

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) |
§ 194 Baugesetzbuch



Wohnung 1 im Erdgeschoss
Am Hallöh 11 in 51647 Gummersbach

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.02.2025 ermittelt mit:
93.000,00 €

In Worten: Dreiundneunzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. Bilder

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

Inhalt:

1. Einleitung	2
1.1 Auftrag	2
1.2 Erläuterungen zum Umfang	3
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	4
2. Lage	5
2.1 Regionale Lage	5
2.2 Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	11
3.1 Grundstück	11
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	14
4. Wertermittlung	17
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	17
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	18
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	20
5. Bodenwert	20
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	20
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	20
6. Vergleichswertverfahren	22
6.1 Allgemeine Grundlagen	23
6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	24
7. Ertragswertverfahren	27
7.1 Definitionen	27
7.2 Flächen und Erträge	28
7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	32
7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	34
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
9. Verkehrswert	36
10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
Anhang A: Objektbilder	39
Anhang B: Anlagen	46
B.1 Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000	46
B.2 Liegenschaftskarte Skala 1:500	47
B.3 Orthofoto Skala 1:1000	48

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Gummersbach Steinmüllerallee 1a 51643 Gummersbach
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	anonymisiert
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Vermögensaufstellung/ Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen:	68-K 37/24
Ortstermin:	08.02.2025
Teilnehmer Ortstermin:	anonymisiert

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag: 08.02.2025

Qualitätsstichtag: 08.02.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Gummersbach
	Grundbuchbezirk: Gimborn
	Blatt: 3126
	Auszug vom: 15.11.2024
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis
	Auszug vom: 08.02.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht
	Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis
	Herausgabedatum: 2024

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Landkreis	Oberbergischer Kreis
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Einwohner	ca. 51.000 Einwohner
Stadt / Ort	Gummersbach
Verkehrsanbindung	Autobahn A4, Bahnhof Gummersbach, Buslinien
Nächstgelegene Städte	Köln, Bonn, Siegen
Einrichtungen	Krankenhaus Gummersbach, Einkaufszentrum Forum Gummersbach, Stadtbücherei Gummersbach, Sportzentrum Lochwiese
Schulen	Berufskolleg Oberberg, Aggertal-Gymnasium, Hauptschule Hepel, Realschule Gummersbach
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Köln/Bonn
Nächstgelegenes Krankenhaus	Krankenhaus Gummersbach

Gummersbach liegt im südlichen Teil des Oberbergischen Kreises in Nordrhein-Westfalen, etwa 50 Kilometer östlich von Köln. Die Stadt ist eingebettet in eine hügelige Landschaft, die durch zahlreiche Wälder und Talsperren geprägt ist. Gummersbach ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Kreises und bietet eine Mischung aus städtischen und ländlichen Elementen.

Die Stadt ist in mehrere Stadtteile gegliedert, die sich um das Zentrum gruppieren. Die Umgebung ist durch eine Vielzahl von Wander- und Radwegen erschlossen, die die naturnahe Lage der Stadt unterstreichen. Die Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Bonn macht Gummersbach zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die die Ruhe des ländlichen Raums mit der Nähe zu urbanen Zentren verbinden möchten.

Die Stadt selbst bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Autobahn A4 und die Bahnverbindungen nach Köln und Siegen gewährleistet. Gummersbach ist zudem ein wichtiger Standort für Bildungseinrichtungen, darunter die Technische Hochschule Köln mit einem Campus in der Stadt.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die wirtschaftliche Entwicklung von Gummersbach ist geprägt durch eine Mischung aus traditionellen Industriezweigen und modernen Dienstleistungsunternehmen. Historisch war die Region stark durch die Textil- und Metallindustrie beeinflusst, die auch heute noch eine Rolle spielt, jedoch zunehmend durch innovative Unternehmen im Bereich der Technologie und Dienstleistungen ergänzt wird.

Die Stadt hat in den letzten Jahren verstärkt in die Entwicklung von Gewerbegebieten investiert, um neue Unternehmen anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen. Der Einzelhandel in Gummersbach profitiert von der zentralen Lage der Stadt im Oberbergischen Kreis und zieht Kunden aus der gesamten Region an. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landesdurchschnitt, was auf eine stabile wirtschaftliche Lage hinweist. Die Nähe zu den Großstädten Köln und Bonn bietet zusätzliche wirtschaftliche Chancen, insbesondere im Bereich der Logistik und des Handels.

Die Stadtverwaltung fördert aktiv die Ansiedlung neuer Unternehmen und unterstützt bestehende Betriebe durch verschiedene Förderprogramme. Insgesamt zeigt sich Gummersbach als wirtschaftlich dynamische Stadt mit einem ausgewogenen Branchenmix, der sowohl traditionelle als auch zukunftsorientierte Wirtschaftszweige umfasst.

Verkehrsanbindung:

Gummersbach ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A4 verläuft südlich der Stadt und bietet eine direkte Verbindung nach Köln und Olpe. Der Bahnhof Gummersbach ist an das Netz der Oberbergischen Bahn angeschlossen, die regelmäßige Verbindungen nach Köln und Meinerzhagen bietet. Innerhalb der Stadt und der umliegenden Region verkehren mehrere Buslinien, die eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Stadtteile und Nachbargemeinden gewährleisten.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur in Gummersbach ist ausgewogen, mit einem leichten Überhang an älteren Einwohnern. Etwa 20% der Bevölkerung sind unter 18 Jahre alt, während rund 25% über 65 Jahre alt sind. Der Großteil der Bevölkerung befindet sich im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren. Die Stadt bietet zahlreiche Angebote für alle Altersgruppen, von Kindergärten und Schulen bis hin zu Seniorenclubs und Pflegeeinrichtungen.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

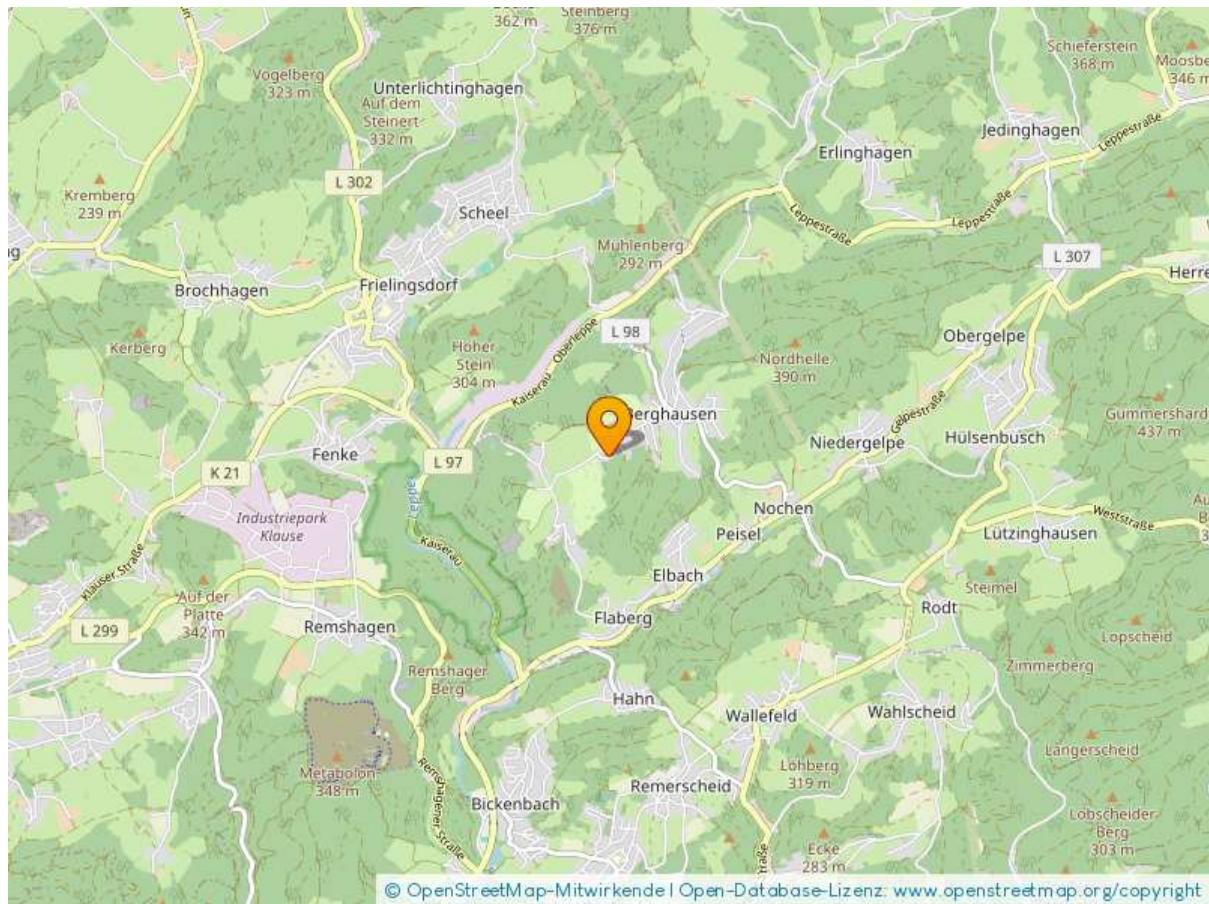
Gummersbach weist eine ausgewogene sozioökonomische Struktur auf, die durch eine Mischung aus verschiedenen Einkommensgruppen und sozialen Schichten geprägt ist. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Wohnmöglichkeiten, von Einfamilienhäusern in den Randgebieten bis hin zu Mehrfamilienhäusern im Stadtzentrum. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landesdurchschnitt, was auf eine stabile Beschäftigungslage hinweist. Die Bevölkerung ist durch eine moderate Altersstruktur gekennzeichnet, mit einem ausgewogenen Verhältnis von jungen Familien, Berufstätigen und Senioren.

Die Stadt bietet zahlreiche soziale Einrichtungen und Dienstleistungen, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Dazu gehören Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen. Die Integration von Zuwanderern wird durch verschiedene städtische Programme gefördert, die auf eine aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben abzielen. Insgesamt zeigt sich Gummersbach als eine Stadt mit einer stabilen sozioökonomischen Basis und einer hohen Lebensqualität.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt in Gummersbach hat in den letzten Jahren eine moderate Entwicklung erfahren. Die Nachfrage nach Wohnraum ist aufgrund der attraktiven Lage und der guten Anbindung an die Metropolregion Köln gestiegen. Dies hat zu einer leichten Erhöhung der Immobilienpreise geführt, insbesondere in den zentralen Stadtteilen und den bevorzugten Wohnlagen am Stadtrand. Neubauprojekte werden kontinuierlich entwickelt, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Die Stadt fördert die Entwicklung von Wohngebieten und die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Der Markt für Gewerbeimmobilien zeigt ebenfalls eine positive Entwicklung, unterstützt durch die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Erweiterung bestehender Betriebe. Insgesamt ist der Grundstücksmarkt in Gummersbach durch eine stabile Nachfrage und ein moderates Preisniveau gekennzeichnet, was die Stadt zu einem attraktiven Standort für Investitionen im Immobilienbereich macht.



Am Hallöh 11, Gummersbach - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

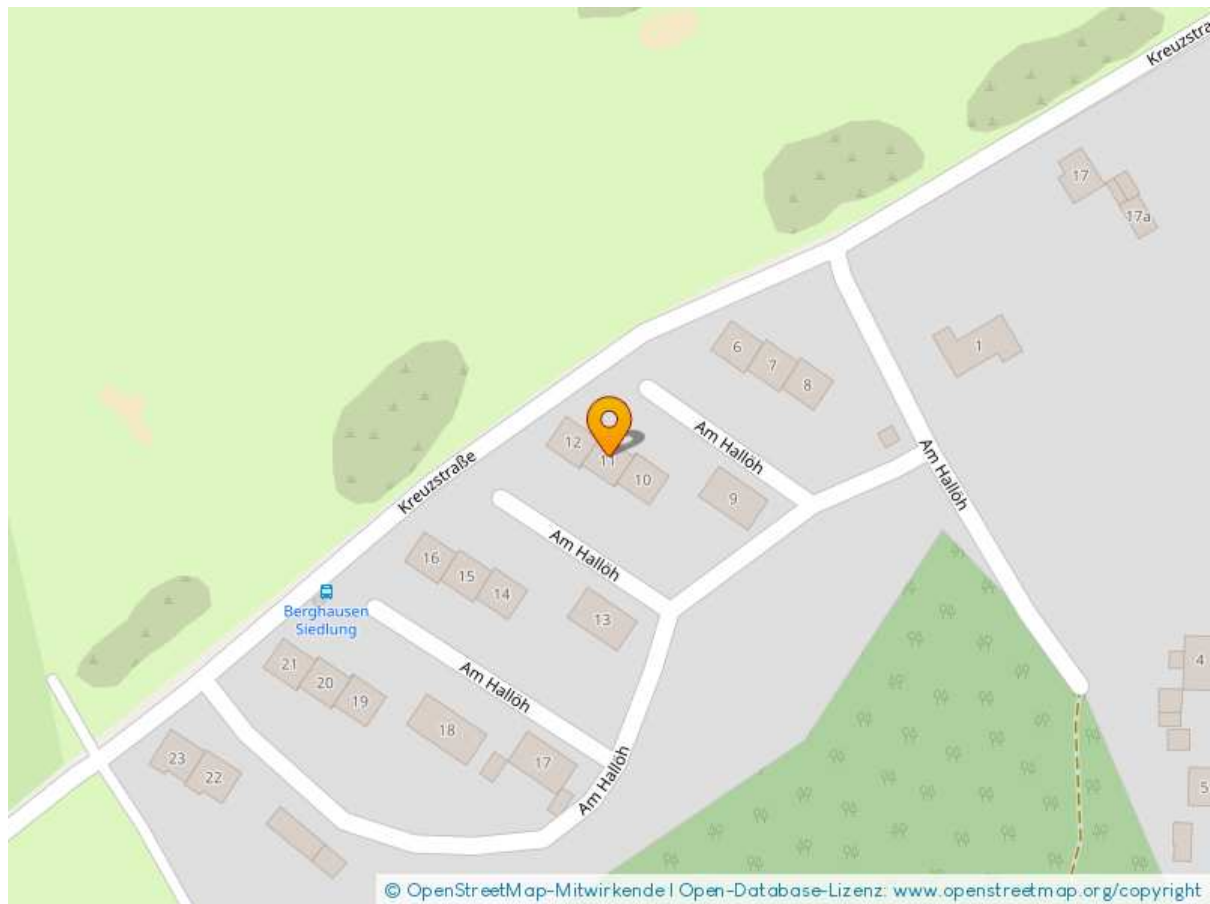
Ortsteil	Berghausen
Lage im Ort	3 km zum Stadtzentrum, 5 Min. zur Bushaltestelle, 10 Min. zum Lebensmittelgeschäft (Aldi)
Fußläufig erreichbar	Bushaltestelle, Lebensmittelgeschäft, Kindergarten, Spielplatz

Der Ortsteil Berghausen liegt im südlichen Teil von Gummersbach und ist durch eine ruhige Wohnlage geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 3 Kilometer, was eine schnelle Erreichbarkeit der städtischen Einrichtungen ermöglicht. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar und bietet Verbindungen in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen.

Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in etwa 10 Minuten Fußweg entfernt, während größere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Einkaufszentrum Forum Gummersbach zu finden sind. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was den Ortsteil besonders für Familien attraktiv macht. Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt, die in eine grüne und naturnahe Umgebung eingebettet sind. Die Nähe zur Autobahn A4 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz, während die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Der lokale Grundstücksmarkt im Ortsteil Am Hallöh zeigt eine stabile Entwicklung mit einer moderaten Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Preise sind in den letzten Jahren leicht gestiegen, was auf die attraktive Wohnlage und die gute Anbindung an die städtische Infrastruktur zurückzuführen ist. Neubauprojekte sind selten, da der Ortsteil bereits gut erschlossen ist, jedoch besteht Interesse an der Modernisierung und Renovierung bestehender Immobilien. Die Nachfrage wird vor allem von Familien und Berufspendlern getragen, die die ruhige Lage und die Nähe zu den städtischen Einrichtungen schätzen.



Am Hallöh, Gummersbach - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Gummersbach
Bezirk:	Gimborn
Band:	n.b.
Blatt:	3126
Letze Änderung:	22.09.2009
Datum Auszug:	15.11.2024

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Gimborn	59	13,14,124,125	Gebäude-und Freifläche, Am Hallöh 9-12, 51645 Gummersbach	2.199 m ²

Summe Flächen: **2.199 m²**

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 1 im Erdgeschoss, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, Bad/WC, 1 Flur, 1 Keller im UG und 1 Terrasse im Erdgeschoss

Alle weiteren Räume im Kellergeschoss sind Gemeinschaftsräume.

Grund- und Bodenbeschreibung

Straßenausbau	vollständig ausgebaut, keine Gehwege vorhanden
Atmosphäre	ruhige Lage
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Wohngegend	Wohngebiet
Wohnlage	ländlich

Lage-Infrastruktur

Altersstruktur der Wohngegend	Altbau
Nachbarschaft	1-geschossig;2-geschossig; Ein- und Zweifamilienhäuser
Besonderheiten	keine
Erschließungssituation	Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Verkehrsanlage	Ortsrand, Nebenstraße, Sackgasse
Grundschule	1-2 km entfernt
Kindergarten	1-2 km entfernt
weiterführende Schule	weiter entfernt
Grün- und Parkanlage	fußläufig
Supermarkt	2-3 km entfernt
Einzelhandel	weiter entfernt

Lage - Öffentliche Verkehrsmittel

Bus	1-2 km entfernt
Entfernung zu Haltepunkten	fußläufig entfernt
Bahn	weiter entfernt

Flughäfen	bis 50 km entfernt
Beurteilung Lage	durchschnittlich
Zuwegung	direkt am öffentlichen Verkehrsraum gelegen
Einfriedung	durchschnittlich
Weg, Hof, Einfahrt	einfach
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	keine
nicht eingetragene Rechte / Lasten	keine
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	keine

Anmerkung: Es besteht laut Eigentümern keine Hausgeldeinzahlung für laufende Kosten für die Verwaltung, Instandhaltung und den Betrieb des Gemeinschaftseigentums.

Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz	kein Denkmalschutz
Bodenbelastungen / Altlasten	keine Altlasten

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, Mittelhaus
Baujahr	1959
Wohnfläche Wohnung	68 m ²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Wohneinheiten	1
Grundriss	Einspanner
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
Garage(n):	nicht vorhanden

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Bauweise	Massivbauweise
Mauerwerk	ein/zweischaliges Mauerwerk
Fassade	Putz
Wärmedämmung	nein
Flachdach	nein
Dachtyp	Satteldach
Dämmung	nein
Deckung	Betondachsteine
Verglasung	doppelt verglast
Besonderheiten	Rollläden vorhanden
Besondere Bauteile	Terrasse vorhanden
Außentreppen	keine

Vordächer	keine
Gauben	nicht vorhanden
Bautenstand	fertiggestellt
Bezug/Leerstand	bezogen
Beurteilung Zustand	durchschnittlich (4,0)

Gebäudetechnik

Warmwasser	Zentralheizung
Heizung	Gasheizung Vaillant
Belüftung	Fensterlüftung

Innenausstattung / Einrichtung

Einbauküche	vorhanden, Wohnküche
Innenwände	nicht tragende Wände
Türarten	leichte Türen, Massivholztüren
Decken	Stahlbeton
Treppenart	Holztreppen, Stahlbetontreppe
Fußboden	WE 1 EG: Fliesen, PVC, Laminat, PVC
Anzahl Badezimmer	1 Badezimmer
Vorhandene Elemente	Badewanne, WC, Waschbecken
WC-separat	nein
Wand- und Bodenbelag	raumhoch gefliest
Installation	unter Putz
Besondere Ausstattung	keine

Durchgeführte Modernisierungen in den letzten 20 Jahren

Fußböden	keine
Bäder	keine
Fenster	keine
Elektrik	keine
Anstrich EG	gering
Dachdeckung und Wärmedämmung	keine

Barrierefreiheit

Es besteht keine Barrierefreiheit.

Energieeffizienz / Energieausweis

Der Energieausweis ist nicht vorhanden.

Sonstige Anmerkungen:

- Die Wohnung wird privat durch den Eigentümer genutzt. Daher bestehen keine Mietverträge. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es gibt keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt.
- Überbauten oder Eigengrenzbebauten sind nicht erkennbar

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten.

Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 2.199 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 115,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	600 m ²	2.199 m ²	x 1
GFZ	0.3	0.36	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	08.01.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 115,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (2.199 m²) = **252.885,00 €**
x Bodenrichtwert (115,00 €/m²)

Berechnung als Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil 65 / 610 Teilen = 26.946,76 €

Bodenwert durch Miteigentumsanteil **26.946,76 €**



Bild 1: Lageplan (einfach)

6. Vergleichswertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Die Spanne der relevanten Auswahlkriterien ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2022 - 2022
Bodenrichtwert (Lage)	95,00 €/m ² - 95,00 €/m ²
Baujahr	1957 - 1963
Wohn-/Nutzfläche	65 m ² - 100 m ²
Grundstücksgröße	2.015 m ² - 2.199 m ²

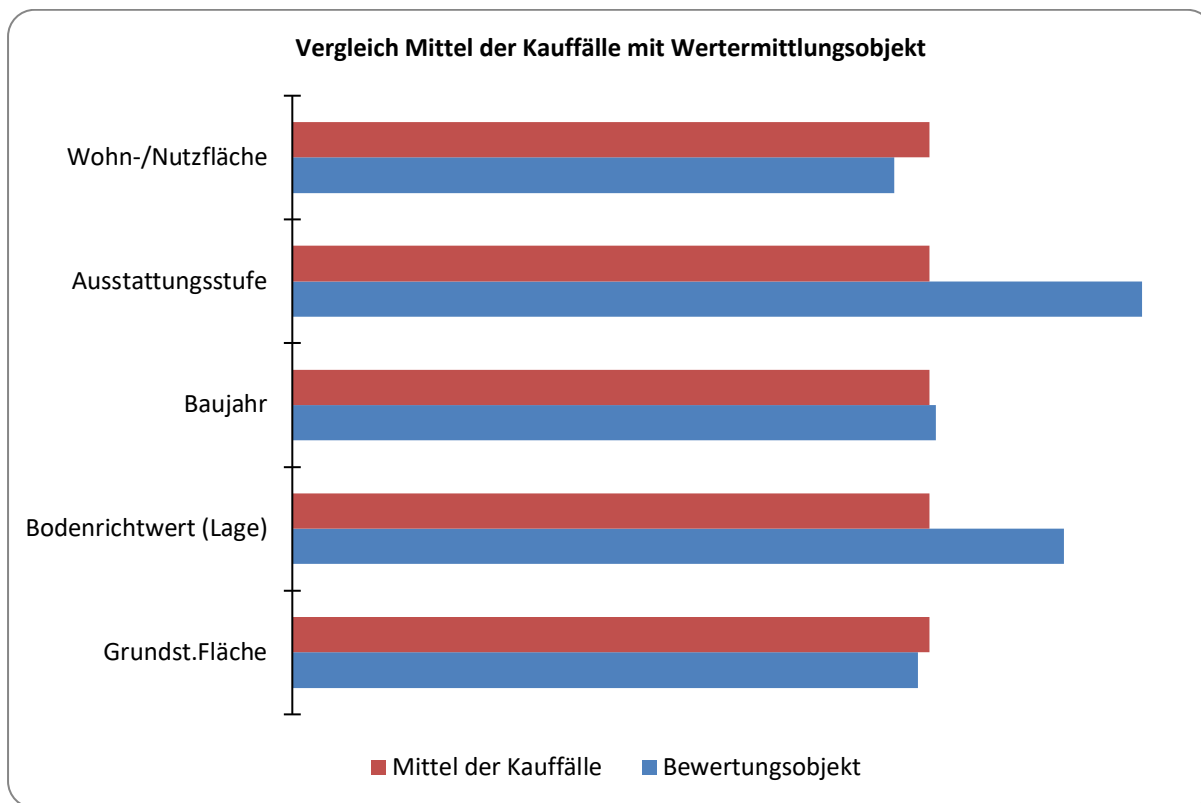
Die folgenden 5 Kauffälle werden zum Vergleich und zur Ableitung eines Vergleichsfaktors herangezogen:

Nr.	Lage	Jahr	Grdst. Fläche	Boden-richtwert	Baujahr	Ausst. Stufe	Wohn-/Nutz- fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/ Wohnfläche
1	Am Hallöh, Gummersbach	2022	2199 m ²	95,00 €/m ²	1963	3,0	100 m ²	131.000,00 €	1.310,00 €/m ²
2	Am Hallöh, Gummersbach	2022	2015 m ²	95,00 €/m ²	1957	5,0	65 m ²	110.000,00 €	1.692,31 €/m ²
3	Am Hallöh, Gummersbach	2022	2015 m ²	95,00 €/m ²	1957	2,0	65 m ²	91.400,00 €	1.406,15 €/m ²
4	Am Hallöh, Gummersbach	2022	2015 m ²	95,00 €/m ²	1957	n.b.	65 m ²	60.000,00 €	923,08 €/m ²
5	Am Hallöh, Gummersbach	2022	2015 m ²	95,00 €/m ²	1957	2,0	65 m ²	85.000,00 €	1.307,69 €/m ²
Mittel der Kauffälle		2022	2.051,8 m ²	95,00 €/m ²	1958	3.0	72 m ²	95.480,00 €	1.327,85 €/m ²

Wertermittlungsobjekt	2025	2.015	115,00 €/m ²	1959	4,0	68 m ²		
-----------------------	------	-------	-------------------------	------	-----	-------------------	--	--

Der mittlere Vergleichspreis bzw. der Vergleichsfaktor gilt für ein Normobjekt mit den mittleren Merkmalen der ausgewählten Kauffälle (vgl. Tabellenzeile: Mittel der Kauffälle).

Nachfolgende Grafik zeigt den Vergleich zwischen dem Mittel der Kauffälle und dem Wertermittlungsobjekt:



Einige wertrelevante Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes bzgl. des Wertermittlungsobjekts wie die Wertigkeit der Lage (gem. Bodenrichtwert) und der Wohnfläche sind noch nicht berücksichtigt. Der Vergleichsfaktor des Normobjekts muss daher mit entsprechenden Korrekturfaktoren angepasst werden.

Der Gutachterausschuss hat dabei in seinem Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten bekannt gegeben.

Die Anpassung des Vergleichsfaktors stellt sich damit wie folgt dar:

Vergleichsfaktor des Normobjekts	1.327,85 €/m ²
Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	x 0,99
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (Lage)	x 1,07
Umrechnungskoeffizient Baujahr	x 1
Umrechnungskoeffizient Ausstattung	x 0,98
Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	x 0,99

Angepasster Vergleichsfaktor	1.364,68 €/m²
-------------------------------------	---------------------------------

Der angepasste Vergleichsfaktor ist für die Ermittlung eines Vergleichswerts geeignet. Eine weitere objektspezifische Anpassung nach §26 ist nicht erforderlich. Aus dem angepassten Vergleichsfaktor und der Wohnfläche des Bewertungsobjekts ergibt sich nun der vorläufige Vergleichswert.

Wohnfläche 68 m ² x 1.364,68 €/m ² =	92.798,24 €
--	--------------------

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Marktlage bereits entsprechend berücksichtigt ist.

Der vorläufige Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **92.798,24 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Wohnung	Wohneinheit	Monat	68 m ²	0,00 €	550,00 €	6.600,00 €

Jahresrohertrag

6.600,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen oder eigentumsähnliche Dauerwohnrechte" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

275,00 € jährlich je Eigentumswohnung

30,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	04.01.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	= 1,5590

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

275 € jährlich je Eigentumswohnung * 1,5590	= 429,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 429,00 €	429,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr	429,00 €
---------------------------------	-----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

+ 8,50 €/m² Erhöhung, wenn Vermieter kl. Schönheitsreparaturen trägt

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590 = 14,00 €

68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590 = 106,00 €

+ 8,50 €/m² Erhöhung, wenn Vermieter kl. Schönheitsreparaturen trägt = -13,30 €/m²
* 1,5590

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

Kostenansatz für Eigentumswohnungen	14,00 €/m ²
Erhöhung, wenn Vermieter kl. Schönheitsreparaturen trägt	+ 13,30 €/m ²

	27,30 €/m ²

68 m ² Fläche	zu je 27,30 €/m ²	1.856,40 € / Jahr
--------------------------	------------------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	1.856,40 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **0% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

6.600,00 € Jahresrohertrag x 0%	0,00 € / Jahr
---------------------------------	---------------

Mietausfallwagnis / Jahr	0,00 €
---------------------------------	---------------

Betriebskosten

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, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	1.200,00 € / Jahr
-------------------------	-------------------

Betriebskosten / Jahr	1.200,00 €
------------------------------	-------------------

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	429,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.856,40 €
Mietausfallwagnis / Jahr	0,00 €
Betriebskosten / Jahr	1.200,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	3.485,40 €
--	-------------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **1,55% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 26.946,76 € x 1,55%	417,67 €
-------------------------------	----------

Bodenwertverzinsung	417,67 €
----------------------------	-----------------

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 66 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **3 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 3 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (82.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,9033 * 66 \text{ Jahre}^2}{80} - 1,9263 * 66 \text{ Jahre} + 1,2505 * 80 \text{ Jahre} = 22 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **22 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1959
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	14 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	22 Jahre

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 22 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **1,55 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0155)^{22} - 1}{(1 + 0,0155)^{22} * 0,0155}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 18,52**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	6.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.485,40 €
Jahresreinertrag	3.114,60 €
Bodenwertverzinsung (26.946,76 € x 1,55%)	-417,67 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	2.696,93 €
Vervielfältiger	x 18,52
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	49.947,14 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	49.947,14 €
Bodenwert	+26.946,76 €
Vorläufiger Ertragswert	76.893,90 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

9. Verkehrswert

Vergleichswertverfahren

Vergleichswert der baulichen Anlagen	92.798,24 €
--------------------------------------	-------------

Vorläufiger Vergleichswert	92.798,24 €
-----------------------------------	--------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
---	------------

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren	92.798,24 €
--	--------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	49.947,14 €
-----------------------------------	-------------

Bodenwert	+26.946,76 €
-----------	--------------

Vorläufiger Ertragswert	76.893,90 €
--------------------------------	--------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
---	------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	76.893,90 €
---	--------------------

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert der Wohnung inklusive des zugehörigen Grundes in Gummersbach, Am Hallöh 11 wird deshalb auf:

93.000,00 €

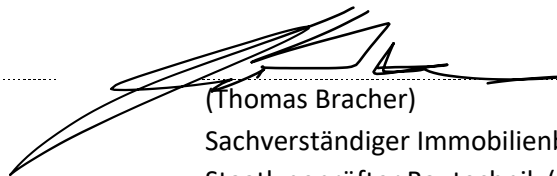
(In Worten: Dreiundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Gummersbach, den 25.06.2025

(Ort, Datum)



(Thomas Bracher)

Sachverständiger Immobilienbewertung
Staatl. geprüfter Bautechnik (Hochbau)

Rosenstraße 6
51647 Gummersbach



10. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Vorderansicht



Bild 2 - Detail Dach



Bild 3 - Rückansicht



Bild 4 - Hausnummer



Bild 5 – Außenanlagen



Bild 6 - Heizungsanlage



Bild 7 – Keller



Bild 8 - Hauswirtschaftsraum



Bild 9 - Sicherungskasten



Bild 10 - Schlafzimmer



Bild 11 – Küche



Bild 12 - Wohnzimmer



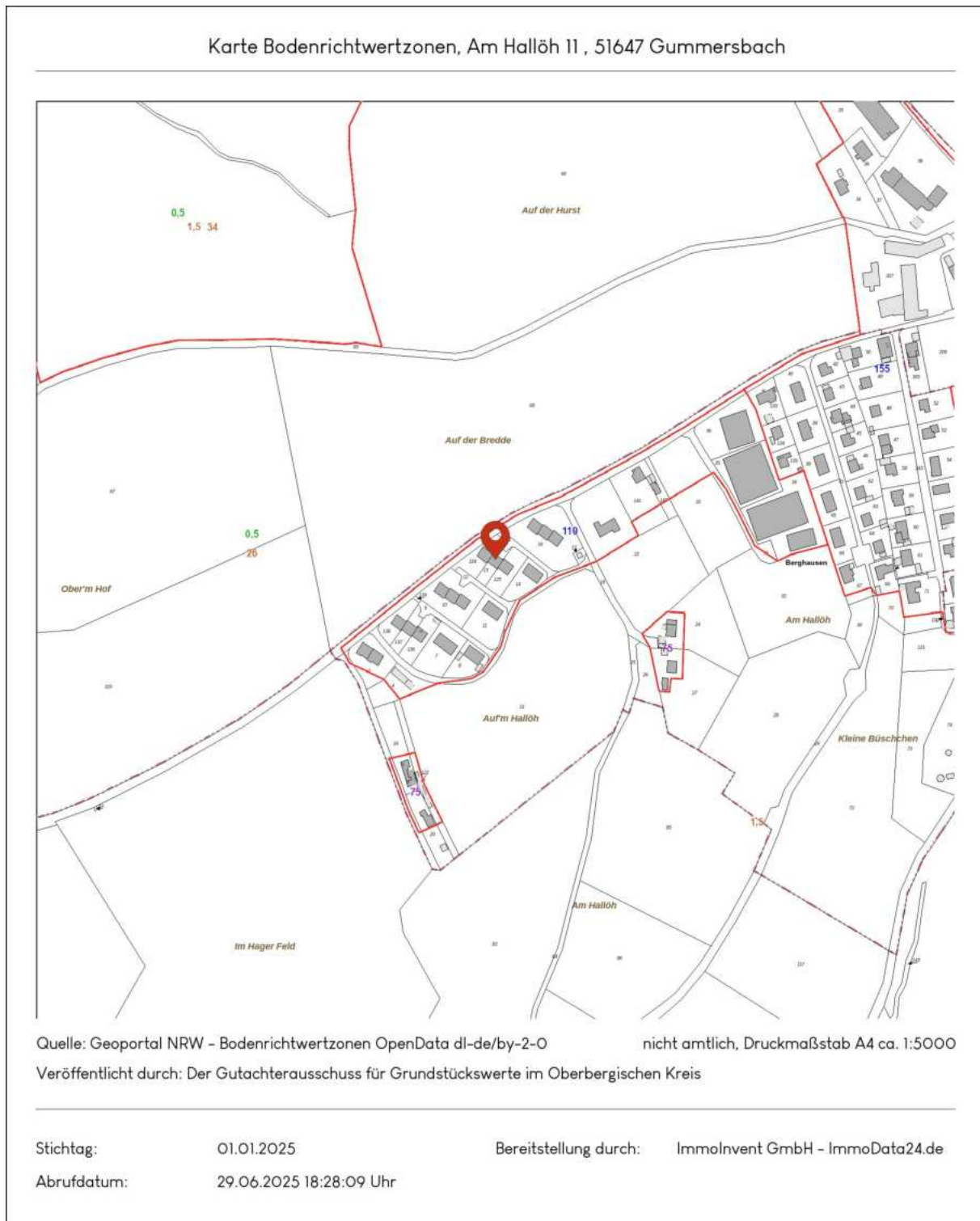
Bild 13 – Flur

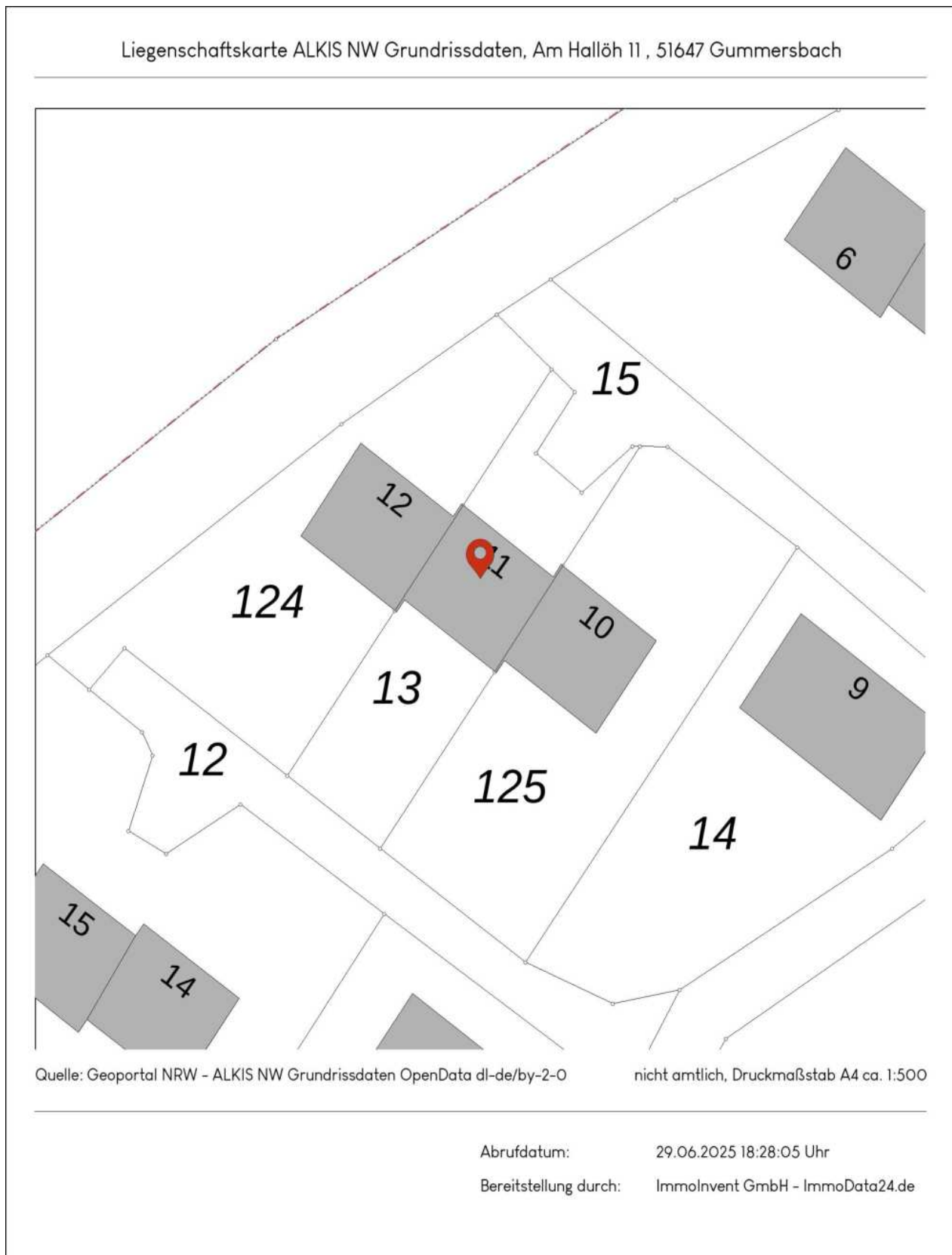


Bild 14 - Badezimmer

Anhang B: Anlagen

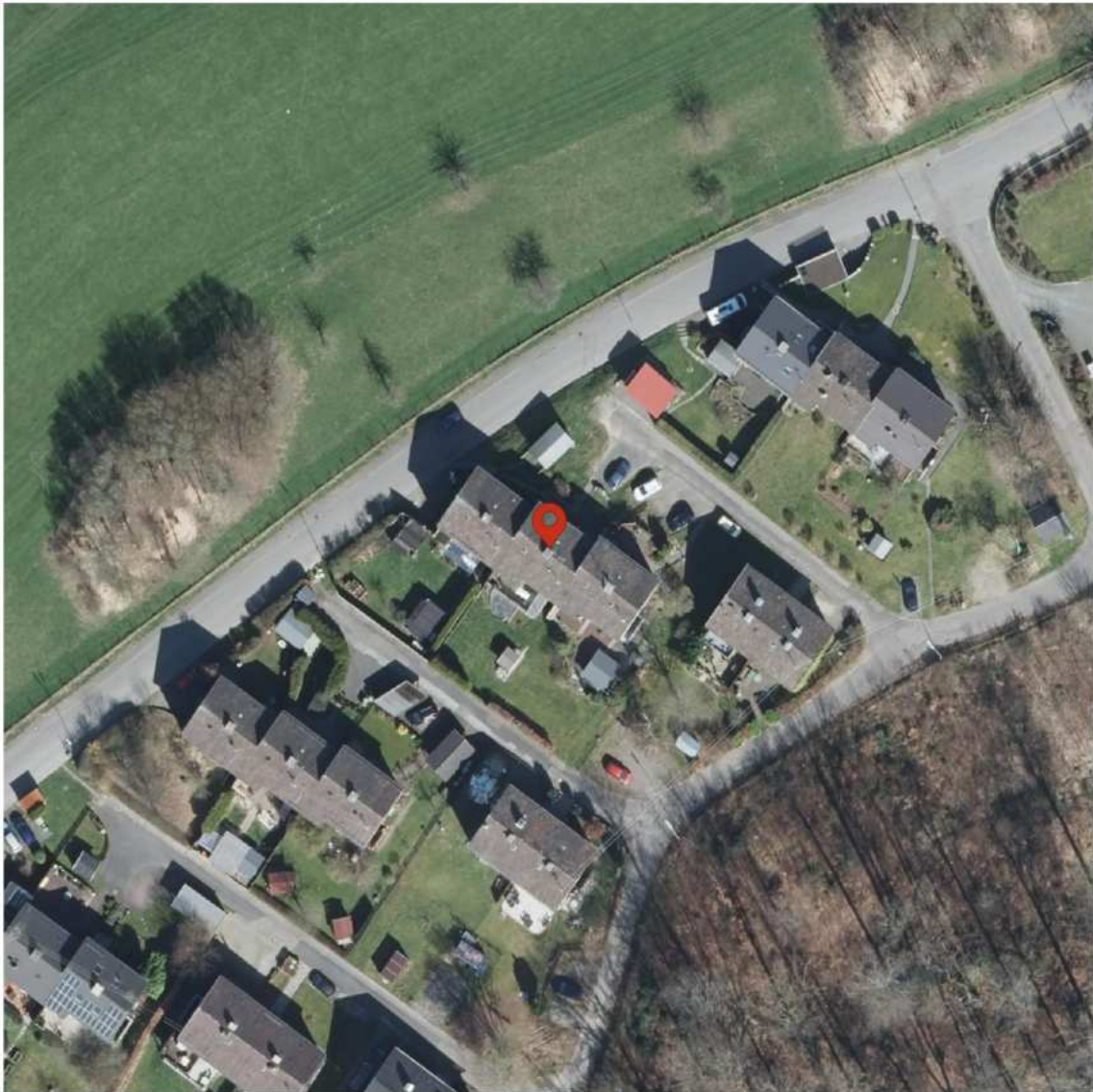
B.1 Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000



B.2 Liegenschaftskarte Skala 1:500

B.3 Orthofoto Skala 1:1000

Digitales Orthofoto, Am Hallöh 11, 51647 Gummersbach



Quelle: Geoportal NRW – Digitale Orthophotos OpenData dl-de/by-2-0

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Bildflugdatum: 04.04.2023

Bereitstellung durch: ImmoInvent GmbH – ImmoData24.de

Abrufdatum: 29.06.2025 18:28:14 Uhr