



Von der AKNW öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 / 65420  
Telefax 02261 / 64544  
e-Mail: roettger-sv@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

**Nr. 5924/2024**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Gummersbach  
AZ: 068 K 050/23  
Steinmüllerallee 1a**

**51643 Gummersbach**

Objekt:

**Eigentumswohnung Nr. 8 im  
Dachgeschoss links  
nebst Balkon und Spitzboden  
Wohnungseigentumsanlage  
Südring 5, 7, 7a**

**51647 Gummersbach-Bernberg**

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

**07.05.2024**

Verkehrswert:

**287.000 €**



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden

Es handelt sich hier um die Kurzfassung des Gutachtens. Die Kurzfassung unterscheidet sich von der Originalversion dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben und Erläuterungen enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02261/811-412) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach einsehen.

## **Vorbemerkungen**

---

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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW-RL	Sachwertrichtlinien
AGVGA-NRW	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren
Grundstücksmarktbericht vom Oberbergischen Kreis	
Bodenrichtwertkarte	

## **Allgemeine Angaben**

---

Gegenstand des Gutachtens	Ort	:	Bernberg
	Straße	:	Südring 5, 7, 7a
	Gemeinde	:	Stadt Gummersbach

Zweck der Wertermittlung	Zu bewerten ist das Wohnungseigentum im Dachgeschoss links mit Balkon, Spitzboden und zugeordnetem Kellerraum im Zuge der Zwangsversteigerung.
--------------------------	--

Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	07.03.2024
-------------------	--------------------------------	------------

Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	07.05.2024
------------------	-------------------------	------------

Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Die Mieterin der Wohnung sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin
---------------------------------	--

### Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Gummersbach
Grundbuch von	Gummersbach
Grundbuchblatt	16652 Wohnungsgrundbuch
Ablichtung vom	27.12.2023

### Bestandsverzeichnis Wohnungsgrundbuch

<i>laufende Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurst. Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Größe</i>
1	Gummersbach	21	5601	Gebäude- und Freifläche Südring 5	1 qm
	Gummersbach	21	5602	Gebäude- und Freifläche Südring 7, 7a	1.392 qm
für die gesamte Wohneigentumsanlage					1.393 qm

### **Wohnung Nr. 8**

1.571,66 /10.000stel (eintausendfünfunderteinundsiebzigkommasechs- undsechzig/zehntausendstel)

Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses Südring 7a vom Eingang aus gesehen links, nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 16645 bis 16652). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind durch die spätere Zuweisung aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen, im Lageplan (Anlage 3) mit ST1 bis ST12 gekennzeichnet, begründet worden. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters nicht.

Bezug: Bewilligung vom 21.08.2017 (UR-Nr. 1183/2017, Notar... ). Von Blatt 15550 unter gleichzeitiger Vereinigung der Flurstücke gemäß § 890 I BGB hierher übertragen am 27.09.2017.

zu Nr.1 Hier ist das Sondernutzungsrecht an den Kfz-Außenstellplätzen Nr. ST8 und ST9 des Lageplans zugeordnet. Eingetragen am 16.01.2018.

Text aus der Teilungserklärung (Anlage 1)

8. Miteigentumsanteil von 1.571,66/10000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Balkon im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses Südring 7a vom Eingang gesehen links, nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Abteilung I                      Eigentümer

Abteilung II                    In Abt. II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

**lfd. Nr. 2**      zu lfd.Nr.1 Bezüglich des 1/2 Anteils des..... , Abt. I Nr. 2.2: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach, 68 L 4/22). Eingetragen am 05.08.2022.

**lfd. Nr. 3**      zu lfd.Nr.1 Lastend auf dem 1/2 Anteil des..... , Abt I Nr. 2.2: Es ist ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt worden. Verfügungen des Schuldners über Gegenstände des Vermögens des Schuldners sind nur mit Zustimmung des Verwalters wirksam (§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative InsO). (Amtsgericht Duisburg, 605 IK 74/22) eingetragen am 11.11. 2022.

**lfd. Nr. 4**      zu lfd.Nr.1 Lastend auf dem 1/2 Anteil der..... , Abt I Nr. 2.1: Es ist ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt worden. Verfügungen des Schuldners über Gegenstände des Vermögens des Schuldners sind nur mit Zustimmung des Verwalters wirksam (§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative InsO). Eingetragen am 11.11. 2022 (Amtsgericht Duisburg, 605 IK 75/22) .

**lfd. Nr. 5**      zu lfd.Nr.1 Lastend auf dem 1/2 Anteil des..... , Abt I Nr. 2.2: Über das Vermögen des..... , ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Duisburg, 605 IK 74/22). Eingetragen am 21.02.2023.

**lfd. Nr. 6**      zu lfd.Nr.1 Lastend auf dem 1/2 Anteil der , Abt I Nr. 2.1: Über das Vermögen der....., ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Duisburg, 605 IK 75/22). Eingetragen am 21.02.2023.

**lfd. Nr. 7**      zu lfd.Nr.1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach, 68 K 50/23). Eingetragen am 20.12.2023.

**lfd. Nr. 8**      zu lfd.Nr.1 Bezüglich des 1/2 Anteils der..... , Abt. I Nr. 2.1: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach, 68 L 3/23). Eingetragen am 20.12.2023.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Gummersbach vom 14.03.2024 ist auf dem Flurstück 5601 folgende Baulast eingetragen:

**lfd. Nr. 1** Übernahme der Verpflichtung, auch zu Lasten des Rechtsnachfolgers, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das Grundstück zusammen mit den angrenzenden Grundstücken der Gemarkung Gummersbach, Flur 21, Flurstücke Nrn. 4403 und 5458 ein einziges Grundstück bildete. (Vereinigungsbaulast) Eingetragen unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 11. Juli 2001.

*Anmerkung:* Dies hat keinen Einfluss auf die Bodenbewertung.

Auf dem Flurstück 5602 ist keine Baulast eingetragen.

Altlasten Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 26.03.2024 liegen für die Flächen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor. Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass diese Flächen "altlastenfrei" sind.

Maßnahmegebiet Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B. Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.

Hausverwaltung WEG-Verwaltung:

.....

Nach aktueller Angabe der Verwaltung betrug das monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 8 für den Zeitraum 01-12/2021: 485,-- € inkl. Heizkostenvorauszahlung.

## Allgemeine Merkmale des Grundstücks

---

Grundstücksart	Wohngrundstück (Wohnungseigentumsanlage)
Lage	Das Grundstück liegt in Bernberg, einem Ortsteil mit ca. 5.000 Einwohnern innerhalb der Stadtgemeinde Gummersbach. Gummersbach mit allen dazugehörigen Ortschaften hat ca. 53.000 Einwohner.
Entfernung	<p>In Bernberg befinden sich Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule, Sportplatz, Ärzte und eine Sparkassenzweigstelle.</p> <p>Das Stadtzentrum von Gummersbach ist ca. 3 km entfernt. Hier liegen umfangreiche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Stadt- und Kreisverwaltung, das Kreiskrankenhaus, weiterführende Schulen und eine Fakultät der TH Köln.</p>
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 8 km entfernt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.
Lagequalität	Reine Wohnlage
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern.
Immissionen	Keine den Wert beeinflussenden.
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die öffentliche Straße "Südring" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke und beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze ausreichend gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung geschieht durch Einleitung der Abwasser in die öffentliche Kanalisation.

- Anliegerbeiträge** Laut Auskunft der Stadt Gummersbach vom 18.03.2024 grenzt das Grundstück an eine öffentliche Straße "Südring", die im Rahmen eines mit der Stadt Gummersbach geschlossenen Erschließungsvertrages hergestellt wurde. Anzumerken ist, dass das Flurstück Nr. 5601 nur mittelbar über das Flurstück Nr. 5602 an die Straße grenzt.
- Die vorgenannte Straße ist eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB sowie der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird für die Erschließungsanlage(n) nicht mehr erhoben. Ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) fällt nicht mehr an. Die Grundstücke sind nach Auskunft der Stadtwerke Gummersbach sowohl wassertechnisch als auch abwassertechnisch erschlossen. Laufende Gebühren fallen diesbezüglich nach Verbrauch an.
- Bebauung** Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 8 Wohneinheiten bebaut. Das Wohnhaus ist straßenseitig I-geschossig und rückseitig II-geschossig, mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden bebaut.
- Lt. Teilungserklärung, Anlage 3, befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 12 Stellplätze.
- Grundstücksschnitt** Das Grundstück hat einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt. Die Grenzlänge im Straßenbereich "Südring" beträgt ca. 40 m. Die maximale Tiefe liegt ebenfalls bei ca. 40 m.
- Oberfläche** Das Grundstück fällt nach Osten hin ab und wird durch die Bebauung und Böschung aufgefangen.
- Baugrund** Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

### **Baurechtliche Merkmale**

---

**Flächennutzungsplan:** Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

**Bebauungsplan :** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 ("Bernberg") 10. Änderung (Weidenstraße) und ist dort als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Der Bebauungsplan enthält folgende Ausweisung:

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
II-geschossig  
Grundflächenzahl 0,8  
o- offene Bauweise  
23-40 Grad Dachneigung

## Wertermittlung des Grund und Bodens

---

Die Bewertung des Grund und Bodens soll gemäß der ImmoWertV durchgeführt werden. Hierbei wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben. Die Vergleichswerte, wobei auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Da die Vergleichsgrundstücke in aller Regel mehr oder weniger von dem Bewertungsgrundstück geringfügig abweichen, ist der Wert des Vergleichsgrundstücks oder des fiktiven Richtwertgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen auf das Bewertungsgrundstück umzurechnen.

Die hierbei zur Anwendung kommenden Zu- oder Abschläge werden in Prozenten vorgenommen und beruhen weitgehend auf Erfahrungssätzen, welche teilweise auch in der einschlägigen Literatur wiedergegeben sind. Die umliegenden Bodenrichtwerte und bekannt gewordenen Verkaufswerte aus dem engeren Raum des Bewertungsgrundstücks, soweit sie für das Vergleichswertverfahren geeignet waren, sind in den Ausgangswert mit einbezogen worden. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

### Bodenrichtwert

---

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) entnommen.

Stichtag 01.01.2024

115,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert der betreffenden Richtwertzone für Grundstücke im Ortsteil "Bernberg" ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße	=	700 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen, 2-geschossig
Baureife	=	



## **Gebäudebeschreibung**

---

Die Baubeschreibung wird nur in soweit durchgeführt, wie sie für die Beurteilung des Gebäudestandards im Rahmen der gutachtlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

### **Allgemeines**

Gebäudeart                      Wohnungseigentumsanlage  
in 1- und 2-geschossiger, massiver Bauweise mit ausgebautem Satteldach  
und ausgebautem Spitzboden sowie vollständiger Unterkellerung.

Hier zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes im Dachgeschoss und Spitzboden vom Eingang aus gesehen links, mit Kellerraum.

*Anmerkung:                      Der Unterzeichner weist darauf hin, dass der Kellergeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan nicht mit dem tatsächlich vorhanden Ausbau übereinstimmt.*

Die Wohnung besteht im Dachgeschoss aus Flur, Wohnzimmer, Bad, Küche, Schlafzimmer, Balkon.

Im Spitzboden befindet sich ein Flur, 2 Kinderzimmer, Abstellraum, Bad.

*Anmerkung:                      Bei der Ortsbesichtigung konnte nicht festgestellt werden, ob die lt. Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragenen Stellplätze in Verbindung mit der Wohnung genutzt werden.*

Baujahr                              Ursprungsbaujahr nicht bekannt.  
2016, Nutzungsänderung Getränkehalle zum 8-Familienwohnhaus, unter Berücksichtigung der Bauzeit, Baugenehmigung Nr. 01249/13.  
04.03.2015 Rohbauabnahmebescheinigung.  
31.05.2017 Schlussabnahmebescheinigung.  
2017 Änderung Spitzboden in Wohnraum, unter Berücksichtigung der Bauzeit, Baugenehmigung Nr. 00868/2015.  
05/2017 Änderung einer Stellplatzanlage, Baugenehmigung Nr. 00224/2016.

Nutzungsdauer                      Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Gebäude in die nachfolgende Berechnung eingeführt.

Restnutzungsdauer Nach ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die wesentliche Verbesserungen der Wohn- bzw. sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

In den aktuellen Sachwertrichtlinien und den geltenden AGVGA-NRW sind vereinfachte und einheitliche Verfahren (Tabellen) zur Abschätzung der Restnutzungsdauer (RND) entwickelt worden.

Aus den o.g. Tabellen lässt sich für Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 30 bis 90 Jahren die Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen abschätzen.

Die Tabellen basieren auf der Annahme, dass die Restnutzungsdauer um maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Über die normalen Instandhaltungsarbeiten hinaus wurden am Gebäude keine Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen, die Einfluss auf den Modernisierungsgrad haben.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Maximale Punktzahl = 20	Summe	<b>0</b>

Anhand der so ermittelten Punkte lässt sich das Objekt in Modernisierungsgrade einteilen.

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	<b>nicht modernisiert</b>	<b>0-1</b>
2	kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2-5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6-10
4	überwiegend modernisiert	11-17
5	umfassend modernisiert	18-20

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer				
	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
<b>8</b>	<b>72</b>				
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
über 80	12	21	32	44	56

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 1 und dem Ursprungsalter von 8 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 72 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer		72 Jahre
Bewertungsjahr	+	2024
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	-	80 Jahre
<hr/>		
ergibt das vorläufige rechnerische Baujahr		2016

Da bei der Errichtung des Mehrfamilienhauses der ursprünglich errichtete Keller, dessen Baujahr nicht zu ermitteln war, mitverwendet wurde, wird unter dessen Berücksichtigung ein fiktives Baujahr in die Berechnungen eingeführt.

Fiktives Baujahr = **2006**

## Ausstattung und Ausführung

## Wohnungseigentumsanlage

---

Die nachstehenden Angaben wurden anhand der Feststellungen in der Örtlichkeit aufgestellt.

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Beton unterstellt.
Wände	Mauerwerk.
Decken	Geschossdecken Beton.
Treppen	Im Treppenhaus Betontreppe mit Natursteinbelag, Wände Rauputz mit Anstrich.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit engobierten Tonziegeln eingedeckt, Dachaufbauten mit Satteldächern, Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech.
Außenflächen	Putz mit hellem bzw. farbigem Anstrich, Sockel farblich abgesetzt. Wärmedämmverbundsystem.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden.
Hauseingangstür	Hauseingangstür in Kunststoff mit Glaseinsatz, kleine Eingangsüberdachung in Kunststoff, Briefkastenanlage.
Sanitäre Inst.	Die sanitäre Installation befindet sich in den einzelnen Wohneinheiten.
Heizung	Zentrale Beheizung über Wärmepumpe.
Sonstiges	2 Balkone zu den Wohnungen zur Straßenseite, 4 Balkone auf der Rückseite des Gebäudes.  12 Stellplätze lt. Aufteilungsplan.

## Ausstattung und Ausführung

## Eigentumswohnung Nr. 8

---

Lage der Eigentumswohnung	Das Wohnzimmer hat den Balkon mit Fensterfront nach Westen, das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer werden ebenfalls von Westen belichtet, die Küche und ein Kinderzimmer haben Fenster zur Südseite.
Fußboden	Fliesen im Flur des DG, in Küche, Bädern und Schlafzimmer, Laminatboden im Wohnzimmer, in den Kinderzimmern, im Abstellraum und im Flur des Spitzbodens.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.
Türen	Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung.
Sanitäre Inst.	DG: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer, Fliesen raumhoch.  Spitzboden: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Durchlauferhitzer, Fliesen raumhoch.
Elektrische Inst.	Normale Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt.
Innenwände	Anstrich in allen Räumen, Fliesen in den Bädern, Fliesenspiegel in der Küche.
Decken	Foliendecke in den Räumen des DG, Anstrich in den Räumen des Spitzbodens.
Heizung	Fußbodenheizung
Mietverhältnisse	Die Wohnung ist vermietet.

**Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Bewertung.**

## **Baulicher Zustand**

---

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstückselemente (z.B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, des Schall und Wärmeschutzes, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile) wird ausgeschlossen. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

Baulicher Zustand Es wurden folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen:

Am Gebäude: Putzschäden an der Außenfassade.  
Die Dachrinnen sind undicht.  
Die rückseitigen Balkonragplatten und die Betonpfeiler weisen Feuchtigkeitsschäden und Abplatzungen auf.  
Die Zuwegung zum Hauseingang ist abgesackt und das Betonsteinpflaster ist verschoben.  
Im Treppenhaus zeigen sich Wandrisse und Putzschäden.  
Die Türklingel ist defekt.

In der Wohnung: Die Heizung funktioniert lt. Mieterangabe nicht in allen Räumen. Hier ist zu vermuten, dass die Leistung der Wärmepumpe nicht ausreichend ist, was nicht geprüft werden konnte.  
Die oberste Treppenstufe zum Spitzboden hat eine andere Steigung als die Übrigen.  
Das Waschbecken im Bad des Spitzbodens ist nicht funktionsfähig und weist Sprünge bzw. Beschädigungen auf.  
Die Decken und Wände in den Räumen des Spitzbodens weisen Risse auf und die Wandspachtelung löst sich.  
Aufgrund Öffnungen in der Dachfläche sind im Dachraum Tiere/Ungeziefer vorhanden.

Grundrissgestaltung Die Einteilung des Grundrisses entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Energetische Qualität Mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden seit dem 1. Mai 2014 hohe Ansprüche an die energetische Qualität gestellt. Im Wesentlichen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bestimmte Grenzwerte EnEV (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) für Außenbauteile müssen eingehalten werden.

Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch Speicherheizsysteme nicht mehr betrieben werden; dies gilt überwiegend auch für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen in unbeheizten Räumen müssen, soweit sie zugänglich sind, gedämmt werden.

Bei der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. der darüber liegenden Dächer darf ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten werden und eine Änderung von Außenbauteilen darf nicht zu einer Veränderung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.

Im Zuge dieses Gutachtens kann keine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Kosten erstellt werden. Hierzu ist ein entsprechender Fachingenieur zu beauftragen.

Es wird davon ausgegangen, dass aus energetischer Sicht ein Mangel besteht.

Ein Energieausweis wurde nicht übergeben.

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

## Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

---

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Renditeobjekten (z.B. Miethäusern) angewandt. Es setzt voraus, dass eine nachhaltige erzielbare Miete gegeben ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich wie folgt: Der Jahresrohertrag des Grundstücks wird um die Bewirtschaftungskosten vermindert. Der so errechnete Jahresreinertrag des Grundstückes ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren, um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten. Dieser Betrag ist dann für die Zeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Basis des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren. Daraus ergibt sich dann unter Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände der Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zur näheren Erläuterung der Begriffe Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und Kapitalisierung wird auf die ImmoWertV verwiesen. Von besonderer Bedeutung bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dies ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktlich verzinst wird, er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszins wird durch örtliche Untersuchungen ermittelt bzw. der einschlägigen Literatur entnommen.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert, soweit nicht die besonderen Regelungen der ImmoWertV anzuwenden sind. Die nach dem beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

## **Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen**

Das Ertragswertverfahren beruht auf der Kapitalisierung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes, welche um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenverzinsungsbetrag bereinigt werden, und unter Hinzuziehung des Bodenwertes. Hierzu zunächst die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten.

### **Mietwert / Pachtwerte**

Hier werden ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt, welche aus den örtlichen Mietspiegeln oder aus bekannt gewordenen Vergleichsmieten entnommen worden sind.

### **Rohertrag**

Der Rohertrag ermittelt sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Ansatz der Mietansätze, bezogen auf ein Jahr.

### **Bewirtschaftungskosten**

sind die üblicherweise im langjährigen Durchschnitt aufzuwendenden Kosten eines Gebäudes. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und den Kosten für Mietausfall. Diese Kosten können in Einzelpositionen erfasst, aber auch in einem Vomhundertsatz pauschaliert werden.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt worden. Es ist ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Zinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Er kann auch der einschlägigen Literatur entnommen werden. Gleichzeitig ist für diese Region der Zinssatz ermittelt und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.

**Berechnung der Wohnflächen**

**nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004**

---

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen bzw. maßstabsgerecht herausgemessen.

**Wohnung Nr. 8**

DG

Flur	5,380	.	2,465	.	0,97	=	12,86 qm
i.M.	1,400	.	0,625	.	0,97	=	0,85 qm
	-2,500	.	1,000	.	0,97	=	-2,43 qm
Wohnen	4,260	.	7,380	.	0,97	=	30,50 qm
Bad	3,880	.	1,885	.	0,97	=	7,09 qm
	-0,700	.	0,700	.	0,97	=	-0,24 qm
			2				
Küche	3,660	.	6,005	.	0,97	=	21,32 qm
	-3,660	.	0,820	.	0,97	=	-1,46 qm
			2				
Schlafen	5,380	.	2,800	.	0,97	=	14,61 qm
Balkon	4,260	.	1,500	.	0,25	=	1,60 qm

Spitzboden

Kind 1	5,760	.	4,465	.	0,97	=	24,95 qm
	-5,760	.	1,250	.	0,97	=	-3,49 qm
			2				
Kind 2	6,700	.	2,800	.	0,97	=	18,20 qm
	-2,800	.	1,480	.	0,97	=	-2,01 qm
			2				
	-2,800	.	1,365	.	0,97	=	-1,85 qm
			2				
Flur	5,190	.	2,590	.	0,97	=	13,04 qm
	-3,500	.	1,000	.	0,97	=	-1,70 qm
			2				
Abstr.	4,880	.	1,760	.	0,97	=	8,33 qm
	2,700	.	2,705	.	0,97	=	7,08 qm
Bad	3,010	.	1,760	.	0,97	=	5,14 qm

---

= 152,39 qm

Wohnfläche Wohnung Nr. 8

gerundet

152,00 qm

---

## Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der Lage, Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes werden nachfolgende Mietsätze für angemessen gehalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

Wohnung Nr. 8	152,00 qm	.	6,00 €/qm	=	912 ,--€
Stellplätze	2,00 Stck.	.	15,00 €/Stck.	=	30 ,--€
					<hr/>
Rohrertrag monatlich				=	942 ,--€
Rohrertrag jährlich				=	11.300 ,--€

Bewirtschaftungskosten umfassen insgesamt:

Grundsteuer	}	Diese Kosten werden üblicherweise zuzüglich zur Netto-Kalt-Miete vom Mieter getragen.
Müllabfuhr		
Straßenreinigung		
Schornsteinfeger		
Entwässerung		
Versicherungs-Beiträge		
Verwaltungskosten	}	Nicht vom Mieter einforderbare Kosten.
Instandhaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
Sonstiges		

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil an den Bewirtschaftungskosten:

22 % von	11.300 ,-- €	=	-2.486 ,--€
<hr/>			
Reinertrag jährlich			= 8.814 ,--€

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes: = 2,00 %

Reinertrag jährlich 8.814 ,--€

Reinertragsanteil des Bodens  
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 1.393 qm  
 bei einem Bruchteilseigentum von 1.571,66 / 10.000

beträgt die anrechenbare Grundfläche gerundet 219 qm

Bodenwert je qm 115 ,-- €  
 Liegenschaftszinssatz 2,00 %

219 qm . 115 €/qm . 2,00 % = -504 ,--€

Reinertragsanteil des Gebäudes = 8.310 ,--€

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,00 %  
 u. einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren  
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

$$R_E = R_A \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 35,35$$

p = Liegenschaftszinssatz  
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =  
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 293.769 ,--€

Abzug für Baumängel/Bauschäden  
 ( siehe "Baulicher Zustand") = -30.000 ,--€

Ertragswert (Wohnung) = 263.769 ,--€

Bodenwertanteil : = 25.177 ,--€

**Ertragswert Eigentumswohnung Nr. 8 = 288.946 ,--€**

## **Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen**

---

Die Bewertung der baulichen und der sonstigen Anlagen erfolgt nach den §§ der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) als Sach- bzw. als Ertragswert. Zu den baulichen Anlagen gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Sonstige Anlagen sind z. B. parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen.

### **Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren**

---

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zu Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der Herstellungswert der Gebäude und besonderen Betriebseinrichtungen wird in der Regel über die Normalherstellungskosten eines Basisjahres und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, über die Bruttogrundfläche oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude und den Preisindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt. Vom Herstellungswert sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden, sowie sonstiger wertbeeinflussender Merkmale durch Abzüge vorzunehmen, um den Wert der Gebäude und der sonstigen Betriebseinrichtungen zu erhalten. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß unterhaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Der Wert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, aus Erfahrungssätzen als pauschalierter Zeitwert ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

## **Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen**

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und einer eigenen Preisermittlung entsprechend der Baubeschreibung eingesetzt. Bei dieser Ermittlung werden je nach Ausstattung und der Bauart des jeweiligen Bauteils Preise auf der Basis 2010 = 100 zugrunde gelegt.

### **Baunebenkosten**

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlagen abhängig. Sie betragen je nach Gebäudeart und Ausstattung 8 bis 20%.

### **Alterswertabschreibung**

Die Wertminderung wegen Alters (technische Wertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

### **Marktanpassung**

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens wird nicht vorgenommen, da die wesentlichen Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und dem Liegenschaftszins berücksichtigt wurden.

### **Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Baumängel/Bauschäden sind in der jeweiligen Baubeschreibung unter 'Bau- und Unterhaltungszustand' sowie unter Instandsetzungsarbeiten aufgeführt. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßem instand gehaltenen Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere bei wirtschaftlicher Überalterung werden in einem Vomhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemäßer Grundrisseinteilung oder überhöhter bzw. niedriger Geschosshöhen.

**Berechnung der Brutto - Grundfläche gem. DIN 277 (Novellierung von 2005) :**

Wohnung Nr. 8		den Zeichnungen entnommen			
Kellerraum	2,250	.	2,135	=	4,80 qm
DG	14,025	.	7,875	=	110,45 qm
Spitzboden	13,875	.	7,875	=	109,27 qm
				=	224,52 qm
gerundet				=	225,00 qm

**Grundlagen :**

<u>Gebäude</u>	<b>Typ Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE rechnerisches Baujahr</b>	<b>4.2 2006</b>
----------------	---	---------------------

Auf der Grundlage der NHK 2010 hält der Unterzeichner hier unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards der Gebäude folgende Normalherstellungswerte für angemessen.

Eigentumswohnung, Standardstufe 3 bis 4 **900** ,-- €/qm

Dieser Wert ist durch folgende Korrekturfaktoren an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen:

Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	=	0,818
Korrekturfaktor für Grundrissart, 2-Spanner	=	1

**angepasster Normalherstellungswert** **736** ,-- €/qm

Alter und übliche Gesamtnutzungsdauer

Das Alter wird entsprechend des Baujahres, aber auch des Zustandes der verwendeten Baustoffe sowie der Bauart und der Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit eingeführt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) ankommt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen errechnet sich hiernach aus Alter und Nutzungsdauer.

Alterswertabschreibung

Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Index

Der zuvor ermittelte Wert entspricht den NHK 2010. Seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag hat eine Baupreientwicklung stattgefunden, die mittels Index des Statistischen Bundesamtes an den Stichtag anzupassen ist. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes beträgt der Bauindex (Basis 2015 = 100)

für Wohngebäude am Stichtag: 163,3

Umrechnung des Index von der Basis 2015 = 100 auf Basis 2010 = 100 zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude zum Bewertungsstichtag = 163,3  
Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung:

$$\frac{163,3 \quad \times \quad 100}{90,1} = 181,2$$

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :** **Eigentumswohnung Nr. 8**

*Basiswerte*

Brutto - Grundflächenanteil	=	225 qm
Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )	=	736 €/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag ( Index 2010 = 100 )	=	181,2
Alter	=	18 Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	80 Jahre
Restnutzungsdauer	=	62 Jahre
lineare Alterswertminderung	=	22,5 %

Eigentumswohnung Nr. 8

225 qm .	736 €/ qm	=	165.600 ,--€
Besondere Bauteile: Balkon		=	3.000 ,--€
pauschal Dachaufbau/Dachgaube		=	8.000 ,--€
Anteil am Gemeinschaftseigentum ca.	10 %	=	16.560 ,--€

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	193.160 ,-- €
Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 181,2	=	350.006 ,-- €
Wertminderung infolge Alter = 22,5 %	=	-78.751 ,-- €

---

**mängelfreier Gebäudeanteil am Sachwert**  
**Eigentumswohnung Nr. 8** = **271.255 ,-- €**

---

**Wertermittlung der Außenanlagen  
bezogen auf die Gesamtanlage (allgemein)**

Zeitwerte

---

**Entwässerungseinrichtungen**

Kanalanschluss  
einschließlich aller Grundleitungen

**Versorgungseinrichtungen**

Hausanschluss für Strom, Wasser, Fernwärme und Telefon

**Bodenbefestigungen**

Zuwegung Verbundpflaster

**Einfriedigungen**

Hecke, Maschendrahtzaun

**Sonstiges, Bauteile**

**Gartengestaltung**

Rasen, Sträucher  
und sonstige Bepflanzung

**geschätzter anteiliger Zeitwert der Außenanlagen  
(ca. 6 % des Gebäudeanteils am Sachwert )**

---

**= 16.275 ,-- €**

---

---

### Zusammenfassung der Sachwerte:

---

<i>Sachwert der baulichen Anlagen</i>			
Eigentumswohnung Nr. 8	(mängelfreier Bauwert)	=	271.255 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen		=	16.275 ,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil		=	25.177 ,-- €

---

vorläufiger Sachwert		=	312.708 ,-- €
----------------------	--	---	---------------

### Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag weitaus mehr als die ermittelten Sachwerte für derartige Grundstücke als Kaufpreis erzielbar.

Aus diesem Grunde muss der errechnete Sachwert mit Hilfe einer Anpassung an die derzeit herrschende Marktlage angeglichen werden.

Hierbei ist der in Teilen schlechte Gesamtzustand der Wohnanlage zu berücksichtigen und ist mit einem Abschlag zu bewerten.

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage eine Anpassung von -2 % für erforderlich.

vorläufiger Sachwert :		=	312.708 ,-- €
Anpassung	-2 %	=	-6.254 ,-- €

---

angepasster Sachwert			306.454 ,-- €
----------------------	--	--	---------------

### Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen und Sondernutzungsflächen:

Abzug für Baumängel/Bauschäden ( siehe "Baulicher Zustand")			-30.000 ,-- €
--	--	--	---------------

Abzug für energetische Mängel (siehe 'energetische Qualität')	5 % von	271.255 €	=	-13.563 ,-- €
--	---------	-----------	---	---------------

---

<b>Sachwert Eigentumswohnung Nr. 8</b>			<b>262.891 ,-- €</b>
--	--	--	----------------------

---

---

### Vergleichswertverfahren

Wohnungseigentum kann mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen erforderlich.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Oberbergischen Kreises wurden Kaufpreise ausgewertet, die im Jahre 2022 für Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen und Gebäuden gezahlt wurden.

#### Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen Baujahr 2000 bis 2019 (Daten aus 2022 bis 2023)						
	2023 - Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-2284,7</b>	<b>2585,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.351,7</b>	<b>24</b>
Spanne	8 - 20 (Bj. 2003 - 2015)	52 - 103 m <sup>2</sup>	115 - 250 €/m <sup>2</sup>			

$$-2284,7 \cdot 18 = -41.125, -- \text{ €}$$

$$2585,5 \cdot 152 = 392.996, -- \text{ €}$$

$$\text{Konstante gerundet} = 23.351, -- \text{ €}$$

---


$$375.222, -- \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Energetischer Mangel beim vorliegenden Baujahr:} \\ \text{(sh. Sachwertverfahren)} \end{array} = -13.563, -- \text{ €}$$

---


$$= 361.660, -- \text{ €}$$

$$\text{Abzug für erhebliche Übergröße (50\%) der ETW} -15\% = -54.249, -- \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Wertminderung infolge Baumängel / - schäden} \\ \text{(siehe auch Sach- oder Ertragswertberechnung)} \end{array} = -30.000, -- \text{ €}$$

---


$$\begin{array}{l} \text{Vergleichswert aus Durchschnittswert abgeleitet} \\ \text{Eigentumswohnung Nr. 8} \end{array} = 277.411, -- \text{ €}$$

#### Stellplätze

$$\text{Aussenstellplatz} \quad 2 \cdot 4.000 = 8.000, -- \text{ €}$$

---


$$= 8.000, -- \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{Vergleichswert aus Durchschnittswert abgeleitet} \\ \text{Stellplätze Nr. 8 und 9} \end{array} = 8.000, -- \text{ €}$$

**V e r k e h r s w e r t :**

---

Sachwert	=	262.891 ,--€
Ertragswert	=	288.946 ,--€
Vergleichswert	=	285.411 ,--€

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des Bewertungsfalles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu beachten.

Bei der Bewertung einer Eigentumswohnung kommt dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren eine hohe Bedeutung zu.

Dies liegt auch in der allgemeinen Verkehrsauffassung begründet und ist in den einschlägigen Bewertungsleitlinien festgelegt.

Das auf Normalherstellungskosten beruhende Sachwertverfahren dient im vorliegenden Fall zur Stützung des Vergleichs- und Ertragswertes. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird hier eine Gewichtung von 50% zu 50% aus den beiden relevanten Verfahren vorgenommen.

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale und der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert der

**Eigentumswohnung Nr. 8 DG und Spitzboden, Südring 5, 7, 7a  
in 51647 Gummersbach-Bernberg  
zum Stichtag : 7. 5.2024**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien

**auf : 287.000 €**

---

Gummersbach, den 12.06.2024

Der Sachverständige:

---

Dipl.-Ing. Thomas Röttger