

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des
im Wohnungsgrundbuch von Wirges, Blatt 3400, eingetragenen
Wohnungseigentume Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5
an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in
56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3
Az: 14 K 18/25

Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



Verkehrswert: 67.800 €

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur



Sachverständigenbüro Löw

Dipl. Ing. Katrin Begeré

Ferdinand – Dirichs – Straße 15a
65549 Limburg / Lahn

Gutachten über Bauschäden/Baumängel, Verkehrswertschätzungen, Beweissicherungen,
Beratung und Planung, Energieberatung und Bauleitung

Fon: 06431 – 9354-0
Fax: 06431 – 9354-20
E-Mail: loew@architekt-loew.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Wirges, Blatt 3400, eingetragenen **1/6 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 1 (EG rechts) sowie dem Kellerraum 1, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3400	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8
Eigentümer:	Herr Burkhard Schleimer	

sowie über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Wirges, Blatt 3401, eingetragenen **1/6 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2 (EG links) sowie dem Kellerraum 2, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3401	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8
Eigentümer:	Herr Burkhard Schleimer	

sowie über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Wirges, Blatt 3402, eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 3 (OG und DG rechts) sowie dem Kellerraum 3, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3402	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8
Eigentümer:	Herr Burkhard Schleimer	

sowie über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Wirges, Blatt 3403, eingetragenen **1/6 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 4 (OG links) sowie dem Kellerraum 4, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3403	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8
Eigentümer:	Herr Burkhard Schleimer	

sowie über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Wirges, Blatt 3404, eingetragenen **1/6 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 5 (DG links) sowie dem Kellerraum 5, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3404	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8
Eigentümer:	Herr Burkhard Schleimer	

im Hinblick auf die Durchführung einer Kernsanierung aller fünf Wohnungseigentume
--

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Eigentümer
aller Miteigentumsanteile: Herr xxx

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 03.09.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 03.09.2025
Der Termin für die Ortsbesichtigung wurde auf den 03.09.2025 festgesetzt und den Parteien durch Schreiben (Schuldner per Einschreiben) vom 12.08.2025 mitgeteilt.
Der Eigentümer war zu diesem Termin verhindert, teilte jedoch telefonisch mit, dass das Objekt leer steht und frei zugänglich ist. Seitens der Gläubigerin nahm niemand an der Ortsbesichtigung teil.

Das Bewertungsgebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung über die straßenseitige, offenstehende Hauseingangstür erschlossen, so dass die Räumlichkeiten (soweit techn. möglich) in Augenschein genommen werden konnten. Da das Grundstück stark verwildert ist, konnte der rückwärtig angrenzende Garten und die rückwärtigen Gebäudeteile nur bedingt von der nord-westlichen Zufahrt in Augenschein genommen werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde auch die bautechnische Aufnahme des Bewertungsobjekts vorgenommen. Die Gebäude-merkmale wurden dabei, soweit in der Örtlichkeit nicht feststellbar bzw. überprüfbar, den Bauakten entnommen.

Fotodokumentation: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Fotografien erstellt, die die tatsächlichen Eigenschaften, bewertungsrelevante Zustandsmerkmale und die Lage des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Straße und von der nord-westlich des Gebäudes verlaufenden Zufahrt zeigen. Die Fotodokumentation gliedert sich dabei in Außen- und Innenaufnahmen.

1.3 Fragen aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichts

Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten (Schadstoffe im Boden)? Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ("Altlastenfreiheit") unterstellt.

Ist das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt und ein Verwalter bestellt? Das Bewertungsobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. In der Teilungserklärung wurde kein Verwalter benannt.

Da alle Wohnungseigentume einem Eigentümer gehören, wird davon ausgegangen, dass kein Hausgeld gezahlt wird, keine Eigentümerversammlung stattfindet etc.

Um eine ordnungsgemäße Verwaltung zu gewährleisten, ist ein Verwalter zu bestellen.

Welche Mieter oder Pächter sind vorhanden?	Alle Wohnungen standen zum Zeitpunkt des Ortstermines leer.
Wurden Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht?	Nein, es wurden keine Mieterleistungen gem. § 57 ZVG etc. erbracht, da keine Mieter vorhanden sind.
Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Es besteht keine Wohnpreisbindung, da es sich bei den Wohnungen um keine öffentlich geförderten Sozialwohnungen handelt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art u. Inhaber)?	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde ist ein Gewerbebetrieb gemeldet
Sind Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Ist ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung ausgestellt?	Nein, der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
Ist Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB vorhanden? (Wert bitte gesondert angeben)	Es ist kein Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB vorhanden.
Liegen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?	Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind laut Verbandsgemeinde <u>nicht bekannt</u> .

Besteht Verdacht auf Hauschwamm, tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall festgestellt werden. Vor allem im Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung EG rechts) war ein erheblicher Schimmelpilzbefall festzustellen.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheitsgefährdender Baustoffe waren erkennbar. Die Dacheindeckung besteht aus Faserzement-Wellplatten. Das Baujahr lässt nicht ausschließen, dass es sich um asbesthaltige Platten handelt.

Es wird aber ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass detaillierte Untersuchungen hierüber nicht angestellt wurden und auch nicht Aufgaben eines Verkehrswertgutachtens sind. Näheres hierzu kann nur ein spezielles Fachgutachten erbringen.

1.4 Angaben zu Grundstück und Bebauung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bewertungsgrundstück:

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück südlich des Ortskerns von Wirges, einer Kleinstadt im Westerwaldkreis, die Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde ist.

Das **Flurstück 5633/8**, welches mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaut ist, hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt bei einer Größe von **681 m²**. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und weist eine leicht von Süd-West nach Nord-Ost ansteigende Topografie auf. Die Gebäude in der gepflasterten Walter-Liebig-Straße wurden straßenbegleitend errichtet, es sind keine Bürgersteige ausgebildet. In der Straße wurden Parkplätze markiert. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich, abgesehen von einem schmalen Streifen entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze, keine Parkmöglichkeiten.

Für das Gebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Lagebezeichnung des Grundstücks:

Die Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs stimmen mit den örtlichen Gegebenheiten überein.

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks am Bewertungsstichtag entspricht den Angaben des Liegenschaftskatasters.

Baugrund, Grundwasser:

Das Bewertungsgrundstück weist einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund auf (soweit augenscheinlich ersichtlich).

Es besteht keine Gefahr von Grundwasser-, Berg- und Hochwasserschäden.

Anmerkung:

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Verkehrs-, Wohn- und Geschäftslage:

Die Stadt Wirges ist, wie auch die gesamte Verbandsgemeinde, dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Anbindung der Stadt an die Region erfolgt über Landes- und Kreisstraßen. Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird nur durch Buslinien abgewickelt. Der nächste Bahnhof befindet sich im ca. 4 km entfernten Montabaur. Hier ist auch die nächste Autobahnanschlussstelle der Bundesautobahn A 3 (Köln–Frankfurt am Main) und der nächstgelegene ICE-Halt der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main vorhanden.

Die Wohnlage ist aufgrund der Lage an einer wenig befahrenen Nebenstraße als gut zu bewerten.

Die Geschäftslage des Grundstücks ist aufgrund der Lage am Ortsrand und abseits einer Hauptstraße als nicht günstig einzustufen.

Infrastruktur:

Wirges ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen und verfügt dementsprechend über infrastrukturelle Einrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur, Koblenz und Limburg.

In Wirges befinden sich Kindergärten, eine Grundschule, eine Förderschule und eine Realschule plus. Das nächste Gymnasium befindet sich in Montabaur, außerdem ist im rd. 3 km entfernten Dernbach ein privates Gymnasium vorhanden.

Eine medizinische Grundversorgung ist am Ort durch niedergelassene Ärzte und Apotheken gegeben. Im nahegelegenen Dernbach ist das nächste Krankenhaus vorhanden.

Gebäude:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit Anbau bebaut.

Das vermutlich, wie ein Großteil der nahezu baugleichen Gebäude in der Straße, in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts (1920er Jahre) in einseitiger Grenzbebauung errichtete **Wohnhaus** ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Satteldach mit straßenseitiger Gaube. Die Dacheindeckung besteht aus Faserzement-Wellplattendeckung, die Fassaden sind verputzt. Ein rückwärtig angrenzender, nicht unterkellelter Anbau wurde Anfang der 1980er Jahre geringfügig aufgestockt.

Die Unterkellerung verfügt über Bruchsteinwände und gemauerten Kappengewölbe-Decken zwischen Stahlträgern. Die sonstigen Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Die Haustür besteht aus einer Kunststoff-Füllungstür, der gartenseitige Zugang zum Treppenhaus verfügt über eine einfache Holztür mit Ornamentglas-Ausschnitt.

Oberhalb der straßenseitigen Haustür dienen Glasbausteine der Belichtung des Windfangs, der mittels zweiteiliger Holztür mit feststehendem Oberlicht zum Treppenhaus abgetrennt ist.

Es sind unterschiedliche Fenster vorhanden. Zum größten Teil wurden einfachverglaste Holzfenster und zweischeibenverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut. In den Dachschrägen befinden sich Holz-Dachflächenfenster. Das Bad der Wohnung 3 verfügt lediglich über ein einfaches Ausstiegsfenster.

Die Geschosstreppe ist als Holzwangentreppe mit Zwischenpodesten ausgeführt. Die in den Grundrissen dargestellten Toilettenräume im Bereich des Zwischenpodestes (EG-OG) sind nicht mehr vorhanden, so dass das Treppenhaus hier gartenseitig mittels Glasbausteinfenster belichtet werden kann. In die Unterkellerung gelangt man über eine massive, geflieste Kellertreppe im Bereich des Hintereingangs.

Die **Beheizung** erfolgte in der Vergangenheit mittels Rippen- und Fertig-Heizkörper in Wandnischen. Inwieweit die in den jeweiligen Wohnungen installierten Gasthermen unterschiedlichster Hersteller einzeln noch funktionstüchtig sind, konnte nicht geklärt werden.

Anzumerken ist, dass auf der Gastherme, die im Bad der Wohnung 1 eingebaut ist, ein Hinweis zu lesen war, dass die Anlage seit 2017 nicht betriebssicher ist. In Wohnung 4 fehlen die Heizkörper, hier ist lediglich in einem Raum ein Gas-Einzelofen vorhanden. Bei der Bewertung wird aufgrund der augenscheinlich veralteten bzw. stillgelegten Etagenheizungen der Einbau neuer Gasthermen unterstellt.

In der Liegenschaftskarte ist ein grenzständiges **Nebengebäude** im westlichen Grundstückseckbereich dargestellt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nicht geklärt werden, um welches Gebäude es sich dabei handelt und ob das Gebäude noch existiert, da die Besichtigung dieses Grundstücksbereichs aufgrund der starken Verwilderung nicht möglich war. Bei der Bewertung wird dem Nebengebäude daher kein Wert beigemessen.

Aufteilung/Ausstattung:

Das mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück wurde 1988 in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die fünf gebildeten Sondereigentume werden jeweils über das allgemeine Treppenhaus erschlossen.

Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung EG rechts) umfasst einen Flur, ein straßenseitiges Kinderzimmer, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, das über einen Segmentbogendurchgang mit dem Esszimmer verbunden ist, eine Küche und einen Zwischenflur im Anbau mit Zugang zu einem Bad und einem Schlafzimmer. Die **Wohnfläche** der Wohnung im Erdgeschoss rechts beläuft sich auf **rd. 75 m²**.

Sondereigentum Nr. 2 (Wohnung EG links) besteht aus einem Flur, einem Wohnzimmer mit Zugang zu einem Schlafzimmer, ein Bad und ein kleines Esszimmer, das der Küche vorgeschaltet ist. Die Aufteilung der Räumlichkeiten weicht vom vorliegenden Grundriss ab. Die Wohnung im Erdgeschoss links verfügt über eine **Wohnfläche** von **rd. 53 m²**.

Eventuell vorhandene Terrassenflächen konnten nicht erfasst werden, da der angrenzende Garten nicht zugänglich war.

Sondereigentum Nr. 3 (Wohnung OG/DG rechts) erstreckt sich vom Obergeschoss bis in das Dachgeschoss. Wohnungsintern erfolgt die Erschließung zwischen den Geschossen über eine Spindeltreppe. Neben dem Wohnungseingang auf Obergeschossniveau verfügt die Wohnung auch über eine Tür zum Treppenhaus im Dachgeschoss. Anzumerken ist, dass hier der Treppenhausflur baulich der Wohnung Nr. 5 zugeschlagen wurde, so dass dieser zusätzliche Zugang zur Wohnung Nr. 3 derzeit nicht zur Verfügung steht. Die **Wohnfläche** der Maisonette-Wohnung (Wohnung Nr. 3) beläuft sich auf **rd. 109 m²**.

Sondereigentum Nr. 4 (Wohnung OG links) beinhaltet abweichend vom vorliegenden Grundriss keinen Flur, stattdessen gelangt man über die Wohnungseingangstür direkt in eine Küche und von dieser in zwei als Wohn- und Esszimmer genutzte Räume. Ein dritter Raum, der als Schlafzimmer diente, ist sowohl vom Esszimmer als auch vom Wohnzimmer zu erschließen. Das Bad wurde im straßenseitigen Abstellraum eingebaut. Die Wohnung im Obergeschoss links weist eine **Wohnfläche** von **rd. 60 m²** auf.

Sondereigentum Nr. 5 (Wohnung DG links) verfügt über einen zusätzlich vom Treppenhaus abgetrennten Flur mit Zugang zu einem Bad und dem eigentlichen Wohnungsflur. Somit wurde die Wohnung abweichend zur Teilungserklärung um diese Fläche erweitert. Vom Wohnungsflur gelangt man in eine Küche und in einen großen Wohnraum, der aus den beiden im Grundriss dargestellten Schlafzimmern entstanden ist. Von diesem Wohnraum ist ein weiterer Raum zu erschließen. Die Wohnung beinhaltet eine **Wohnfläche** von **rd. 49 m²**.

Anzumerken ist, dass keine reellwertige Aufteilung der Sondereigentume vorliegt. Dies bedeutet, dass die Miteigentumsanteile aus der Teilungserklärung nicht anhand der Wohnflächen ermittelt wurden. Bei der Bewertung wurden die mit den jeweiligen Sondereigentumen verbundenen Miteigentumsanteile daher nicht aus den jeweiligen Wohnungsgrundbüchern entnommen, sondern prozentual anhand der Wohnflächen und somit reellwertig ermittelt.

Im Kellergeschoss befinden sich laut Grundriss die Mieterkeller. In der Örtlichkeit verfügten die Räumlichkeiten im Keller jedoch größtenteils nicht über Türen oder bauliche Abtrennungen und gehen offen ineinander über. Der Kellerraum, in dem sich der Wasseranschluss liegt, verfügt über fünf Wasseruhren.

Außerdem befindet sich der Gasanschluss und ein Kasten von Vodafone Kabel Deutschland im Keller. Der Stromkasten, der ursprünglich die Zähler der Einheiten enthielt, wurde in einem schmalen Hausanschlussraum, der baulich vom Treppenhaus auf Obergeschossniveau abgetrennt wurde, installiert.

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht größtenteils einem **einfachen Standard**. Allerdings ist anzumerken, dass die Wohnungen im derzeitigen Zustand (Schimmelpilzbildung, fehlende Beheizung, schadhafte Ausstattung etc.) nicht bewohnbar sind. Auf eine detaillierte Beschreibung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge wird daher verzichtet. Bei der Bewertung wird ein mittlerer Ausstattungsstandard nach Kernsanierung unterstellt.

Baulicher Zustand:

Das Gebäude befindet sich in einem **mäßigen bis überwiegend schlechten** baulichen Zustand. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf, der eine Kernsanierung unumgänglich macht. Die Durchführung einer Kernsanierung wurde im Rahmen der Bewertung unterstellt, da die Wohnungen im Gebäude ansonsten nicht nutzbar sind und somit keine Ertragswertermittlung durchführbar wäre.

Die Dacheindeckung ist in absehbarer Zeit zu erneuern. Aufgrund ihres Zustandes sowie aus energetischen Gesichtspunkten sind ein Großteil der Fenster gegen isolierverglaste Elemente auszutauschen; auch die Holz-Dachflächenfenster sind erneuerungsbedürftig.

Die sanitären Räumlichkeiten sowie der gesamte Innenausbau sind modernisierungsbedürftig. Die Elektroinstallation ist größtenteils veraltet, außerdem sind Zähler einzubauen. Die Gasthermen in den Wohnungen sind erneuerungsbedürftig. In Wohnung 4 sind zudem Heizkörper nachzurüsten.

Die Kellerräume sind aufgrund ihrer baujahrestypischen Ausführung nur bedingt zu Lagerzwecken nutzbar. Außerdem wurden die Decken der straßenseitigen Kellerräume provisorisch unterstützt, so dass hier eine Ertüchtigung vorzunehmen ist. Auch die Holzbalkendecke im Bereich des Windfangs zeigt massive Schäden.

Die erdgeschossige Wohnung rechts (Wohnung 1) ist von einem massiven Schimmelpilzbefall betroffen. Stellenweise zeigt sich auch ein Schimmelpilzbefall in den anderen Wohnungen.

Die Treppenanlage im Haus weist ein steiles Steigungsverhältnis auf. Die Wohnungen verfügen nicht über ordnungsgemäße Wohnungsabschlusstüren, sondern lediglich über einfache Holztüren als Abschluss zum Treppenhaus. Diese sind aus brand- und schallschutztechnischer Hinsicht auszutauschen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass ein ausreichender Schallschutz zwischen den Geschossen und somit zwischen den Wohnungen aufgrund der Holzbalkendecken nur unzureichend herzustellen ist.

Wichtiger Hinweis:

Sofern die Wohnungseigentume von verschiedenen Personen ersteigert werden, ist im Anschluss eine Verwaltung zu bestellen, die die durchzuführenden Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum betreut. Hierfür wird eine Sonderumlage gebildet werden müssen. Schon die Bestellung eines Verwalters, die einer Einstimmigkeit der neuen Eigentümer bedarf, erscheint problematisch, insbesondere dann, wenn nicht alle Sondereigentume versteigert werden. Bei einer Versteigerung aller fünf Wohnungseigentume an eine Person wäre die beschriebene Problematik nicht gegeben.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand.

Die Wegebefestigung der nord-westlichen Giebelfassade und der Grundstücksgrenze besteht aus schadhaften Betonflächen. Im hinteren Bereich der Zufahrt lagert Baumaterial und Schutt.

Der Garten im Nord-Westen ist in der Flucht der Giebelfassade mit einer hohen Thujahecke blickdicht eingefriedet. Eine Inaugenscheinnahme des Gartens war aufgrund des dichten Bewuchses mit Sträuchern und Unkraut nicht möglich.

Besonderheiten des Auftrags:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherung der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden
- Altlasten

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II der Wohnungsgrundbücher von Wirges bestehen **keine** wertbeeinflussenden Eintragungen. Grundbücher nach dem Stand vom 01.08.2025

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält **keine** Eintragungen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO:
Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Es besteht **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan.
Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Baugenehmigung:

Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen bzgl. der Aufstockung des Anbaus und die Grundrisse der Teilungserklärung vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Sanierungsgebiet:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft des Bauamtes im Sanierungsgebiet „Kernstadt“. Die Stadt Wirges fördert (mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb dieses Sanierungsgebietes.

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung der Verkehrswerte

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die jeweiligen Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum an den Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie den dazugehörigen Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 5 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbücher	Blätter	lfd. Nr.	
Wirges	3400 bis 3404	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wirges	44	5633/8	681 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	681 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	90,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	681	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	90,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	90,00 €/m ²	
Fläche	×	681 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	61.290,00 € <u>rd. 61.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 insgesamt **61.300,00 €**.

2.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 1 (EG rechts)

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil ($RE = 22/100$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	61.300,00 €
reellwertiger Anteil (RE)	× 22/100
anteiliger Bodenwert	= 13.486,00 € rd. 13.500,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 13.500,00 €.

2.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 2 (EG links)

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil ($RE = 15/100$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	61.300,00 €
reellwertiger Anteil (RE)	× 15/100
anteiliger Bodenwert	= 9.195,00 € rd. 9.200,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 9.200,00 €.

2.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 3 (OG/DG rechts)

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil ($RE = 32/100$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	61.300,00 €
reellwertiger Anteil (RE)	× 32/100
anteiliger Bodenwert	= 19.616,00 € rd. 19.600,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 19.600,00 €.

2.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 4 (OG links)

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil ($RE = 17/100$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	61.300,00 €
reellwertiger Anteil (RE)	× 17/100
anteiliger Bodenwert	= 10.421,00 € <u>rd. 10.400,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 10.400,00 €.

2.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 5 (DG links)

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil ($RE = 14/100$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	61.300,00 €
reellwertiger Anteil (RE)	× 14/100
anteiliger Bodenwert	= 8.582,00 € <u>rd. 8.600,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 8.600,00 €.

2.4 Ertragswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 1 (EG rechts)**2.4.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilien-Wohnhaus)	1	Wohnung EG rechts	75,00	6,60	495,00	5.940,00
Summe			75,00		495,00	5.940,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.940,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.597,80 €
jährlicher Reinertrag	= 4.342,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 13.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 337,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.004,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,764
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 127.205,29 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 140.705,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 120.576,46 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 20.128,83 €
	rd. 20.100,00 €

2.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurden von mir anhand eines im Rahmen des Ortstermins durchgeführten Aufmaßes vorgenommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 75,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.050,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	118,80 €
Summe		1.597,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde in den vergangenen 15 bis 20 Jahren nicht wesentlich modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) ein Großteil der Gebäudeteile erhalten bleibt, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2025 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 16 \text{ Jahre} = 2009.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 2009 = 16$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von $(80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre}) = 64$ Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Kernsanierung rd. 346 m² Wohnfläche gesamt x 1.650,- €/m² =	-570.900,00 €
Summe	-125.598,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abweichungen zwischen ME und RE (siehe unten)	5.021,54 €
Summe	5.021,54 €

Ermittlung des Werteinflusses aufgrund der Abweichung zwischen ME und RE:

Der Werteinfluss der Abweichung zwischen ME und RE wird als Barwertdifferenz zwischen den Barwerten der üblichen Bewirtschaftungskosten und der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung der Barwertdifferenz der üblichen (reellwertigen) BWK und der tatsächlichen (nach Miteigentumsanteilen zu zahlenden) BWK als Barwertdifferenz zweier dynamischer Renten.

BWK	üblich	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der BWK	$s_o = 3\%$	$s_t = 3\%$
Dauer der Abweichung =	ewig; Kapitalzinssatz $k = 7\%$	
Zahlungsweise der BWK	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
BWK/Jahr	1.597,80 €	1.404,13 €
x Barwertfaktor	x 25,782490	x 25,782490
= Barwert	= 41.428,24 €	= 36.406,70 €

Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich) = 5.021,54 €

2.5 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 1 (EG rechts)**2.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors**

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.981,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	03.09.2025	x 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	x 1,000	
Wohnfläche [m ²]	80,00	75,00	x 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	50 / 80	64 / 80	x 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	x 1,000	
Wohneinheiten	10	5	x 1,003	
Bodenwertniveau	270	90	x 0,930	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.847,86 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.847,86 €/m²

2.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

2.5.3 Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 1 (EG rechts)

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.847,86 €/m ²
Wohnfläche	× 75,00 m ²
Zwischenwert	= 138.589,50 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 120.576,46 €
Vergleichswert	= 18.013,04 € rd. <u>18.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 mit rd. **18.000,00 €** ermittelt.

2.6 Ertragswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 2 (EG links)**2.6.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilien-Wohnhaus)	2	Wohnung EG links	53,00	6,70	355,10	4.261,20
Summe			53,00		355,10	4.261,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.261,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.256,22 €
jährlicher Reinertrag	= 3.004,98 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 9.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 230,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.774,98 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,764
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 88.144,46 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 97.344,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 87.444,54 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 9.899,92 €
	rd. 9.900,00 €

2.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe unter Punkt 2.4.2)

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 53,00 m² × 14,00 €/m²	742,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	85,22 €
Summe		1.256,22 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Kernsanierung rd. 346 m² Wohnfläche gesamt x -570.900,00 € 1.650,- €/m² =	
Summe	-85.635,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abweichungen zwischen ME und RE (siehe unten)	-1.809,54 €
Summe	-1.809,54 €

Ermittlung des Werteeinflusses aufgrund der Abweichung zwischen ME und RE:

Der Werteeinfluss der Abweichung zwischen ME und RE wird als Barwertdifferenz zwischen den Barwerten der üblichen Bewirtschaftungskosten und der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung der Barwertdifferenz der üblichen (reellwertigen) BWK und der tatsächlichen (nach Miteigentumsanteilen zu zahlenden) BWK als Barwertdifferenz zweier dynamischer Renten.

BWK	üblich	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der BWK	$s_0 = 3 \%$	$s_1 = 3 \%$
Dauer der Abweichung =	ewig; Kapitalzinssatz $k = 7 \%$	
Zahlungsweise der BWK	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
BWK/Jahr	1.256,22 €	1.326,01 €
x Barwertfaktor	x 25,782490	x 25,782490
= Barwert	= 32.571,65 €	= 34.381,19 €

$$\text{Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich)} = \underline{-1.809,54 \text{ €}}$$

2.7 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 2 (EG links)

2.7.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.981,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	03.09.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	80,00	53,00	× 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	50 / 80	64 / 80	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Wohneinheiten	10	5	× 1,003	
Bodenwertniveau	270	90	× 0,930	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.847,86 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.847,86 €/m ²

2.7.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

2.7.3 Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 2 (EG links)

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.847,86 €/m ²
Wohnfläche	× 53,00 m ²
Zwischenwert	= 97.936,58 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 87.444,54 €
Vergleichswert	= 10.492,04 €
	rd. <u>10.500,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd. **10.500,00 €** ermittelt.

2.8 Ertragswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 3 (OG/DG rechts)**2.8.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilien-Wohnhaus)	3	Wohnung OG/DG rechts	109,00	6,40	697,60	8.371,20
Summe			109,00		697,60	8.371,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.371,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.122,42 €
jährlicher Reinertrag	= 6.248,78 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 19.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 490,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.758,78 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,764
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 182.921,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 202.521,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 183.834,55 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 18.687,34 €
	rd. 18.700,00 €

2.8.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe unter Punkt 2.4.2)

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 109,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.526,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	167,42 €
Summe		2.122,42 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Kernsanierung rd. 346 m² Wohnfläche gesamt x -570.900,00 € 1.650,- €/m² =	
Summe	-182.688,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abweichungen zwischen ME und RE (siehe unten)	-1.146,55 €
Summe	-1.146,55 €

Ermittlung des Werteinflusses aufgrund der Abweichung zwischen ME und RE:

Der Werteinfluss der Abweichung zwischen ME und RE wird als Barwertdifferenz zwischen den Barwerten der üblichen Bewirtschaftungskosten und der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung der Barwertdifferenz der üblichen (reellwertigen) BWK und der tatsächlichen (nach Miteigentumsanteilen zu zahlenden) BWK als Barwertdifferenz zweier dynamischer Renten.

BWK	üblich	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der BWK	$s_o = 3\%$	$s_t = 3\%$
Dauer der Abweichung =	ewig; Kapitalzinssatz $k = 7\%$	
Zahlungsweise der BWK	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
BWK/Jahr	2.122,42 €	2.166,64 €
x Barwertfaktor	x 25,782490	x 25,782490
= Barwert	= 55.030,74 €	= 56.177,29 €

Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich) = -1.146,55 €

2.9 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 3 (OG/DG rechts)

2.9.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.981,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2025	x 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	x 1,000	
Wohnfläche [m ²]	80,00	109,00	x 0,980	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	50 / 80	64 / 80	x 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	x 1,000	
Wohneinheiten	10	5	x 1,003	
Bodenwertniveau	270	90	x 0,930	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.810,90 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.810,90 €/m ²	

2.9.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

2.9.3 Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 3 (OG/DG rechts)

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.810,90 €/m ²
Wohnfläche	x 109,00 m ²
Zwischenwert	= 197.388,10 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 183.834,55 €
Vergleichswert	= 13.553,55 € rd. <u>13.600,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd. 13.600,00 € ermittelt.

2.10 Ertragswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 4 (OG links)**2.10.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilien-Wohnhaus)	4	Wohnung OG links	60,00	6,60	396,00	4.752,00
Summe			60,00		396,00	4.752,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.752,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.364,04 €
jährlicher Reinertrag	= 3.387,96 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 10.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 260,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.127,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,764
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 99.356,52 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 109.756,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 96.706,34 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 13.050,18 €
	rd. 13.000,00 €

2.10.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe unter Punkt 2.4.2)

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 60,00 m ² × 14,00 €/m ²	840,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	95,04 €
Summe		1.364,04 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Kernsanierung rd. 346 m² Wohnfläche gesamt x 1.650,- €/m² = -570.900,00 €	
Summe	-97.053,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abweichungen zwischen ME und RE (siehe unten)	346,66 €
Summe	346,66 €

Ermittlung des Werteinflusses aufgrund der Abweichung zwischen ME und RE:

Der Werteinfluss der Abweichung zwischen ME und RE wird als Barwertdifferenz zwischen den Barwerten der üblichen Bewirtschaftungskosten und der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung der Barwertdifferenz der üblichen (reellwertigen) BWK und der tatsächlichen (nach Miteigentumsanteilen zu zahlenden) BWK als Barwertdifferenz zweier dynamischer Renten.

BWK	üblich	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der BWK	$s_0 = 3 \%$	$s_1 = 3 \%$
Dauer der Abweichung =	ewig; Kapitalzinssatz $k = 7 \%$	
Zahlungsweise der BWK	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
BWK/Jahr	1.364,04 €	1.350,67 €
x Barwertfaktor	x 25,782490	x 25,782490
= Barwert	= 35.367,24 €	= 35.020,58 €

Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich) = 346,66 €

2.11 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 4 (OG links)

2.11.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.981,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	03.09.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	80,00	60,00	× 1,000	
Zimmeranzahl	keine Angabe	keine Angabe	× 1,000	
Bodenwertanteil [%]	10,00	16,67	× 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	50 / 80	64 / 80	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Wohneinheiten	10	5	× 1,003	
Bodenwertniveau	270	90	× 0,930	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.847,86 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.847,86 €/m ²

2.11.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

2.11.3 Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 4 (OG links)

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.847,86 €/m ²
Wohnfläche	× 60,00 m ²
Zwischenwert	= 110.871,60 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 96.706,34 €
Vergleichswert	= 14.165,26 € rd. <u>14.200,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd. 14.200,00 € ermittelt.

2.12 Ertragswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 5 (DG links)**2.12.1 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilien-Wohnhaus)	5	Wohnung DG links	49,00	6,70	328,30	3.939,60
Summe			49,00		328,30	3.939,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.939,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.193,79 €
jährlicher Reinertrag	= 2.745,81 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 8.580,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 214,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.531,31 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,764
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 80.404,53 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 89.004,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 82.873,78 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 6.130,75 €
	rd. 6.100,00 €

2.12.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

siehe unter Punkt 2.4.2)

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 49,00 m ² × 14,00 €/m ²	686,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	78,79 €
Summe		1.193,79 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Kernsanierung rd. 346 m² Wohnfläche gesamt x 1.650,- €/m² = -570.900,00 €	
Summe	-79.926,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Abweichungen zwischen ME und RE (siehe unten)	-2.947,78 €
Summe	-2.947,78 €

Ermittlung des Werteinflusses aufgrund der Abweichung zwischen ME und RE:

Der Werteinfluss der Abweichung zwischen ME und RE wird als Barwertdifferenz zwischen den Barwerten der üblichen Bewirtschaftungskosten und der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung der Barwertdifferenz der üblichen (reellwertigen) BWK und der tatsächlichen (nach Miteigentumsanteilen zu zahlenden) BWK als Barwertdifferenz zweier dynamischer Renten.

BWK	üblich	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der BWK	$s_o = 3\%$	$s_t = 3\%$
Dauer der Abweichung = ewig;	Kapitalzinssatz $k = 7\%$	
Zahlungsweise der BWK	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	Unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
BWK/Jahr	1.193,79 €	1.307,48 €
x Barwertfaktor	x 25,782490	x 25,782490
= Barwert	= 30.952,95 €	= 33.900,73 €

Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich) = -2.947,78 €

2.13 Vergleichswertermittlung

2.13.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.981,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	03.09.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m ²]	80,00	49,00	× 1,000	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	50 / 80	64 / 80	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Wohneinheiten	10	5	× 1,003	
Bodenwertniveau	270	90	× 0,930	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.847,86 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.847,86 €/m ²

2.13.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

2.13.3 Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 5 (DG links)

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.847,86 €/m ²
Wohnfläche	× 49,00 m ²
Zwischenwert	= 90.545,14 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 82.873,78 €
Vergleichswert	= 7.671,36 €
	rd. <u>7.700,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd. 7.700,00 € ermittelt.

3 Verkehrswerte

3.1 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 1 (EG rechts)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **20.100,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **18.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 1 im EG rechts sowie dem Kellerraum 1, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3400	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8

wird zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 mit rd.

22.100 €

in Worten: zweiundzwanzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

3.2 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 2 (EG links)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **9.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **10.500,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2 im EG links sowie dem Kellerraum 2, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3401	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8

wird zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 mit rd.

9.900 €

in Worten: neuntausendneunhundert Euro

geschätzt.

3.3 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 3 (OG/DG rechts)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **18.700,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **13.600,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 3 im OG und DG links sowie dem Kellerraum 3, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3402	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd.

18.700 €

in Worten: achtzehntausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

3.4 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 4 (OG links)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **13.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **14.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 4 im OG links sowie dem Kellerraum 4, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3403	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd.

13.000 €

in Worten: dreizehntausend Euro

geschätzt.

3.5 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 5 (Wohnung DG links)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.100,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **7.700,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in 56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 2 im DG links sowie dem Kellerraum 5, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirges	3404	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirges	44	5633/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 mit rd.

6.100 €

in Worten: sechstausendeinhundert Euro

geschätzt.

4 Zusammenstellung Verkehrswerte

Da eine separate Veräußerung der einzelnen Sondereigentume aufgrund der zwingend zu tätigen Sanierungsmaßnahmen und der fehlenden WEG-Verwaltung nicht zu empfehlen ist, wurde mit dem Rechtspfleger die Möglichkeit eines Gesamtgebotes erörtert, für das die Zustimmung des Gläubigers einzuholen ist. Nachrichtlich wurde daher die Summe der zu bewertenden Wohnungseigentume gebildet.

Wohnungseigentume	Ertragswerte	Vergleichswerte
Wohnung 1 (EG rechts)	20.100,00 €	18.000,00 €
Wohnung 2 (EG links)	9.900,00 €	10.500,00 €
Wohnung 3 (OG/DG rechts)	18.700,00 €	13.600,00 €
Wohnung 4 (OG links)	13.000,00 €	14.200,00 €
Wohnung 5 (DG links)	6.100,00 €	7.700,00 €
Summe	67.800,00 €	64.000,00 €

Die Summe der Verkehrswerte aller Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstück in

56422 Wirges, Walter-Liebig-Straße 3,
verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum an den Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie den dazugehörigen Kellerräumen im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 5 bezeichnet, beläuft sich zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 auf rd.

67.800 €

in Worten: zweiundfünfzigtausendvierhundert Euro

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 06. November 2025



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.04.2025) erstellt.