

Patrick Schloßmann

Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

Gemäß einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierter Immobiliengutachter (LS) DIAZert

Immobilienfachwirt (IHK & EBZ)

Immobilienkaufmann (IHK)

Bankkaufmann (IHK)

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Abt. Zwangsversteigerung  
Postfach 10 01 51  
**51401 Bergisch Gladbach**

Telefon: 0175 9934181  
Internet: [www.schlossmann-immobilien.de](http://www.schlossmann-immobilien.de)  
E-Mail: [info@schlossmann-immobilien.de](mailto:info@schlossmann-immobilien.de)

Datum: 19.10.2025  
Mein Az.: GA-091-060925  
Ihr Az.: 34 K 31/25

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Dorfhonnschaft, Blatt 2717 eingetragenen **1/42 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42929 Wermelskirchen, Wirtsmühler Straße 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Wirtsmühler Straße 2 im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. IV violett (des Aufteilungsplans D) bezeichnet**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
08.10.2025 ermittelt mit rd.

**28.500 €.**

## Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bergisch Gladbach einsehen.

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 34 Seiten.

„Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Verkehrswert (Stellungnahme)</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Tabellarische Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>7</b>
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	7
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	7
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
<b>4</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
4.1	Lage .....	9
4.1.1	Großräumige Lage .....	9
4.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
4.2	Gestalt und Form .....	10
4.3	Naturgefahren .....	10
4.4	Erschließung, Baugrund etc.....	11
4.5	Privatrechtliche Situation .....	11
4.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
4.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
4.6.2	Bauplanungsrecht .....	12
4.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	12
4.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
4.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> ....	<b>14</b>
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	14
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
5.2.2	Nutzungseinheiten .....	15
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
5.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	16
5.3	Außenanlagen.....	16
5.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
5.4	Sondereigentum an der Wohnung Wirtsmühler Straße 2 im 1. Obergeschoss rechts.....	17
5.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
5.4.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	17
5.5	Sondernutzungsrechte, besondere Regelungen, Erhaltungsrücklage und Hausgeld.....	18
5.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	18
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>19</b>
6.1	Grundstücksdaten .....	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20

---

6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	21
6.4	Bodenwertermittlung .....	21
6.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
6.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	23
6.5	Ertragswertermittlung .....	24
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
6.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
6.5.3	Ertragswertberechnung.....	27
6.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
6.6	Verkehrswert.....	32
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	34

## 1 Verkehrswert (Stellungnahme)

Die Feststellung zum Verkehrswert für den 1/42 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42929 Wermelskirchen ist auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) 07.10.2025 vorgenommen worden. Der Wertermittlungsstichtag entspricht gleichzeitig dem Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV). Eine umfangreiche Außenbesichtigung konnte auftragsgemäß am 07.10.2025 vorgenommen werden.

Das 2.062 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück mit südlicher Gartenausrichtung befindet sich in der Stadt Wermelskirchen in Nordrhein-Westfalen. Gemäß der Übersicht gebietstypischer Werte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage. Die beim Ortstermin wahrgenommene kleinräumige Lage konnte diese Einstufung bestätigen. Eine alsbald absehbare anderweitige Grundstücksnutzung (Vgl. § 2 Satz 2 ImmoWertV) war zum Wertermittlungsstichtag unter Betrachtung der baurechtlichen Gegebenheiten nicht erkennbar.

Kommune Stichtag 01.01.2025	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	einfache Lage €/m <sup>2</sup>
Wermelskirchen	350	280	205

Quellenangaben:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) , [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de);

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in der zum 01.01.2025 beschlossenen Bodenrichtwertzone 7060 welche für eine misch- und mehrgeschossige Bebauung festgesetzt worden ist. Der Bodenrichtwert beträgt 310 EUR/m<sup>2</sup>. Das Richtwertgrundstück ist mit einer Geschosszahl von zwei bis vier Vollgeschossen definiert.

Das gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen im Jahr 1949 errichtete Mehrfamilienhaus weist einen zweckmäßigen, unwirtschaftlichen Grundriss auf. Das Bewertungsobjekt verfügt neben dem Erd-, 1.- und 2. Obergeschoss über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie über eine vollständige Unterkellerung.

Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan D mit Nr. IV gekennzeichneten und violett markierten Wohnung nebst einem Kellerraum. Die Wohnfläche wurde gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan mit rd. 36 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Ausstattung des Bewertungsobjektes ist mit Blick auf die heutigen Anforderungen als „baujahrestypisch“ bis „durchschnittlich“ zu bezeichnen. Der Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen ist weitestgehend als „gut“ zu bezeichnen.

Aufgrund der nur bedingt durchgeführten Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Erneuerung der Fenster und Wohnungstüren im Jahr 1990 konnte ein als „baujahrestypisch“ zu bezeichnender Modernisierungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf festgestellt werden. Zwingend notwendige Modernisierungen sind jedoch nicht feststellbar.

Das Sondereigentum wird über eine Gas-Zentralheizung aus unbekanntem Baujahr beheizt; die Warmwasseraufbereitung erfolgt über selbige. Da zum Wertermittlungsstichtag jedoch sowohl der Gas- wie auch der Stromzähler demontiert sind, ist davon auszugehen, dass zu diesem Zeitpunkt keine Beheizung erfolgt.

In dem Grundbuch von Wermelskirchen, Blatt 2717 sind, gemäß Auszug vom 01.09.2025, in Abteilung II und III keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) sind zum Wertermittlungsstichtag vorhanden und entsprechend berücksichtigt worden. An dieser Stelle wurde der mangelnde Ortstermin gewürdigt

Der ermittelte Marktwert spiegelt nach § 194 BauGB den Preis wider, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist mit Blick auf die Vermietbarkeit sowie die mangelnde Datengrundlage zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens über das Ertragswertverfahren ermittelt worden (Vgl. §§ 27 - 34 ImmoWertV). Die hierfür notwendigen „sonstigen Wertermittlungsdaten“ (Vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) waren von „guter“ Qualität und werden demzufolge als geeignet für die zugrundeliegende Wertermittlung erachtet. Demzufolge war eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes nicht notwendig.

---

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Berichtsjahr 2024, mittels Auswertungen der vergangenen Berichtsjahre, durchschnittliche Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentume ausgewertet und veröffentlicht. Für selbstgenutzte und vermietete Wohnungseigentume wurde ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 30,0 mit einer Standardabweichung von 5,3 bzw. von 25,0 mit einer Standardabweichung von 4,1 veröffentlicht. Der Auswertung lagen 54 Kauffälle zugrunde.

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Verkehrswert in Höhe von rd. 33.600 EUR entspricht bei einer jährlichen, marktüblichen Kaltmiete von rd. 2.830 EUR einem Rohertragsfaktor von 11,9 und fügt sich demzufolge nicht in die Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses ein. Die erhebliche Abweichung unterhalb des Spannenwertes ist insbesondere auf die mangelnde Innenbesichtigung und dem damit verbundenen unbekanntem Zustand des Sondereigentums sowie auf den hohen Bodenwertanteil aufgrund der geringen Wohnfläche zurückzuführen, sodass das Verfahrensergebnis trotz der festgestellten Abweichung als plausibel zu erachten ist.

Hinsichtlich der Lage sowie der tatsächlichen Objektgegebenheiten wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als plausibel erachtet. Auch unter Betrachtung der derzeitigen Marktentwicklung in der Umgebung wurde der ermittelte Verkehrswert ebenfalls bestätigt.

Für detailliertere Angaben wird auf den Inhalt dieses Gutachtens verwiesen. Die Hinzuziehung der enthaltenen Anlagen und die Beachtung der aufgeführten Quellenangaben wird ausdrücklich empfohlen.

## 2 Tabellarische Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**  
 Flur **24** Flurstücksnummer **656**

in **Wermelskirchen, Wirtsmühler Straße 2**  
 Wertermittlungstichtag: **08.10.2025**  
 Qualitätsstichtag: **08.10.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	310,00	2.062,00	15.220,00	
Summe:			310,00	2.062,00	15.220,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			36,28	1949	80	13	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	2.829,84	993,52 € (35,11 %)	1,68	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	419,50 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-138,74 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>785,56 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>10,07</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>15,52</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	28.500,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>28.500,00 €</b>
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	08.10.2025

Bemerkungen: keine

---

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus	
Objektadresse:	Wirtsmühler Straße 2 42929 Wermelskirchen	
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Wohnungsgrundbuch von Blatt Ifd. Nr. Miteigentumsanteile	Wermelskirchen Dorfhonnschaft 2717 1 1/42 MEA
Katasterangaben:	Gemarkung Flur Flurstück Grundstücksfläche	Dorfhonnschaft 24 656 2.062 m <sup>2</sup> (amtliche Fläche)

#### 3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bergisch Gladbach  Postfach 100151 51401 Bergisch Gladbach  Auftrag vom 01.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	./.

#### 3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungsstichtag:	08.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	
Qualitätsstichtag:	08.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)	
Tag der Ortsbesichtigung:	08.10.2025	
Umfang der Besichtigung etc.:	Beginn:	ca. 15:00 Uhr
	Ende:	ca. 15:15 Uhr
	Innen- besichtigung:	vollumfänglich
	Außen- besichtigung:	vollumfänglich
	Belichtung:	gut
	Temperatur:	ca. 14 °C
	Lasermessgerät:	Bosch GLM 50-23 G Lasermessgerät
	Kamera:	iPhone 11

---

Teilnehmer am Ortstermin:

Patrick Schloßmann, Sachverständiger  
Mitarbeiterin der Hausverwaltung

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Die Auftraggeberin stellte für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevanten Unterlagen/Informationen zur Verfügung:

- Wertermittlungsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) Ortstermin, 08.10.2025
- Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) Ortstermin, 08.10.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Die Hausverwaltung stellte für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevanten Unterlagen/Informationen zur Verfügung:

- Aufteilungsplan (Maßstab 1:100) vom 23.01.1970
- Teilungserklärung vom 03.04.1970
- Energieausweis vom 29.08.2019
- Wirtschaftsplan 2025 vom 27.07.2025
- Hausgeldabrechnungen 2023 und 2024
- Beschlusssammlung
- Erhaltungsrücklage zum 01.01.2025

Der Sachverständige Herr Patrick Schloßmann hat für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevante Unterlagen eingeholt:

- Flurkartenauszug (Maßstab 1:1.000) am 16.10.2025
- Stadtplanauszug (Maßstab 1:10.000) am 16.10.2025
- Straßenkartenauszug (Maßstab 1:100.000) am 16.10.2025
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 7060) zum 01.01.2024
- Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 7060) zum 01.01.2025
- Auszug Grundstücksmarktbericht für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2025
- Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze für den Rhein-Erft-Kreis 2025
- Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze AGVGA-NRW Stand: 21.06.2016
- Mietspiegel für die Stadt Wermelskirchen, Stand 2025
- behördliche und sonstige Auskünfte
- Auskunft zur Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses vom 23.09.2025
- Grundbuchauszug vom 01.09.2025

Der Sachverständige Herr Patrick Schloßmann hat für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevante Unterlagen erstellt:

- Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 16.10.2025

---

## 4 Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

#### 4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Rheinisch-Bergischer Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt:	Wermelskirchen
	Fläche:	74,80 km <sup>2</sup>
	Einwohnerzahl:	34.375 (Stand 31.12.2024)
	Bevölkerungsdichte:	460 Einwohner je km <sup>2</sup>
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	-0,3 %

Quellenangaben:  
Enzyklopädie Wikipedia  
Statistisches Bundesamt

Kaufkraftindex:	Stadtgebiet:	110
	Bund:	100
Arbeitslosenquote:	Stadtgebiet:	5,0 %
	Bund:	6,1 %

Quellenangaben:  
Makromarkt, microm Mirkomarketing-Systeme und Consult GmbH Stand 2025  
Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand 2025

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Leverkusen (ca. 20 km entfernt)  
Köln (ca. 39 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 53 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 51 (ca. 500 m entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A1 (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:  
Remscheid Hauptbahnhof (ca. 8 km entfernt)

Flughafen:  
Köln / Bonn Flughafen (ca. 42 km entfernt)

#### 4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Wohnlage: Stadtzentral, geeignet, mittlere Wohnlage  
Geschäftslage: nur bedingt geeignet, einfache Geschäftslage

<u>Lagemerkmale</u>	<u>Entfernung</u>
Stadtzentrum	ca. 1 km
Stadtverwaltung	ca. 1 km
Geschäfte; täglicher Bedarf	ca. 600 m
Schulen	ca. 200 m
Kindergärten	ca. 700 m
Ärzte	ca. 900 m
öffentliche Verkehrsmittel	ca. 200 m
Erholungsflächen	ca. 800 m

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Südwestausrichtung

## 4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:

ca. 112 m;

mittlere Tiefe:

ca. 47 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 2062,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Übertiefe; Überbreite; Eckgrundstück

## 4.3 Naturgefahren

Starkregengefährdung:

Starkregengefährdungsklasse 1 (SGK 1)

Definition:

SGK 1 (geringe Gefährdung): Der Standort befindet sich auf einer Kuppe oder in oberer Hanglage

Hochwasser:

Hochwassergefährdungsklasse 1 (HGK 1)

Definition:

HGK 1 (geringe Gefährdung): statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft)

Seismische Gefährdung (Erdbeben)

Erdbebenzone: Der Standort liegt außerhalb einer Erdbebenzone

EMS\* V - VI

\*Einstufung gemäß der Europäischen Makroseismischen Skala – EMS-98 (Stufen EMS I – EMS XII)

(die nachfolgende Definition/Beschreibung stellt eine sehr starke Vereinfachung und Generalisierung der ausführlichen Fassung dar)

EMS VI, Definition: leichte Gebäudeschäden

Viele Personen erschrecken und flüchten ins Freie. Einige Gegenstände fallen um. An vielen Häusern, vornehmlich in schlechterem Zustand, entstehen leichte Schäden wie feine Mauerrisse und das Abfallen von z.B. kleinen Verputzteilen.

EMS V, Definition: leichte Gebäudeschäden

Im Freien von wenigen, in Gebäuden von den meisten Personen wahrgenommen. Viele Schlafende erwachen. Wenige werden verängstigt. Gebäude werden insgesamt erschüttert. Hängende Gegenstände pendeln stark, kleine Gegenstände werden verschoben. Türen und Fenster schlagen auf oder zu.

---

#### 4.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### 4.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dorfhonnschaft, Blatt 2717, folgende Eintragung:  lfd. Nr. 2 zu 1 in Abt II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 31/25). Eingetragen am 02.07.2025.  Da das Gutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstattet wird und der Verkehrswert unter Betrachtung einer freihändigen Veräußerung durch Dritte ermittelt wird, stellt der Zwangsversteigerungsvermerk keinen Werteeinfluss dar.
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 Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	keine Eintragung vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

---

## 4.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 4.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.09.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Recherche des Sachverständigen vom 17.10.2025 nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### 4.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 4.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch die baurechtliche Genehmigung der Aufteilungspläne (umgangssprachlich: Grünstempel) geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich mit Auskunft vom 12.09.2025 erkundet.

---

#### **4.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### **4.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit sieben Wohngebäude bebaut; der Bewertungsgegenstand befindet sich in dem Wohngebäude "Wirtsmühler Straße 2", welches fünf Wohneinheiten umfasst (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, mit Nr. IV bezeichnet und im Aufteilungsplan D violett markiert nebst Kellerraum mit selbiger Zuordnung ist zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer eigengenutzt.

---

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich 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.

Insbesondere wurde geprüft, sofern möglich, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 5.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut

Baujahr: 1949 (gemäß Energieausweis)

Modernisierung: 1990 Fenster, 2-fach-verglast, Kunststoff  
1990 Wohnungseingangstüren (Schätzung)

Ferner sind keine weiteren Modernisierungen aufgrund des mangelnden Ortstermins bekannt bzw. feststellbar. Aufgrund des vorliegenden Grundrisses und der Unterverteilung (Elektrik) im Treppenhaus kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Elektrik und das Badezimmer zumindest innerhalb der 80er/90er-Jahre erneuert wurde. Weiterhin gibt der Energieausweis Aufschluss über die Baujahre der Heizungsanlagen, welche zwischen 1997 und 2013 liegen.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt vor;  
Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;  
Primärenergiebedarf: 260 kWh / (m<sup>2</sup> \* a);  
Endenergiebedarf: 223 kWh / (m<sup>2</sup> \* a);  
Treibhausgasemissionen: 62 kg / (m<sup>2</sup> \* a)

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Dahingehend wurden keine weiteren Erkundigungen eingeholt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

## 5.2.2 Nutzungseinheiten

### Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Waschküche und Mieterkeller

### Erdgeschoss:

Treppenhaus und eine Wohnung (ehem. zwei Wohnungen)

### 1. + 2. Obergeschoss:

jeweils Treppenhaus und zwei Wohnungen

### Dachgeschoss:

Trockenraum

## 5.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt;
	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt

---

## 5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Grauguss (Annahme); Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff (Annahme)
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, tlw. Kippsicherungen
Heizung:	Etagenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahre von 1997 – 2013 (lt. Energieausweis); über die Heizflächen können keine Aussagen getroffen werden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 5.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 5.3 Außenanlagen

### 5.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

---

## 5.4 Sondereigentum an der Wohnung Wirtsmühler Straße 2 im 1. Obergeschoss rechts

### 5.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung, bestehend aus Wohnküche, Schlafzimmer, Diele und WC sowie einem Keller-raum in der Wirtsmühler Straße 2 im 1. Obergeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. IV violett (des Aufteilungsplans D) bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 36,28 m <sup>2</sup> ; die Wohnfläche konnte mangels Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Diele, 1 Bad, 1 Keller
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	normal (Schätzung aufgrund der vorhandenen Fensterflächen und der Ausrichtung)

### 5.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung nicht feststellbar
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine bekannt, jedoch sind zum Wertermittlungsstichtag die Strom- und Gaszähler für das Sondereigentum abmontiert, sodass die Wohnung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr beheizt ist
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse; mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	zum Wertermittlungsstichtag sind die Strom- und Gaszähler für das Sondereigentum abmontiert, sodass die Wohnung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht mehr beheizt ist
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist vermutlich unter den o.g. Besonderheiten schlecht; inwieweit ein Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf besteht, kann an dieser Stelle nicht festgestellt werden.

---

## 5.5 Sondernutzungsrechte, besondere Regelungen, Erhaltungsrücklage und Hausgeld

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine vorhanden

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Vorhandene übliche Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 2.800 € zuzuordnen. Die Gesamtanlage verfügt über rd. 117.585 EUR, wovon jedoch die Kosten des derzeitigen Zwangsversteigerungsverfahrens noch in Abzug gebracht werden müssen.

Hausgeld: Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2025 liegt das monatliche Hausgeld bei 176,00 EUR. Davon entfallen rd. 92,47 EUR auf die umlagefähigen und rd. 83,44 EUR auf die nicht umlagefähigen Kosten. In den nicht umlagefähigen Kosten ist die Bildung einer Erhaltungsrücklage in Höhe von rd. 55,56 EUR enthalten. Die vorbenannten Beträge sind in monatlicher Zahlweise ausgewiesen worden.

## 5.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand

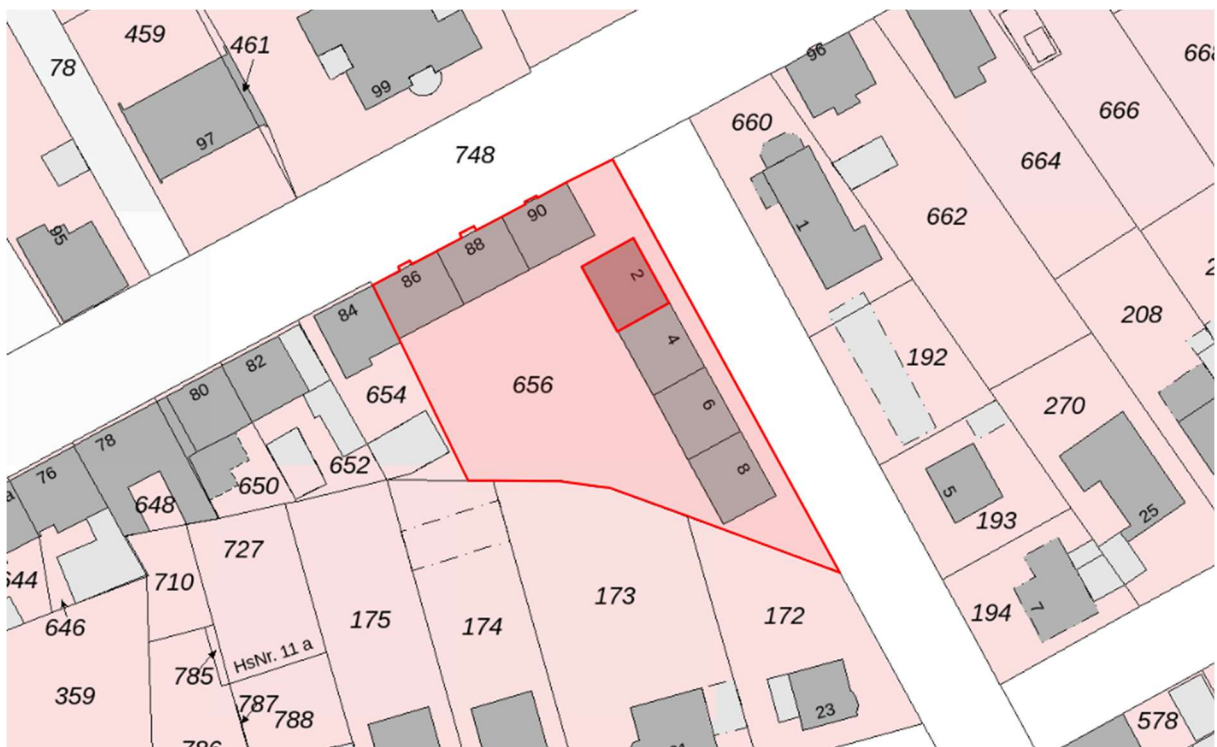
## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/42 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42929 Wermelskirchen, Wirtsmühler Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Wirtsmühler Straße 2 im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. IV violett (des Aufteilungsplans D) bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Dorfhonnschaft	2717	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dorfhonnschaft	24	656	2.062 m <sup>2</sup>



Quellenangabe:  
Land NRW (2025)  
Datenlizenz Deutschland – Tim-Online – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)).

---

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Wiederverkäufe von gleichem oder vergleichbarem Sondereigentum oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichswertverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichswertverfahren“ genannt (vgl. § 24 – 26 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (vgl. § 9 Abs. 1 S. 2 und 3 ImmoWertV).

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 diesbezügliche 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 m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in im Internet und aus anderen Quellen herangezogen werden. Die im Internet enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen je nach Region und Marktlage unter oder über den später tatsächlichen realisierten Verkaufspreisen und sind demzufolge nur unter einer stark kritischen Betrachtung bedingt für die Ermittlung von Vergleichskaufpreisen anwendbar.

Aufgrund mangelnder repräsentativen Vergleichswerte wurde anstatt des Vergleichswertverfahren das **Ertragswertverfahren** gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV angewandt.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren gem. § 28 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodens. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

---

### 6.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 6.4 Bodenwertermittlung

Die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden. Für den Rheinisch-Bergischen Kreis wurden zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei wurden Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Grundlage der nachfolgenden Bodenwertermittlung sind die Modellparameter des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie die §§ 13-17 ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Quellenangaben:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>;  
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **310,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-IV
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	08.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	2.062 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 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)	= <b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.10.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 310,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.062	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-IV	III	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= <b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>310,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 2.062 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 639.220,00 € <u>rd. 639.220,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 insgesamt **639.220,00 €**.

## 6.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Zwischen den Stichtagen vom 01.01.2024 zum 01.01.2025 konnte keine Veränderung des Bodenrichtwertes festgestellt werden. Daher wäre eine Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Bodenrichtwertwerte aus Sicht des Sachverständigen nicht sachgerecht.

### E2

Hinsichtlich der Grundstücksfläche und der wertrelevanten Geschossflächenzahl fand durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine gesonderte Auswertung statt, da aufgrund der großen Streuung an einzelnen Kaufpreisen keine allgemeingültigen Aussagen über die die Wertanpassung zu den Bodenrichtwerten gemacht werden kann (vgl. diesbezüglich die örtlichen Fachinformationen, [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

## 6.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/42) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	639.220,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	639.220,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/42	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	15.219,52 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 15.219,52 € <b><u>rd. 15.220,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 **15.220,00 €**.

---

## 6.5 Ertragswertermittlung

### 6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebauten Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

---

## **6.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

---

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 1. Obergeschoss rechts	36,28		6,50	235,82	2.829,84
Summe			36,28	-		235,82	2.829,84

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.829,84 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>993,52 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.836,32 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,675 %</b> von <b>15.220,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>254,94 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.581,38 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,675 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>13</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>11,595</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 18.336,10 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 15.220,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 33.556,10 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 33.556,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 5.033,42 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 28.522,68 €</b>
	<b>rd. 28.500,00 €</b>

## 6.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss das in der ImmoWertV geregelte Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung der erforderlichen Daten, nach einem methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell einschließlich der hierfür einschlägigen Modellparameter und unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks, praktiziert worden ist. Berechnungsgrundlage ist das vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Die Modellparameter sowie die Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks sind dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses zu entnehmen. Das Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses richtet sich nach den §§ 27-34 ImmoWertV und nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW, Stand 06/2016, welches die ImmoWertV ergänzt.

Quellenangaben:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>;  
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), <https://www.boris.nrw.de>;  
Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1585.

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Eine Berücksichtigung von Wohn- und Nutzflächen ist im Bewertungsmodell der ImmoWertV als Modellkomponente spezifisch definiert. Eine Berechnung der Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV vorzunehmen. Für die Bestimmung der Nutzfläche sind die Vorgaben der DIN 277 anzuwenden. Eine Wohnflächenberechnung konnte vom Sachverständigen aufgrund des mangelnden Zugangs nicht vorgenommen werden; jedoch fand anhand der vorliegenden bemaßten Grundrisszeichnungen eine Wohnflächenberechnung statt. Entsprechend der Wohnflächenverordnung sind ebenso anhand von bauvorlageberechtigten Grundrisszeichnungen abgeleitete Wohnflächenberechnungen zulässig, sodass eine Wohnfläche von 36,28 m<sup>2</sup> der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt werden kann.

#### 1. Obergeschoss, rechts:

Nr.	Raumbezeichnung	Maße (m)	Art	Wohnfläche
	Flur/Diele	2,73*0,86+1,30*0,82		3,41 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	1,49*0,86+0,74*0,30		1,50 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	4,33*3,38+1,75*0,82+ 0,85*0,52		16,51 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	3,80*3,91		14,86 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche 1. Obergeschoss, rechts:</b>				<b>36,28 m<sup>2</sup></b>

### Rohertrag

Der Rohertrag (Vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Die zum Wertermittlungsstichtag vereinbarten Erträge sind auf Nachhaltigkeit zu überprüfen und dies Vergleichsweise mit zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträgen (Mietspiegel, Mietpreisübersichten, etc.) abzugleichen. Sofern die tatsächlich erzielten Erträge **erheblich** von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Beim abgerufenen Mietspiegel handelt es sich um einen Mietspiegel nach § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB ist zum Wertermittlungsstichtag nicht existent. Eine Mietdatenbank nach § 558e BGB ist zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht existent. Mit Blick auf die Bestimmungen des § 558a BGB, können die zum Wertermittlungsstichtag vereinbarten Erträge mittels Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder aber über entsprechend bekannte vereinbarte Entgelte für drei einzelne

vergleichbare Wohnungen begründet werden. Für diese Wertermittlung liegen Vergleichsmieten von Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen vor, womit letztere Begründungsmöglichkeit in Verbindung mit dem für die Gemeinde, Stadt oder dem Kreisgebiet veröffentlichte Mietspiegel möglich ist.

Für die Ermittlung der marktüblichen Miete hat der Sachverständige die Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Wermelskirchen, Stand 2025, herausgegeben von dem Rheinischen Immobilienbörse e.V. ([www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)) herangezogen.

Aufgrund der als durchgeführt festgestellten Modernisierungen und der aufgrund des Baujahres als wahrscheinlich durchgeführten Modernisierungen findet eine Einordnung in die Baujahresgruppe III für Wohnungen mit einer Bezugsfertigkeit von 1976 bis 1989 statt. Für eine Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> bis 49,9 m<sup>2</sup> in einer mittleren Wohnlage und einer normalen Ausstattung (A) weist der Mietspiegel eine Miete von 6,50 EUR bis 7,80 EUR je Quadratmeter Wohnfläche aus.

Da das Bewertungsobjekt keine wesentlich überdurchschnittlichen Merkmale aufweist, eines der Zimmer als gefangener Raum (Durchgangsraum) besteht und der Sachverständige den tatsächlichen Ausstattungsstandard in seiner Beschaffenheit und Qualität aufgrund des mangelnden Ortstermins nicht feststellen konnte, erachtet dieser eine Orientierung am unteren Spannenwert in Höhe von 6,50 EUR je Quadratmeter für angemessen.

### Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf § 32 Abs. 1, S. 2 Nr. 1 bis 3 ImmoWertV sowie der Anlage 3 ImmoWertV und sind bereits einer Wertfortschreibung unterzogen sowie entsprechend den Vorgaben der Anlage 3 ImmoWertV gerundet worden:

#### Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung

Verwaltungskosten:

- je Eigentumswohnung 429 EUR/Jahr

Instandhaltungskosten:

- je m<sup>2</sup> Wohnfläche 14,00 EUR/Jahr

Mietausfallwagnis:

- 2 % (vom marktüblichen Rohertrag)

Quellenangaben:

ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	36,28 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		993,52 €

### Liegenschaftszinssatz

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (LZS) beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d. h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftszinssatzgrundstücks). Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der Ausführungen zu § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV bei der Veröffentlichung darzulegen. Die Angaben sind bei Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes in das Gutachten im

erforderlichen Umfang zu übernehmen, weil sich nur dadurch der Aussagewert des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes erschließt. Bei Anwendung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes müssen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks von den Grundstücksmerkmalen des Referenzgrundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden (Vgl. § 9 Abs. 1 S. 2 und 3 ImmoWertV). Generell sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für bestimmte normierte „Liegenschaftszinssatzgrundstücke“ veröffentlichten Liegenschaftszinssätze jedoch nur im Hinblick auf davon abweichende Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu modifizieren, die den Grundstückswert auf Dauer beeinflussen. Die Zu- und Abschläge, die zur Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft an den herangezogenen Liegenschaftszinssatz „angebracht“ werden, sollten in ihrer absoluten Gesamthöhe nicht 2,5 Prozentpunkte überschreiten.

Gebäudeart	LZS [%]	Anz.	Jahr	Ø	Ø KP	Ø Miete [€/m]	Ø BWK [%]	Ø RND [Jahre]	GND [Jahre]
				WF/NF [m²]	[€/m² WF/NF]				
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>0,9</b> ±0,7	30	2024	78 ±20	2.577 ±584	7,1 ±0,7	25,1 ±3,4	41 ±15	80
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>1,7</b> ±0,8	24	2024	71 ±21	2.512 ±675	8,4 ±1,6	22,6 ±4,7	40 ±15	80

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für selbstgenutztes sowie vermietetes Wohnungseigentum durchschnittliche Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Bei beiden stimmen die Merkmale des Bewertungsobjektes nicht hinreichend mit den Merkmalen der Auswertungen überein, sodass jeweils eine Anpassung um die halbe Spannenabweichung auf 1,25 % für selbstgenutztes und 2,1 % für vermietetes Wohnungseigentum vorgenommen wurde.

Da das Bewertungsobjekt aufgrund seiner Merkmale eher der Vermietung zuzuordnen ist, jedoch zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer eigengenutzt wurde, erachtet der Sachverständige eine Mittelwertbildung der beiden Liegenschaftszinssätze, sodass der Ertragswertermittlung ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,675 % zugrunde gelegt werden kann.

Quellenangaben:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) , www.boris.nrw.de.; Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1672. Gutachterausschuss für Grundstückswerte : Grundstücksmarktbericht Rheinisch-Bergischer Kreis, 2025.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Demzufolge ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Modellgröße im Bewertungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Hierzu sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Anlage 1 zu §12, Abs. 5, S. 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer veröffentlicht worden. Bei Hinzuziehung eines zusätzlich normierten Wertermittlungsverfahren ist auf eine Harmonisierung dieser Modellkomponente zu achten. Die Gesamtnutzungsdauer orientiert sich an Anlage 1 der ImmoWertV und wird pauschal mit 80 Jahren festgesetzt.

Quellenangaben:

ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021

## Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß § 12 Abs. 5, S.1 ImmoWertV unter Hinzunahme der Anlage 2 zu ermitteln. Die Verteilung der Modernisierungspunkte ist zu begründen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben. Die Restnutzungsdauer kann durch die Modernisierungsmaßnahmen entsprechend dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV auf maximal 70 % der Restnutzungsdauer gestreckt werden.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Energieausweis) ca. 1949 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1949 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Wie die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen sind, stellt die Verordnung mit der „Kann-Vorschrift“ des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in das Ermessen des Anwenders. Sie können durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung. Nachfolgend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, die den Marktwert des Bewertungsgrundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts noch keine Berücksichtigung „in“ dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben. Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ werden also alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Bewertungsgrundstücks verstanden. Diese vom Bewertungsmodell abweichenden Modellparameter werden durch einen Modellausgleich nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 ImmoWertV insoweit berücksichtigt, wie diese während des Ortstermins zweifelsfrei festgestellt werden konnten bzw. diese dem Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

Quellenangaben

Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Einordnung, S. 970.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.033,42 €
• mangelnde Innenbesichtigung	-5.033,42 €
Summe	-5.033,42 €

#### mangelnde Innenbesichtigung:

Trotz vorheriger Ladung war das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Der Sachverständige hatte durch eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung lediglich Zugang zu den Gemeinschaftsflächen (Flure, Treppenhaus, Trockenboden, Waschküche).

Da zu der Beschaffenheit, dem Zustand und der Qualität des Sondereigentums nebst Kellerraum kein Eindruck gewonnen werden konnte, bedarf es eines entsprechenden Abschlages; im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind hierzu Abschläge von 5 – 10 % als marktüblich zu erachten. Neben der mangelnden Innenbesichtigung konnte zudem festgestellt werden, dass sowohl der Strom- wie auch der Gaszähler zum Wertermittlungstichtag abmontiert waren, sodass der Sachverständige davon ausgehen muss, dass die Wohnung derzeit nicht beheizbar ist – aufgrund der damit verbundenen höheren Schadensrisiken (u. A. Schimmelbildung, Feuchtigkeit) erachtet der Sachverständige einen Abschlag von 15 % für angemessener. Dies ist insbesondere durch das vorbenannte, festgestellte Risiko zu begründen.

Berechnung: 33.556,10 EUR x 15 % = **5.033,42 EUR**

---

## 6.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **28.500,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/42 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 42929 Wermelskirchen, Wirtsmühler Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Wirtsmühler Straße 2 im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. IV violett (des Aufteilungsplans D) bezeichnet

Wohnungsgrundbuch von Dorfhonnschaft	Blatt 2717	lfd. Nr. 1
Gemarkung Dorfhonnschaft	Flur 24	Flurstück 656

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 mit rd.

**28.500 €**

**in Worten: achtundzwanzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

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

Sachverständiger für die Erstellung:

---

Patrick Schloßmann

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

Gemäß einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)

Immobilienfachwirt (IHK & EBZ)

Immobilienkaufmann (IHK)

Bankkaufmann (IHK)

Overath, den 28. November 2025

---

## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

---

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

**WoFIV:**

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

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [5] 10. Auflage Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] 3. Auflage Francke u.a. – Immobilienmärkte und Immobilienbewertung
- [7] 3. Auflage Petersen, Schnoor, Seitz – Verkehrswertermittlung von Immobilien
- [8] 24. Auflage Schmitz und Krings – Baukosten 2020/21
- [9] 3. Auflage Hankammer – Schäden an Gebäuden

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.09.2025) erstellt.