz, 2010
- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2026
- Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- 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 Oberbergischer Kreis für das Jahr 2026, Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis
- Mietspiegel Oberbergischer Kreis 2025

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1	Datum Ortstermin	7. Mai 2026
2	Wertermittlungstichtag	7. Mai 2026
3	Grundstücksfläche	10.970,00 m ²
4	Miteigentumsanteil am Grundstück	11,456/1.000 ME Ae
5	Anteiliger Bodenwert	16.965,76 €
6	Wohnfläche (inkl. Abstellraum in der Wohnung und anteiliger Terrassenfläche)	93,00 m ²
7	Vorläufiger Ertragswert	170.000,00 €
8	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-5.000,00 €
9	Ertragswert (Unbelasteter Verkehrswert)	165.000,00 €
	Verkehrswert	165.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber.....	5
2	Ortstermin.....	5
3	Sachverständiger.....	5
4	Grund der Gutachtenerstellung.....	5
5	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt.....	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren.....	7
2	Wirtschaftsstruktur	7
3	Verkehrsanbindung	8
4	Lage im Stadtgebiet	8
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung	9
C	GRUNDSTÜCK.....	10
1	Größe und Zuschnitt des Grundstücks	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	10
4	Grundwasser, Hochwasser, Starkregen.....	10
5	Umgebungsärm	10
6	Topografie	11
7	Altlasten.....	11
8	Erschließungszustand	12
9	Maß der baulichen Nutzung	13
10	Augenblickliche Nutzung.....	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten.....	16
E	BAULICHE ANLAGEN.....	19
1	Baubeschreibung	19
2	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche	22
3	Besondere Einbauten und Bauteile.....	22
4	Baujahr	22
5	Übliche Gesamtnutzungsdauer	22
6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	23
7	Bau und Unterhaltungszustand.....	23
8	Wärmeschutz und Energiebedarf	24
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	25
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	25

G	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	27
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren	27
2	Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes.....	31
3	Ermittlung des Bodenwerts	32
4	Markttüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnung	33
5	Bewirtschaftungskosten.....	35
6	Berechnung des vorläufigen Ertragswerts	36
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
8	Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens.....	38
H	VERKEHRSWERT.....	39
1	Schlussbemerkungen.....	39
I	ANLAGEN	40
1	Fotodokumentation	40
2	Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan.....	46

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
D-51643 Gummersbach
Geschäfts-Nr.: 68 K 28/25

2 Ortstermin

Es wurde ein Besichtigungstermin am 07. Mai 2026 durchgeführt. An diesem Ortstermin nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Fotoaufnahmen waren nur von außen möglich. Zum Eigentümer besteht nach Angaben der Hausnachbarn und der Objektverwaltung kein Kontakt. Im Vorfeld des Termins hat der Eigentümer nicht auf die Ladung reagiert. Die vorliegenden Umstände erlauben nur eine Bewertung nach äußerlichem Anschein und auf Grundlage der verfügbaren Unterlagen zum Objekt.

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 Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 18.02.2026, Aktenzeichen: 68 K 28/25

5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

07. Mai 2026

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.¹

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 17.03.2026
- Auskunft zu Baulasten vom 25.03.2026
- Auskunft zu Erschließungskostenbeiträgen vom 23.03.2026
- Auskunft zu Altlasten
- Ablichtung der Grundbuchblätter vom 11.08.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 01.04.2026
- Katasterauszug vom 09.06.2026
- Teilungserklärung vom 30.05.1974
- Unterlagen der Hausverwaltung

7 Zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Oberbantenberg der Stadt Wiehl. Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohnungen. Auf dem Grundstück wurden 4 identische Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Wohnung Nr. 19 (11,456/1.000 MEA) liegt im Souterrain rechts des Hauses „Am Frauenbusch 8“ und hat eine Wohnfläche von 93 m² (inklusive einer anteiligen Terrassenfläche und eines von der Wohnung direkt zugänglichen Abstellraums).

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche, Badezimmer, Gäste-WC und eine große Außenterrasse. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Bauteile der Gebäudehülle sind in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde seit Errichtung der Wohnanlage noch nicht modernisiert. Vor Folgenutzung sind die Räume zu renovieren (Malerarbeiten).

Die Unterlagen der Hausverwaltung (Versammlungsprotokolle, Hausgeldabrechnungen etc.) standen zur Bewertung zur Verfügung.

Es sind keine Baulasten vorhanden. Es ist keine Belastung aus der Abteilung II des Grundbuchs zu beachten. Das Grundstück ist altlastenfrei. Es sind keine Erschließungskosten offen oder absehbar zu erwarten. Es bestehen keine Wohnungsbindungen.

¹ §2 (4), ImmoWertV 2021

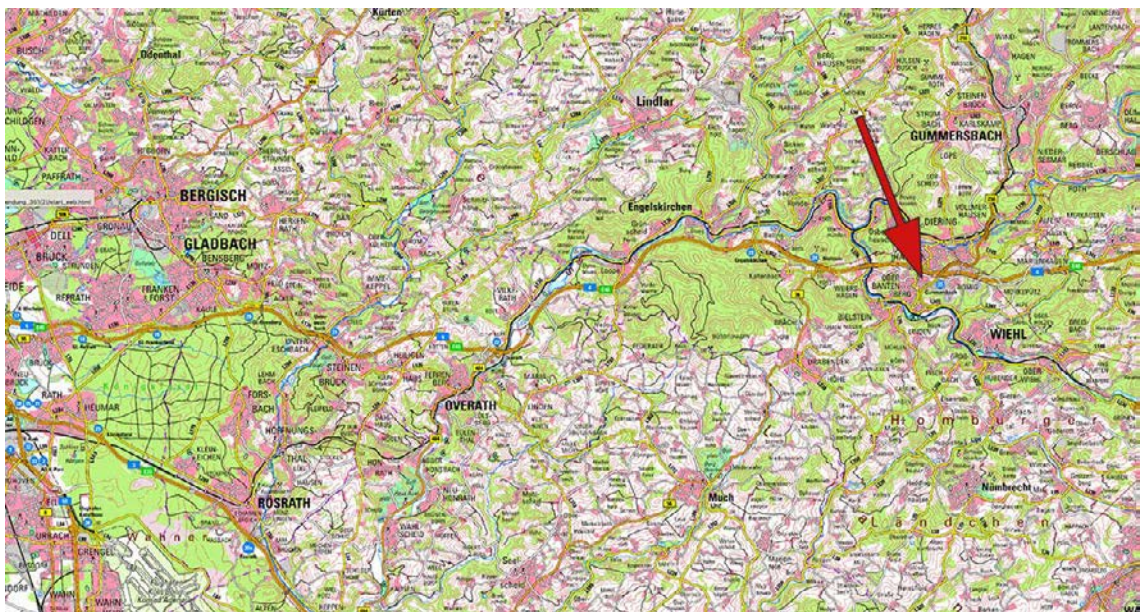
B LAGE

1 Standortfaktoren

Nähere Umgebung, regionale Lage

Wiehl ist eine Stadt im Oberbergischen Kreis im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen. Wiehl liegt in Luftlinie etwa 41 km östlich von Köln. An die Stadt grenzen die Nachbargemeinden Gummersbach, Reichshof, Nümbrecht, Much, und Engelskirchen. Zwischen der Autobahn A4 und Wiehl liegt Gewerbegebiet Wiehl-Bomig. Der gleichnamige Fluss Wiehl fließt in Ost-West-Richtung durch die Stadt.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

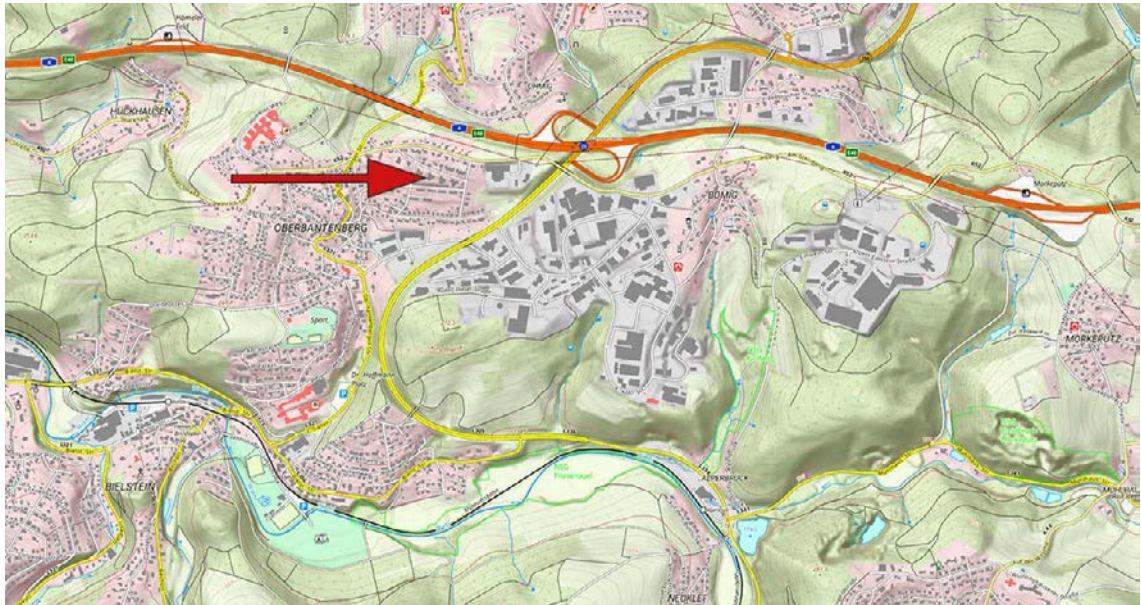
2 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend industriell geprägt. Wiehl ist Heimat von zwei Weltmarktführern, darunter die BPW Bergische Achsen. Die Stadt weist eine überdurchschnittliche Dichte an wichtigen deutschen Mittelständlern auf. Die Region profitiert vom Nachschub an hochqualifizierten Arbeitskräften. Die Fachhochschule Köln (Abteilung Gummersbach) befindet sich nur rund 15 Kilometer entfernt und bietet Studiengänge in Maschinenbau, Elektrotechnik und Informatik. Vor Ort existieren zudem alle gängigen Schulformen inklusive eines Gymnasiums. Neben der starken Wirtschaft bietet die Stadt ein hohes Maß an Lebensqualität. Faktoren wie günstige Lebenshaltungskosten, ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot (u.a. Freizeitpark, Wiehler Wasser-Welt, Eishalle) und die naturnahe Lage im Bergischen Land machen Wiehl für Fachkräfte äußerst attraktiv.

3 Verkehrsanbindung

Wiehl ist über die nahegelegene Bundesautobahn A4 optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dies sorgt für schnelle Transportwege in die rheinischen Wirtschaftsräume. An das Eisenbahnnetz im Oberbergischen Land ist Wiehl durch die Wiehltalbahn angeschlossen.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

4 Lage im Stadtgebiet

Oberbantenberg ist eine von 51 Ortschaften der Stadt Wiehl. Der Ort liegt zwischen Dieringhausen im Norden und Bielstein im Süden und ist in Luftlinie rund 5 km nördlich vom Stadtzentrum von Wiehl entfernt. Oberbantenberg liegt südlich der A4. Oberbantenberg hat ein Gewerbegebiet und ein Dienstleistungszentrum. Die Siedlungsstruktur ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und modernen Neubauprojekten. Viele Grundstücke bieten durch die Hanglage einen reizvollen Talblick. Das Mietwohngrundstück „Am Frauenbusch 6-12“ liegt im nördlichen Ortsbereich am Hang, unweit der nördlich verlaufenden Autobahntrasse der A4.

5 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)		0,10		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		0,05		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	0,90			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „**mittel**“ im kleinstädtischen 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 und Zuschnitt des Grundstücks

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 10.970 m². Es besteht aus zwei Flurstücken. Lage und der Zuschnitt des Grundstücks gehen aus dem Lageplan auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten hervor. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es ist mit vier Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut.

Grundstücksbreite („Am Frauenbusch“):	ca. 206 m
Grundstückstiefe:	ca. 30 m bis 86 m
Grundstücksgröße:	10.970 m ²

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Wiehl
Gemarkung:	Weiershagen
Flur:	66
Flurstück:	268, 269

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

Die entsprechenden Online-Geodaten (Hochwassergefahrenkarten) wurden eingesehen. Für das Grundstück liegt kein erhöhtes Risiko bei Starkregenereignissen vor.

5 Umgebungslärm

Das Grundstück liegt zwar in der Nähe der Autobahn 4, wird jedoch durch die vorhandene Topografie weitgehend vom Verkehrslärm abgeschirmt. Es sind keine unüblichen Emissionen zu berücksichtigen.

6 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich durch eine überwiegend hängige und terrassierte Grundstücksfläche aus.

7 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. März 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.

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises sind keine Eintragungen oder Vormerkungen im Altlasten- oder Altstandortkataster vorhanden.

Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

8 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich demnach 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 und die Wohnungen werden von der Straße „Am Frauenbusch“, einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Ein Fußweg führt von der Straße „Am Frauenbusch“ zur Straße „Auf der Bitze“, wo die Garagen der Wohnanlage liegen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über die Straße „Am Frauenbusch“ verläuft. Die Kanalanschlüsse liegen in der Straße „Auf der Bitze“. Die Straße „Am Frauenbusch“ hat im Bereich des Grundstücks einen ausgebauten öffentlichen Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Straße ist asphaltiert.

9 Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für Wohnen (W) dargestellt. Laut Auskunft der Stadt Wiehl zum Planungsrecht liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. 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	Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	heterogene Siedlungsstruktur, aufgelockert, durchgrünt	große Mehrfamilien-Terrassenhäuser am Hang	X	
3.	Ortslagensatzung vorhanden (Vorgaben zur Grundstücksnutzung und Durchgrünung)			X	
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung

Die gegebene Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht. Die heutige Nutzung des Grundstücks ist im Einklang mit den öffentlichen Vorschriften.

- Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist uneinheitlich; überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder Mietwohngrundstücke in offener Bauweise
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

10 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit vier Mehrfamilienhäusern und zahlreichen Garagen bebaut. Die bestehenden Gebäude(teile) könnten eventuell verändert nicht aber wesentlich erweitert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

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 unteren Bauaufsichtsbehörde am 16.01.2026 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wiehl erteilte zur abgabenrechtlichen Situation die Auskunft vom 02.02.2026, dass für das zu bewertende Grundstück an einer endgültig fertiggestellten Straße liegt und **kein Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff BauGB mehr zu entrichten ist. Die Erschließungsanlage „Am Frauenbusch“ ist **abschließend fertiggestellt**. Der Kanalanschluss **ist abgegolten**.

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 (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Objekt wird beim Amtsgericht Gummersbach im Grundbuch von Weiershagen als Wohnungsgrundbuch unter der Blattnummer 4290 (Wohnung Nr. 19 des ATP) geführt:

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Gummersbach	Grundbuch von Weiershagen	Blatt 4290

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1						
2	1	11,456/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück				
3						
4		Weiershagen	66	268	Gebäude- und Freifläche	10.817 m ²
5				269	Am Frauenbusch 6, 8, 10, 12	153 m ²
6						
7		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19 des Aufteilungs-				
8		planes. Da Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Mit-				
9		eigentumsanteilen (...) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.				
		(...) eingetragen am 15. Oktober 1975				

Auftragsgemäß und aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist der **fiktiv unbelastete Verkehrswert** zu ermitteln. Der etwaige Werteinfluss von Rechten Dritter am Grundstück wird vom Versteigerungsgericht im geringsten Gebot berücksichtigt (§§ 44, 50, 51 ZVG).

Abteilung II enthält den Zwangsversteigerungsvermerk. 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.

2.2 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, die notariell zu beglaubigen ist, enthält eine textliche Beschreibung der einzelnen Wohnungen und zusätzlich Pläne des gesamten Gebäudes, in dem sämtliche Räume des Gebäudes so gekennzeichnet sind (meist mit einer Nummer), dass sie eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentum (bzw. Teileigentum) oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Es ist üblich, aber nicht zwingend, dass der Bruchteil (Miteigentumsanteil) des Eigentums der anteiligen Wohnungsfläche entspricht. Abweichungen können sich in der Praxis auch durch nachträgliche Ausbauten, ergeben. Grundlage der Aufteilung in Sondereigentum ist eine behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohnungen. Die der Teilungserklärung zugehörige Gemeinschaftsordnung regelt das Innenverhältnis der Eigentümer untereinander. Beispiele sind Umlageschlüssel für Jahresabrechnungen, Regelungen für Stimmrecht und Vertretungsvollmachten bei den Eigentümersversammlungen, Regeln über den Verwaltungsbeirat, Vollmachten für den Verwalter etc. Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung sind beim Grundbuchamt hinterlegt und haben Vereinbarungscharakter. Das bedeutet, dass sie nur durch eine Vereinbarung verändert werden können, d. h. jeder einzelne Eigentümer muss die Änderung öffentlich beglaubigt unterschreiben, und sie muss dann beim Grundbuchamt hinterlegt werden. Erleichterungen haben sich durch die WEG-Novelle zum 1. Juli 2007 ergeben, insbesondere um in Einzelfällen verbrauchsbezogene Umlageschlüssel und Modernisierungen mit 3/4-Mehrheit durchsetzen zu können.

Begriffsbestimmungen:

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung und deren Nebenzimmern in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Diese Räume sind in der Teilungserklärung beschrieben und in den beim Grundbuchamt hinterlegten Grundrissplänen eingezeichnet. (§ 5 WEG).

Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, z. B. Lagerschuppen, Läden und Gewerberäume, Keller (vgl. § 1 Abs. 3 WEG).

Gemeinschaftseigentum

Gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie Verkehrsflächen (Treppen, Eingangsbereiche usw.), das Grundstück, die gemeinschaftliche Haustechnik, die Gebäudehülle (Fenster), die gesamte statisch notwendige Bausubstanz, Wohnungstrennwände etc. stehen im Gemeinschaftseigentum (vgl. § 1 Abs. 5 WEG). Zum Gemeinschaftseigentum gehören auch die Finanzmittel der Gemeinschaft, d.h. die laufenden Gelder und die für größere Reparaturen angesparte Instandhaltungsrücklage. Für die Organisation der Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums und zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Finanzmittel kann von der Wohnungseigentümersversammlung ein Verwalter auf jeweils bis zu fünf Jahre Amtszeit gewählt werden. Grundsätzlich obliegt der Gemeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftliche Flächen können durch Sondernutzungsrechte einem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet werden. Der Berechtigte kann dann über die Fläche oder den Raum unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verfügen. Dies ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Balkonen/Loggien üblich. Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten, wenn dies durch Vereinbarung

(Teilungserklärung) so vereinbart ist. Die gesetzliche Regelung sieht ansonsten gemäß § 16 Abs.2 WEG die Kostentragung durch alle Eigentümer vor. Instandhaltungen sind weiterhin Sache der Gemeinschaft, sofern diese nichts anderes beschlossen bzw. vereinbart hat.

Allgemeine Bestimmungen der Teilungserklärung:

Zum Sondereigentum gehören üblicherweise:

- Bodenbelag (inklusive des Bodenbelags der Balkone / Terrassen),
- Deckenputz
- nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidungen, Innentüren,
- Einrichtungsgegenstände, Badezimmereinrichtungen, Kucheneinrichtungen
- Wasserleitungen ab der gemeinsamen Steigleitung,
- Stromleitungen ab der Abzweigung am Zähler,
- Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an Fallleitung,
- Rollläden, Klingel- und Türsprechanlagen in der Wohnung,
- Kalt- und Warmwasserzähler,
- Heizwärmemesser in der Wohnung,
- Zubehörräume, z. B. ein Lagerraum im Keller

2.3 Unterlagen der Hausverwaltung

Das Objekt wird extern verwaltet.

- Es sind (Stand 2026) anteilige Rücklagen für das Haus Nr. 8 vorhanden. Die jährliche anteilige Zuführung für die Wohnung beläuft sich auf 1.423,48 €.
- Laufende erforderliche Sanierungen werden aus den vorhandenen Rücklagen finanziert. Sonderumlagen sind weder beschlossen noch geplant.
- Die Höhe des Hausgelds (inkl. Heizkosten und Rücklageanteil) beträgt laut Wirtschaftsplan 2026 für die Wohnung (Nr. 19) **370 €/Monat**.
- Für das Jahr 2026 sind keine größeren Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschlossen.
- **Es bestehen eigentümerbezogene Hausgeldrückstände in Höhe von 8.069,83**
- Die Instandhaltungsrücklagen, Maßnahmenabrechnungen, Maßnahmenbeschlüsse und Unternehmerbeauftragungen sind nach Häusern gegliedert.

2.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Wiehl besteht **keine** Wohnungsbindung.

2.5 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

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

Die vier identischen Mehrfamilienhäuser entstanden Mitte der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts. Sie greifen in Ihrer Architektur die ausgeprägte Hanglage des Standorts auf, indem die Geschosse der Gebäude sich hangabwärts leicht erweitern. Über den Terrassen des Hanggeschosses (Souterrain) liegen großzügige weit auskragende Balkonflächen mit „Blumenwannen“ – Pflanztrögen, die eine intensive Bepflanzung der Balkonbrüstungen erlauben. Die großen Balkon- und Terrassenflächen liegen hangabwärts in Südrichtung. Jedes der 4 Mehrfamilienhäuser hat 18 Wohnungen, von denen drei im Souterrain und jeweils fünf im Erd-, I. Ober- und II. Obergeschoss liegen. Alle Wohnungen eines Mehrfamilienhauses werden über einen zur Straße „Am Frauenbusch“ orientierten Hauseingang und über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Die Erschließung ist nicht barrierefrei.

Die Gebäudekonstruktion ist massiv in Bimshohlblockmauerwerk und Kalksandsteinmauerwerk, Massivdecken in den Geschossen und Stahlbeton-Balkonanlagen ausgeführt. Die Gebäude haben drei Vollgeschosse und ein Flachdach. Hauseingänge und Treppenhäuser liegen an der Nordfassade. Die innere Struktur ist geschossweise als Drei- und Fünfspänner (3/5 Wohnungen / Etage) ausgebildet. Gestaltung und Ausstattung sind baujahrestypisch und seinerzeit gehoben. Jede Wohnung hat einen großen Balkon oder eine entsprechende Außenterrasse als zugehörigen Freibereich.

Eine Bauakte zum Gebäude lag vor. Das Kellergeschoss und die Gemeinschaftsräume (Fahrradkeller, Waschraum, Heizungsraum) waren durch die Hilfe einer Nachbarin zugänglich. Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss.

1.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 19, Souterrain rechts:

Die 2-Zimmerwohnung ist zweckmäßig geschnitten. Badezimmer und Gäste-WC sind innenliegend. Die Zimmer haben vergleichbar gute Belichtungsmöglichkeiten. Eine Querlüftung der Wohnung ist nur eingeschränkt möglich. Der 2. Rettungsweg ist über die Austrittsmöglichkeit auf die Terrasse gegeben. Raumgrößen und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen. Zur Wohnung gehört ein direkt von der Wohnung aus zugänglicher Abstellraum.

Die Wohnung wurde vom derzeitigen Eigentümer nicht zugänglich gemacht. Die hier beschriebenen Objektmerkmale sind - was die Innenräume angeht - Annahmen oder waren von außen erkennbar.

1.3 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

Tab.-Nr. 05.1						
BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach	mittel	gehoben	
1	Gründung	Stampfbeton, Stahlbeton, Kelleraußenwände in Bimshohlblockmauerwerk, Kalksandstein-Mauerwerk		0,10		10%
2	Außenwände	Bimshohlblockmauerwerk, Kalksandstein-Mauerwerk, Betonfertigteilbalkonbrüstungen		0,10	0,05	15%
3	Außenfenster	Kunststofffenster und große raumhohe Schiebe-Fensteranlagen mit Isolierverglasung, Zinkblech-Fensterbänke, keine Rollläden		0,10		10%
4	Außentüren	Aluminium-Rahmentüranlage mit Drahtverglasung und Strukturglas, integrierte Briefkasten- und Türsprechanlage im Festfeld		0,05		5%
5	Außenwandbekleidung	Schieferbekleidung außen, innen verputzt		0,05	0,05	10%
6	Tragende Innenwände	Kalksandstein-Mauerwerk, Hohlblockmauerwerk, Innenputz		0,10		10%
7	Innentreppe	Stahlbetontreppenläufe, einläufig, gerade, geschosshohe Stahlstabgeländer, Werksteinbeläge, Wandanschlussockelfliesen		0,05		5%
8	Decken	Massivdecken in Stahlbeton, schwimmender Estrich, glatte Untersichten		0,10		10%
9	Heizungsanlage	Gaszentralheizung ohne Warmwasserbereitung		0,10		10%
10	Dachkonstruktion	Stahlbetonflachdach		0,10		10%
11	Dachdeckung	Dämmung und Abdichtung		0,05		5%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0)				1,10		

Es handelt sich um eine schon ältere Wohnanlage mit – aus heutiger Sicht - durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

1.4 Baubeschreibung der Ausstattung des Sondereigentums

Tab.-Nr. 05.2						
BAUBESCHREIBUNG Ausstattung (Wohnung Nr. 19)						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach / n. v.	mittel	gehoben	
1	Bodenbeläge Wohnräume	Laminat, Fliesen, PVC-Fliesen (soweit erkennbar)	0,05	0,10		15%
2	Bodenbeläge Nassräume	Fliesen (Annahme)		0,10		10%
3	Wandbekleidungen Wohnräume	Tapeten, Anstrich (soweit erkennbar)		0,05		5%
4	Wandbekleidungen Nassräume	Fliesensockel (Annahme)		0,10		10%
5	Deckenbekleidungen	glatte Untersichten, Innenputz		0,05		5%
6	Heizflächen	Fußbodenheizung (keine Heizkörper erkennbar)			0,10	10%
7	Sanitärausstattung	1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, beide innenliegend		0,20		20%
8	Anschlussmöglich-keiten Küche	Standardanschlüsse (soweit erkennbar)		0,05		5%
9	Sonnenschutz, Einbruchschutz	kein Sonnen- oder Einbruchschutz, konstruktiver Sonnenschutz durch vorkragenden Balkon im Erdgeschoss	0,05			5%
10	Medienanschlüsse	Standardanschlüsse (soweit erkennbar)		0,05		5%
11	Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen	große Terrassenfläche			0,05	5%
12	Stellplatz, Garage, Tiefgarage	kein Stellplatz	0,05			5%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0)				1,00		

Es handelt sich um eine nicht modernisierte Eigentumswohnung mit durchschnittlichen Ausstattungsmerkmalen.

2 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen, Wohnfläche

Tab.-Nr. 06				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G Nr. 19				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Wohnraum		42,81 m ²	41,56 m ²
2.	Schlafzimmer		15,82 m ²	15,36 m ²
3.	Küche		8,26 m ²	8,02 m ²
4.	Flur / Diele		7,28 m ²	7,07 m ²
5.	Badezimmer		5,08 m ²	4,93 m ²
6.	Gäste-WC		1,58 m ²	1,53 m ²
7.	Abstellraum (in der Wohnung)			6,71 m ²
	Zwischensumme			85,18 m ²
	Fläche	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Terrasse	0,25	30,00 m ²	7,50 m ²
SUMME			gerundet	93,00 m²

Es lagen Grundrisspläne mit Vermaßen und eine Flächenberechnung aus der Baugenehmigung vor. Der zugehörige Kellerraum von 7 m² ist nur von der Wohnung aus zugänglich und müsste eigentlich zur Wohnfläche gerechnet werden. Die Terrassenfläche ist ohne Abgrenzung zum Gemeinschaftsgrundstück nur eingeschränkt als wohnungszugehörig zu betrachten und wird mit ¼ ihrer Fläche berücksichtigt.

3 Besondere Einbauten und Bauteile

Die Wohnung enthält keine weiteren besonderen Einbauten oder Bauteile.

4 Baujahr

Die Wohnungsgrundbücher wurden 1975 ausgestellt. Die Baugenehmigungsunterlagen stammen aus dem Jahr 1974. Es wird angenommen, dass das Gebäude **1975** bezugsfertig wurde.

5 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunfts-gerechte Ausführung) bei 60-80 Jahren². Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtetes Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

² Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

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 Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Tab.-Nr. 07		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1975
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	29 Jahre

Unter Abwägung der bekannten Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses und der Wohnung mit **29 Jahren** festgestellt.

7 Bau und Unterhaltungszustand

Es sind die Kosten für eine Renovierung (Malerarbeiten), eine Grundreinigung und gegebenenfalls Kleinreparaturen vor Beginn einer Folgenutzung zu berücksichtigen, die ein zuschlagerhaltender Bieter vor Beginn einer Folgenutzung bzw. Neuvermietung bei seinem Gebot kalkulieren würde.

Diese Kosten werden pauschal mit **5.000 €** festgesetzt.

Tab.-Nr. 08		
Instandsetzungskosten (einmalig)		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Wartung Haustechnik	
2.	Renovierung aller Räume	
3.	Grundreinigung	
		5.000 €

Hinsichtlich nicht bekannt gemachter Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums, deren Kosten auf die Eigentümer umzulegen wären, gilt dieses Gutachten unter Vorbehalt.

8 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind vermutlich geringfügig gedämmt.
- Die Wohnungen werden zentral (Erdgas) beheizt.
- Die Fenster der Wohnung Nr. 19 sind isolierverglast (Einbau 1975).
- Die oberste Geschossdecke bzw. Dachflächen sind vermutlich wärmegeklämmt.

Es ist mit überdurchschnittlichen Nebenkosten für die Beheizung der Wohnung zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um Miteigentumsanteile an einem Mehrfamilienhausgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung).

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.

1.1 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.

1.2 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 abgezinster 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.

1.3 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:

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

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 Werteinflüsse 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 Wertermittlungstichtag 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 Grundstücksmerkmal 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 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für ein vermietetes Normobjekt wird mit 1,5 % angegeben³. Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden.

Tab.-Nr. 09						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Wohnlage, Nachbarschaft, Umgebung, Zentralität	mittlere Wohnlage, gute Verkehrsanbindung		0,10	0,05	15%
2.	Angebots- und Nachfragesituation	hohe Nachfrage			0,10	10%
3.	örtliches Mietniveau (hoch = erhöhtes Risiko, niedrig = geringes Risiko)	kreisweit mittleres Niveau		0,05		5%
4.	Leerstandsrisiko	gering			0,05	5%
5.	Baumasse, Grundstücks- ausnutzung, Reserve- flächen, Freiflächen	große Mehrfamilienhäuser, große Freiflächen, ausgeglichen		0,05		5%
6.	Ausstattungsqualität Gebäudehülle und Haustechnik	mittel		0,05		5%
7.	Ausstattungsqualität der Nutzungseinheiten	mittel		0,15		15%
8.	Abgeschlossenheit, Privatsphäre	günstig in den Obergeschossen; im Souterrain eher ungünstig	0,05	0,05		10%
9.	Wärmeschutzmerkmale	nicht modernisiert	0,05			5%
10.	Barrierefreiheit	nicht barrierefrei	0,05			5%
11.	Modernisierungsrisiko	durchschnittlich		0,10		10%
12.	Restnutzungsdauer	durchschnittlich		0,10		10%
Gewichtung (Note, Punkte)			1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	-0,05%			Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen	0,90%	bis	2,10%	1,50%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz				1,45%

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risiko-adjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 1,45 %.

³ Grundstücksmarktbericht 2026 Oberbergischer Kreis, S. 101

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 Wiehl 135 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	W (Wohnungsbau)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	800 m²
4.	Maß der Baulichen Nutzung	III Vollgeschoss
5.	Bauweise	offen

3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Es ist keine Anpassung wegen abweichender Merkmale vom Normgrundstücke erforderlich, weil der zonale Richtwert ausschließlich für das Bewertungsgrundstück gilt.

3.3 Feststellung des anteiligen Bodenwertes und des anteiligen Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.2							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	268	beitragsfrei	Bauland	10.817,00 m²	135,00 €/m²	135,00 €/m²	1.460.295,00 €
2.	269	beitragsfrei	Bauland	153,00 m²			20.655,00 €
				10.970,00 m²	1.480.950,00 €		

Bodenwertverzinsung		
1.	Miteigentumsanteil am Bodenwert	0,0115
2.	Bodenwert	1.480.950,00 €
3.	Anteiliger Bodenwert	16.965,76 €
4.	Liegenschaftszinssatz	1,45%
5.	Bodenwertverzinsung	21.473,78 €
6.	Anteilige Bodenwertverzinsung	311,37 €

4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnung

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 tatsächlich gezahlten Mieten oder die Ortsübliche Vergleichsmieten (Bestandsmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2025) abgestellt werden.

Mietspiegel 2025 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 9.6.2026

Ihre Eingaben:

Gemeinde: **Wiehl**
Straße: **Am Frauenbusch (Oberbantenberg)**
Hausnummer: **8**

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde: 7,18 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt: 6,74 €

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus? nein
Größe des Mietobjekts in m² 78
Baujahr 1975
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert) nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert? ---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert? nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand? ---

Aufzug nein
bodengleiche Dusche nein
separates WC / Gäste WC ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...) nein
Balkon, Terrasse, Loggia ja
Balkongröße 3 bis 4 Personen (z. B. 3 x 4 m)

Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m²: 6,47 € +/- 1,29 €
Mietspanne pro m²: von 5,18 € bis 7,76 €
Gesamtmietspanne: 505 € +/- 101 €
Gesamtmietspanne: von 404 € bis 606 €

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

Tab.-Nr. 10			
WOHNUNG 19			
Spanne laut Mietspiegel (Baujahr 1975)	5,18 €/m²	bis 7,76 €/m²	mittlere Wohnlage
Spannenabweichung	1,29 €/m²	Spannenmittelwert	6,47 €/m²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	Wohnlage	25%	0,32 €	1,00	0,32 €	5,0%
2.	Art der Wohnung	5%	0,06 €	-0,50	-0,03 €	-0,5%
3.	Beschaffenheit	10%	0,13 €	0,00	0,00 €	0,0%
4.	Ausstattung	50%	0,65 €	0,50	0,32 €	5,0%
5.	Größe	10%	0,13 €	1,00	0,13 €	2,0%
	Summen	100%	1,29 €		0,74 €	11,5%
KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE						
	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert Mietspiegel		Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale		objektangepasste, angemessene Miete
		6,47 €/m²		0,74 €/m²		7,21 €/m²

Wohnung Nr. 19, Souterrain rechts:

Aufgrund der vorliegenden Objektmerkmale wird eine **objektbezogene Nettokaltmiete von 7,21 €/m²/Monat** als ortsüblich erzielbarer Rohertrag angenommen.

4.1 Zusammenfassung Rohertrag

Tabelle Nr. 12					
Zusammenstellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Wohnung Nr. 19	93,00 m ²	7,21 €/m ²	670,69 €	8.048,31 €
	Summe Rohertrag				8.048,31 €

5 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.⁴

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 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 m² 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.

⁴ Aus §32 (2) ImmoWertV

5.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten (2026)

Tabelle Nr. 13.1		
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		
Bewirtschaftungskosten Wohnraum		marktüblich
I	Verwaltungskosten	367,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten	14,40 / m ² / Jahr
III	Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrags

5.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 13.2							
Zusammenstellung der marktüblichen Bewirtschaftungskosten							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs-	Instandhal-	Mietausfall-	Summe / Wohnung
				kosten I	tungskosten II	wagnis III	
1.	Wohnung Nr. 19	93,00 m ²	8.048,31 €	367,00 €	1.339,20 €	160,97 €	1.867,17 €
Summen der Bewirtschaftungskosten				Rohertragsanteil [%]		23,20%	

6 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Tab.-Nr. 14			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		8.048,31 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		-1.867,17 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		6.181,15 €
4	- ANTEILIGER BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		311,37 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		6.492,52 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		23,54
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		152.818,47 €
8	+ ANTEILIGER BODENWERT		16.965,76 €
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			170.000,00 €

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss 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).

7.1 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung 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.

Kein Ansatz.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Werteinfluss Räumung, Renovierung, Reinigung (Wohnung Nr. 19)

Es werden die festgestellten Kosten von **5.000 €** wertmindernd berücksichtigt.

7.6 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 15		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Renovierung / Reinigung / Wartung	-5.000,00 €
Werteinfluss boG		-5.000,00 €

8 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 für die Eigentumswohnung folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 16			
BERECHNUNG DES VERKEHRSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		170.000,00 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-5.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT			165.000,00 €

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** der Eigentumswohnung Nr. 19 zum Wertermittlungstichtag, dem 07. Mai 2026, geschätzt auf

165.000 €

für die Eigentumswohnung Nr. 19 im Souterrain (rechts) im Haus Nr. 8

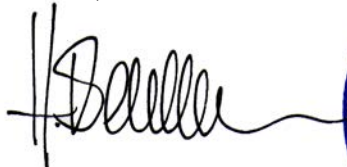
1 Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich 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. 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 Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Es wird gegenüber Dritten, die auf der Grundlage des Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, keine Haftung übernommen. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber oder anderen Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 10. Juni 2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht „Am Frauenbusch“ von Norden



1.2 Ansicht Eingangsbereich



1.3 Gemeinsame Gartenfläche, Fußwege zwischen den Mehrfamilienhäusern



1.4 Außenansicht Wohnung Nr. 19



1.5 Westfassade über der Wohnung



1.6 Terrasse Wohnung Nr. 19



1.7 Austritt Schlafzimmer



1.8 Ausblick mit überkragenden Balkonen



1.9 Fensteranlage Wohnzimmer



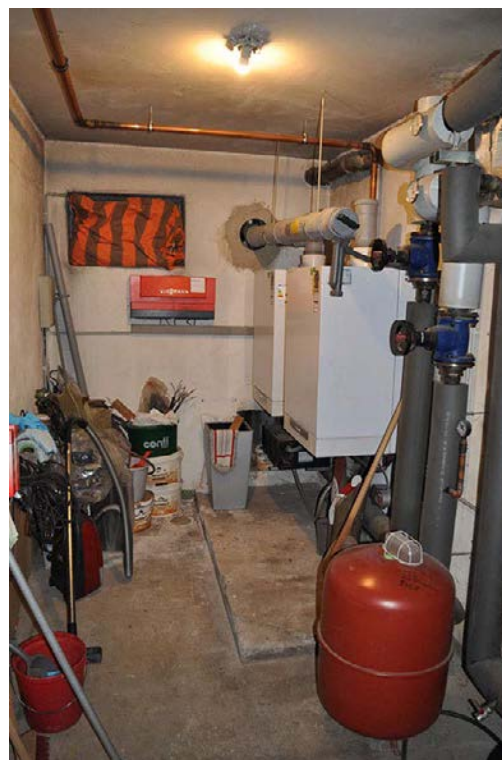
1.10 Eingangsflur Erdgeschoss; Wohnungszugangstür vom Treppenhaus



1.11 Waschraum Souterrain / Keller

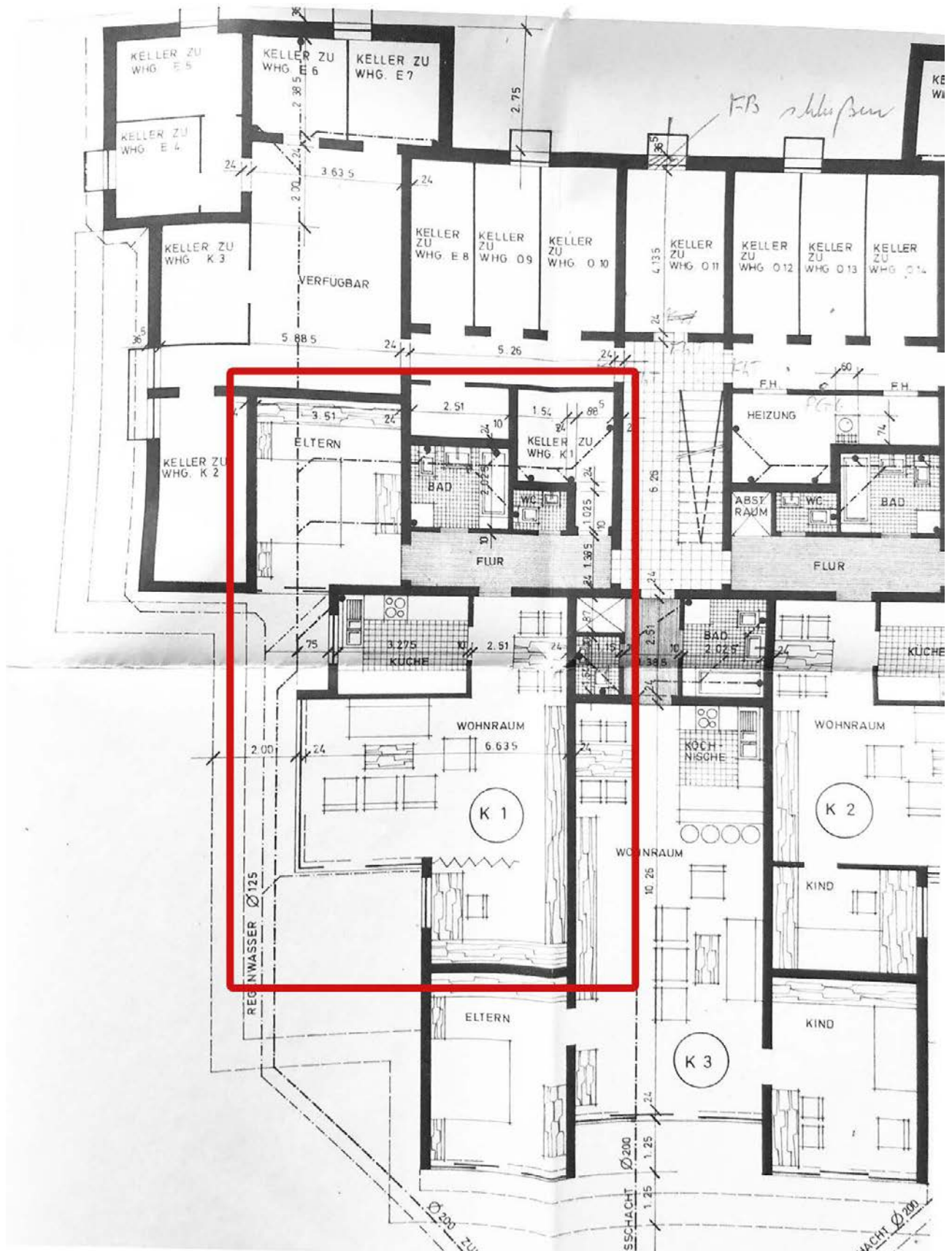


1.12 Unterverteilung Elektro; Heizungsraum

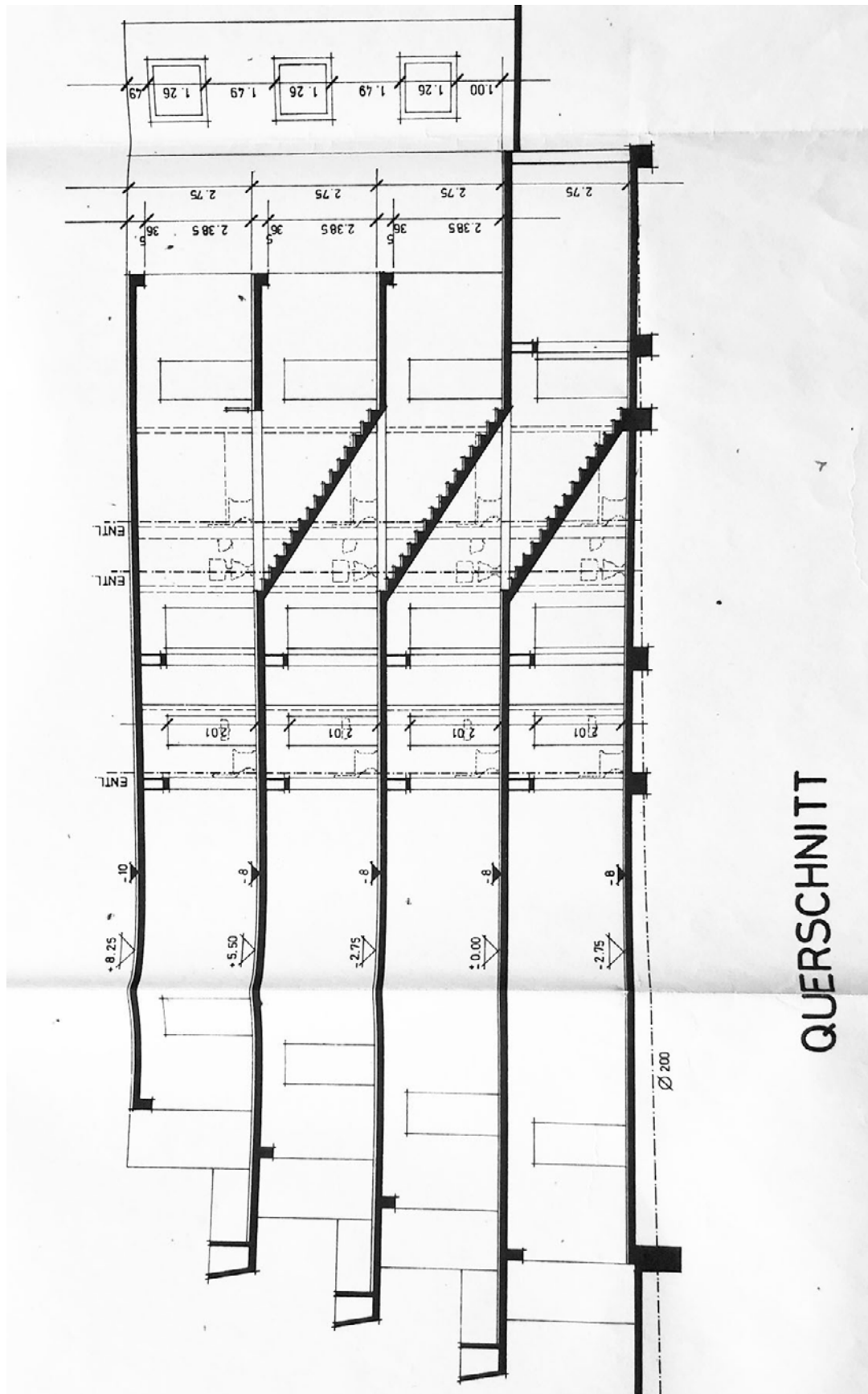


2 Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan

2.1 Grundriss Souterrain (Plan aus Bauaktel)



2.2 Gebäudeschnitt (Plan aus Bauakte!)



2.3 Katasterplan (Unmaßstäblich)



**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 09.06.2026

**Oberbergischer Kreis
 Katasteramt**
 Mollkestraße 42
 51643 Gummersbach

