

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **ehemalige Fabrik mit Wohnungen**

Adresse **51545 Waldbröl, OT Hermesdorf
Escher Weg 3**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 28/24**

Wertermittlungsstichtag **12. August 2025**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

**Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)**

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rofl@gmx.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan usw.) enthält und anonymisiert ist. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 332) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	12
Bauliche Anlagen	16
Sonstiges	26
3 Wertermittlung	28
Verfahrenswahl	28
Bodenwerte	29
3.1 Ertragswertverfahren	30
Rohertrag	30
Bewirtschaftungskosten	32
Liegenschaftszinssatz	33
Ertragswert	34
4 Verkehrswerte	36

Anlagen

Anlage 1	Fotos	5 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 04.04.2025	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt und Ansichten	7 Seiten

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 750.000	8
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 10.000	9
Abbildung 4	Escher Weg, Blickrichtung Südost	9
Abbildung 5	Escher Weg, Blickrichtung West	10
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 7	Flächennutzungsplan, M ca. 1 : 10.000	12
Abbildung 8	Bebauungsplan, M ca. 1 : 2.500	14
Abbildung 9	Escher Weg 3, Ansichten	16
Abbildung 10	Escher Weg 3, Schnitt M ca. 1 : 150	17
Abbildung 11	Escher Weg 3, Grundriss Erdgeschoss, M ca. 1 : 150	18
Abbildung 12	Escher Weg 3, Grundriss 1. Obergeschoss, M ca. 1 : 150	19
Abbildung 13	Escher Weg 3, Grundriss 2. Obergeschoss, M ca. 1 : 150	20

Tabellen

Tabelle 1	Modernisierungspunkte	24
Tabelle 2	Ertragswert	35

Übersicht

Ehemalige Fabrik in 51545 Waldbröl, Escher Weg 3

Zu bewerten sind ein rd. 1.700 m² großes Grundstück mit einem ursprünglich zweigeschossigen Gebäude und ein nur 6 m² großes Splittergrundstück. Das Gebäude mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 630 m² wurde um 1950 als Fabrik errichtet und ein Teil einige Jahre später um ein Wohngeschoss aufgestockt.

Inzwischen sind viele Räume zu Wohnzwecken umgebaut. Die Spuren eines Brandes im September 2014 sind noch nicht vollständig beseitigt.

Baujahr	1950-1960
Wertermittlungsstichtag und Ortstermin	12.08.2025

Bodenwert	87.000 €
-----------	----------

Jahresrohertrag	35.310 €
Bewirtschaftungskosten	26 %
Gebäudereinertrag	20.435 €
Barwertfaktor (Restnutzungsdauer 15 Jahre, Liegenschaftszinssatz 6,5 %)	rd. 9,4
besondere objektspezifische Merkmale	– 25.000 €
Ertragswert	<u>254.000 €</u>

Verkehrswerte	BV-Nr. 1, Flurstück 103, 1.734 m ²	254.000 €
	BV-Nr. 2, Flurstück 104, 6 m ²	15 €

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 29.11.2024, Geschäfts-Nr. 2 K 28/24; beauftragt mit Schreiben vom 31.03.2025.

Das Zwangsversteigerungsverfahren wurde mit Beschluss vom 15.04.2025 einstweilig eingestellt und mit Beschluss vom 16.06.2025 fortgesetzt.

Bewertungsobjekt

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in

51545 Waldbröl, Ortsteil Hermesdorf, Escher Weg 3

Es handelt sich um ein rd. 1.700 m² großes Grundstück mit einem ursprünglich zweigeschossigen Gebäude und ein nur 6 m² großes Splittergrundstück. Das Gebäude mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 630 m² wurde um 1950 als Fabrik errichtet und ein Teil einige Jahre später um ein Wohngeschoss aufgestockt.

Inzwischen sind viele Räume zu Wohnzwecken umgebaut. Die Spuren eines Brandes im September 2014 sind noch nicht vollständig beseitigt.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch

Im Auszug des Grundbuchs vom 06.12.2024

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Hermesdorf Blatt 1721

ist als Eigentümer eingetragen

N. N., geboren am

für die Grundstücke

Gemarkung Hermesdorf Flur 61

BV-Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	103	Gebäude- und Freifläche, Escher Weg 3	1.734 m ²
2	104	Gebäude- und Freifläche, Wiehler Str. . 9	6 m ²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen am 12.08.2025 im Beisein des Eigentümers durchgeführt. Die Gläubigerin verzichtete auf die Teilnahme.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

Wertermittlungs- stichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 12.08.2025, der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 18.08.2025 abgeschlossen.

vom Gericht erbetene Angaben

Im Auftragschreiben erbat das Gericht ausdrücklich einige Angaben.

- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Auf den Grundstücken wird derzeit kein Gewerbe ausgeübt. Dementsprechend sind vorhandene Maschinen keine Betriebseinrichtungen. Die Maschinen in der ehemaligen Schreinerei sind außerdem alt und entsprechen nicht mehr heutigen wirtschaftlichen Anforderungen (siehe S. 20).
- Als einziges Zubehör, das mit zu bewerten ist, wurde ein Kamin mit zertifiziertem Einsatz angetroffen (siehe S. 22). Sein Zeitwert wird auf 4.000 € geschätzt.
- Die Bauakte enthält keine baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen. Die letzte dokumentierte Schlussabnahme vom Juli 1966 ergab keine Beanstandungen (siehe S. 13 f.). Ein Bauantrag für den Ausbau von Wohnungen wurde zurückgezogen. Der Ausbau wurde trotzdem durchgeführt.
- Zu den Bewertungsgrundstücken gibt es keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (siehe S. 12).
- Anhaltspunkte für Altlasten wurden nicht festgestellt. Bodenbelastungen durch die hier ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten sind jedoch nicht ausgeschlossen (siehe S. 26).
- Die baulichen Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken sind nicht auf angrenzende Grundstücke übergebaut. Sie halten einen ausreichenden Abstand zu den Grenzen ein. Allerdings ist das Gebäude auf dem südlich gelegenen Flurstück 105 (Escher Weg 6) vollständig auf das hier zu bewertende Flurstück 104 übergebaut (siehe Abbildung 6).

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 06.12.2024
- Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 04.04.2025
- Einsicht in die Bauakten der Stadt Waldbröl und des Oberbergischen Kreises und Auskünfte der Verwaltung der Stadt Waldbröl über das Planungsrecht im April 2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Waldbröl über die Erschließungssituation vom 15.04.2025
- schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vom 05.05.2025 und im Baulastenverzeichnis vom 04.04.2025
- mündliche Auskünfte während des Ortstermins

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- (AGVGA-NRW 2017) Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Stand 07/2017
- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2025
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich / Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. neu bearbeitete Auflage. Stand: 2020/2021
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Waldbröl besteht aus dem Hauptort und 64 weiteren Ortsteilen und hat 20.000 Einwohner. Obwohl ländlich geprägt, ist Waldbröl Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion, vor allem im Dienstleistungsbereich.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 750.000

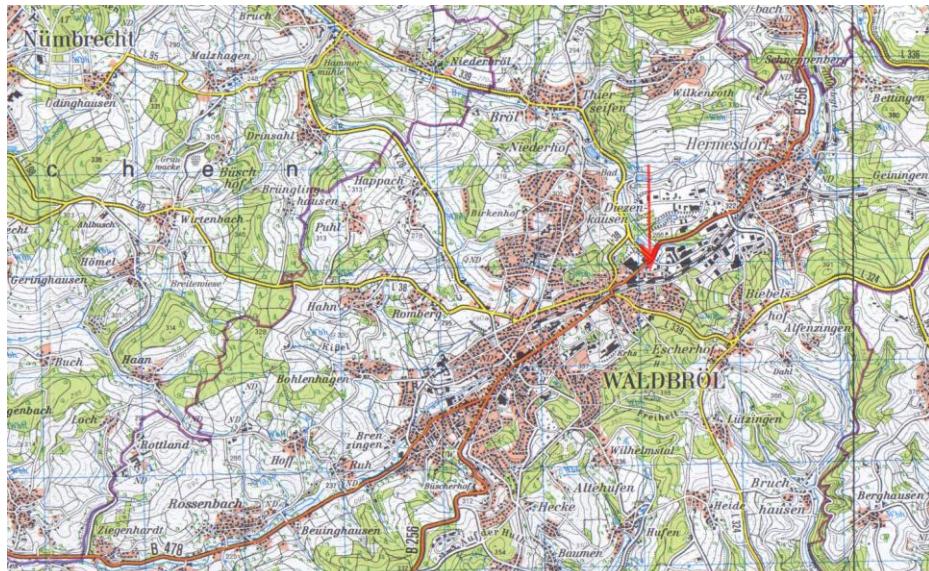


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Hermesdorf, 1 km nordöstlich der Ortsmitte

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 75.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- Die Innenstadt mit vielen Geschäften beginnt in 1 km Entfernung.
- mit dem Pkw zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof) 15 km

Abbildung 3
Lage im Ortsteil,
M ca. 1 : 10.000



Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2010

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß zu erreichen.

Abbildung 4
Escher Weg,
Blickrichtung Südost

Das Haus Nr. 3 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Parkplätze

Auf dem Escher Weg können einige PKWs abgestellt werden. Gegenüber den Bewertungsgrundstücken befindet sich eine offene Fläche, die u.a. als Parkplatz genutzt wird.

Auf den Bewertungsgrundstücken gibt es Abstellmöglichkeiten auf einem ca. 10 m tiefen Streifen vor dem Gebäude und auf einer Zufahrt östlich des Gebäudes.

nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebung ist durch gewerblich genutzte Grundstücke geprägt.

Immissionen

Die Grundstücke werden durch Verkehrsemissionen wenig belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

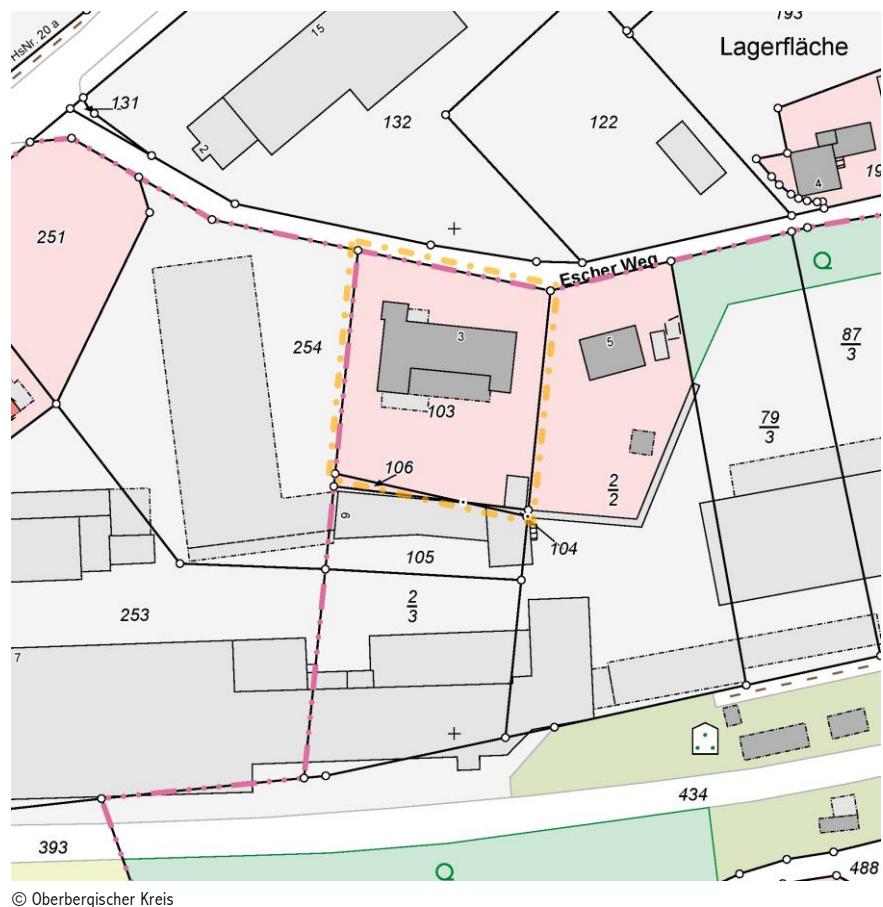
Abbildung 5 Escher Weg, Blickrichtung West

Das Haus Nr. 3 ist mit dem Pfeil gekennzeichnet.



Abbildung 6 Flurkartausschnitt, M ca. 1 : 1.500

(siehe Anlage 3)



Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Die Grundstücke sind annähernd rechteckig und gut nutzbar. Die Straßenfrontlänge beträgt rd. 39 m, die Grundstückstiefe rd. 45 m.

Die Grundstücke sind weitgehend eben.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist möglich (siehe S. 12).

Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 50 €/m² für gewerbliche Grundstücke in der Zone mit den Bewertungsgrundstücken an (siehe S. 29).

Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche gewerbliche Lage an.²

² GMB OBK 2025, S. 60 In Waldbröl werden für Gewerbeflächen in guten Lagen 55 €/m² gezahlt, in mittleren Lagen 50 €/m² und in mäßigen Lagen 40 €/m².

Rechtliche Gegebenheiten

ungenutzte Gewerberäume, Privatwohnung

Die Räume im Erdgeschoss werden nicht gewerblich genutzt. Sie sind wegen eines Brandes teilweise immer noch nicht wieder nutzbar.

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss werden vom Eigentümer und einem seiner Söhne hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die als Betriebsleiterwohnung vorgesehenen Räume im 2. Obergeschoss werden derzeit weder privat noch gewerblich genutzt.

Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es keine Einträge zum Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, der nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen, keinen weiteren Eintrag.

Abbildung 7
Flächennutzungsplan,
M ca. 1 : 10.000



Baurecht

Die Grundstücke liegen laut Flächennutzungsplan in einem Gewerbegebiet (siehe Abbildung 7) und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21a, rechtsgültig seit 1982 (siehe Abbildung 8). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.1979 gefasst. Grundlage der Festsetzungen ist demnach die Baunutzungsverordnung von 1977 und nicht die nächste Änderung von 1990.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke eine höchstens zweigeschossige gewerbliche Nutzung mit einer Geschossfläche von 1,6 fest. D. h., dass die äußereren Abmessungen der Geschosse das 1,6 fache der Grundstücksfläche nicht überschreiten dürfen.

Die erlaubte Ausnutzung ist bei weitem nicht erreicht. An das bestehende Gebäude kann wegen der nur wenige Meter vor der Straßenfront verlaufenden Baugrenze zwar kaum auf der Straßenseite wohl aber auf der Rückseite angebaut

werden.

Derzeit überwiegt auf den Bewertungsgrundstücken die Wohnnutzung. Gewerblich genutzt wird nach einem Brand 2024 kein Raum.

- Die Wohnung im 2. Obergeschoss steht leer. Sie ist nicht vermietet.
- Die Räume im Erdgeschoss sind teilweise durch den Brand in Mitleidenschaft gezogen und noch nicht wiederhergestellt worden. Sie sind ebenfalls nicht vermietet. Sie werden aber auch nicht vom Eigentümer gewerblich genutzt.
- Das gesamte 1. Obergeschoss ist zu Wohnzwecken umgebaut worden und wird vom Eigentümer und Mitgliedern seiner Familie bewohnt.

Die gewerblich genutzten Flächen sind auf diesem Grundstück offensichtlich derzeit kleiner als die Wohnfläche. Es gibt mehrere Wohnungen. Dies ist nicht zulässig.

In Gewerbegebieten können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Belegschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese Bestimmung war in der Baunutzungsverordnung in den Fassungen von 1962-1977 enthalten, die auch für den einschlägigen Bebauungsplan gilt. Sie wurde später durch einen Zusatz ergänzt, dass die Wohnungen „dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“.

Man könnte argumentieren, dass eine Größenbeschränkung in der älteren Fassung nicht vorgeschrieben ist und allein die Inhaberschaft oder die Betriebsleitung ausreicht. Dem ist entgegenzuhalten, dass eine solche Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden kann, in jedem Fall also einzeln darüber entschieden werden muss.

Für die Bewertung wird deshalb angenommen, dass die große Wohnung im 1. Obergeschoss weiterhin als hochwertige Wohnung genutzt wird und die anderen vorhandenen Wohnungen als Büroräume oder als Räume zu ähnlichen Zwecken umgenutzt werden.

Baugenehmigungen

Wann das Gebäude auf den zu bewertenden Grundstücken ursprünglich errichtet wurde, ist nicht sicher dokumentiert. In einer Baubeschreibung von 1955 heißt es: „Das Fabrik und Verwaltungsgebäude wurde 1947 zweigeschossig geplant, jedoch nur eingeschossig mit einem hohen Sockel- bzw. Kellergeschoss ausgeführt.“ Diese Beschreibung ist irreführend, weil der Boden des sogenannten Sockelgeschosses allseitig mit der Geländeoberfläche abschließt. Tatsächlich ist das Sockelgeschoss als Erdgeschoss zu bezeichnen.

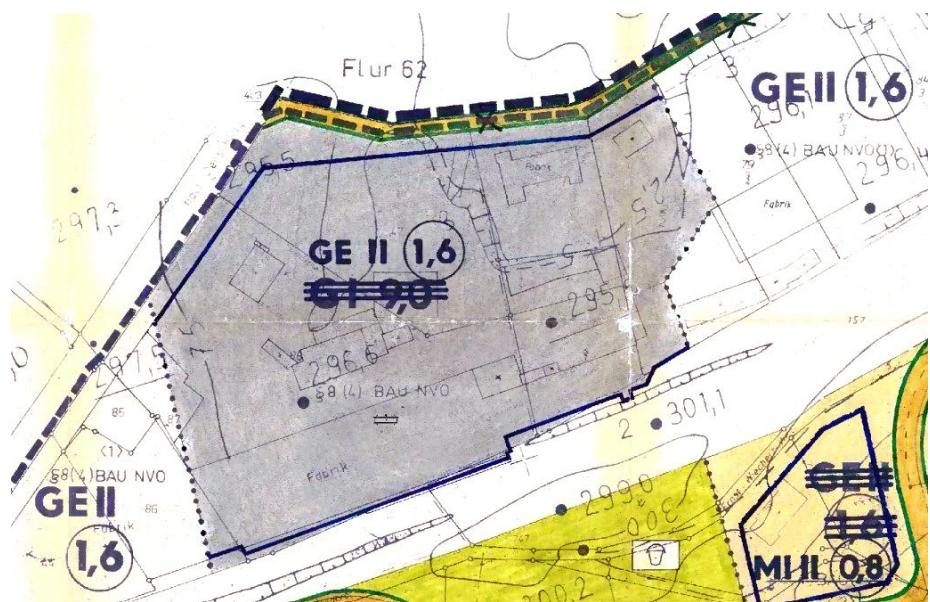
Mit dem Bauschein 341/55 vom 06.06.1955 wurde die Aufstockung der Fabrik mit einem Wohngeschoss genehmigt. Die Aufstockung beschränkt sich auf den westlichen Teil des Gebäudes.

Mit dem Bauschein 150/58 vom 08.05.1958 wurde die Erweiterung der Lederfabrik des Herrn Emil Straub genehmigt. Hierbei handelte es sich um einen zweigeschossigen Anbau von rd. 16 m Länge und 5 m Tiefe. Der Rohbauabnahmeschein vom 24.07.1959 wurde ohne Beanstandungen ausgestellt.

Mit dem Bauschein 1278/61 vom 10.08.1961 wurde der Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit einem Tank aus Stahlblech (5.500 l) genehmigt. Nach Abstellen mehrerer Mängel wurde der Schlussabnahmeschein vom 14.07.1966 ohne Beanstandungen ausgestellt. Hierin erhalten war auch der Anschluss eines zweiten Heizkessels für die Büroräume.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das gesamte 1. Obergeschoss ohne Genehmigung der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist. Ebenfalls ohne Genehmigungen wurden auf der Rückseite ein Wintergarten und eine Außentreppe zum 1. Obergeschoss angebaut.

Abbildung 8
Bebauungsplan,
M ca. 1 : 2.500



Überbau

Das gesamte Flurstück 104 ist mit einem Teil des Gebäudes auf dem südlich angrenzenden Flurstück 105 bebaut. Hier liegt ein Überbau vor.

In § 912 BGB ist festgelegt, dass der Überbau durch eine Geldrente zu entschädigen ist, deren Höhe sich nach dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung richtet. In der Regel sind die Entschädigungen wegen der Bindung an die Entwicklung der Baulandpreise vernachlässigbar gering.

Deshalb wird der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung nicht recherchiert, sondern mit 1960 angenommen. Die Entschädigung ist somit auf der Grundlage eines Bodenwertes zu bemessen, der ca. 5 % des heutigen Baulandwertes entspricht.
³ Bei einem Abkaufverlangen nach § 915 BGB müsste der Käufer einen Bodenwert zahlen in Höhe von

$$50 \text{ €/m}^2 * 0,05 * 6 \text{ m}^2 = \quad \textbf{15 €}$$

Dies ist gleichzeitig der Verkehrswert dieses Splittergrundstücks.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,5 % beträgt die angemessene jährliche Entschädigung nur rd. 1 €.

³ Baulandpreisindex für Wohnbauflächen 1995 = 100, 1960 = 11,2 (GMB ÖBK 2006, S. 64) nicht näher spezifizierte Bodenwerte 1995 = 55,9, 2024 = 136,7 (GMB ÖBK 2025, S. 65)

abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Waldbröl teilte mit: „Das Flurstück 103 grenzt an die Straße „Escher Weg“. Die Straße „Escher Weg“ wurde bisher nicht erstmalig nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB hergestellt. Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht erhoben. Ein Straßenbau nach den Bestimmungen des BauGB ist derzeit nicht vorgesehen.“

Weil die zu bewertenden Grundstücke von Beginn an, an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen worden sind, sind Kanalanschlussbeiträge entweder erhoben oder verjährt.

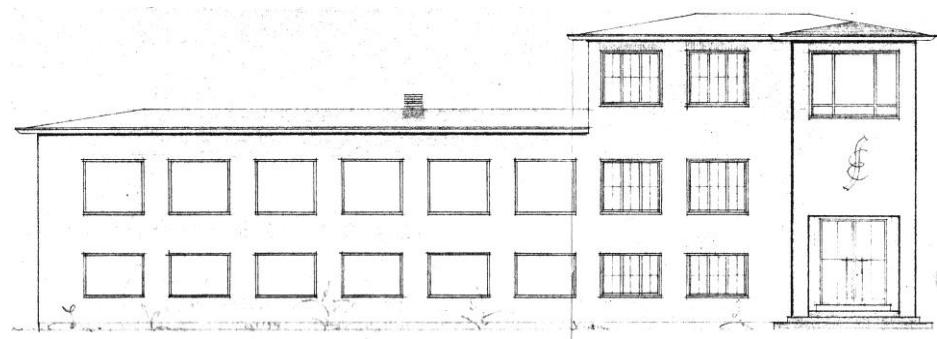
Deshalb wird von einem faktisch erschließungsbeitragsfreien Zustand der Grundstücke ausgegangen.

Bauliche Anlagen

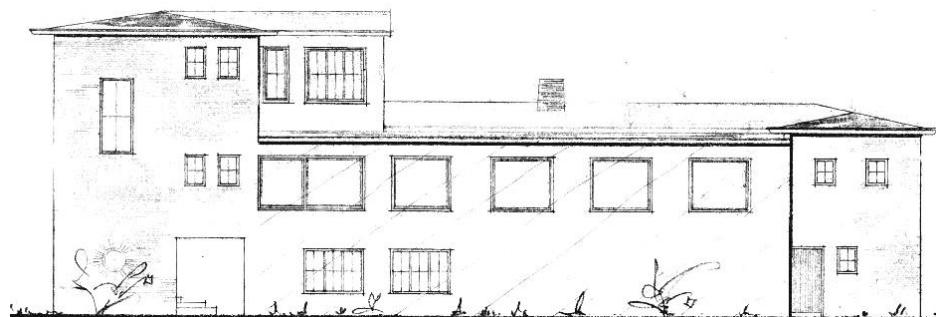
Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen.

Abbildung 9
Escher Weg 3, Ansichten



Straßenseite (Norden)



Rückseite (Süden)

Fotos

Ein Foto der Ansicht von der Straße befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Grundrisszeichnungen

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Bauweise und Ausstattung

- zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, nicht unterkellert
- Das in der Akte mit „Sockelgeschoss“, „Keller“ oder „Souterrain“ bezeichnete Geschoss ist tatsächlich das Erdgeschoss. Dementsprechend ist das mit „Erd-

geschoss“ bezeichnete Geschoss das 1. Obergeschoss.⁴

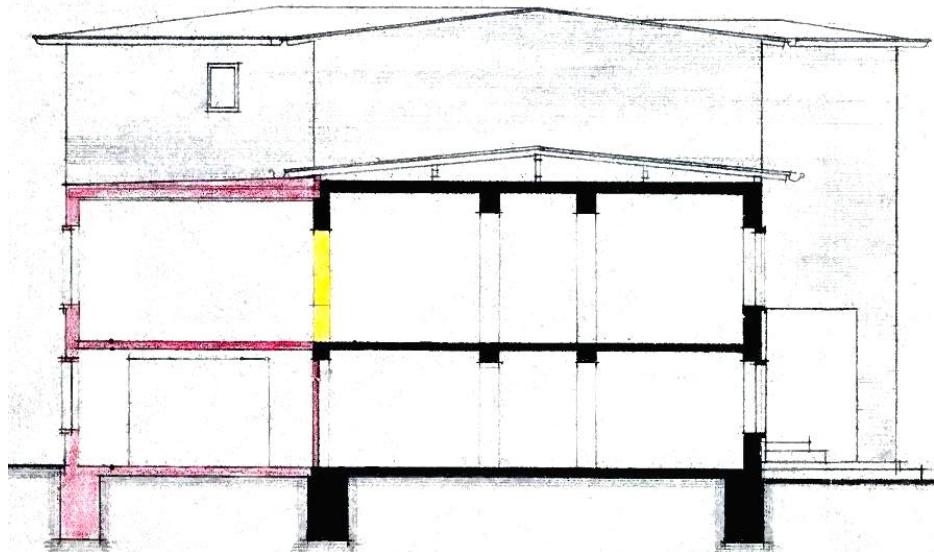
Die folgende Baubeschreibung wurde der Aufstockung um ein Wohngeschoss 1955 entnommen.

- „Die jetzige Erweiterung wird ... über dem Verwaltungsflügel vorgenommen. Die anfallenden Dach- und Wandlasten werden von dem Außenmauerwerk und der schon vorhandenen Stahlbetondecke, 14,5 cm, und Unterzügen abgefangen.“
- Geschoss-Außenwände: Die Außenwände werden mit Luftsicht erstellt, außen Ziegel, innen Schwemmsteinmauerwerk 30 cm stark.
- Geschoss-Innenwände: Schwemmsteinmauerwerk mit Stahlbetonmauerlatte, 11,5 cm und Bimsdielenwände 6 cm stark im verlängertem Zementmörtel.
- Geschossdecken: Holzbalkendecke mit Einschub aus Schwarten und Glaswollauflage.
- Geschossfußböden: Die vorhandene Stahlbetondecke erhält einen Zementestrich und Kunstharzböden, Elastileum oder gleichwertig.
- Geschosstreppen: Die Treppen sind aus Holz vorgesehen. Wangen und Setzstufen Kiefernholz, Trittstufen Buchenholz.
- Fassaden: A) Außenflächen, dem unteren Geschoss entsprechend verfugt und weiß geschlämmt. B) Sockel wie vor, jedoch grau.“

Folgende Angaben stammen aus der Baubeschreibung zur Fabrikerweiterung 1958:

- „Fundamente: die Fundamente werden auf tragfähigen Boden in frostfreie Tiefe, 80 cm breit, angelegt.“
- Isolierung: Horizontalisolierung unter und über dem Boden des Souterrains.

Abbildung 10
Escher Weg 3, Schnitt
M ca. 1 : 150
(siehe Anlage 4)



⁴ Das Sockelgeschoss verdankt seine Benennung wahrscheinlich der geringen lichten Raumhöhe von maximal 2,26 m statt 2,86 m im 1. Obergeschoss und 2,60 im 2. Obergeschoss.

- Kelleraußenwände: Die Außenwände des Souterrains werden bis 50 cm über Gelände aus Ziegelsplittsteinen und das weitere Aufgehende aus Bimshohlblockmauerwerk, 24 cm stark, erstellt.
- Kellerinnenwände: Bimshohlblockmauerwerk, 24 cm stark
- Geschossaußenwände: Bimshohlblockmauerwerk, 24 cm stark
- Geschossinnenwände: Trennwände aus 5 cm starken Bremsdielen und Glaswand
- Kellerdecken: Montagedecke System Kaiser

Abbildung 11
Escher Weg 3, Grundriss
Erdgeschoss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)

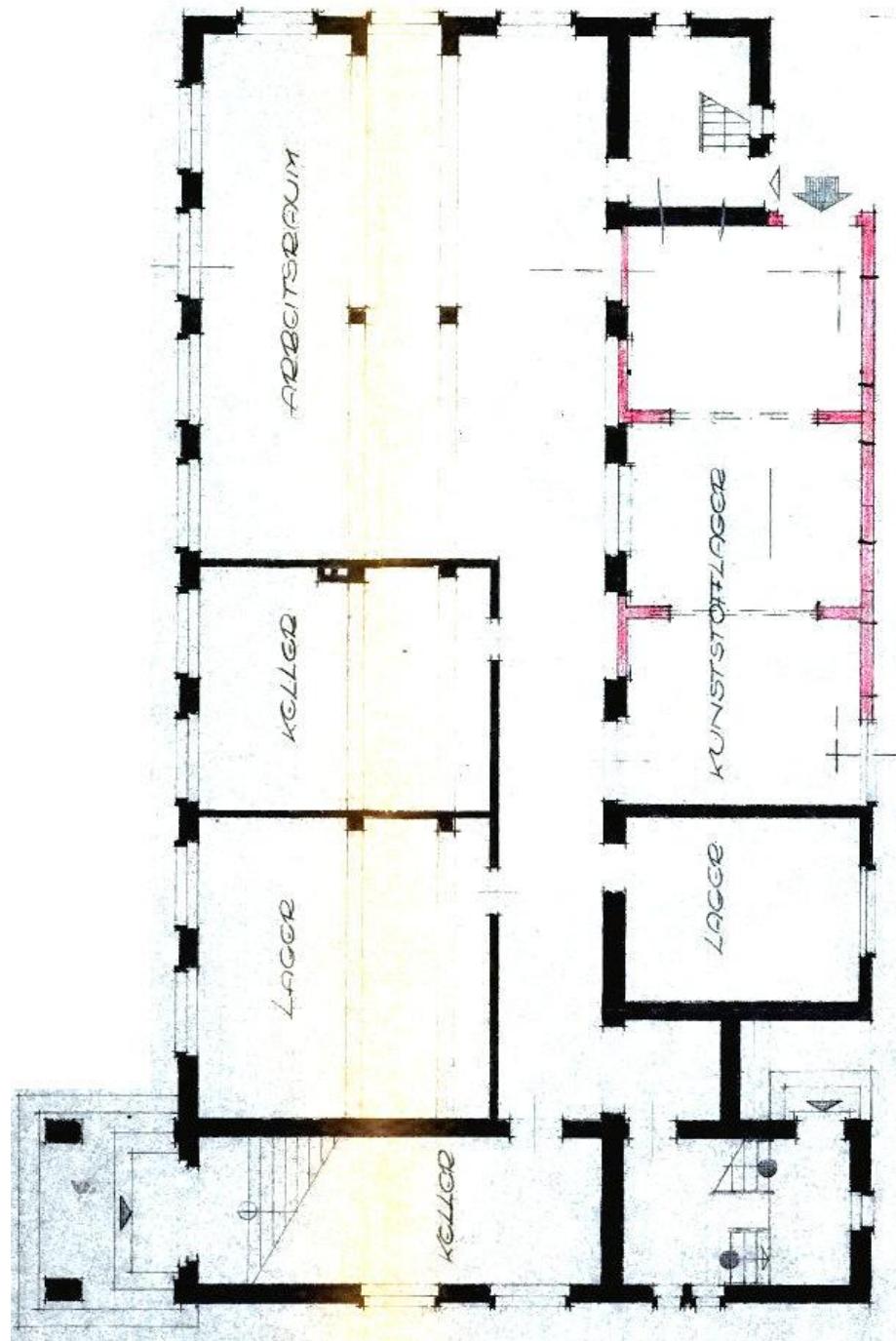
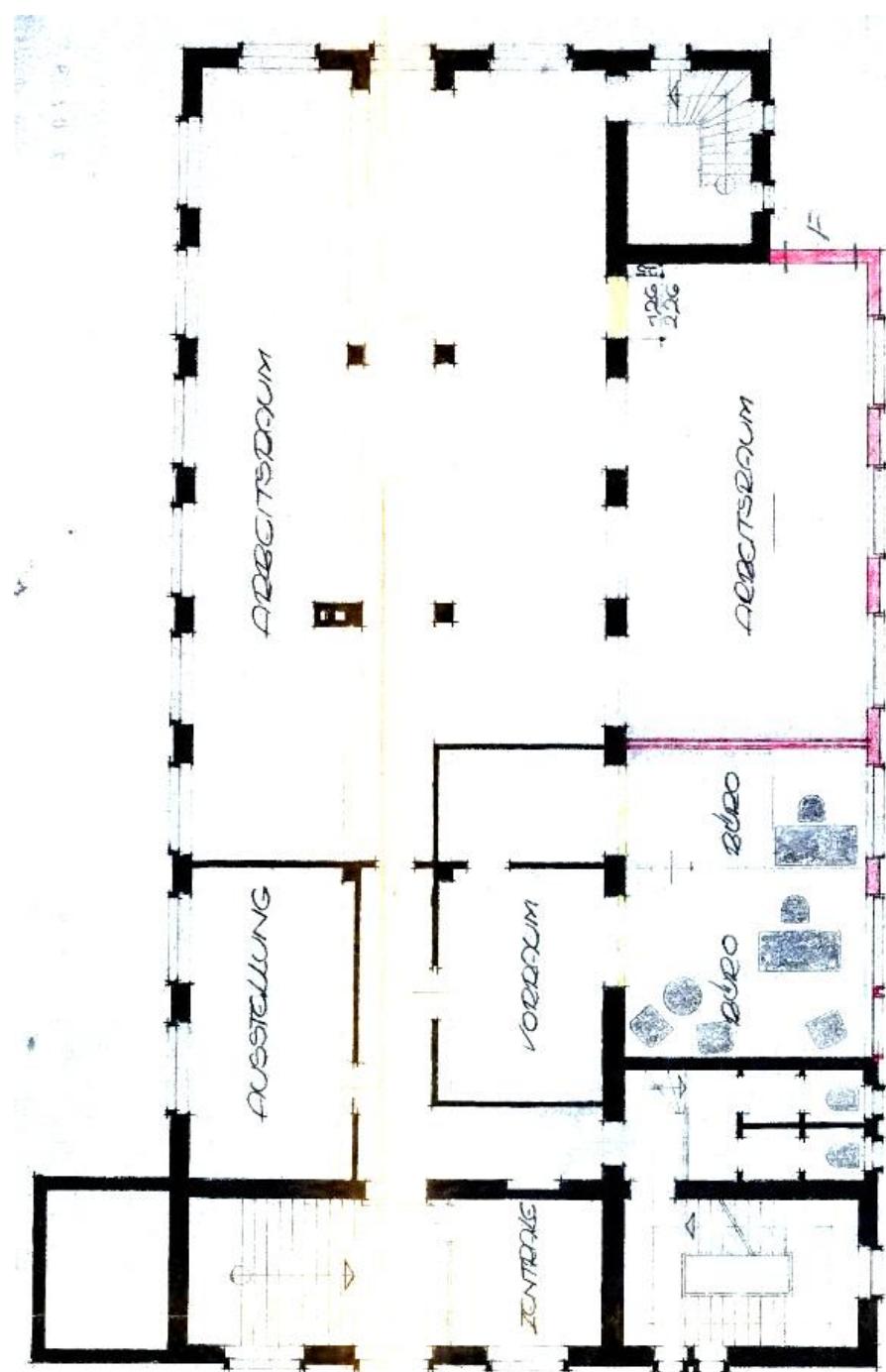


Abbildung 12
Escher Weg 3, Grundriss
1. Obergeschoss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)

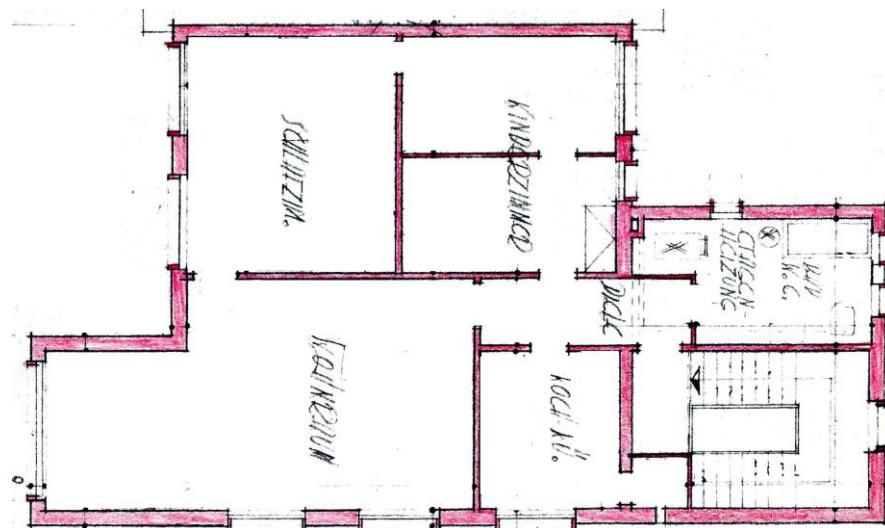


- Kellerfußböden: Kiesstampfbeton 15 cm stark
- Kellertreppe: aus Beton, ist vorhanden.
- Schornsteine: sind vorhanden
- Geschossdecken: Montagedecke System Kaiser
- Geschossfußböden Zementestrich abgerieben und geglättet
- Fenster: Blendrahmenfenster aus Kiefernholz

- Dachkonstruktion: Die Decke über dem Obergeschoss dient gleichzeitig als Dach.
- Dachdeckung: Auf vorbeschriebene Konstruktion wird ein Estrich mit Drahteinlage und Gussasphalt aufgebracht.“

Abbildung 13
Escher Weg 3, Grundriss
2. Obergeschoss,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Tatsächlich besteht das ursprüngliche Gebäude einschließlich des Staffelgeschosses aus Ziegelsteinsichtmauerwerk. Nur der Anbau ist verputzt.

Die Ölheizung wurde wahrscheinlich vor ca. 20 Jahren durch einen mit Holz betriebenen Brenner und zwei Warmwasserspeicher mit insgesamt 3 m³ Fassungsvermögen ersetzt.

Besonderheiten des Erdgeschosses

- Das Erdgeschoss kann über eine Nebeneingangstür und ein Rolltor auf der Straßenseite sowie über mehrere Nebeneingangstüren auf der Rückseite betreten werden.
- Der südwestliche Teil wird als Lager genutzt und der nordwestliche Teil als Werkstatt. Hier sind einige Maschinen hauptsächlich zur Holzbearbeitung aufgestellt. Früher wurde hier zeitweise eine Schreinerei betrieben. Derzeit ist kein Gewerbe angemeldet und die Maschinen werden nur selten privat genutzt. Sie sind deshalb nicht als Betriebseinrichtungen anzusehen. Ihr Wert wird nicht geschätzt und nicht in die Grundstücksertermittlung einbezogen.

Wenn die Maschinen als Betriebseinrichtungen zu bewerten wären, würden Sie wenig zum Verkehrswert beitragen:

- Die Räume im Erdgeschoss eignen sich wegen der geringen lichten Raumhöhe nur sehr bedingt für eine Schreinerei. Die Raumhöhe beträgt maximal 2,26 m, unter den vielen Unterzügen weniger als 2 m. Auch die Mauerpfiler stören.
- Es ist fraglich, ob in diesen Räumen eine Schreinerei genehmigungsfähig wäre.
- Die Maschinen werden vom Eigentümer sehr geschätzt, sind jedoch mindestens mehrere Jahrzehnte, eine sogar 150 Jahre alt.

- Der wirtschaftliche Betrieb einer Schreinerei mit den vorgefundenen Maschinen wäre an diesem Ort kaum möglich.
- Bei einer Liquidation würden die Maschinen wahrscheinlich einzeln veräußert und abtransportiert. Ob angesichts der Kosten des Abbaus, des Transportes und der Neuaufstellung nennenswerte Erlöse erzielt würden, ist fraglich.

Besonderheiten des 1. Obergeschosses

Tatsächlich ist das gesamte erste Obergeschoss wohnlich ausgebaut. Neben einer kleinen Wohnung mit Küche, Bad und zwei Wohn-/Schlafräumen mit durchschnittlicher Ausstattung und rd. 50 m² Wohnfläche, nimmt eine überdurchschnittlich großzügig geschnittene und hochwertig ausgestattete Wohnung den Rest dieser Etage ein.

Diese Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 210 m²⁵ und wurde 2010 fertiggestellt. In sämtlichen Räumen mit Ausnahme des Badezimmers besteht der Bodenbelag aus großformatigen Schieferplatten. Sie stammen angeblich aus Indien und weisen außer grauen und schwarzen häufiger auch hellbraune, grünliche und rötliche Töne auf. Sämtliche Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Es wurden Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und Dreifachverglasung eingebaut.

- Von der Wohnungseingangstür gelangt man über einen unüblich langen und breiten Flur (fast 10 m²) in eine offene Küche mit Essplatz (ca. 40 m²). Zu Beginn des Flures befinden sich zwei durch Wände getrennte WCs in einem Raum (rd. 10 m²).
- Durch die Küche gelangt man in ein großes Badezimmer (über 15 m²) mit dreiseitig freistehender Badewanne, großer bodengleicher Dusche mit Glasabtrennungen, wandhängendem WC und Anschlässen für zwei Waschbecken. Der Boden ist angeblich mit Marmorplatten belegt. Die Wände sind nur wo erforderlich mit großformatigen weißen Fliesen bekleidet.
- Außerdem gelangt man von hier über eine Außentreppe auf eine gepflasterte Fläche hinter dem Haus. Vom Essplatz gehen zwei Türen ab, die in einen größeren und in einen kleineren Wohnraum führen (jeweils über 30 m²). Im großen Wohnraum ist ein Kamin eingebaut.
- Neben der Küche liegt ein kleinerer Raum, der als Büro genutzt wurde (über 15 m²). Der folgende Flur ist durch eine Feuerschutztür abgetrennt. In diesem Flur fehlt der Bodenbelag. Von hier werden zwei Schlafräume erreicht, einer davon mit einem Ankleideraum (über 15 m² und über 50 m²). Eine weitere Feuerschutztür führt zum östlichen Treppenhaus.

Das Haupttreppenhaus im Westen ist sehr repräsentativ. Die Hauseingangstür aus Vollholz öffnet nach außen. Die mit schwarzen Dielen belegte Treppe nimmt die volle Breite von knapp 3 m ein. Der Raum ist sehr gut belichtet.

⁵ Bei der Ortsbesichtigung sagte der Eigentümer die Zusendung von Grundrissen des Bestandes zu. Daraufhin verzichtete ich auf das Aufmaß. Leider wurde die Zusage nicht eingehalten, sodass ich die Flächen der einzelnen Räume schätzen musste. Die Summe der Flächen ist verlässlich, weil ich sie mit den Originalbauplänen abgeglichen habe.

Die kleine Wohnung im ersten Obergeschoss hat einen Laminatbodenbelag im Flur, Fliesenbeläge in der Küche und im Badezimmer sowie Textilbeläge in den Wohn-/Schlafräumen. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Das Bad ist mit einer Dusche mit Glasabtrennung, einem wandhängenden WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Wände sind raumhoch gefliest.

Besonderheiten des 2. Obergeschosses

Die Räume im Obergeschoss sind über eine Holztreppe zu erreichen. Die Raumaufteilung entspricht ungefähr dem Grundriss in Abbildung 13.

- Die Küche und das Badezimmer verfügen über die entsprechenden Anschlüsse, sind aber weder mit Möbeln noch Sanitärobjekten ausgestattet.
- Nahezu alle Räume haben einen Laminatbodenbelag.
- Neben dem Bad befindet sich eine Dachterrasse mit geeigneter Absturzsicherung. Die Abdichtung ist hergestellt, es fehlt jedoch der Bodenbelag. Möglicherweise ist diese Terrasse nicht ausreichend belastbar. Sie wird deshalb nicht zur Wohn-/Nutzfläche gezählt.

Zubehör

Der Kamin in der großen Wohnung im 1. Obergeschoss ist angeblich mit einem zertifiziertem Einsatz mit einer Heizleistung von 15 kW ausgestattet. Der Einsatz hat drei Seiten aus Glas. Der Kamin ist schlicht gestaltet und dadurch zeitlos. Sein Zeitwert wird geschätzt auf ⁶

4.000 €

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifische Merkmal werterhöhend angerechnet.

Brandschäden

Bei einem Brand im September 2024 wurden die Sauna und der Wintergarten zerstört. Die Sauna war in einem kleinen Raum neben dem hinteren westlichen Treppenhaus eingebaut. Der ca. 10 m breite Wintergarten war auf der Rückseite an das Treppenhaus und einen weiteren Raum angebaut und enthält einen Whirlpool. Wintergarten und Whirlpool können nur noch entsorgt werden. Ein kleines Stück der Außenwand sollte sicherheitshalber neu aufgemauert werden.

Die westlichen Räume im Erdgeschoss sind durch Löschmaßnahmen und Rauch in Mitleidenschaft gezogen. Der Rauch ist auch in die Räume in den oberen Geschossen vorgedrungen. Die Wohnräume im 1. Obergeschoss sind gereinigt. Im Treppenhaus stört vor allem der deutlich wahrnehmbare Brandgeruch.

Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden

Die Kosten für die Beseitigung der Mängel und Schäden werden vorrangig in Anlehnung an Schmitz et al. geschätzt. ⁷

⁶ Kleiber-digital Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen: offener Kamin (je nach Qualität) 850-6.000 €/Stück

⁷ Die Angaben von Schmitz et al. haben den Preisstand II/2020 117,7 (2015 = 100). Die Baupreissteigerung für Wohngebäude zu II/2025 beträgt rd. 40 %.

- neu verputzen der Wände und Decke im ehemaligen Saunaraum **8**
rd. $20 \text{ m}^3 * 44 \text{ €/m}^2 =$ rd. 900 €
- reinigen, ggf. Putz ausbessern und streichen der Decken und der Wände im hinteren Treppenhaus. **9** Der Aufwand wird um 50 % erhöht wegen des Einsatzes spezieller Reinigungsmittel und der Entfernung möglicherweise gesundheitsgefährdender Stoffe.
rd. $90 \text{ m}^3 * 8,50 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$ rd. 1.200 €
- reinigen, ggf. Putz ausbessern und streichen der Decke und der Wände im großen Lagerraum
rd. $100 \text{ m}^3 * 8,50 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$ rd. 1.300 €
- reinigen, ggf. Putz ausbessern und streichen der Decke und der Wände im kleinen Lagerraum
rd. $50 \text{ m}^3 * 8,5 \text{ €/m}^2 * 1,5 =$ rd. 600 €
- Bodenbelag erneuern im kleinen Lagerraum **10**
15 m² * 122 € = 1.500 €
- Abbruch und Entsorgung des Wintergartens und des Whirlpools
geschätzt pauschal 2.000 €
- Wandscheibe mit Tür neu aufbauen **11**
7 m² * 290 € = rd. 2.000 €
- Fenster ersetzen **12**
6 m² * 550 € = 3.300 €
- Fertigstellung der Renovierungsarbeiten im 2. Obergeschoss
geschätzt pauschal 2.000 €
15.100 €

Die Gesamtkosten werden einschließlich eines Zuschlags von 40 % für die Preissteigerung, 30 % für die Baunebenkosten und 20 % für Unvorhergesehenes und Nebenarbeiten geschätzt auf

$$15.100 \text{ €} * 1,90 = \text{rd. } \underline{\underline{29.000 \text{ €}}}$$

8 Schmitz et al., S. 143 Putze auf verschiedenen Untergründen, inklusive notwendiger Vorarbeiten, Streckmetallüberdeckungen und Glätten der Oberfläche, Kalkputz, inklusive Altplatz abschlagen 44 €/m²

9 Schmitz et al., S. 144 Anstriche und Beschichtungen inklusive notwendiger Vorarbeiten, Abdeckungen, Entfernen vorhandener Tapeten und Anstriche, Putzreparatur, Putzanstrich innen, einfach 8,5 €/m²

10 Schmitz et al., S. 160 Dielungen auf Rohdecken oder vorhandenen Unterkonstruktionen, inklusive notwendiger Vorarbeiten und Randanschlüssen, Holzdiele, Lagerhölzer, Dämmung 122 €/m²

11 Schmitz et al., S. 72 Mauerwerkswände instandsetzen einseitig, Mauerziegel, kleine Fläche inklusive Vorarbeiten, Mauerwerkswände ca. 25 cm, aufmauern, Verfüfung 290 €/m²

12 Schmitz et al., S. 85 Kunststofffenster, Wärmeschutzverglasung, inklusive Ausbau alter Fenster und Schuttabfuhr, Verglasung, Beschlägen, Beiputz und dauerelastischer Fugenabdichtung, Kunststofffenster einflügelig, Größe 0,50-1,00 m² 595 €/m²; 1,00-1,75 m² 485 €/m²

Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Merkmal in voller Höhe wertmindernd berücksichtigt (siehe S. 28).

Baujahr und Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde in mehreren Schritten in zwischen 1950 und 1960 fertig gestellt. Das maßgebliche Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag ist demnach

2025 – 1960

65 Jahre

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Die ImmoWertV schreibt für Betriebs- und Werkstätten sowie Produktionsgebäude eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 40 Jahren vor und für Bürogebäude 60 Jahre. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist also in jedem Fall abgelaufen.

Modernisierungen können die Nutzungsdauer verlängern. Zur Beurteilung der Wirkung von Modernisierungen wird die Tabelle im Entwurf der ImmoWertA zur Anlage 2 der ImmoWertV „Ermittlung der Modernisierungspunktzahl“ herangezogen.

Tabelle 1
Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	gewährt
Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung	4	2	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	1,0
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung ¹³	1 bis 2				1,0
Summe der Modernisierungspunkte					5,0

¹³ grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung. Nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses.

Von den maximal 20 zu erreichenden Punkten setzen 8 Punkte die Verbesserung der Wärmedämmung von Dach und Außenwänden voraus. Solche Maßnahmen sind nicht durchgeführt worden.

Die Modernisierung eines Badezimmers, eines Teils der Fenster und Türen, eines Teils der Leitungen sowie die Verbesserung und die Modernisierung des Innenausbaus einschließlich einiger Grundrissverbesserungen ergibt eine Modernisierungspunktzahl von 5,0. Dies fällt in die Kategorie „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Hierfür ist in der ImmoWertA bei einem Gebäudealter von 60 Jahren bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) angegeben von ¹⁴

18 Jahre

Dies trifft auf die 2010 neu eingerichtete Wohnungen im ersten Obergeschoss zu. Die ehemalige Betriebsleiterwohnung im zweiten Obergeschoss und die Räume im Erdgeschoss sind nur wenig bis überhaupt nicht modernisiert. Hierfür ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren anzunehmen. Andererseits bedarf es eines relativ geringen Aufwands um die Flächen im Erdgeschoss für Lagerzwecke und eine handwerkliche Produktion herzurichten.

Die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird deshalb nur wenig gemindert und angesetzt

15 Jahre

und das maßgebliche fiktive Gebäudealter mit

60 Jahre GND – 15 Jahre RND =

45 Jahre

Wohnfläche / Nutzfläche (WF / NF)

Die Wohn- und Nutzflächen werden für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie werden aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Erdgeschoss

Nutzfläche 265 m²

1. Obergeschoss

kleine Wohnung rd. 50 m²

große Wohnung rd. 210 m²

2. Obergeschoss

Wohnung 107 m²

Diesem Gutachten werden folgende Wohn- und Nutzflächen zugrunde gelegt:

Nutzfläche für Lager und/oder Werkstatt im Erdgeschoss 265 m²

Nutzfläche für Büros im 1. und 2. Obergeschoss 157 m²

Wohnfläche im 1. Obergeschoss 210 m²

¹⁴ 3. Entwurf der Anwendungshinweise, Stand 22.12.2021, S. 72 ff.

Die Summe aller Wohn- und Nutzflächen beträgt

632 m²

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Bei der Sichtung der Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Auch eine Altlastenabfrage beim Oberbergischen Kreis ergab keine diesbezüglichen Hinweise. Das Umweltamt des Oberbergischen Kreises teilte im Mai mit, dass „keine Eintragungen im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster vorliegen. Daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass diese Flächen „altlastenfrei“ sind.“ Dazu muss man wissen, dass Verdachtsflächen in der Regel erst ins Kataster aufgenommen werden, wenn eine kontaminationsträchtige gewerbliche Nutzung aufgegeben wird oder konkrete Gefährdungen von Mensch und Umwelt festgestellt worden sind.

Weil die gewerbliche Nutzung auf den zu bewertenden Grundstücken noch nicht endgültig aufgegeben worden ist und bisher wahrscheinlich keine Untersuchungen von Boden und Grundwasser vorgenommen worden sind, gibt es keine Erkenntnisse über eventuelle Gefährdungspotenziale. Es wird davon ausgegangen, dass Menschen und die Umwelt durch eventuell im Boden vorhandene Schadstoffe nicht gefährdet werden, solange die gewerbliche Nutzung ordnungsgemäß fortgeführt wird.

Sollte die Nutzung jedoch entscheidend geändert werden, können Gefährdungen entstehen. Zum Beispiel können durch eine gärtnerische Nutzung Schadstoffe an die Oberfläche gelangen und verweht werden oder durch Nahrungspflanzen aufgenommen werden. Oder spielende Kinder können direkten Kontakt zu Schadstoffen im Boden haben.

Die Lage in einem Gewerbegebiet lässt jedoch Nutzungsänderungen nur im engen Rahmen zu. Dementsprechend wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit veranlasst. Es wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Die Grundstücke werden ausschließlich durch den Escher Weg erschlossen.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Gutachten über die Bausubstanz! Es wurden nur stichprobenartige Feststellungen durch Inaugenscheinnahme getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzschädlinge oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunter-

nehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24–26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31–34) ermittelt werden.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in einem Gewerbegebiet. Langfristig werden die Grundstücke überwiegend gewerblich genutzt werden. Ein nicht zu vernachlässigender Teil des Ertrages wird auf Dauer aber durch die Nutzung der hochwertig ausgebauten Wohnung im 1. Obergeschoss erzielt werden.

- Im Sachwertverfahren müssen die ermittelten Herstellungskosten zwingend durch Sachwertfaktoren korrigiert werden. Solche Faktoren hat der örtliche Gutachterausschuss nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Das Sachwertverfahren scheidet deshalb hier aus
- Gewerbeflächen können ganz oder teilweise vermietet oder verpachtet und damit Erträge erzielt werden. Ihr Verkehrswert wird auch auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelt.
- Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist Vergleichsfaktoren nur für Wohngrundstücke aus, jedoch nicht für gewerblich genutzte Grundstücke. Das Vergleichswertverfahren scheidet hier ebenfalls aus.

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren zu einem nachvollziehbaren Verkehrswert führen.

Vorab werden die besonderen objektspezifischen Merkmale der Grundstücke zusammengefasst und die Bodenwerte ermittelt.

Besondere objektspezifische Merkmale

Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden hauptsächlich aufgrund eines Brandes werden geschätzt auf (siehe S. 22 f.)

29.000 €

Der Zeitwert des Kaminofens in der großen Wohnung im ersten Obergeschoss wird geschätzt auf (siehe S. 22)

4.000 €

Der Wert der Grundstücke ist wegen besonderer objektspezifischer Maßnahmen zu mindern um

25.000 €

Bodenwerte

Bodenrichtwert

(siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt für die Zone mit den zu bewertenden Grundstücken den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 folgendermaßen an:

Bodenrichtwert	50 €/m ²
Nr.	4411825
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche

Bodenwert des bebauten Grundstücks

Die Grundstücke haben einige Besonderheiten:

- Für manche gewerbliche Nutzung sind die Grundstücksfläche zu gering und die Nutzungsmöglichkeit durch das bestehende Gebäude zu stark eingeschränkt.
- Andererseits kann die randliche Lage im Gewerbegebiet in Verbindung mit der hochwertigen Ziegelfassade auch für Gewerbe mit Publikumsverkehr attraktiv sein.

Im Ergebnis wird der Bodenrichtwert ohne Anpassungen für angemessen gehalten.

50 €/m²

Auch wegen der Grundstücksgröße wird keine Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen. Der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit der beiden Grundstücke wird geschätzt auf

50 €/m² * 1.740 m² = rd. **87.000 €**

Auf das zu bewertende Flurstück 104 mit einer Größe von nur 6 m² ist von einem angrenzenden Grundstück aus übergebaut wurden. Der Bodenwert und gleichzeitig Verkehrswert dieses Grundstücks wird auf Seite 14 abgeleitet mit

15 €

3.1 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem Rohertrag handelt es sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV um die „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge“. Diese Erträge ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Gebäudeversicherung, Grundsteuern) werden Nettokaltmiete genannt.

Wohnungsmiete

Für die große Wohnung im 1. Obergeschoss wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Es wurde die höchstmögliche Wohnungsgröße von 200 m² und das Baujahr mit 1960 angenommen. Weiterhin, dass die Wohnung modernisiert worden ist und einem neuzeitlichen Standard entspricht mit boden-

gleicher Dusche, separatem WC und außergewöhnlich gutem Fußboden. ¹⁵
Folgender Mietpreis wurde ausgegeben:

rd. **4,8 €/m² ± 1,0 €/m²**

Dieser Mietpreis ist relativ gering, offensichtlich bedingt durch die große Wohnfläche. Der Mietspiegel weist bei ansonsten gleichen Bedingungen für eine 140 m² große Wohnung einen um 0,6 €/m² höheren Mietpreis aus. Große Wohnflächen werden bei besonders ausgestatteten Wohnungen häufig erwartet. Sie führen nicht notwendigerweise zu verringerten relativen Mietpreisen. Hier wird deshalb der Mietpreis angesetzt mit

5,40 €/m²

Laut Mietspiegel werden Stellplätze üblicherweise mit 17 € (10-40 €) vermietet. Wegen der vielfältigen Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken wird hier ein Mietpreis für angemessen gehalten in Höhe von

15 €

Miete für gewerbliche Räume

Es wurden Angaben der Rheinischen Immobilienbörse e.V. über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeträßen im IHK-Bezirk Köln Stand: September 2023) herangezogen. ¹⁶

Folgende Mietpreise sind für die Stadt Waldbröl angegeben:

Ladenlokale	4,00 €/m² - 8,00 €/m²
Büroräume	5,00 €/m² - 8,00 €/m²
Lager- und Produktionsräumen	2,00 €/m² - 5,00 €/m²

- Bei den Büroträßen im 1. und im 2. Obergeschoss ist einerseits deren einfache Ausstattung und für Büroräume nicht optimale Grundrisse, andererseits das im vorderen Teil großzügige Treppenhaus zu berücksichtigen. Insgesamt erscheint es angemessen die relative Miete für die Büroträßen anzusetzen mit

5,50 €/m²

- Die Träßen im Erdgeschoss eignen sich in erster Linie als Lager und mit Einschränkungen auch zur handwerklichen Produktion. Geeignete Waren können auch im Freien gelagert werden. Nutzungen mit höheren Ansprüchen können in neu zu errichtenden Anbauten auf der Rückseite untergebracht werden. Grundsätzlich ist auch ein Ladenlokal möglich, das von einem hohen Stellplatzangebot profitieren würde. Angesichts der relativ geringen lichten Raumhöhe erscheint es angemessen, die relative Miete für die Träßen im Erdgeschoss anzusetzen mit

3,00 €/m²

¹⁵ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹⁶ GMB OBK 2025, S. 109 f.

Plausibilitätsprüfung

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt die durchschnittlich erzielte Miete in Dreifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und in gemischt genutzten Gebäuden mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag mit 5,6-6,1 €/m² (Standardabweichung 0,6-0,7 €/m²) an.¹⁷

Sowohl der abgeleitete Mietpreis für die Wohnung als auch der für die Büronutzungen liegen in diesem Rahmen. Sie werden deshalb als plausibel und angemessen angenommen.

Mieterträge

Weil die Erlöse aus den Vermietungen die einzigen Erträge aus den Grundstücken sind, bilden die Mieteinnahmen die Jahresrohertäge. Sie betragen:

Wohnfläche: 210 m ² * 5,4 €/m ² * 12 Monate	13.608 €
Büroflächen: 157 m ² * 5,5 €/m ² * 12 Monate	10.362 €
Lager- und Produktionsflächen: 265 m ² * 3,00 €/m ² * 12 Monate	9.540 €
Stellplätze: 15 € * 12 Monate * 10 Stellplätze =	<u>1.800 €</u>
	35.310 €

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die regelmäßige Abschläge von den Mietern gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmoWertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 21,7 % zu berücksichtigen.¹⁸

- Hierin sind die Verwaltungskosten bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung mit 3 % des Rohertrags angegeben.

$$35.310 € * 0,03 = \quad \text{rd. } 1.060 €$$

¹⁷ GMB OBK 2025, S. 92 f.

¹⁸ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, April 2025 = 121,07 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. Jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohn-Nutzfläche zuzüglich der Preissteigerung zugrunde gelegt. Wegen der geringerwertigen Ausstattung des Erdgeschosses wird ein Abschlag von 25 % angebracht.

$$632 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,217 * 0,75 = \quad \text{rd. } 6.750 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 4 % des Rohertrags angenommen.

$$35.310 \text{ €} * 0,04 = \quad \text{rd. } 1.410 \text{ €}$$

Die Summen der Bewirtschaftungskosten sind

9.220 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 26 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 der ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke in der Regel wesentlich höher als für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozentpunkt im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegenschaftszinssatz (LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag (Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 5,2 % mit einer Standardabweichung von 2,1 % an. Aufgrund des geringen Datenmaterials sollen die Werte nur mit Vorbehalt verwendet werden. So gab es in

den Jahren 2023 und 2024 überhaupt keine auswertbaren Kaufverträge.¹⁹

Seit 2019 hat der Gutachterausschuss den Liegenschaftszinssatz für diese Nutzungsart immer unter Vorbehalt angegeben, in den Jahren von 2006-2018 jedoch nur ausnahmsweise. In den meisten Jahren lag der ohne Vorbehalt angegebene Liegenschaftszinssatz zwischen 6,0 und 6,8. Die unter Vorbehalt angegebenen Liegenschaftszinssätze der letzten Jahre betragen durchschnittlich 5,5 %. Unter Berücksichtigung der früheren Werte erscheint ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,5-6,0 % angemessen.

Sprengnetter gibt für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von 51-80 % einen bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 5,7 an.²⁰ Dieser Liegenschaftszinssatz wird hier als Ausgangswert angesetzt.

Das wirtschaftliche Risiko wird durch die ungewöhnlich große und hochwertig ausgestattete Wohnung erhöht. So kann zum Beispiel nicht jede störende Nutzung im Erdgeschoss realisiert werden.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird deshalb im oberen Bereich der Standardabweichung angesetzt mit

6,5 %

Ertragswert

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungsstichtag gesucht. Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = LZS/100$ und $n = RND$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

¹⁹ GMB OBK 2025, S. 93

²⁰ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 2, 3.04/3/30 Dieser Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte mit 600 m² Wohn-/Nutzfläche und einer relativen Restnutzungsdauer von 30 % der Gesamtnutzungsdauer.

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

$$\text{Bodenwert} * (\text{LZS} / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

Tabelle 2
Ertragswert

Rohertrag	35.310,00 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	./. 9.220,00 €/Jahr
= Reinertrag	26.090,00 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung	5.655,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag	20.435,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (6,5 %, 15 Jahre)	* 9,403
= Gebäudeertragswert	192.150,31 €
+ Bodenwert (siehe S. 29)	87.000,00 €
- bes. objektspezifische Merkmale (siehe S. 29)	./. 25.000,00 €
= Ertragswert	254.150,31 €
	rd. 254.000 €

4 Verkehrswerte

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten sind ein rd. 1.700 m² großes Grundstück mit einem ursprünglich zweigeschossigen Gebäude und ein nur 6 m² großes Splittergrundstück. Das Gebäude mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 630 m² wurde um 1950 als Fabrik errichtet und ein Teil einige Jahre später um ein Wohngeschoss aufgestockt.

Inzwischen sind viele Räume zu Wohnzwecken umgebaut. Die Spuren eines Brandes im September 2014 sind noch nicht vollständig beseitigt.

Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV „aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

Der Ertragswert des Wohngrundstücks wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind in der Regel nicht notwendig.

Plausibilitätsprüfung

Im vorliegenden Fall wurde folgender Wert ermittelt:

Ertragswert **254.000 €**

Der Verkehrswert einschließlich des Betrags für besondere objektspezifische Merkmale entspricht einem Rohertragsfaktor von 7,9 und liegt damit noch knapp innerhalb der üblichen Spannweite.²¹ Dadurch wird die Ableitung des Verkehrswertes gestützt.

Verkehrswerte

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Hermesdorf Blatt 1721 im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragenen bebauten Grundstücks (Gemarkung Hermesdorf, Flur 61, Flurstück 103, 1.734 m²) zum Wertermittlungsstichtag 12. August 2025 geschätzt auf

254.000 €

²¹ Rohertragsfaktor = Quotient aus Kaufpreis und Jahresnettokerntmiete GMB OBK 2025, S. 93 Der mittlere Rohertragsfaktor für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag betrug im Oberbergischen Kreis 14,4 mit Standardabweichung 4,7.

Der Verkehrswert des im gleichen Grundbuchblatt unter der laufenden Nr. 2 eingetragenen Grundstücks (Flurstück 104, 6 m²), auf dem übergebaut worden ist, wird zum gleichen Wertermittlungsstichtag geschätzt auf (siehe S. 14)

15 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 19. August 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf