

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **15,70/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit drei Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Knapper Straße 2, 2a, Rathausplatz 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im 2. OG rechts** und einem Kellerraum, **Knapper Straße 2a, im Aufteilungsplan mit Nr. 4** bezeichnet



Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts  
Lüdenscheid mit dem Aktenzeichen 22 K 14/25

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des  
**Wohnungseigentums** wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 ermittelt mit rd.

**49.600,00 €**

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für JUNG Immobilienwertermittlung GmbH.

Ursula Jung

Gemäß ISO/IEC 17024  
zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

JUNG Immobilien-  
wertermittlung GmbH  
Schultheißstraße 14  
59889 Eslohe

Tel. 02973 / 908660

E-Mail: [info@juwert.de](mailto:info@juwert.de)

<https://www.juwert.de>

17. Oktober 2025

Aktenzeichen: 3530

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Außenanlagen .....	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG.....	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung .....	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.4.3	Allgemeine technische Ausstattung.....	18
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)</b> .....	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	20

4.4	Bodenwertermittlung.....	20
4.5	Vergleichswertermittlung .....	23
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ...	23
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	25
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	25
4.5.5	Vergleichswert .....	26
4.6	Ertragswertermittlung.....	28
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.6.2	Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe .....	29
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	31
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	35
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	35
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	35
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	35
4.7.5	Verkehrswert (Marktwert) .....	37
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>39</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	40
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

## Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss mit Kellerraum Nr. 4
Miteigentumsanteil	15,70/1.000
Objektadresse	Knapper Straße 2a, 58507 Lüdenscheid
Adresse des Grundstücks	Knapper Straße 2, 2a, Rathausplatz 19, 58507 Lüdenscheid
Aktenzeichen des Amtsgerichts	22 K 14/25
Wertermittlungsstichtag	01.10.2025
Ortstermin	01.10.2025
Grundbuch	Lüdenscheid-Stadt, Blatt 12904, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 33, Flurstücke 266 (163 m <sup>2</sup> ), 267 (800 m <sup>2</sup> )
Grundstücksfläche	963 m <sup>2</sup>
Art der Gebäude	Wohn- und Geschäftshäuser
Baujahr	1957
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	rd. 48 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt	rd. 597.000 €
Bodenwert anteilig	rd. 9.370 €
Vergleichswert	rd. 49.500 €
Ertragswert	rd. 49.700 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -471 €
Verkehrswert (Marktwert)	rd. 49.600 €
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	rd. 1.033 €/m <sup>2</sup>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in 3 aneinandergebauten Wohn- und Geschäftshäusern; 15,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und einem Kellerraum, Knapper Straße 2a (Nr. 4 im Aufteilungsplan)
Objektadresse:	Knapper Straße 2a 58507 Lüdenscheid
Adresse des Grundstücks:	Knapper Straße 2, 2a, Rathausplatz 19 58507 Lüdenscheid
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Lüdenscheid, Grundbuch von Lüdenscheid-Stadt (Wohnungsgrundbuch), Blatt 12904, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 33, Flurstücke 266 (163 m <sup>2</sup> ), 267 (800 m <sup>2</sup> )  Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die im Bestandverzeichnis des Grundbuchs eingetragenen Grundstücksgrößen mit den im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgrößen übereinstimmen.  Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichts Lüdenscheid vom 12.08.2025 soll durch ein schriftliches Gutachten der Verkehrswert festgestellt werden. Mit dem Beschluss (Aktenzeichen 22 K 14/25) vom 12.08.2025 wurde ich zur Sachverständigen bestellt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lüdenscheid Dukatenweg 6 58507 Lüdenscheid
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 01.10.2025 wurden die Beteiligten durch die Schreiben vom 16.09.2025 fristgerecht informiert.

- Umfang der Besichtigung: Besichtigt werden konnten Teile des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus in der Hausnummer 2a) sowie die Wohnung Nr. 4.
- Hinweis:  
Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck bzgl. Ausstattung und Zustand auf diese Bereiche übertragbar ist.
- Teilnehmer am Ortstermin: die Mutter des Schuldners, die Sachverständige und der Mitarbeiter Herr Jung
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- Grundbuchauszug vom 11.06.2025
  - Beschluss vom 12.08.2025
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, Stand 2025
  - Stadtplan im Maßstab 1:20.000, Stand 2025
  - Übersichtskarte im Maßstab 1:200.000, Stand 2025
  - Teilungserklärung vom 08.12.1988, Urkunde Nr. 2051 der Urkundenrolle für 1988, Amtsgericht Lüdenscheid
  - Änderung der Teilungserklärung vom 16.01.1991, Urkunde Nr. 41 der Urkundenrolle für 1991, Amtsgericht Lüdenscheid
  - Aufteilungspläne zur Teilungserklärung
  - Wohnflchenaufstellung vom 15.09.1987
  - Baubeginnanzeige zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses vom 12.09.1988
  - Bauantrag mit Baubeschreibung und Grundriss vom 17.12.1956
  - Energieausweis vom 12.10.2019, Wohnungsverwaltungsgesellschaft
  - Informationen der Wohnungsverwaltungsgesellschaft vom 15.07.2025
  - Mietspiegel für den HSK, Märkischen Kreis und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gültig ab 01.12.2023
  - Bodenrichtwert, BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))
  - Immobilienrichtwert, BORIS-NRW, Stichtag

01.01.2025, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“  
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

- Grundstücksmarktbericht 2025, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), www.boris.nrw.de
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes vom 03.07.2025, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 02.07.2025, Stadt Lüdenscheid
- Hochwasserkarten.NRW, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Stand 11.07.2025
- Auskunft aus dem Verzeichnis der Altlasten vom 01.07.2025, Märkischer Kreis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.06.2025, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 15.07.2025, Stadt Lüdenscheid
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefhrdung vom 22.07.2025, Bezirksregierung Arnsberg
- Informationen zum Hausgeld und zur Erhaltungsrücklage, E-Mail der Hausverwaltung vom 16.10.2025

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Herrn Jung wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Fotodokumentation beim Ortstermin

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In Abteilung II des Grundbuchs sind eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Grunddienstbarkeit (Punkt 2.4) eingetragen. Sie werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da verfahrensbedingt der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln ist.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Märkischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lüdenscheid (Kreisstadt, ca. 73.000 Einwohner)
berrtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1 und 2):	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hagen (ca. 25 km entfernt), Iserlohn (ca. 35 km entfernt), Remscheid (ca. 37 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 96 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 229 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 3 km entfernt), A 46 (ca. 23 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Lüdenscheid (ca. 700 m entfernt)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 49 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2 und 3):	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtzentrum von Lüdenscheid, an der Fußgängerzone. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Kindergärten und Schulen im Stadtgebiet; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Ladenlokale, Café, Gaststätte, Banken; geschlossene 2-6-geschossige Bauweise; Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser
Beeinträchtigungen:	keine

Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 3) Straenfronten:  
ca. 66 m

mittlere Länge:  
ca. 50 m

mittlere Tiefe:  
ca. 20 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 963 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit unregelmäßiger Grundstücksform.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Stadtstraße, Fußgängerzone; Straße mit viel und in der Fußgängerzone mit wenig Verkehr (Lieferfahrzeuge)

Straßenausbau: voll ausgebaut, gepflastert;  
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: vierseitige Grenzbebauung; voll bebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Hochwassergefährdung: Gemäß den Hochwasserkarten.NRW besteht keine Hochwassergefhr.

bergbauliche Verhältnisse: Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

**Altlasten:** Gemäß der schriftlichen Auskunft des Märkischen Kreises ist das Bewertungsobjekt weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufgeführt.

**Anmerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lagebliche Bau- grund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lüdenscheid-Stadt, Blatt 12904 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (das Recht, auf der südöstlichen Teilfläche des belasteten Grundstücks einen Straßentunnel zu errichten, Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und die Teilfläche zu betreten) für die Stadt Lüdenscheid. Die Ausübung kann Dritten überlassen werden. Gemäß der Bewilligung vom 31. März 1971 eingetragen am 6. April 1971. Nach Lüdenscheid-Stadt Blätter 12901 bis 12929 übertragen am 10. Januar 1989.

lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zur Nichtanbringung von Fenstern oder sonstigen Öffnungen an der Giebelwand) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lüdenscheid-Stadt Flur 33 Flurstück 51 (Lüdenscheid Stadt Blatt 4456) gemäß der Bewilligung vom 1. August/ 13. Oktober 1988 – im Range vor Abt. III Nr. 1 – eingetragen am 4. November 1988. Nach Lüdenscheid-Stadt Blätter 12901 bis 12929 übertragen am 10. Januar 1989.

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lüdenscheid, 22 K 14/25). Ingetragen am 11.06.2025

Hinweis:

Die Eintragungen werden gemäß dem Auftrag nicht

auf Wertbeeinflussung geprüft und verfahrensbedingt nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

**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 bei Beleihungen, Verkauf, geringstem Gebot o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

**Bodenordnungsverfahren:**

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

**Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen:**

Die Dichtigkeitsprüfung ist in der Stadt Lüdenscheid nur in Wasserschutzgebieten Pflicht. Bei dem Bewertungsobjekt ist die Dichtigkeitsprüfung nicht verpflichtend. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist damit nicht notwendig. In dieser Wertermittlung wird ein dichtes Abwassersystem unterstellt.

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Demnach sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Lüdenscheid eingetragen.

**Denkmalschutz:**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Lüdenscheid ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid verzeichnet.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

**Darstellungen im Flächennutzungsplan:**

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche – Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum) dargestellt.

**Festsetzungen im Bebauungsplan:**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

Der B-Plan Nr. 637 „Friedrichstraße/Rauhausplatz“, Rechtskraft am 03.11.1988 trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

MK = Kerngebiet

sonstige Satzungen:

- Erhaltungssatzung für das Gebiet Knapper Straße, Lessingstraße, Friedrichstraße
- Gestaltungssatzung der Stadt Lüdenscheid über örtliche Bauvorschriften für den Sternplatz und Rathausplatz sowie deren umliegende innerstädtische Bereiche
- Stadtumbaugebiet

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschlieungseinrichtungen nach §§ 127 ff. BauGB beitragsfrei. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NW für straßenbauliche Maßnahmen sind noch nicht entstanden.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung und die Anlagen 4 - 6;

Das Grundstück ist mit drei aneinandergebauten Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Gemäß der Teilungserklärung hat die Anlage 8 Wohnungen und 13 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten sowie 8 Stellplätze in der Tiefgarage. Das Bewertungsobjekt ist eigen-genutzt.

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

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage fur die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es fur die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausfuhungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen konnen Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben uber nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen wahrend des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der ublichen Ausfuhung im Baujahr. Die Funktionsfahigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht gepruft; im Gutachten wird die Funktionsfahigkeit unterstellt.

Baumangel und -schaden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschaden und Baumangel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schadlinge sowie uber gesundheitsschadigende Baumaterialien wurden nicht durchgefuhrt.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Wohn- und Geschaftshaus

Das Gemeinschaftseigentum besteht aus drei Wohn- und Geschaftshusern. In der weiteren Beschreibung wird nur das Wohn- und Geschaftshaus Knapper Straße 2a beschrieben.

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschaftshaus mit 4 Wohnungseigentumen, 2 Teileigentumen und 8 TG-Stellplätzen; Ein-/ Zweispanner; 4-geschossig; unterkellert
Baujahr:	1957 (Baubeschreibung und Bauplan vom 17.12.1956)
Umbau und Aufteilung:	1988
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung der Fenster 2017</li><li>• Modernisierung des Innenausbaus (Wande, Decken, Fußboden)</li><li>• Grundrissverbesserung</li></ul>
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurden auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch des Gebäudes: 199 kWh / (m <sup>2</sup> a)

Der Endenergieverbrauch entspricht der Energieeffizienzklasse F.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Rampe zur Tiefgarage, Mieterkeller und 8 Tiefgaragenstellplätze

#### Erdgeschoss:

1 Teileigentum (Ladenlokal) gemäß Teilungserklärung; wie am Ortstermin festgestellt, besteht das Ladenlokal aus mehreren Einheiten

#### 1. Obergeschoss:

1 Teileigentum (Büro)

#### 2. Obergeschoss:

2 Wohnungen

#### 3. Obergeschoss:

2 Wohnungen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht bekannt

Umfassungswände Kellergeschoss: Mauerwerk

Umfassungswände Erd- und Obergeschosse: Mauerwerk

Wohnungstrenn- und Treppenhäuswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen:

#### Geschosstreppen:

Beton mit Fliesen und Steinplatten; einfaches Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug

Hauseingang: Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Doppelverglasung

Dach:

Dachkonstruktion:

Stahlbeton (gemäß sachverständiger Schätzung)

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

verschweißte Bitumenbahnen (gemäß sachverständiger Schätzung)

Das GEG verpflichtet zur Dämmung der obersten Geschossdecke oder ersatzweise des Daches über den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2. Dabei ist das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten. Der Sachverständigen ist nicht bekannt, ob eine Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Daches vorhanden ist. Dem Baujahr entsprechend ist jedoch davon auszugehen, dass eine Dämmung vorhanden ist. Sollte für die oberste Geschossdecke bzw. für das Dach eine Dämmung erforderlich sein, sind die Kosten hierfür zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

besondere Bauteile: Eingangs- und Schaufensterüberdeckungen

besondere Einrichtungen: Gegensprechanlage

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:

- Putzschäden an der Rampe zur Tiefgarage
- teils verwitterter Außenputz und Außenputzschäden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, ansonsten ist das Grundstück vollständig bebaut.

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts vom Treppenhaus, Knapper Straße 2a und dem dazugehörigen Kellerraum im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet.
Wohnfläche (vgl. Anlage 4):	Die Wohnfläche beträgt rd. 48 m <sup>2</sup> . Die Fläche des Kellerraums beträgt 4,79 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung (vgl. Anlage 5):	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele und Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, aber innenliegendes Bad
Besonnung/Belichtung:	gut

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, in der Küche und im Bad Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich, im Bad ca. $\frac{3}{4}$ hoch Fliesen, darüber Raufasertapeten mit Anstrich; in der Küche Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Baujahr 2017; keine Rollläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür, Holzzarge mit Spion und Gegensprechanlage  <u>Zimmertüren:</u> Holztüren teils mit Lichtausschnitt, Holzzargen
sanitäre Installation:	Wanne, Stand-WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte; ältere Ausstattung
besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Gegensprechanlage
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel/ Instandhaltungsbesonderheiten:	keine festgestellt

### 3.4.3 Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr nicht bekannt; überwiegend Flachheizkörper in Heizungsnichen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), im Bad Lüftungsschlitze
Warmwasserversorgung:	ber die Heizungsanlage

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtojekt (REA):	keine wesentliche Abweichung
von dem Miteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt
Hausgeld:	Die Hausgeldzahlungen betragen monatlich 329,00 €, wovon 60,00 € in die Erhaltungsrücklage fließen. Die Heizkosten sind in diesem Betrag enthalten.
Erhaltungsrücklage:	<p>Zum 31.12.2024 betrug die Erhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt 710,52 €.</p> <p>Aus der Erhaltungsrücklage müssen in den nächsten Jahren an der gesamten Anlage folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sanierung aller Dachflächen gemäß den gesetzlichen Vorgaben</li><li>• Sanierung von Auenputzflchen</li></ul>

- Erneuerung der Heizungsanlage – Brennwertkessel mit gleichzeitigem Austausch von Pumpen, Verteiler und Absperrungen

Seitens der Hausverwaltung werden Angebote eingeholt, die der Eigentümergemeinschaft 2026 vorgestellt werden.

### **3.6 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich in einem altersbedingten Pflegezustand. Es bestehen Auenputzschden/ Verwitterung der Fassade, Putzschäden an der Rampe zur Tiefgarage (bei der Besichtigung am 08.07.2025 festgestellt) und fehlender Anstrich am Dachunterstand in der Hausnummer 2.

Weitere Instandhaltungsbesonderheiten, die am Wertermittlungstichtag nicht besichtigt werden konnten, sind unter Punkt 3.5 aufgeführt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 15,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Knapper Straße 2, 2a, Rathausplatz 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts vom Treppenhaus gelegen mit Kellerraum Knapper Straße 2a, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüdenscheid-Stadt	12904	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lüdenscheid-Stadt	33	266	163 m <sup>2</sup>
Lüdenscheid-Stadt	33	267	800 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

---

**963 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen.

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 für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschtzt werden kann und der wohnungseigentumsspezifische Sachwertfaktor bestimmbar ist.

In dieser Wertermittlung kommen das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung, weil für diese Verfahren die für die Wertermittlung relevanten Daten zur

Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren kann nicht durchgeführt werden, weil für Wohnungseigentum keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (MEA) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstcks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **620,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstck ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Kerngebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	3,0
Zahl der Vollgeschosse	=	IV
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	IV
Grundstücksfläche	=	963 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>620,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.10.2025	× 1,000	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>					
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	620,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	3,0	keine Angabe	×	1,000	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	963	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	IV	IV	×	1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>620,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 620,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	963 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 597.060,00 € <b><u>rd. 597.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025 insgesamt **597.000,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Anpassung ist aufgrund der Bodenrichtwertentwicklung nicht erforderlich.

#### E2

Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als wäre das Grundstück unbebaut. Im B-Plan wurde keine GFZ festgelegt. Die Sachverständige erachtet eine Anpassung für nicht erforderlich.

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA = 15,70/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (REA); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		<b>Erläuterung</b>
Gesamtbodenwert	597.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	597.000,00 €	
Miteigentumsanteil (MEA)	× 15,70/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.372,90 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 9.372,90 € <b><u>rd. 9.370,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 **9.370,00 €**

## **4.5 Vergleichswertermittlung**

### **4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungseigentum beschrieben.

### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

#### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

## **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

## **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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)**

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 Instandhaltung, 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.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ( )</b>	= 1.450,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)</b>	= <b>1.450,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	01.10.2025	× 1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Geschosslage	1	2. OG	× 0,990	E02
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	× 0,907	E03
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,000	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	73	48	× 0,930	E04
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl der Einheiten	7-24	29	× 0,921	E05
Baujahr	1977	1957	× 0,934	E06
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.041,60 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			= <b>1.041,60 €/m<sup>2</sup></b>	

### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### E01 – Stichtag

Eine Anpassung hält die Sachverständige für nicht erforderlich.

#### E02 – Geschosslage

Der Gutachterausschuss hat hierfür keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Aus Erfahrungswerten hält die Sachverständige eine Anpassung von -1% für angemessen.

**E03 – Balkon**

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**E04 – Wohnfläche**

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**E05 – Anzahl der Einheiten**

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**E06 – Baujahr**

Die Anpassung erfolgt gemäß den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

**4.5.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		<b>Erläuterung</b>
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.041,60 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.041,60 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 48,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 49.996,80 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 49.996,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 49.996,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 471,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 49.525,80 €</b> <b>rd. <u>49.500,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit rd. **49.500,00 €** ermittelt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der diesbezüglich notwendigen Kosten marktangepasst in Abzug gebracht.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg. 15,70/1.000
Bauschäden		-471,00 €
• Außenputz, Dachunterstand (Hausnr. 2), Putzschäden an der Rampe zur Tiefgarage (Hausnr. 2a)	-30.000,00 €	
Summe		-471,00 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 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 vorläufigen (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 bebautes 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 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstckmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten 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 Grundstcksreinertrages dar.

## 4.6.2 Erläuterung der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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 Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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)**

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.

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

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.

#### 4.6.3 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 (Wohn- und Geschäftshäuser)	4	Wohnung 2.OG	48,00		6,50	312,00	3.744,00
Summe			48,00	-		312,00	3.744,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.744,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.157,28 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.586,72 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,00 %</b> von <b>9.370,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>187,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.399,32 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>21</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>17,011</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 40.814,83 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 9.370,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 50.184,83 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 50.184,83 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 471,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 49.713,83 €</b>
	<b>rd. 49.700,00 €</b>

#### 4.6.4 Erluterungen zu den Wertanstzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflache

Die Wohnflache wurde der Wohnflachenaufstellung der Bauakte entnommen und von der Sachverstandigen auf Plausibilitat uberpruft.

##### Rohertrag

Die Basis fur die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstuck marktublich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jahrlichen Gesamtmiete ohne samtliche auf den Mieter zusatzlich zur Grundmiete umlagefahigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktublich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfugbaren Vergleichsmieten fur mit dem Bewertungsgrundstuck vergleichbar genutzte Grundstucke aus

- dem Mietspiegel fur freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Markischen Kreises und die Stadt Schwerte (mit Ausnahme der Stadt Arnsberg), Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., gultig ab 01.12.2023

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitatsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berucksichtigt.

Die Miete fur die Baujahre bis 1964 betragt in einer guten Wohnlage im Durchschnitt 4,67 €/m<sup>2</sup>. Da das Gebaude 1988 umgebaut wurde, wird zusatzlich die Miete fur die Baujahre 1986-1994 herangezogen, welche in einer guten Wohnlage im Durchschnitt 6,85 €/m<sup>2</sup> betragt. Die Sachverstandige erachtet aufgrund der zentralen Lage, der Ausstattung und Groe der Wohnung eine Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> fur angemessen.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Angaben im Grundstucksmarktbericht (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m<sup>2</sup> Wohnflache bezogen oder als Absolutbetrag je Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	662,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	74,88
Summe			1.157,28 (ca. 31 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

Der fur das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfugbaren Angaben des zustandigen Gutachterausschusses und
- eigenen Ableitungen der Sachverstandigen

bestimmt.

Der zustandige Gutachterausschuss hat die Liegenschaftszinssatze fur Wohnungseigentum

nach Baujahren gegliedert. Für das Baujahr 1957 wurde kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen. Für die Baujahre 1970-1979 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2,4% mit einer Standardabweichung von 0,9% und für die Baujahre 1980-1989 beträgt er 2,9% mit einer Standardabweichung von 0,8%. Die Sachverständige hält einen Liegenschaftszinssatz von 2,0% aufgrund der Restnutzungsdauer von 21 Jahren, der Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup>, der Lage und der Größe der Wohnung für angemessen.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze mit 80 Jahren angenommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauantrag und Baubeschreibung vom 17.12.1956) 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2017
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grund- rissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1957 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 68 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie von der Sachverständigen beim Ortstermin gesehen wurden.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten werden nach den Erfahrungswerten marktangepasst in Abzug gebracht.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.15,70/1.000
Bauschäden	-471,00 €
• Außenputz, Dachunterstand (Hausnr. 2), Putzschäden an der Rampe zur Tiefgarage (Hausnr. 2a)	-30.000,00 €
Summe	-471,00 €

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Für die Ertragswertermittlung stehen die erforderlichen Daten in guter Qualität (Mietspiegel, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird das Ertragswertverfahren zusätzlich angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **49.500,00 €**

und der **Ertragswert** mit rd. **49.700,00 €**

ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsfaktor und ausreichende Anpassungsfaktoren) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Es wird das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität der Verfahrensergebnisse** wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 1,00** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 1,00 (a) × 1,00 (b) = 1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[49.500,00 \text{ €} \times 1,00 + 49.700,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \mathbf{49.600,00 \text{ €}}$

#### 4.7.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert (Marktwert)** für den 15,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstück in 58507 Lüdenscheid, Knapper Straße 2, 2a, Rathausplatz 19 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts vom Treppenhaus gelegen mit Kellerraum Knapper Straße 2a, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüdenscheid-Stadt	12904	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lüdenscheid-Stadt	33	266, 267

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit rd.

**49.600,00 €**

(in Worten: neunundvierzigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

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

Eslohe, den 17. Oktober 2025



*U. Jung*

## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 2.000,00 € 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

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

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, 10. Auflage 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

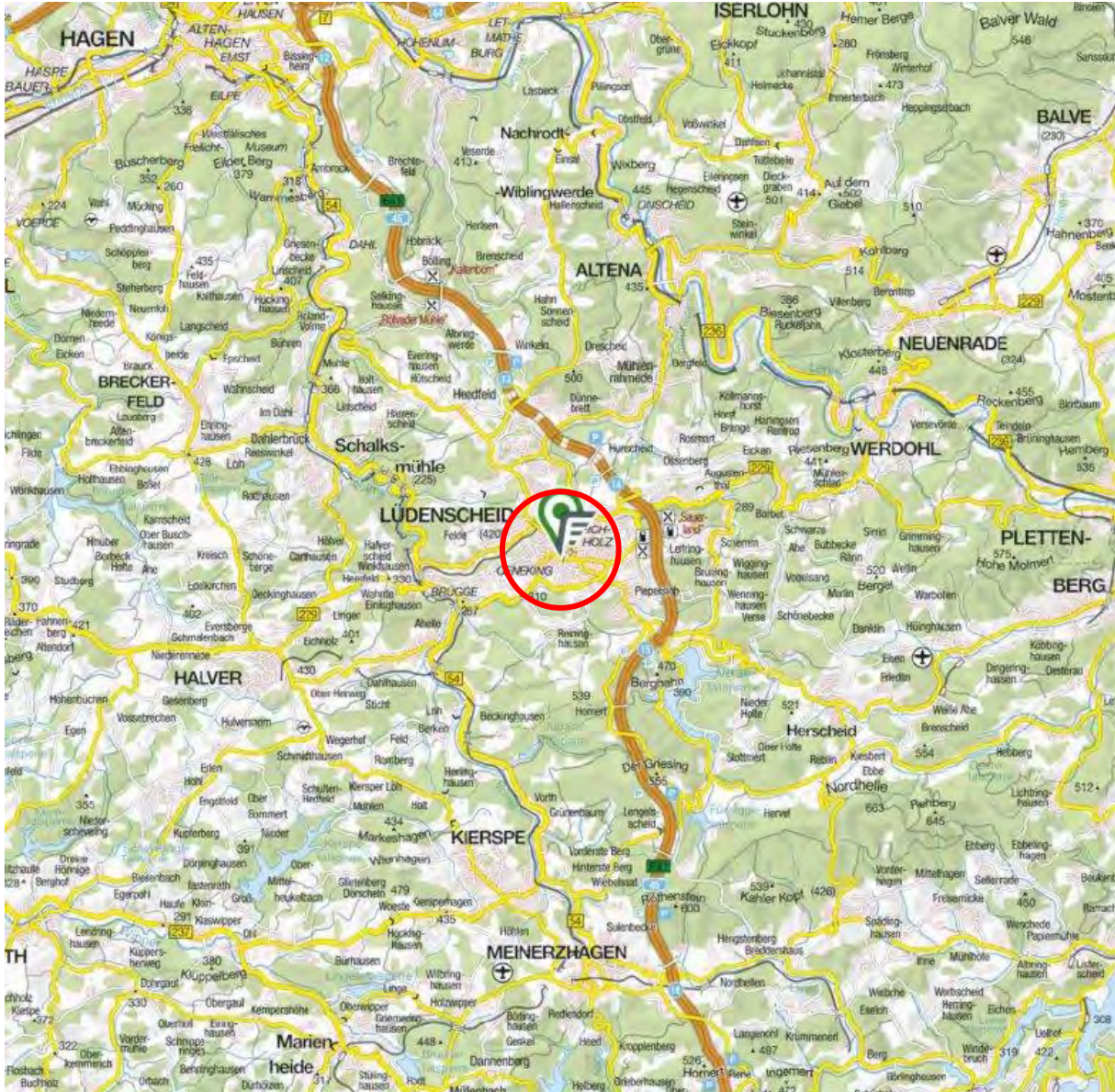
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand September 2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Wohnflächen
- Anlage 5: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 6: Fotos

# Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung des Ortes



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG, lizenziert durch on-geo GmbH  
 Aktualität: 2025

## Anlage 2

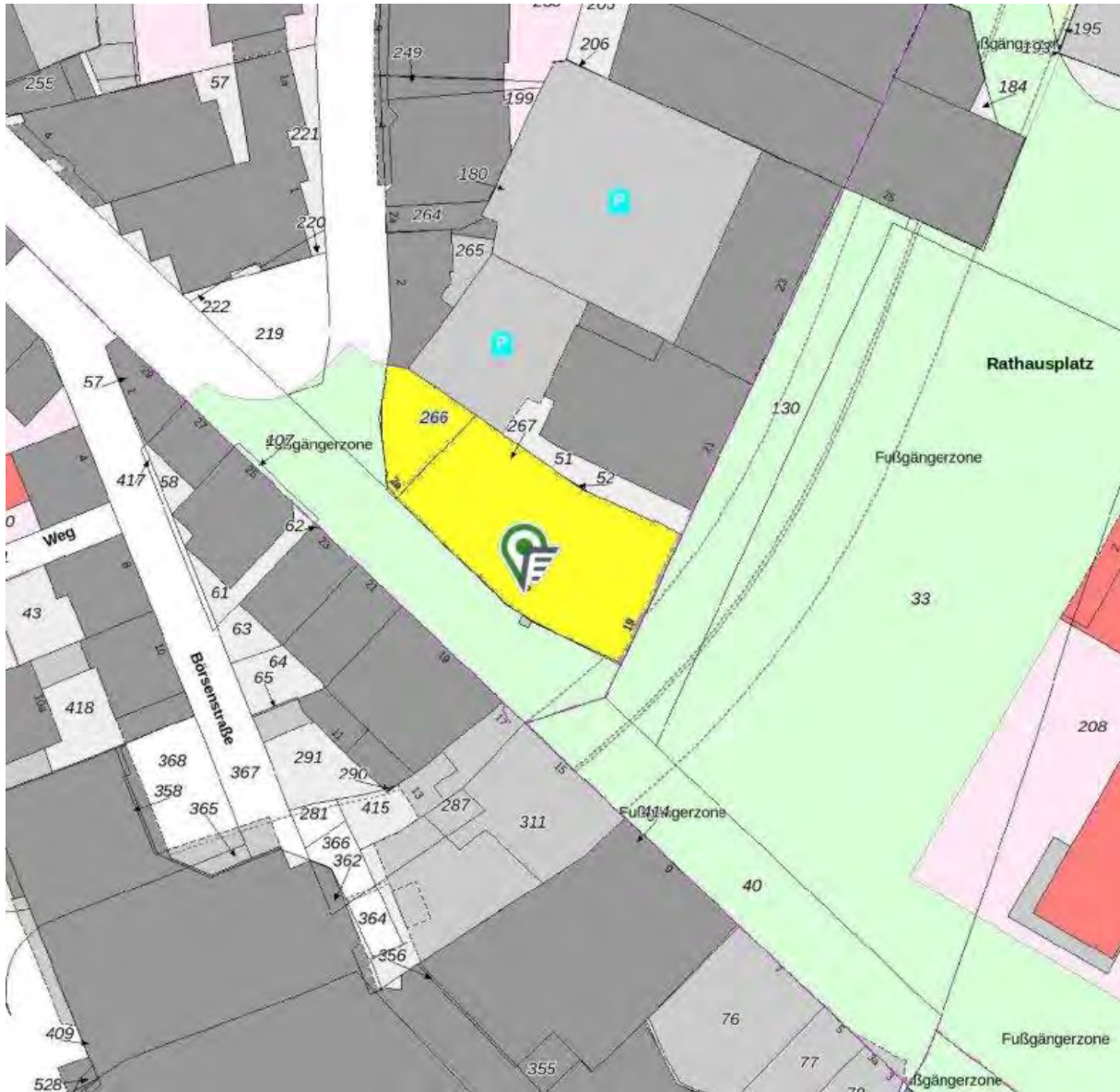
Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: MairDumont GmbH & Co. KG lizenziert durch on-geo GmbH  
Aktualität: 2025

## Anlage 3

Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Quelle: Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen,  
lizenziert durch on-geo GmbH

Aktualität: 2025

## Anlage 4

## Wohnflächen

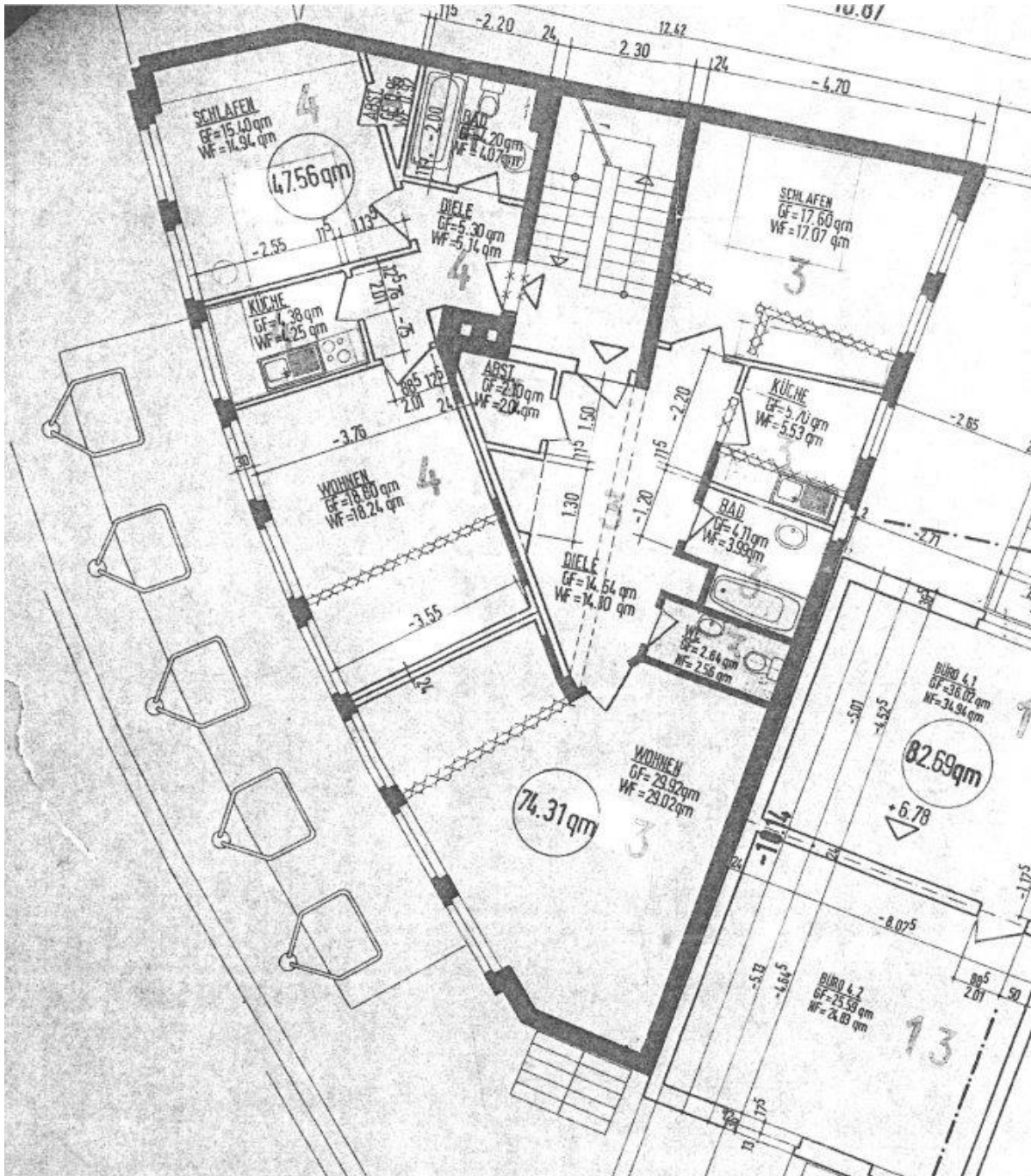
**Wohnung Nr. 4**

Schlafen	14,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,92 m <sup>2</sup>
Bad	4,07 m <sup>2</sup>
Diele	5,14 m <sup>2</sup>
Küche	4,25 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>47,56 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 48,00 m<sup>2</sup></b>

### Anlage 5

### Grundrisse und Schnitt

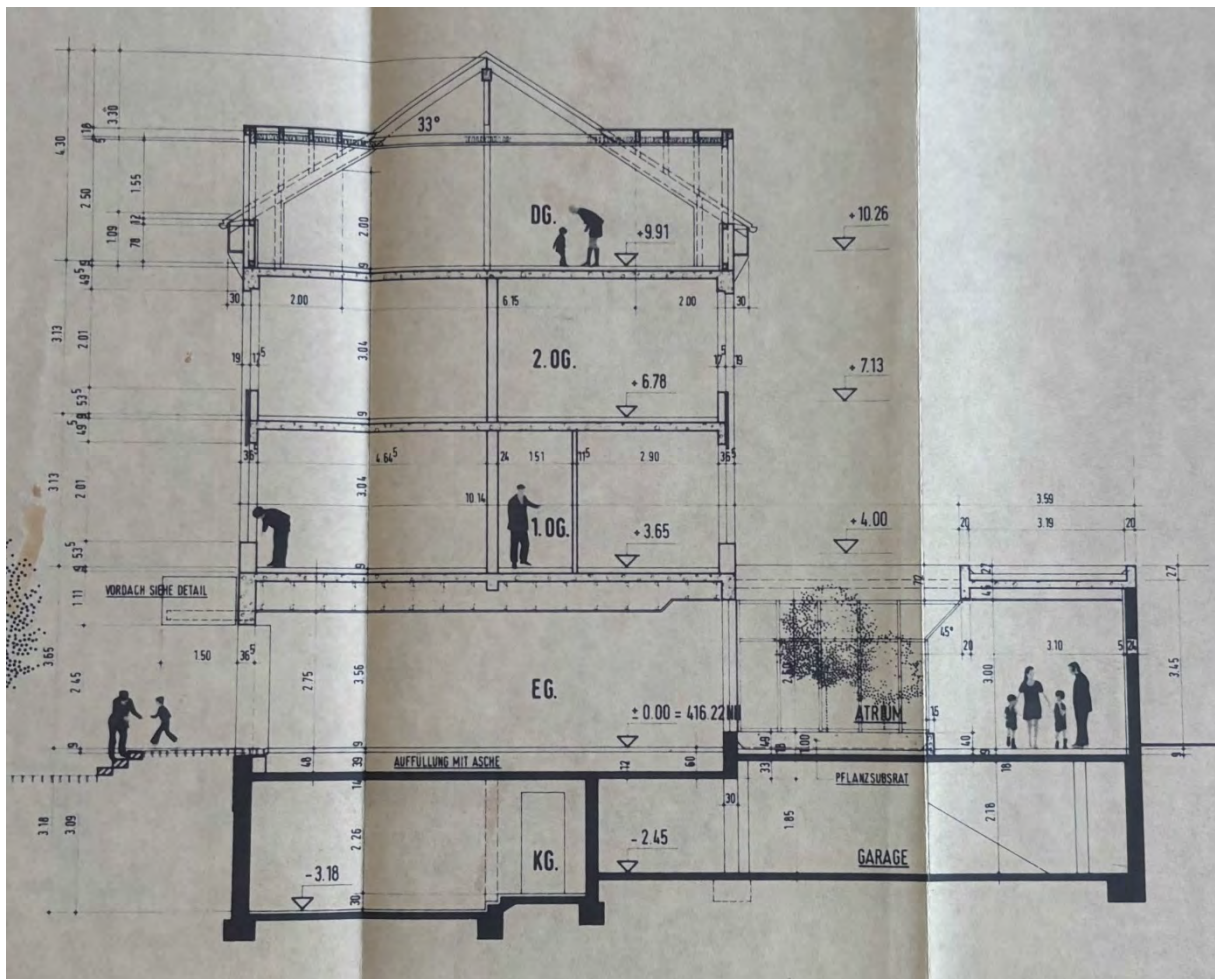
### 2. Obergeschoss der Hausnr. 2a mit Kennzeichnung der Wohnung Nr. 4 (nicht maßstäblich)



### Kellergeschoss mit Kennzeichnung des Kellerraums Nr. 4 (nicht maßstäblich)



### Schnitt Knapper Straße 2, 2a (nicht maßstäblich)



## Anlage 6

### Fotos

Ansicht Knapper Straße 2a mit Hauseingang und Tiefgaragentor



Ansicht Knapper Straße 2a und 2

Ansicht Rathausplatz 19



Hauseingangsbereich Knapper Str. 2a mit Tür zum Kellergeschoss

Treppenhaus im DG Knapper Straße 2a



Wohnung – Diele mit Blick in die Küche

Wohnung – Wohnzimmer



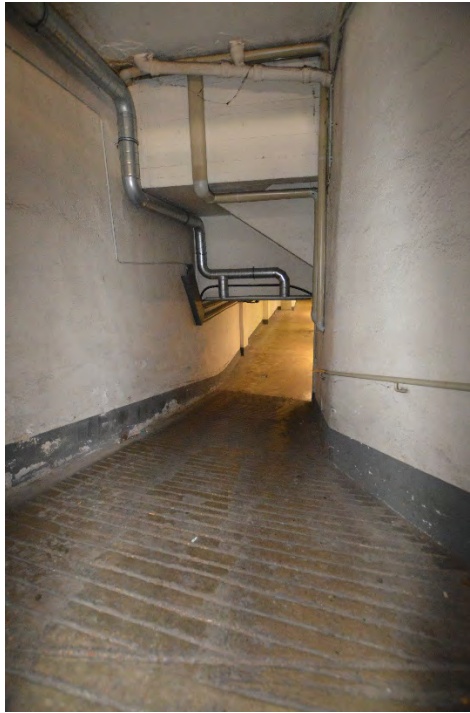
Wohnung – Küche

Wohnung – Bad



Wohnung – Bad

Rampe der Tiefgarage Knapper Straße 2a



Tiefgarage Knapper Straße 2a