

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekte: Grundstück mit Zweifamilienhaus

Adresse und Gemarkung:

51702 Bergneustadt

Gemarkung: Bergneustadt, [REDACTED]

Auftraggeber: Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Aktenzeichen: WE25210/BN-2025

**Aktenzeichen Amtsgericht
Gummersbach:** 68 K 38/24

Wertermittlungsstichtag: 01. Dezember 2025

**Stephen Letzel, Dipl.-Ing. (FH)
Architekt (AKNW)**



von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

sowie zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke (TÜV)

Am Domberg 9, 51515 Kürten
Tel: 02207 70 40 234

E-mail: stephen-letzel@t-online.de
Internet: www.immowert-letzel.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
2	Wertrelevante Merkmale.....	11
2.1	Lage.....	11
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3	Bauliche Anlagen.....	15
2.4	Sonstiges.....	26
3	Verfahrenswahl	30
4	Sachwertverfahren unter der Prämisse der Beseitigung dringender Rückstände	32
4.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	32
4.2	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	36
4.3	Alterswertminderungsfaktor.....	41
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	42
4.5	Bodenwertermittlung.....	42
4.6	Marktanpassung und Verfahrenswert / Sachwert	44
5	Sachwertverfahren unter der Prämisse weiterer Modernisierungen.....	46
5.1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	46
5.2	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	50
5.3	Alterswertminderungsfaktor.....	55
5.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	56
5.5	Bodenwert	56
5.6	Marktanpassung und Verfahrenswert / Sachwert	57
6	Ertragswertverfahren unter der Prämisse der Beseitigung von (nur) dringenden Rückständen.....	59
6.1	Rohertrag.....	59
6.2	Bewirtschaftungskosten	62
6.3	Liegenschaftszinssatz	63
6.4	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	64
6.5	Bodenwert	64
6.6	Verfahrenswert / Ertragswert.....	65
7	Verkehrswert	67

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Grundstück mit Zweifamilienhaus [REDACTED], 51702 Bergneustadt	
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	01. Dezember 2025	
Ortsbesichtigung	10. Oktober 2025	
Abschluss der Recherchen	10. Dezember 2025	
Grundstücksgröße (Flurstück Nr. [REDACTED]):	569,00 m ²	
Wohnfläche im EG ca.	83,00 m ²	
Wohnfläche im DG inkl. einem weiteren separatem Raum im EG (vom Treppenhaus zugänglich) ca.	102,00 m ²	
Wohnfläche insgesamt ca.:	185,00 m ²	
Garagen- PKW- Einstellplätze:	1 Stück	
Ursprüngliches Baujahr: unbekannt, geschätzt um ca.:	ca. 1897 – 1907	
Anbau, straßenseitig (rechts neben Haupthaus) Baujahr: unbekannt, geschätzt um ca.:	ca. 1965	
Anbau, gartenseitig, Baujahr:	ca. 1986	
Modernisierungen:	Modernisierungen erfolgten teilweise im Laufe der Zeit (insbesondere ca. 1986 und tw. in den Jahren danach)	
Restnutzungsdauer <u>nach</u> Beseitigung dringender Rückstände	ca. 35 Jahre	
Restnutzungsdauer <u>nach</u> unter der Prämisse weiterer Modernisierungen	ca. 41 Jahre	
Bodenwertermittlung		
Bodenrichtwert, Ausgangswert gemäß Gutachterausschuss	160,00 EUR/m ²	
Anpassungsfaktor wg. Größe	x	1,01 (+ 1,0%)
Bodenwert (relativ)	161,60 EUR/m ²	
Bodenwert (relativ) rd.:	=	162,00 EUR/m ²
Grundstücksfläche rd.:	569,00 m ²	
Bodenwert:	=	92.178 EUR

Zusammenstellung wesentlicher Daten - Fortsetzung

Objekt	Grundstück mit Zweifamilienhaus [REDACTED], 51702 Bergneustadt
--------	---

Sachwertverfahren unter der Prämisse der Beseitigung dringender Rückstände	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	702.227 EUR
Alterswertminderungsfaktor	x 0,438
Sachwert baulichen Anlagen	= 307.224 EUR
Sachwert baulicher Außenanlagen	+ 15.361 EUR
Bodenwert	+ 92.178 EUR
Vorläufiger Verfahrenswert / Vorläufiger Sachwert	= 414.763 EUR
Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor	x 0,96
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	= 398.173 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Werteinfluss Rückstände und Schäden	- 45.000 EUR
Verfahrenswert / Sachwert (Sachwert 1) rd.	= 353.000 EUR

Sachwertverfahren unter der Prämisse einer umfangreichen Modernisierung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	734.649 EUR
Alterswertminderungsfaktor	x 0,513
Sachwert baulichen Anlagen	= 376.508 EUR
Sachwert baulicher Außenanlagen	+ 18.825 EUR
Bodenwert	+ 92.178 EUR
Vorläufiger Verfahrenswert / Vorläufiger Sachwert	= 487.511 EUR
Objektspezifischer Sachwertfaktor	x 0,93
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	= 453.385 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Werteinfluss Rückstände und Schäden unter Berücksichtigung einer umfangreicheren Modernisierung	- 100.000 EUR
Verfahrenswert / prognostizierter Sachwert (Sachwert 2) rd.	= 353.000 EUR

Zusammenstellung wesentlicher Daten - Fortsetzung

Objekt	Grundstück mit Zweifamilienhaus [REDACTED], 51702 Bergneustadt
--------	---

Ertragswertverfahren unter der Prämisse der Beseitigung von (nur) dringenden Rückständen	
Rohertrag	14.627 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten	– 3.754 EUR/Jahr
Reinertrag	= 10.873 EUR/Jahr
Bodenwertverzinsung	– 1.198 EUR/Jahr
Gebäudereinertrag	= 9.675 EUR/Jahr
Kapitalisierungsfaktor (35 Jahre, 1,30%)	x 27,976
Gebäudeertragswert	= 270.667 EUR
Bodenwert	+ 92.178 EUR
Vorläufiger Verfahrenswert / Vorläufiger Ertragswert	= 362.845 EUR
Marktanpassung (x Faktor)	x 1,0
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert / Ertragswert	= 362.845 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Werteinfluss Rückstände und Schäden	– 45.000 EUR
Werteinfluss Uderrent (EG- Whg.)	– 1.448 EUR
Verfahrenswert / Ertragswert, rd.	= 316.000 EUR

Verkehrswert (aus dem Sachwert 1 abgeleitet) rd.	= 353.000 EUR
--	----------------------

Wichtiger Hinweis:	<p>Die im Grundbuch ([REDACTED]) in Abteilung II unter den laufenden Nummern 2 bis 6 eingetragenen Rechte und Lasten (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Reallast (Pflege- und Aufwartungs-verpflichtung), Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung bzw. Auflassung) zu Gunsten der [REDACTED] bestehen laut Auskunft von [REDACTED] nicht mehr und müssen noch gelöscht werden. Die Informationen hierzu und die Sterbeurkunde der Wohnungsrechtsberechtigten liegen bereits der Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED] vor.</p> <p>Die im Grundbuch ([REDACTED]) in Abteilung II unter den laufenden Nummern 2 bis 6 eingetragenen Rechte und Lasten bleiben vor diesem Hintergrund bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Der Nutzer dieses Gutachtens ist angehalten, sich davon zu überzeugen, dass die o.g. Eintragungen (Nr. 2-6) zum o.g. Wohnungsrecht in Abteilung II des o.g. Grundbuches tatsächlich gelöscht werden.</p>
---------------------------	--

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	<p>Das Gutachten wird zum Zwecke der Überprüfung des Vermögenswertes erstellt.</p> <p>Als Wertermittlungsstichtag wird der 01. Dezember 2025 berücksichtigt.</p>
Bewertungsobjekt	<p>Es handelt sich um ein bebautes Grundstück, welches mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage (integriert im KG) bebaut ist. Das Gebäude umfasst ein KG, EG und ein ausgebautes DG.</p>
Grundbuchrechtliche Angaben in Bezug auf das Wohnhausgrundstück	<p>Die Grundbuchdaten in Bezug auf das Grundstück mit Wohnhaus lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Gummersbach• Grundbuch von Bergneustadt [REDACTED]• Ausdrucksdatum: 21. November 2025 <p>Die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs lautet auszugsweise wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemarkung Bergneustadt• lfd. Nr. 7 [REDACTED]• Gebäude- und Freifläche [REDACTED]• Größe: 569 m² <p>Als Eigentümer in Abteilung I des verzeichneten Grundstücks eingetragen: [REDACTED]</p> <p>Die Grundstücksgröße wird im Grundbuch nur nachrichtlich bekannt gegeben (nicht rechtsverbindlich). Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31. Oktober 2025 bestätigt rechtsverbindlich jedoch die Grundstücksgröße von:</p> <p>insgesamt 569 m²</p> <p>(Flurstück [REDACTED], Gemarkung Bergneustadt, tatsächliche Nutzung 569 m² Wohnbaufläche).</p>
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung wurde am 10. Oktober 2025 durchgeführt. Anwesend waren:</p> <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none">• [REDACTED]
Abschluss der Recherchen und Wertermittlungsstichtag	<p>Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 10. Dezember 2025 abgeschlossen. Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 01. Dezember 2025 berücksichtigt.</p>

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom Amtsgericht Gummersbach vom 21. November 2025
- Auszug aus der Flurkarte vom Vermessungs- und Katasteramt vom Oberbergischen Kreis vom 31. Oktober 2025
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster vom Vermessungs- und Katasteramt vom Oberbergischen Kreis vom 31. Oktober 2025
- Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten der Stadt Bergneustadt, Fachbereich 4 – Bauen, Planung, Umwelt vom 24. Oktober 2025
- Schriftliche Auskunft über erschließungsrechtliche Fragen der Stadt Bergneustadt vom 29. Oktober 2025
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Oberbergischen Kreises vom 23. Oktober 2025
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster vom Oberbergischen Kreis, Amt für Umweltschutz vom 07. November 2025
- Baupläne zum Bewertungsobjekt mit der Bezeichnung zum Bauvorhaben: [REDACTED], Bergneustadt vom 25. Oktober 1985 mit Grundrissen KG, EG, DG, Schnitten und Ansichten mit Genehmigungsstempel vom Bauamt des Oberbergischen Kreises mit dem Vermerk: Genehmigt durch Bauschein vom 26.11.1985 [REDACTED]
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Oberbergischen Kreises vom 30. Oktober 2025 sowie weitere veröffentlichte Auskünfte des Gutachterausschusses insbesondere zum Bodenrichtwert im Internet (www.bodenrichtwerte.nrw.de)
- Grundstücksmarktbericht 2025 vom Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)

Wesentliche Literatur

- Sommer, Goetz; Kröll, Ralf; Piehler, Jürgen: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Stand 12/2025. Freiburg: Haufe Verlag.
- Kleiber, Wolfgang Prof.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage (u. Vorgängerauflagen). Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2023.
- Kleiber, Wolfgang Prof.; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage. Köln: Reguvis Verlag, 2022
- Bischoff, Bernd: ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach: Mediengruppe Oberfranken, 2021.
- Jardin, Roscher: Die Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen. Herne: NWB Verlag, 2019
- Pohnert, Fritz, Fritz Pohnert, Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase, Dagmar Joeris: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. 8., erw. und aktualisierte Aufl. 2015.
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der

Verkehrswertermittlung von Grundstücken., 5. Auflage. Köln: Werner Verlag, 2015

- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, 2017

Regionale Lage des Objekts (Quelle: Marcopolo Atlas NRW)

(wird hier im anonymisierten Gutachtenexemplar nicht wieder gegeben)

**Örtliche Lage des
Objekts** (Quelle: ADAC
Stadtatlas, ohne Maßstab)

(wird hier im anonymisierten Gutachtenexemplar
nicht wieder gegeben)

Fotos

Vorderansicht auf das
Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus
[REDACTED]
51702 Bergneustadt

(wird hier im anonymisierten Gutachtenexemplar
nicht wieder gegeben)

Gartenseitige Ansicht

**Weitere Fotos siehe
Fotodokumentation**

**Auszug aus der
Flurkarte**

(vom 31. Oktober 2025, hier ohne Maßstab)

(wird hier im anonymisierten Gutachtenexemplar
nicht wieder gegeben)

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage

- **51702 Bergneustadt, Oberbergischer Kreis**
- Entfernung bis Bergneustadt Zentrum ca. 0,5 km
- Entfernung bis Gummersbach ca. 9 km
- Entfernung bis Marienheide ca. 17 km
- Entfernung bis Wiehl ca. 19 km
- Entfernung bis Wipperfürth ca. 29 km
- Entfernung bis Lüdenscheid ca. 33 km
- Entfernung bis Olpe 27 km
- Entfernung bis Siegen ca. 45 km
- Entfernung bis Lindlar ca. 32 km
- Entfernung bis Bergisch Gladbach ca. 50 km
- Entfernung bis Köln ca. 60 km

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger, guter Wohnlage in Bergneustadt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in überwiegend offener Bauweise.

Verkehrsanbindung

- Die Autobahnanschlussstelle Reichshof/ Bergneustadt (BAB A 4) befindet sich in ca. 6 km Entfernung
- Gute Anbindung zum Ballungsraum Köln / Bonn (u. a. via BAB A4)
- Der Flughafen Köln/Bonn befindet sich in ca. 52 km Entfernung (via BAB A4)
- Der Flughafen Düsseldorf befindet sich in ca. 93 km Entfernung (via BAB A4, A3, A44)
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Garage mit einem Garagenstellplatz. Weitere PKW-Abstellmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Immissionen

Die ist eine Wohnstraße und wird nur geringfügig befahren. Insofern sind keine wesentlichen Immissionen durch den Fahrverkehr vorhanden.

Weitere wertrelevante Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der Nähe (in Bergneustadt) vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann u. a. in den nahegelegenen Zentren bzw. im Umland von Bergneustadt (in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt) und Gummersbach (in rd. 9 km Entfernung) gedeckt werden.

Der Autobahnanschluss Reichshof/ Bergneustadt (BAB A 4) befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Die Metropolregion Köln ist über die BAB A 4 in rd. 60 Entfernung erreichbar.

Insgesamte Lagebeurteilung	<p>Es handelt sich um eine gute Wohnlage in fußläufiger Entfernung zum Zentrum der Stadt Bergneustadt.</p> <p>Die örtliche infrastrukturelle Anbindung kann als „gut“ und die regionale infrastrukturelle Anbindung können als „befriedigend“ bezeichnet werden.</p>
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	<p>Im Sachwertverfahren: Insbesondere im Bodenwert und bei der Marktanpassung durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p> <p>Im Ertragswertverfahren: Insbesondere im Bodenwert, im Rohertrag und in den Bewirtschaftungskosten.</p>

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Die Wohnung im EG und die Wohnung im DG (zu der auch ein weiterer Raum im EG gehört) sind beide vermietet. Die Mietverträge liegen nicht vor. Es liegt mir jedoch eine Aufstellung über die zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Nettokaltmieten und eine Nebenkostenaufstellung für 2024 vor, welche mir von [REDACTED] zur Verfügung gestellt wurden.

Die Nettokaltmiete in Bezug auf die Wohnung im EG beträgt zum Wertermittlungsstichtag demnach 415,00 EUR/ Monat. Dies entspricht rd. 5,00 EUR/m² Wohnfläche unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von rd. 83 m² (415,00 EUR / 83,00 m² = 5,00 EUR/m²).

Die Nettokaltmiete in Bezug auf die Wohnung im DG (inkl. einem Raum im EG) beträgt zum Wertermittlungsstichtag demnach 632,40 EUR/ Monat. Dies entspricht rd. 632,40 EUR/m² Wohnfläche unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von rd. 102,00 m² (632,40 EUR / 102 m² = 6,20 EUR/m² *)

Die Nebenkosten (Wasser/ Abwasser, Abfallgebühr, Grundsteuer B, Straßenreinigung, Niederschlagswasser, Wohngebäudeversicherung, Schornsteinfeger, Wartung Heizungsanlage) betragen (für 2024) in Bezug auf die Wohnung im EG 1.967,88 EUR/ Jahr bzw. 163,99 EUR/ Monat und in Bezug auf die Wohnung im DG (inkl. einem Raum im EG) 2.018,26 EUR/ Jahr bzw. 168,19 EUR/ Monat.

Hinweis: Der Verkehrswert wird vom Sachwert abgeleitet. Die Ertragswertermittlung dient (nur) zur weiteren Plausibilisierung. Bei der Ermittlung des Rohertrags (im Ertragswertverfahren) wird von einer nachhaltig erzielbaren Marktmiete (nach Beseitigung von Rückständen) ausgegangen.

*) Weiterer Hinweis: In Bezug auf die Wohnfläche auf die Wohnung im EG wurde die Terrassenfläche zu ¼ berücksichtigt (s. zu 2.3 Bauliche Anlagen).

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs mit der „[REDACTED]“ vom 15. November 2024 sind Lasten und Beschränkungen eingetragen. Diese lauten auszugsweise wie folgt:

- Lfd. Nr. 1: (gelöscht)
- Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [REDACTED]. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Oktober 1985 eingetragen am 05. Dezember 1985, gleichrangig mit Recht Abt. II Nr. 3. (...)
- Lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauffassung. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung

vom 24. Oktober 1985 eingetragen am 05. Dezember 1985, gleichrangig mit Recht Abt. II Nr. 2. (..)

- Lfd. Nr. 4: Reallast (Pflege- und Aufwartungsverpflichtung) für die [REDACTED] – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Oktober 1985 eingetragen am 05. Dezember 1985 (..)
- Lfd. Nr. 5: Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [REDACTED]. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Oktober 1985 eingetragen am 05. Dezember 1985, gleichrangig mit Recht Abt. II Nr. 6 (..)
- Lfd. Nr. 6: Aufschiebung bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung. Ingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 24. Oktober 1985 für [REDACTED] am 05. Dezember 1985, gleichrangig mit Recht Abt. II Nr. 5. (..)

Die o. g. unter lfd. Nummern 2-6 genannten Rechte und Lasten (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Reallast (Pflege- und Aufwartungsverpflichtung), Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung bzw. Auflassung) zu Gunsten der [REDACTED]

[REDACTED] nicht mehr und müssen noch gelöscht werden. Die Informationen hierzu und die Sterbeurkunde des Wohnungsrechtsberechtigten liegen bereits der Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED] vor.

Wichtiger Hinweis: Der Nutzer dieses Gutachtens ist angehalten, sich davon zu überzeugen, dass die o.g. Eintragungen (Nr. 2-6) zum o.g. Wohnungsrecht in Abteilung II des o.g. Grundbuches tatsächlich gelöscht werden.

Die o. g. Rechte und Lasten (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Reallast (Pflege- und Aufwartungsverpflichtung), Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung bzw. Auflassung) zu Gunsten [REDACTED] bleiben vor diesem Hintergrund bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baurecht

Laut Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten der Stadt Bergneustadt, Fachbereich 4 – Bauen, Planung, Umwelt vom 24. Oktober 2025 liegt für den Bereich indem sich das Bewertungsgrundstück:

[REDACTED] kein qualifizierter Bebauungsplan vor.

Aus heutiger Sicht wäre eine Bebauung unter Berücksichtigung des § 34 BauGB (Zulässig von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unserer Ansicht nach zulässig.

Für das angefragte Flurstück besteht kein Denkmalschutz.

Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen baulichen Anlagen den baurechtlichen Festsetzungen entsprechen bzw. Bestandsschutz genießen.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 23. Oktober 2025 ist auf dem Grundstück: [REDACTED]

[REDACTED] keine Baulast im

Baulastenverzeichnis eingetragen.

Somit ist das Bewertungsgrundstück nicht belastet mit einer Baulast im Sinne § 85 Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018).

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bergneustadt vom 29. Oktober 2025 wird folgendes mitgeteilt.

Es wird bescheinigt, dass das bebaute Grundstück: [REDACTED]

nach einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Bergneustadt vom 18.11.1991 in der derzeit gültigen Fassung ein Erschließungsbeitrag gem. den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nach derzeit geltenden Recht nicht erhoben wird.

Nach der Satzung der Stadt Bergneustadt über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen vom 15.10.2002 in der derzeit gültigen Fassung ein Straßenbaubeitrag gem. den Vorschriften des Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NW) nach derzeit geltendem Recht nicht mehr erhoben wird.

Kanalanschlussbeiträge sind bereits entrichtet worden.

Gemäß o. g. Auskünfte sind Kanalanschlussbeiträge nicht mehr zu entrichten. Ein Erschließungsbeitrag wird gemäß o.g. Satzung der Stadt Bergneustadt gem. den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) nach derzeit geltenden Recht nicht erhoben.

Ein Beitrag für straßenbauliche Maßnahmen wird gemäß o.g. Satzung der Stadt Bergneustadt gem. den Vorschriften Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NW) nach derzeit geltenden Recht ebenfalls nicht erhoben.

Straßenbeiträge können ggf. für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird jedoch davon ausgegangen, dass keine Beiträge in absehbarer Zeit nicht mehr zu erwarten sind.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Rechte und Lasten Abt. II.....Annahme: Eintragungen werden gelöscht
- BaurechtBodenwert
- Baulastennicht vorhanden

- KanalanschlussBodenwert
- Abgabenrechtliche Situationes wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die wesentlichen Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahre

- Ursprüngliches Baujahr (geschätzt) um ca. 1897 – 1907
- Anbau, straßenseitig (rechts neben Haupthaus) Baujahr: unbekannt, geschätzt ca. um 1965
- Anbau, gartenseitig ca. 1986
- Modernisierungen und Sanierungen erfolgten im Laufe der Zeit sowie insbesondere ca. 1986

Bauweise der baulichen Anlagen

- Zweifamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem DG; Drenpelhöhe im DG im Bereich des Altbaus und im Bereich des Anbaus von ca. 1986: ca. 1,50 m; im Bereich des straßenseitigen Anbaus (Bj. geschätzt um 1965) ist kein Drenpel vorhanden, Spitzboden (nicht ausgebaut)
- Bauweise: Massivbauweise, EG- Decke vermutl. Holzbalkendecke nach Statik, Dachstuhl Holzkonstruktion
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, Dachziegeleindeckung, Unterspannbahn, Wärmedämmung (Dacheindeckung wurde im Bereich des Alt- und Neubaus ca. 1986 erneuert, Wärmedämmung im Bereich des DG vermutlich auch von ca. 1986; im Bereich der Dachkehle wurde Isolierung ca. 2022 erneuert)
- Decken: KG-Decke: Betondecke (im Bereich Altbau Gewölbedecke), Decke über EG vermutlich Holzbalkendecke nach Statik; Decke über DG (Kehlbalkendecke): Holzbalkendecke
- Außenwände: Mauerwerk, von außen wurde eine zusätzliche Dämmung ca. 1988/'89 (Ende Anbauphase) angebracht und innenseitig eine Innendämmung mit einer Spanplatte angebracht
- Innenwände (Annahme): nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung (bzw. Holzständerwerk mit Dämmung); im Altbaubereich wurden Innenwände auch tw. erneuert im Zuge des Umbaus in den 1980'er Jahren
- Treppen: vom KG zum EG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbodenbelag; Treppe von EG zum DG: Holztreppe mit Teppichbodenbelag und Gusseisengeländer
- Heizung: Gaszentralheizung, zwei Gasheizungskessel wurden ca. 2018 ausgetauscht; Flachheizkörper überwiegend von ca. Mitte/ Ende 1980' bis Anfang 1990'er Jahre (Flachheizkörper im EG, Bereich Altbau von ca. Anfang/ Mitte 1980'er Jahre), ein Heizkörper im Bad im DG wurde ca. 2018 erneuert
- Sonstiges: Kamin im Wohnzimmer im DG, Außenterrasse (tw. überdacht) im EG, Balkon im DG
- Garage integriert im KG mit einem PKW-Stellplatz in Massivbauweise mit Garagentor (Sektionaltor elektronisch gesteuert)

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	<ul style="list-style-type: none">• Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal, Gas, Telekom)• Zuwegung• Umzäunung• Gartenfläche
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none">• Fußböden im EG: Fliesenbodenbelag im Treppenhausflur, in der Diele, im Flur, Küche, Badezimmer und WC; im Wohn-/Esszimmer und Gästezimmer: Laminatboden; im Schlafzimmer: Teppichbodenbelag; im EG-Einzelzimmer (vom Treppenhaus zugänglich, gehört zur DG-Wohnung): Laminatboden• Fußböden im DG: im Flur, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, WC und in der Küche: Fliesenbodenbelag; in den Schlaf-/ Kinderzimmern: Laminatböden• Wände/ Decken: überwiegend verputzt, tapeziert, gestrichen; im Wohn-/Esszimmer im EG: Decke mit Holzbalken; im Flur u. Bad im EG sowie im Flur und in einem Zimmer im DG: Decken mit Holzvertäfelung mit Schattenfuge• Fenster und Hauseingangstüre: Holzfenster mit Isolierverglasung (von ca. 1986), Rollläden (manuell gesteuert) (Rollläden im Bereich der gartenseitigen Fenster im DG- Wohnzimmer: elektronisch gesteuert, bis auf ein Fenster mit manuell gesteuerten Rollläden); Hauseingangstüre: Holzrahmen und Holztüre mit Gleiseinsatz (Isolierverglasung) von ca. 1986• Badezimmer im EG: mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC, Bodenfliesen und Wandfliesen (ca. 2,0 m hoch gefliest)• Gäste-WC im EG: mit Waschbecken und WC, Bodenfliesen und Wandfliesen (ca. 1,60 m hoch gefliest)• Gäste-WC im DG (vor der Wohnungseingangstüre): mit Waschbecken und WC, Bodenfliesen und Wandfliesen (raumhoch gefliest)• Badezimmer im DG: mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, Bodenfliesen und Wandfliesen (raumhoch gefliest) (Badezimmer im DG wurde in den 2010'er Jahren modernisiert, Dusche vermutlich älteren Baujahres)• Elektro: dem Baujahr entsprechend mittlere Anzahl von Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen• Sonstiges: Garage (integriert im KG im Bereich des straßenseitigen Anbaus) mit einem PKW- Stellplatz, Garagentor (Sektionaltoranlage, elektronisch gesteuert)
Zustand des Objekts	<p>Das Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Es sind jedoch auch Rückstände vorhanden.</p> <p>Einige potentielle Marktteilnehmer könnten sich dafür entscheiden nur dringende Rückstände zu beseitigen. Andere Marktteilnehmer könnten sich alternativ auch für eine umfangreichere Modernisierung entscheiden.</p>
Wertminderung unter Berücksichtigung der dringenden Rückstände	<p><u>Unter der Prämisse, dass die dringendsten Rückstände beseitigt werden (ohne umfangreiche Modernisierung des Objekts) sind insbesondere folgende vorhandenen Rückstände und Schäden zu berücksichtigen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Einbau einer zusätzlichen Dämmung im Bereich der Kehldecke gegen ständig beheizte Wohnräume und Austausch der Einschubtreppe zum Spitzboden gegen eine neue wärmeisolierte Einschubtreppe• Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Nordost- KG- Außenwand (im Bereich der Waschküche); Erneuerung der KG- Außenwandisolierung und Herstellung einer Horizontalsperre (durch Injektionsverfahren)• Reparatur des Außenputzes im Sockelbereich der vorderseitigen Nordwest- Außenwand und Erneuerung des Anstrichs in diesem Bereich

- Erneuerung des Anstrichs der Holzfensterrahmen der Wohnzimmerfenster im DG
- Erneuerung des Anstrichs des Holzgeländers und des Balkonholzbodens im Bereich des gartenseitigen Balkons im DG
- Erneuerung der Badezimmer im EG
- Erneuerung der Bodenfliesenbelläge im Flur, Wohn-/Esszimmer und in der Küche im DG
- Maler und Tapezierarbeiten

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten.

Die Kosten zur Beseitigung dringender Rückstände und Schäden werden auf rd. 69.000 EUR geschätzt.

Ob ein Eigentümer diese jedoch tatsächlich beseitigt und die anstehenden Maßnahmen durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten abhängig. Es gibt Eigentümer, die lediglich kurzfristige partielle Erneuerungen vornehmen und mit größeren Renovierungsmaßnahmen warten, bis sie nicht mehr aufzuschieben sind. Andere Eigentümer nutzen die Chance eines Leerstands oder eines Eigentumsübergangs, um umfangreiche Erneuerungen durchzuführen. Dies ist von verschiedenen Faktoren abhängig, z. B. den finanziellen Möglichkeiten und den Ansprüchen. Außerdem sind einige Immobilienkäufer bereit, auf Abschläge wegen vorhandener Unterhaltungsrückstände zu verzichten, um als Käufer zum Zuge zu kommen.

Aus diesen Gründen können die Kosten für die Renovierungsmaßnahmen nicht im vollen Umfang als Wertminderung angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte einerseits und unter der Berücksichtigung der Notwendigkeit hinsichtlich der Beseitigung der o. g. Rückstände und Schäden in Bezug auf das Bewertungsobjekt andererseits, halte ich eine Wertminderung von rd. 45.000 EUR (entspricht rund 65,2 Prozent der oben ermittelten Kosten) für die vorhandenen Rückstände und Schäden für angemessen.

Dieser Werteinfluss in Bezug auf die vorhandenen Unterhaltungsrückstände und Schäden wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Hinweise: Der o. g. Werteinfluss zur Beseitigung von Unterhaltungsrückständen und Schäden basiert lediglich auf eine für diese Verkehrswertermittlung ausreichende Schätzung. Damit erhebe ich keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese überschlägige Kostenschätzung ersetzt keine bauphysikalische Analyse, Bestandsaufnahme und Entwicklung eines Modernisierungsplans, welches nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist. Zudem bedarf es einer ordnungsgemäßen Ausschreibung zur Sicherung verlässlicher Ausführungs- und Kostenangebote.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Eine Vorsteuerabzugsberechtigung bleibt grundsätzlich unberücksichtigt, da dies den ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zuzurechnen ist (BGH, Urteil v. 10.7.1991, XII ZR 109/90; BFH, Urteil v. 30.6.2010, II R 60/08).

Wertminderung unter Berücksichtigung einer umfangreicheren Modernisierung

Unter der Prämisse, dass das Gebäude umfangreich modernisiert wird, wird von der Durchführung folgender Maßnahmen ausgegangen:

- Austausch der Fenster gegen neue Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Erneuerung der Hauseingangstüre
- Einbau einer zusätzlichen Dämmung im Bereich der Kehlbalkendecke gegen ständig beheizte Wohnräume und Austausch der Einschubtreppe zum Spitzboden gegen eine neue wärmegeämmte Einschubtreppe
- Dämmung der KG-Decke gegen ständig beheizte Wohnräume
- Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Nordost- KG- Außenwand (im Bereich der Waschküche); Erneuerung der KG- Außenwandisolierung und Herstellung einer Horizontalsperre (durch Injektionsverfahren)
- Reparatur des Außenputzes im Sockelbereich der vorderseitigen Nordwest- Außenwand und Erneuerung des Anstrichs in diesem Bereich
- Erneuerung des Anstrichs des Holzgeländers und des Balkonholzbodens im Bereich des gartenseitigen Balkons im DG
- Erneuerung der Badezimmer im EG und DG inkl. Einbau von bodentiefen Duschen
- Erneuerung der Bodenfliesenbelläge im Flur, Wohn-/Esszimmer und in der Küche im DG
- Maler- und Tapezierarbeiten

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten.

Maßnahme	Ansatz	Kosten
Erneuerung der Fenster gegen Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung	26,0 m ² x 950 EUR/m ²	24.700 EUR
Erneuerung der Hauseingangstüre	pauschal	5.000 EUR
Einbau einer zusätzlichen Dämmung im Bereich der Kehlbalkendecke gegen ständig beheizte Wohnräume	127,00 m ² x 90 EUR/m ²	11.430 EUR
Austausch der Einschubtreppe zum Spitzboden gegen eine neue wärmegeämmte Einschubtreppe	pauschal	2.000 EUR
Dämmung der KG-Decke gegen ständig beheizte Wohnräume	120,0 m ² x 150 EUR/m ²	18.000 EUR
Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Nordost- KG- Außenwand: Herstellung einer Horizontalsperre mit Bohrlochverfahren, Tränken des Mauerwerks	9,00 lfm x 240 EUR/m ²	2.160 EUR
Anbringung einer Dichtungsschlemme, 2-lagig an der Außenseite im Bereich der Nordost- KG- Außenwand	21,00 m ² x 180 EUR/m ²	3.780 EUR
Erdarbeiten zur Freilegung der KG-Außenwand, Erdaushub 25 m ³ seitlich lagern und wieder einbauen, verdichten	pauschal	5.000 EUR
Betonpflastersteine aufnehmen, seitlich lagern und wieder einbauen auf Schottertragschicht inkl. verdichten	20,00 m ² x 120 EUR/m ²	2.400 EUR
Reparatur des Außenputzes im Sockelbereich der vorderseitigen Nordwest- Außenwand und Erneuerung des Anstrichs in diesem Bereich (Beiputzarbeiten, Auftragung von Dichtungsschlämme, Sockelputz u. Anstrich)	11,00 m ² x 150 EUR/m ²	1.650 EUR

Erneuerung des Anstrichs des Holzgeländers und des Balkonholzbodens im Bereich des gartenseitigen Balkons im DG	pauschal	5.000 EUR
Erneuerung der Badezimmer im EG und DG inkl. Einbau von bodentiefen Duschen	pauschal	35.000 EUR
Erneuerung der Bodenfliesenbelläge im Flur, Wohn-/Esszimmer und in der Küche im DG	54,0 m ² x 110 EUR/m ²	5.940 EUR
Maler- und Tapezierarbeiten	pauschal	10.000 EUR
Unvorhergesehenes, sonstiges	pauschal	20.000 EUR
Gesamtkosten zur Beseitigung dringender Rückstände und Schäden:		152.060 EUR

Die Kosten zur Beseitigung der Rückstände und Schäden unter der Prämisse, dass eine umfangreichere Modernisierung erfolgt, werden auf rd. 152.000 EUR geschätzt.

Ob ein Eigentümer diese jedoch tatsächlich beseitigt und die anstehenden Maßnahmen durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten abhängig. Es gibt Eigentümer, die lediglich kurzfristige partielle Erneuerungen vornehmen und mit größeren Renovierungsmaßnahmen warten, bis sie nicht mehr aufzuschieben sind. Andere Eigentümer nutzen die Chance eines Leerstands oder eines Eigentumsübergangs, um umfangreiche Erneuerungen durchzuführen. Dies ist von verschiedenen Faktoren abhängig, z. B. den finanziellen Möglichkeiten und den Ansprüchen.

Außerdem sind viele Immobilienkäufer in der aktuell noch relativ angespannten Angebotssituation bereit, auf Abschläge wegen vorhandener Unterhaltungsrückstände zu verzichten, um als Käufer zum Zuge zu kommen.

Aus diesen Gründen können die Kosten für die Renovierungsmaßnahmen nicht im vollen Umfang als Wertminderung angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der derzeitigen noch relativ hohen Nachfrage einerseits und unter der Berücksichtigung der Notwendigkeit hinsichtlich der Beseitigung der o. g. Rückstände und Schäden in Bezug auf das Bewertungsobjekt andererseits, halte ich eine Wertminderung von rd. 100.000 EUR (entspricht rund 65,8 Prozent der oben ermittelten Kosten) für die vorhandenen Rückstände und Schäden für angemessen.

Dieser Werteinfluss in Bezug auf den Gebäudezustand (Beseitigung von Rückständen / Anpassung an moderne Wohnverhältnisse) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ableitung des Sachwert 2 (unter der Prämisse, dass eine umfangreichere Modernisierung erfolgt) berücksichtigt.

Wohnlich nutzbare Fläche und Aufteilung

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss:

- Treppenhausflur
- Kellerraum
- 2 Kellerräume (im Bereich des Anbaus von ca. 1986)
- Waschküche
- Flur
- KG-Raum mit 2 abgetrennten Abstellräumen (für Mieter EG- und DG Wohnung)
- Heizungskeller
- Kellerraum
- Kellerraum
- Garage (integriert im KG)

Erdgeschoss:

- Hauseingang, Treppenhausflur
- Gästezimmer (vom Treppenhaus zugänglich) (wird von Mietern von DG- Wohnung mitgenutzt)
- Eingang zur EG-Wohnung/ Diele
- Gäste WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer (mit Austritt zur Terrasse)
- Außenterrasse (tw. überdeckt)
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- Treppenhausflur
- Gäste-WC
- Eingang zur DG-Wohnung/ Flur
- Küche
- Wohn-/Esszimmer (mit Austritt auf den Balkon)
- Balkon
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Zimmer
- Badezimmer

Spitzboden (nicht ausgebaut):

- Abstellfläche

Eine Wohn- und Nutzfläche zum Altbau lag nicht vor. Laut der der Wohnaufstellung von [REDACTED] beträgt die Wohnfläche (inkl. zu 1/4 anteiliger Balkonfläche im DG bzw. inkl. anteiliger Terrassenfläche im EG) ca. wie folgt:

Wohnfläche im EG ca. 102,00 m²

Wohnfläche im DG inkl. einem weiteren separatem Raum im EG (vom Treppenhaus zugänglich) ca. 83,00 m²

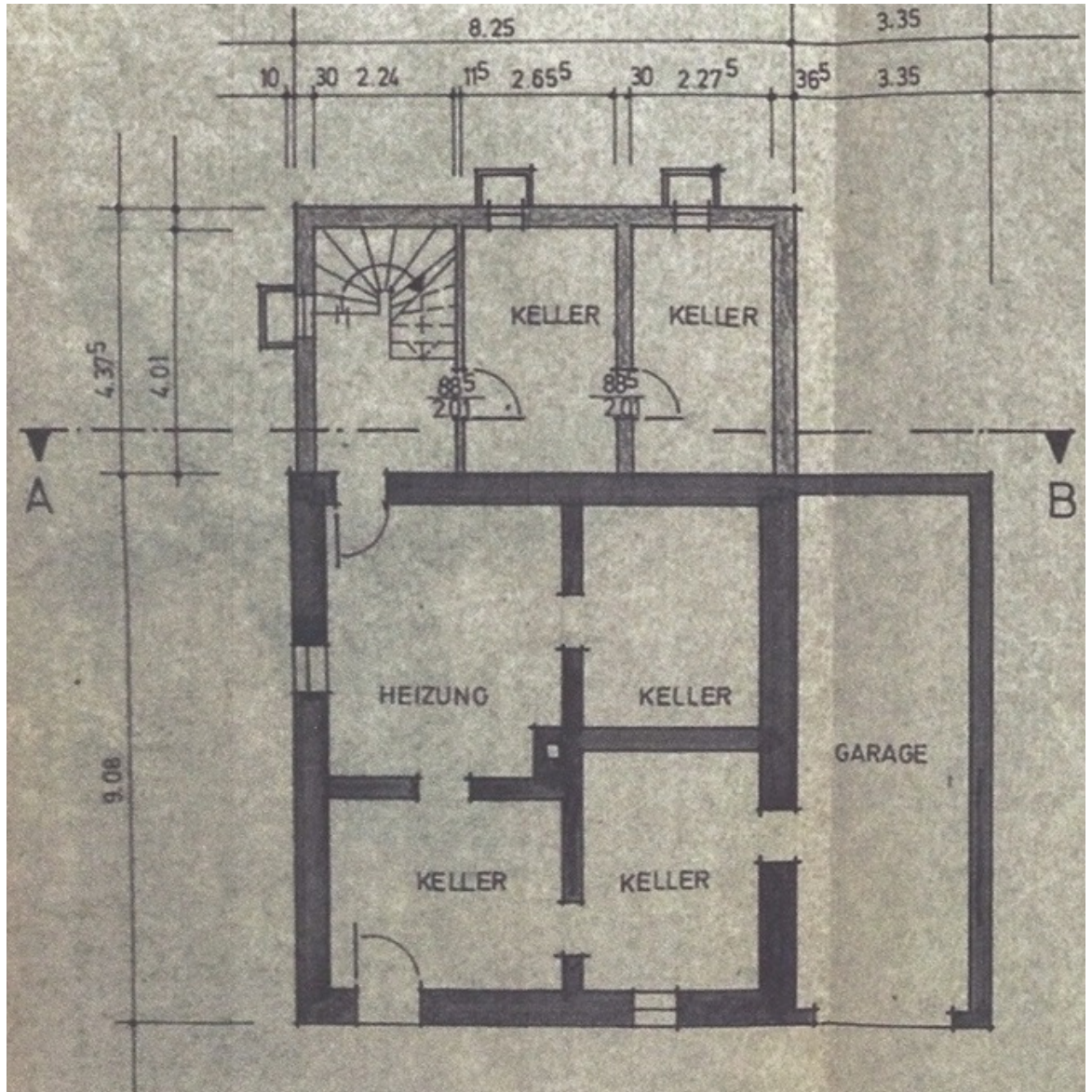
Wohnfläche insgesamt ca.: 185,00 m²

Diese Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne plausibilisiert. Die o. g. Wohnflächen werden im Rahmen der Ertragswertermittlung (welche nur zur Plausibilisierung des Verkehrswertes dient) herangezogen und entsprechen einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit.

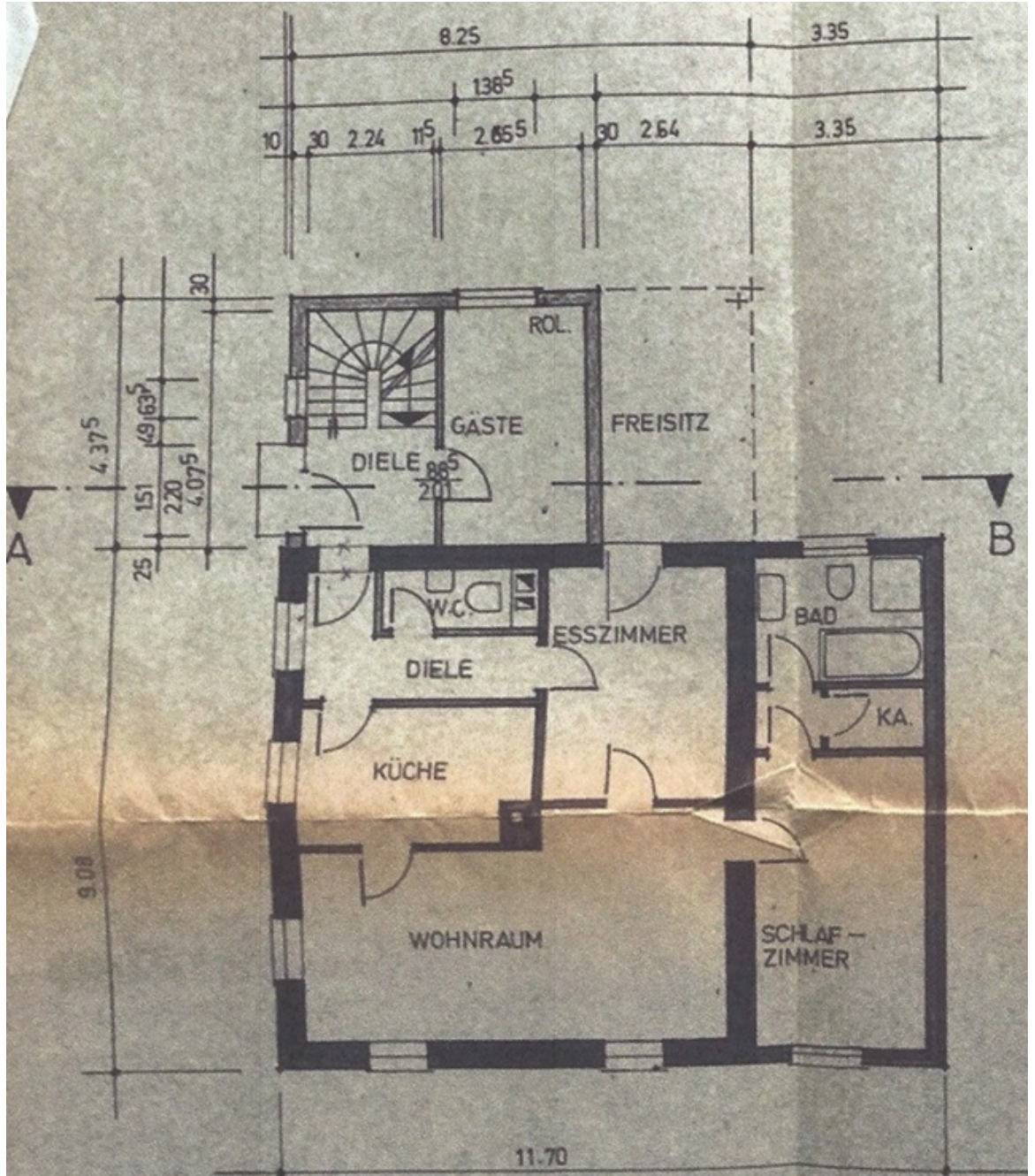
Hinweis:

Die Kellerflächen (Abstellräume, Waschkeller, Werkräume) wurden bei der Wohnflächenermittlung nicht mitberücksichtigt. Das Vorhandensein dieser Flächen wird jedoch im Sachwertverfahren bei der Ermittlung der Herstellungskosten bzw. im Ertragswertverfahren (indirekt) beim nachhaltig erzielbaren Mietansatz mitberücksichtigt.

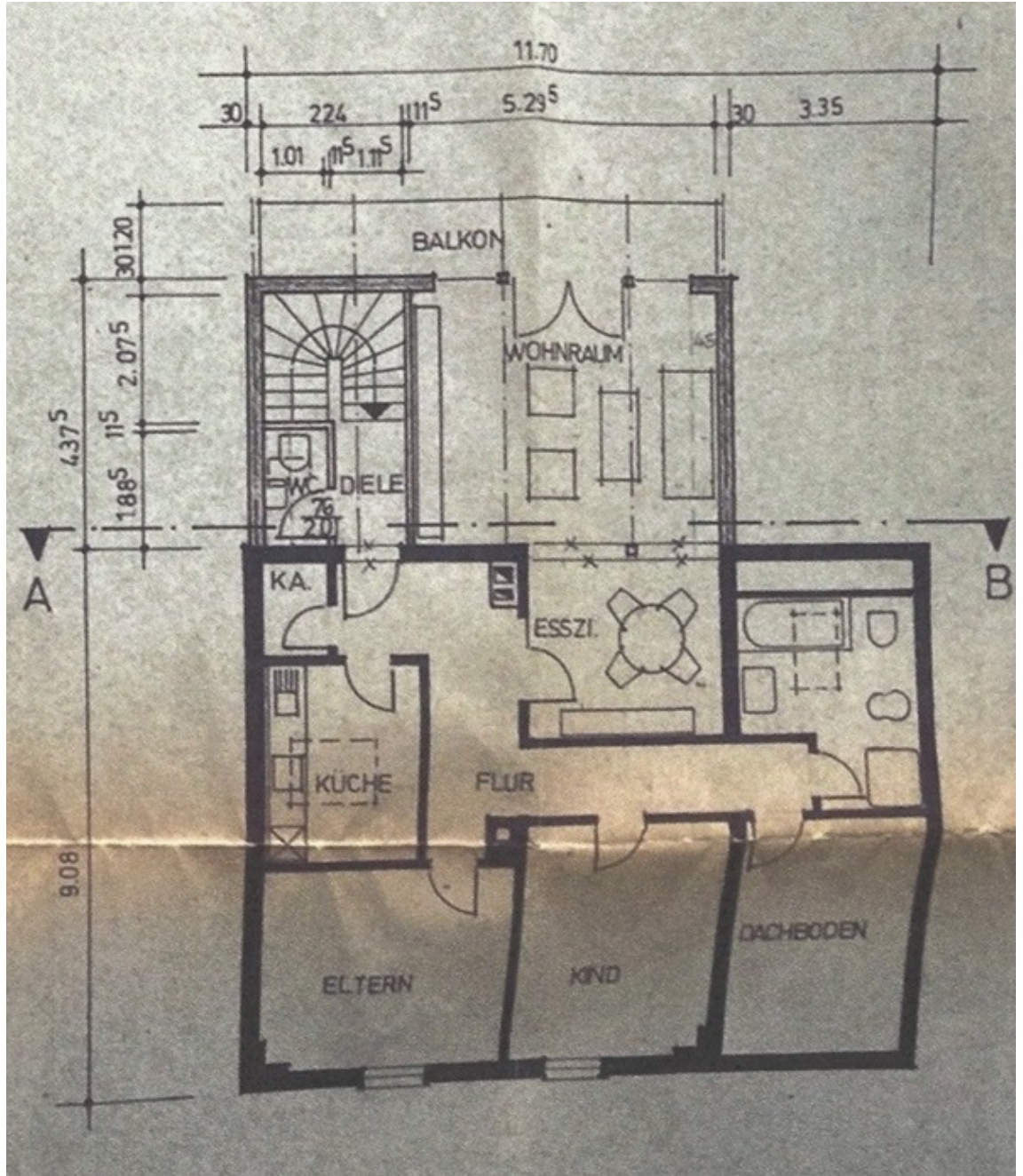
Grundriss KG
(ohne Maßstab)



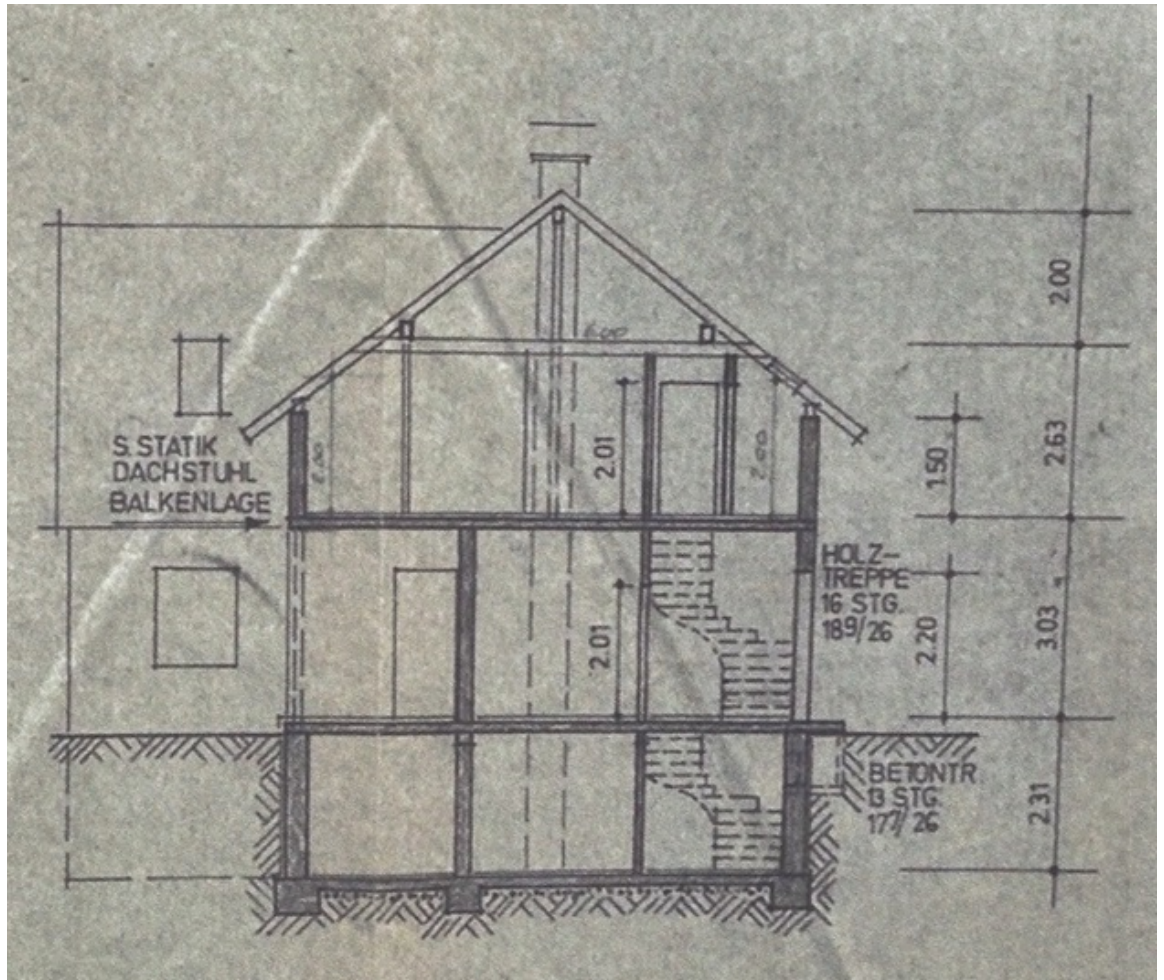
Grundriss EG
(ohne Maßstab)



Grundriss DG
(ohne Maßstab)



Schnitt
(ohne Maßstab)



Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (Außenkante bis Außenkante jeder Ebene inkl. Spitzboden). Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche i.S. der NHK 2010 wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit bezogen auf die u. g. Gebäudeteile (in Anlehnung an die NHK 2010 Gebäude- Standardtypen) wie folgt ermittelt:

- rd. 230,18 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 1 (NHK-Typ 1.01): Altbau mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel mit rd. 1,50 m)
- rd. 108,28 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 2 (NHK-Typ 1.01): Anbau von ca. 1986 mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel mit rd. 1,50 m)
- rd. 91,25 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 3 (NHK-Typ 1.01): Anbau (Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG (mit integrierter Garage), EG und ausgebautem DG (ohne Drempel)

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Im Sachwertverfahren: Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung. Die Wertminderung aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen wird als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Im Ertragswertverfahren: Im Wesentlichen beim Rohertrag, der Restnutzungsdauer und beim Liegenschaftszinssatz. Die Kosten zur Beseitigung der Unterhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises vom 07. November 2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück:

■ nicht im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst ist. Es liegen auskunftsgemäß zu dem Grundstück keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.

Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs- Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort- Verdachtsflächen) und schädliche Bodenveränderungen sind somit behördlich nicht bekannt.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird von der ■ erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die weitere Erschließung Strom, Wasser, Kanal, Telekom, (ggf. Gas) über diese Straße erfolgt.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

1. bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden (z. B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
2. die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
3. ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
4. ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind beispielsweise von den meisten Vorschriften ausgenommen, wenn ein Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Beim Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen die meisten Vorschriften innerhalb von zwei Jahren erfüllt werden. Wenn die Aufwendungen für die Erfüllung der GEG-Vorschriften nicht wirtschaftlich darstellbar sind, sind die Vorschriften nicht anzuwenden. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall liegt kein Energieausweis vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude. Es wurden jedoch Modernisierungen in der Vergangenheit durchgeführt, welche auch zu einer Verbesserung des energetischen Zustandes beigetragen haben, welches ein Energieausweis auch dokumentieren würde.

In der Vergangenheit wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt, die bereits zu einer Verbesserung des energetischen Zustandes beigetragen haben. Die Fenster wurden ca. Mitte der 1980'er Jahre ausgetauscht, 2 Gasheizungskessel wurden ca. 2018 ausgetauscht. Die Dacheindeckung wurde im Bereich des Alt- und Neubaus ca. 1986 erneuert. Die Wärmedämmung im Bereich des DG wurde vermutlich auch ca. 1986 erneuert. Die Flachheizkörper sind überwiegend von ca. Mitte/ Ende 1980' bis Anfang 1990'er Jahre (Flachheizkörper im EG, Bereich Altbau von ca. Anfang/ Mitte 1980'er Jahre), ein Heizkörper im Bad im DG wurde ca. 2018 erneuert. Im Rahmen des Anbaus (ca. 1986) und Umbaus wurde von außen um das gesamte Gebäude (auch im Bereich des Altbaus) eine zusätzliche Dämmung ca. 1988/'89 (Ende Anbauphase) angebracht und innenseitig eine Innendämmung mit einer Spanplatte angebracht.

Vor diesem Hintergrund der o.g. Maßnahmen wurden bereits einige Modernisierungen in der Vergangenheit durchgeführt, welche auch zu einer Verbesserung des energetischen Zustandes beigetragen haben, welches ein Energieausweis auch dokumentieren würde.

Es wird jedoch auch davon ausgegangen, dass ein weiteres energetisches Modernisierungspotenzial (im Vergleich zu einem Neubau) vorhanden ist. Ferner wird davon ausgegangen, dass einem Energieausweis auch ein weiteres energetisches Optimierungspotential zu entnehmen wäre.

Einige potentielle Marktteilnehmer könnten sich ggf. dafür entscheiden zumindest eine zusätzliche Dämmung oberhalb der Kehlbalkendecke gegen ständig beheizte Wohnräume einzubauen um Energiekosten einzusparen. Dieser Maßnahme wird in der Sachwertermittlung unter Berücksichtigung der Beseitigung dringender Rückstände (1. Sachwertermittlung) berücksichtigt.

Andere Marktteilnehmer könnten sich alternativ auch für eine umfangreichere Modernisierung inkl. einer energetischen Modernisierung entscheiden (wie z.B. Austausch der Fenster gegen neue Fenster mit einer Dreifachverglasung, Erneuerung der Hauseingangstüre, zusätzliche Dämmung oberhalb der Kehlbalkendecke gegen ständig beheizte Wohnräume und Dämmung der KG-Decke gegen ständig beheizte Wohnräume), damit Energiekosten noch weiter reduziert werden können. Dieses Szenario wird in der Sachwertermittlung 2 berücksichtigt (alternative Betrachtung unter der Berücksichtigung der Annahme, dass weitere Modernisierungen auch in energetischer Hinsicht erfolgen).

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Des Weiteren können auch bestimmte Förderprogramme (ggf. günstiges Darlehen oder Tilgungszuschuss) angefordert werden. Die Erstellung eines Modernisierungskonzeptes kann jedoch im Rahmen dieser Gutachtererstellung nicht erfolgen.

In welchem Umfang die Marktteilnehmer bestimmte Modernisierungen durchführen, ist zudem von den jeweiligen Vorstellungen und Möglichkeiten der Marktteilnehmer abhängig.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind demnach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie zum Beispiel Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Brenner, Fahrstühle, Klimaanlage, Warmwasserspeicher, Waschbecken und Badewannen. Auch Einbauküchen und Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.

Das im Gebäude vorhandene, nicht fest eingebaute Mobiliar wird in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Anmerkung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

3 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern steht bei den potentiellen Marktteilnehmern i.d.R. die Eigennutzung im Vordergrund.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Gebäude im Allgemeinen nach Herstellungskosten ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten im Vordergrund stehen. Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des kostenorientierten Sachwertverfahrens ermittelt.

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen
 x Alterswertminderungsfaktor
 = Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
 + Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
 + Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen
 + Bodenwert
 = Vorläufiger Sachwert
 x Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
 = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
 ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 = Sachwert

Vergleichswertverfahren

Für die Anwendung eines statistisch gesicherten Vergleichswertverfahrens stehen im vorliegenden Fall nicht genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Im vorliegenden Fall sind die Wohnungen im Zweifamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag vermietet und wäre es auch denkbar, dass das Objekt (Zweifamilienhaus) in Zukunft auch (teilweise bzw. vollständig) vermietet werden würde. Vor diesem Hintergrund ist eine Plausibilisierung nach dem Ertragswertverfahren auch denkbar.

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Rohertrag
 – Bewirtschaftungskosten
 = Grundstücksreinertrag
 – Bodenwertverzinsung
 = Gebäudereinertrag
 x Kapitalisierungsfaktor
 = Gebäudeertragswert
 + Bodenwert
 = vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert
 x Markt Anpassung
 = marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert
 ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 = Verfahrenswert / Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor zur Kapitalisierung mittels der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Ergebnis

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird zur Plausibilisierung herangezogen.

4 Sachwertverfahren unter der Prämisse der Beseitigung dringender Rückstände

4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten.

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von:

- rd. 809,65 EUR/m² in Bezug auf den Gebäudeteil 1 (Bereich Altbau) und Gebäudeteil 2 (Anbau von ca. 1986) (NHK-Typ 1.01; freistehendes Zweifamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem DG mit relativ hohem Drempe)
- ebenfalls rd. 809,65 EUR/m² in Bezug auf den Gebäudeteil 3 (Bereich Anbau, straßenseitig rechte Seite, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) (NHK-Typ 1.12; freistehendes Zweifamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem DG ohne Drempe)

Gebäudeteilbereich 1 (Altbau) und Gebäudeteilbereich 2 (Anbau von ca. 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Dremmel):

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Typ 1.01) (Gebäudeteil 1, Altbau und Gebäudeteil 2, Anbau von 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Dremmel)							
Standardmerkmal	Standardstufe und Kostenkennwerte					Wägungs- anteile	Anteil am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände		0,5	0,5			23%	179,40
Dach		0,5	0,5			15%	117,00
Fenster und Außentüren		1,0				11%	79,75
Innenwände und -türen			1,0			11%	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	91,85
Fußböden			1,0			5%	41,75
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	82,80
Heizung			1,0			9%	75,15
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	50,10
							809,65

Gebäudeteilbereich 3 (Anbau straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG, EG und ausgebautem DG (ohne Dremmel):

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Typ 1.01) Gebäudeteil 3, Altbau (straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG (mit Garage), EG und ausgebautem DG (ohne Dremmel)							
Standardmerkmal	Standardstufe und Kostenkennwerte					Wägungs- anteile	Anteil am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände		0,5	0,5			23%	179,40
Dach		0,5	0,5			15%	117,00
Fenster und Außentüren		1,0				11%	79,75
Innenwände und -türen			1,0			11%	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	91,85
Fußböden			1,0			5%	41,75
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	82,80
Heizung			1,0			9%	75,15
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	50,10
							809,65

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten vor:

- Die Gebäudeart Zweifamilienhaus bedarf einer Korrektur

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

In der Anlage 4 zur ImmoWertV sind folgende Korrekturen vorgesehen:

- Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit im Dachgeschoss.
- Für einen ausgebauten Spitzboden ist i.d.R. ein Zuschlag zu berücksichtigen.
- Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen

Im vorliegenden Fall sind vor dem Hintergrund des Gebäudetyps (Zweifamilienhaus), der Baupreisentwicklung und wegen des fehlenden Drempels (Gebäudeteil 3) bzw. wg. der relativ hohen Drempels (Gebäudeteil 1 und 2) Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Gebäudetyp (Zweifamilienhaus) ist ein Korrekturfaktor von 1,05 in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Gebäudeteil 3 (Anbau, straßenseitig rechts NHK-Typ 1.01 mit KG, EG und ausgebautem DG) wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein Anpassungsfaktor wegen eines fehlenden Drempels berücksichtigt.

In Bezug auf den Gebäudeteil 1 und 2 (Altbau und Anbau (Bj. ca. 1986), NHK-Typ 1.01 mit KG, EG und ausgebautem DG mit relativ hohem Drempel mit rd. 1,50 m Höhe) wird aus sachverständigem Ermessen ein Anpassungsfaktor berücksichtigt, weil der Drempel mit rd. 1,50 m Höhe im vorliegenden Fall höher als üblich ist.

Weitere Korrekturen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (Seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem statistischen Bericht des statistischen Bundesamtes – von einem prozentualen Anstieg von rd. 89,265 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,89265 führt.

Weitere Korrekturen

In Bezug auf den Gebäudeteil 3 (Anbau, straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) wird wg. eines fehlenden Drempel ein Anpassungsfaktor (unter Berücksichtigung der Trauflänge von 13,46 m und einer Giebelbreite von rd. 8,25 m) von rd. 0,96 (entspricht einem Abschlag von rd. 4,0 Prozent) berücksichtigt.

In Bezug auf die Gebäudeteile 1 (Altbau) und 2 (Anbau v. ca. 1986) wird wg. eines relativ hohen vorhandenen Drempels ein Anpassungsfaktor (Drempelhöhe ca. 1,50 m) von rd. 1,03 (entspricht einem Zuschlag von rd. 3,0 Prozent) berücksichtigt.

Kostenkennwerte im vorliegenden Fall

Die endgültigen Kostenkennwerte berechnen sich somit wie folgt:

Gebäudeteilbereich 1 (Altbau) und Gebäudeteilbereich 2 (Anbau von ca. 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel):

	Ausgangswert	809,65 EUR/m ²
x	Anpassung Gebäudetyp	1,05
=	Zwischenwert	850,13 EUR/m ²
x	Anpassung wg. relativ hohen Drempe	1,03
=	Zwischenwert	875,64 EUR/m ²
x	Anpassung Baupreisindex	1,89265
=	Normalherstellungskosten	1.657,27 EUR/m ²

Gebäudeteilbereich 3 (Anbau straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG, EG und ausgebautem DG (ohne Drempe):

	Ausgangswert	809,65 EUR/m ²
x	Anpassung Gebäudetyp	1,05
=	Zwischenwert	850,13 EUR/m ²
x	Anpassung wg. fehlenden Drempe	0,96
=	Zwischenwert	816,13 EUR/m ²
x	Anpassung Baupreisindex	1,89265
=	Normalherstellungskosten	1.544,64 EUR/m ²

Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche i.S. der NHK 2010 wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit bezogen auf die u. g. Gebäudeteile (in Anlehnung an die NHK 2010 Gebäude- Standardtypen) wie folgt ermittelt:

- rd. 230,18 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 1 (NHK-Typ 1.01): Altbau mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempe mit rd. 1,50 m)
- rd. 108,28 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 2 (NHK-Typ 1.01): Anbau von ca. 1986 mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempe mit rd. 1,50 m)
- rd. 91,25 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 3 (NHK-Typ 1.01): Anbau (Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG (mit integrierter Garage), EG und ausgebautem DG (ohne Drempe)

Die Summe der Brutto-Grundfläche (i.S. der NHK 2010) in Bezug auf die Gebäudeteilbereiche 1 + 2 beträgt (beide NHK-Typ 1.01 mit relativ hohem Drempe mit einer Höhe von rd. 1,50 m) beträgt insgesamt

rd. 326,91 m² (230,18 m² + 108,28 m² = 326,91 m²).

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit den zuvor ermittelten und korrigierte Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Gebäudeteilbereich 1 (Altbau) und Gebäudeteilbereich 2 (Anbau von ca. 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempe):

	Normalherstellungskosten	1.657,27 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	326,91 m ²
=	Herstellungskosten Gebäudeteil 1 u 2	541.778 EUR

Gebäudeteilbereich 3 (Anbau straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG, EG und ausgebautem DG (ohne Drempe):

	Normalherstellungskosten	1.544,64 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	91,25 m ²
=	Herstellungskosten Gebäudeteil 3	140.948 EUR

Herstellungskosten Wohngebäude:

	Herstellungskosten Gebäudeteil 1 u. 2	541.778 EUR
+	Herstellungskosten Gebäudeteil 3	140.948 EUR
=	Herstellungskosten Wohngebäude	682.727 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Die folgenden Bauteile wurden in der BGF nicht erfasst. Sie werden auf der Grundlage von Literaturwerten separat wie folgt angesetzt:

- Außenterrasse im EG: rd. 7.000 EUR
- Balkon im DG: rd. 6.000 EUR
- Gartenschuppen: rd. 5.000 EUR
- Schreibtisch fest verbunden mit dem Gebäude in Holzbauweise im hinteren Kinderzimmer im DG: rd. 1.500 EUR

Die Herstellungskosten für die o. g. Bauteile (in den Herstellungskosten nicht erfasste Bauteile) werden zu rund 19.500 EUR geschätzt.

(Quelle u.a.: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2021 unter Mitberücksichtigung des Baupreisindex u. eigene Quellen).

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gem. §36 (3) ImmoWertV beträgt gemäß Angabe des Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberbergischen Kreises: 1,00.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich wie folgt:

	Herstellungskosten Wohngebäude	682.727 EUR
	In den Herstellungskosten nicht erfasste Bauteile	19.500 EUR
		<hr/>
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen der baulichen Anlagen, vorläufig	702.227 EUR
x	Regionalfaktor	1,00
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	702.227 EUR

4.2 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer**Gesamtnutzungsdauer GND**

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um die übliche (durchschnittliche) Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung).

Die Gesamtnutzungsdauer in Bezug auf das Einfamilienhaus wird in Anlehnung an der Vorgehensweise des Gutachterausschusses mit 80 Jahren berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer in Bezug auf die Garage wird unter Berücksichtigung der Bauweise und der Beschaffenheit und unter weiterer Berücksichtigung, dass dieses Gebäudeteil wahrscheinlich das Schicksal des Haupthauses teilen wird mit ebenfalls 80 Jahren berücksichtigt.

Restnutzungsdauer RND

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Besonderheiten und Vorgehensweise im

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

vorliegenden Fall

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt und wird geschätzt um ca. 1897 – 1907. Der straßenseitige Anbau erfolgte geschätzt ca. um 1965. Der gartenseitige Anbau erfolgte geschätzt ca. 1986. Modernisierungen und Sanierungen erfolgten im Laufe der Zeit sowie insbesondere ca. 1986 (und tw. in den folgenden Jahren). Zudem wird in diesem Gutachten von Beseitigungen von Rückständen ausgegangen, die in einem gewissen Umfang auch Modernisierungen darstellen (vergl. Bemerkungen zu Baulichen Anlagen).

Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer (GND – Alter) somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt wird das fiktive Baujahr des Gesamtobjektes unter Berücksichtigung der Bauabschnitte wie folgt ermittelt:

- Zunächst wird das gewichtete Baujahr des Haupthauses und des straßenseitigen Anbaus ermittelt. Das ursprüngliche Baujahr des Haupthauses (Altbau) wird mit 1907 berücksichtigt und das Baujahr des straßenseitigen Anbaus wird um ca. 1965 geschätzt. Das gewichtete Baujahr dieses Bauabschnittes ergibt sich unter Berücksichtigung der anteiligen BGF – Bruttogrundfläche (im Sinne der NHK-Gebäudetypen).
- Im Folgenden wird das fiktive Baujahr in Bezug auf den Altbaubereich (Altbau inkl. Anbau um ca. 1965) unter Berücksichtigung von Sanierungen u. Modernisierungen insbesondere Mitte bis Ende der 1980'er Jahre (im Wesentlichen wird hier das Jahr 1986 berücksichtigt) ermittelt.
- Anschließend wird das fiktive Baujahr des heutigen Gesamtgebäudes unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres des Altbaubereiches (Altbau inkl. straßenseitiger Anbau von 1965) und unter Berücksichtigung des Baujahres des gartenseitigen Anbaus (Baujahr ca. 1986) ermittelt.
- Abschließend werden die teilweise noch weiteren erfolgten Modernisierungen innerhalb der letzten ca. 25 Jahre und die angenommenen Modernisierungen (vor dem Hintergrund der zu beseitigenden dringenden Rückständen) berücksichtigt unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (lt. Anlage 2 ImmoWertV).

Ermittlung eines gewichteten Baujahres des Altbaubereiches (inkl. straßenseitigen Anbau von ca. 1965)

Ermittlung eines gewichteten Baujahres des Altbaubereiches (inkl. straßenseitigen Anbau von ca. 1965):

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres berücksichtigt mit um ca. 1907 und unter Berücksichtigung des Baujahres des straßenseitigen Anbaus um ca. 1965 wird das gewichtete Baujahr in Bezug auf diesem Bauabschnitt wie folgt geschätzt:

$ca. 1907 \times 70,41\%$ (anteilige BGF an diesem Bauabschnitt rd. $230,18 \text{ m}^2$ von $326,91 \text{ m}^2$) + $1965 \times 29,59\%$ (anteilige BGF rd. $96,73 \text{ m}^2$ von $326,91 \text{ m}^2$) = rd. 1924.

Das gewichtete Baujahr des Altbaubereiches (Altbau inkl. straßenseitigen Anbau von ca. 1965) ergibt sich somit zu rund 1924.

Ermittlung des fiktiven Baujahres des Altbau-

Ermittlung des fiktiven Baujahres des Altbau-bereiches (inkl. straßenseitigen Anbau v. ca. 65) unter Berücksichtigung der Sanierungen/

bereiches (inkl. straßenseitigen Anbau v. ca. 65) unter Berücksichtigung der Sanierungen/ Modernisierungen in den 1980'er Jahren

Modernisierungen in den 1980'er Jahren:

In Bezug auf den Altbaubereich (inkl. dem straßenseitigen Anbau von ca. 1965) sind im Laufe der 1980'er Jahre umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (u.a. Dämmung der Außenwände von außen und innen, tw. Ertüchtigung bzw. Angleichung des Dachstuhls und Erneuerung der Dacheindeckung und der Wärmedämmung, tw. Modernisierungen der Innenwände, Modernisierung der Elektro, Heizungsanlage und Sanitäranlagen). Vor dem Hintergrund werden die umfangreichen Sanierungen und Modernisierungen mit einem Baujahr von ca. 1986 und einer Gewichtung von rd. 70,0% berücksichtigt (tatsächlich erfolgten tw. auch Modernisierungen noch in den Jahren danach). Das zuvor ermittelte gewichtete Baujahr von rd. 1924 wird zu rd. 30,0% berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein fiktives Baujahr in Bezug auf den Altbaubereich (inkl. dem straßenseitigen Anbau von ca. 1965) von rund:

Gewichtetes Baujahr ca. $1924 \times 30,0\% + \text{Baujahr Sanierungen-/Modernisierungen ca. } 1986 \times 70,0\% = \text{fiktives Baujahr ca. } 1967.$

Ermittlung des fiktiven Baujahres des heutigen Gesamtgebäudes

Ermittlung des fiktiven Baujahres des heutigen Gesamtgebäudes unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres des Altbaubereiches (Altbau inkl. Anbau von 1965) und unter Berücksichtigung des Baujahres des gartenseitigen Anbaus (Baujahr ca. 1986):

Im Jahr ca. 1986 erfolgte der straßenseitige Anbau. Das fiktive Baujahr in Bezug auf den Altbaubereich (inkl. straßenseitiger Anbau) (unter Mitberücksichtigung der erfolgten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den 1980'er Jahren) wurde zu rund 1967 ermittelt.

Unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres des Altbauabschnittes (inkl. dem straßenseitigen Anbau) von ca. 1967 und unter Berücksichtigung des Baujahres des gartenseitigen Anbaus um ca. 1986 wird das gewichtete Baujahr in Bezug auf das Gesamtgebäude wie folgt geschätzt:

$\text{ca. } 1967 \times 78,18\% \text{ (anteilige BGF an diesem Bauabschnitt rd. } 326,91 \text{ m}^2 \text{ von } 418,16 \text{ m}^2 \text{ BGF)} + 1986 \times 21,82\% \text{ (anteilige BGF rd. } 91,25 \text{ m}^2 \text{ von } 418,16 \text{ m}^2 \text{ BGF)} = \text{rd. } 1971.$

Das fiktive Baujahr des Gesamtgebäudes (inkl. Berücksichtigung des Anbaus von ca. 1986 und der Sanierungen-/ Modernisierungen in den 1980'er Jahren im Altbaubereich inkl. straßenseitigen Anbau) ergibt sich somit zu rd. 1971.

Hinweis: Die Modernisierungen in jüngerer Zeit (innerhalb der letzten ca. 25 Jahre und die angenommene Beseitigung von dringenden Rückständen, die im gewissen Maße teilweise auch Modernisierungen darstellen) sind in der obigen Ermittlung noch nicht berücksichtigt und werden im Folgenden noch berücksichtigt.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Der Anlage 2 ImmoWertV ist ein „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ zu entnehmen.

Auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1, Anlage 2 ImmoWertV) sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz

vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Dieses Verfahren dient zur Orientierung bei der Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zunächst wird mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung von Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle (Tabelle 2, Anlage 2 ImmoWertV) Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
0 – 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Ableitung der Restnutzungsdauer RND

In Anlehnung an die differenzierte Punktetabelle der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW, die Zeiträume von Modernisierungen berücksichtigt, welche als Orientierung dienen kann bei der Ableitung der Restnutzungsdauer, können folgende Punkte nach Beseitigung von

Rückständen erreicht werden:

	bis ca. 5 J. zurück	bis ca. 10 J. zurück	bis ca. 15 J. zurück	bis ca. 25 J. zurück	Ansatz Punkte	Bemerkungen:
Dacherneuerung inkl. Wärme- dämmung	4	3	2	1	1,0	Im Bereich der Dachkehle wurde die Isolierung ca. 2022 erneuert; Annahme: Es wird eine zusätzliche Wärmedämmung oberhalb der Kehlbalckendecke eingebaut gegen ständig beheizte Wohnräume und die Einschubtreppe zum Spitzboden wird gegen eine neue wärmegeämmte Einschubtreppe ausgetauscht.
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	0,0	Holzfenster mit Isolierverglasung (von ca. 1986), Hauseingangstüre aus Holz mit Gleiseinsatz (Isolierverglasung) von ca. 1986
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	0,5	Leitungssysteme wurde im Laufe der Zeit sowie insbesondere in den 1980'er Jahren erneuert. Annahme: Leitungen (Wasser, Abwasser) werden im Zuge der Modernisierung der Badezimmer im EG tw. ausgetauscht.
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1,0	Zwei Gasheizungskessel wurden ca. 2018 ausgetauscht; Flachheizkörper überwiegend von ca. Mitte/ Ende 1980' bis Anfang 1990'er Jahre (Flachheizkörper im EG, Bereich Altbau von ca. Anfang/ Mitte 1980'er Jahre), ein Heizkörper im Bad im DG wurde ca. 2018 erneuert
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	1,0	Im Rahmen des Anbaus (ca. 1986) und Umbaus wurde von außen um das gesamte Gebäude (auch im Bereich des Altbaus) eine zusätzliche Dämmung ca. 1988/89 (Ende Anbauphase) angebracht und innenseitig eine Innendämmung mit einer Spanplatte angebracht
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	1,5	Badezimmer im DG wurde in den 2010'er Jahren modernisiert (Dusche ist wahrscheinlich noch älteren Baujahres); Annahme: Badezimmer im EG wird erneuert.
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	1,0	Annahmen: Bodenbeläge im DG werden tw. ausgetauscht und Maler- und Tapezierarbeiten werden durchgeführt.
Wesentliche Verbesserung der Grundrissge- staltung	1 bis 2				0,0	
Summe Punkte rd.					6,0	

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass im Wesentlichen ein mittlerer Modernisierungsgrad (insgesamt ca. 6,0 Punkte) aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungen (innerhalb der letzten ca. 25 Jahre) und der noch zu beseitigenden Rückstände und Schäden, die teilweise auch zu einem gewissen Maße eine Modernisierung darstellen, erreicht wird.

Im vorliegenden Fall handelt sich zum Wertermittlungsstichtag um ein fiktiv rd. 54 Jahre altes Gebäude (unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauabschnitte und Sanierungen-/Modernisierungen in den 1980'er Jahren eines vorläufigen ermittelten fiktiven Baujahres von rd. 1971; 2025 – 1971 = rd. 54 Ja.).

Unter Berücksichtigung von rd. 6,0 Modernisierungspunkten (aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungen (innerhalb der letzten ca. 25 Jahre) und der noch zu beseitigenden Rückstände und Schäden) ergibt sich eine Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Formel gemäß Anlage 2 ImmoWertV wie folgt:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Variable für a, b und c bei 6,0 Modernisierungspunkten:
a = 0,6150, b = 1,3385, c = 1,0567

Die Restnutzungsdauer ergibt sich nach obiger Formel zu rund: 35 Jahren.

Ergebnis

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine angemessene modifizierte Restnutzungsdauer (nach Beseitigung dringender Rückstände; rd. 6,0 Modernisierungspunkte) von ca. 35 Jahren als angemessen erachtet.

Weiterhin bleibt zu berücksichtigen: Die Restnutzungsdauer soll nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestimmt werden. Rein technische Aspekte sind dagegen nicht ausschlaggebend (vgl. §6 Abs. 6 ImmoWertV und Ziffer 9 EW-RL) (gemäß Jardin, Roschler in die Immobilienbewertung aus steuerlichen Anlässen, S. 454 Rn. 1113, NWB Verlag, 2019).

Eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren halte ich im vorliegenden Fall in Bezug auf das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des Gesamtgebäudezustandes und unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen (wie weiter oben beschrieben) für angemessen.

4.3 Alterswertminderungsfaktor

Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Fall rd. 35 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 35 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 35 / 80 = 0,425.$$

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen Mit dem Alterswertminderungsfaktor ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	702.227 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,438
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	307.224 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen normalen Außenanlagen mit

rd. 5 Prozent (Spanne rd. 4 bis 6 Prozent) des Sachwertes der baulichen Anlagen

hinreichend erfasst werden.

Somit ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	307.224 EUR
x	Erfahrungssatz	0,05
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.361 EUR

Sonstige Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

4.5 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus einem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Merkmale in Art und Maß der baulichen Nutzung aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Bodenrichtwert Laut Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Oberbergischen Kreises liegt, für die Bodenrichtwertzone in der sich das Bewertungsobjekt befindet, folgender Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert- Nr. 403123:

- Gemeinde: Bergneustadt
- Bodenrichtwert: 160,00 EUR/m²
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Erschließungszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I-II
- Fläche: 600 m²

Vorgehensweise bei der Bodenwertermittlung

In Bezug auf das Bewertungsgrundstück wird der o. g. Bodenrichtwert mit 160,00 EUR/m² herangezogen.

Die Merkmale des Bewertungsgrundstücks stimmt weitgehend mit denen des Richtwertgrundstücks überein. Hinsichtlich der Grundstücksgröße wird jedoch folgende Anpassung berücksichtigt.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks beträgt ca. 569 m² und die des Bodenrichtwertgrundstücks beträgt 600 m². Laut dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Oberbergischen Kreises beträgt für ein Bewertungsgrundstück mit einer Größe von rd. 550 m² der Anpassungsfaktor wg. der Grundstücksgröße rd. 1,02 bzw. in Bezug auf ein Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 600 m² rd. 1,00.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wird im vorliegenden Bewertungsfall (Bewertungsgrundstück mit einer Größe von rd. 569 m²) ein Anpassungsfaktor aufgrund der Grundstücksgröße von rund 1,01 (entspricht einem Zuschlag von 1,00%) berücksichtigt.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Bodenwertermittlung und Ergebnis

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

	Ausgangswert, Bodenrichtwert	160,00 EUR/m ²
x	Anpassung wg. Grundstücksgröße	x 1,01
=	Bodenrichtwert, relativ	161,60 EUR/m ²
=	Bodenrichtwert, relativ, rund	162,00 EUR/m ²
	Ausgangswert, Bodenwert relativ	162,00 EUR/m ²
x	Grundstücksfläche	x 569 m ²
=	Bodenwert, absolut	92.178 EUR

Der Bodenwert beträgt rund 92.178 EUR.

4.6 Marktanpassung und Verfahrenswert / Sachwert

Vorläufiger Sachwert Der vorläufige Sachwert ergibt sich wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	307.224 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.361 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	0 EUR
+	Bodenwert	92.178 EUR
		<hr/>
=	Vorläufiger Sachwert	414.763 EUR

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberbergischen Kreises sind folgende Marktanpassungsfaktoren zu entnehmen.

Für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (Bodenrichtwertniveau ab 140 EUR/m²) mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 425.000 EUR liegt Sachwertfaktor (Marktanpassung) im Durchschnitt bei:

ca. 0,93 (entspricht einem Abschlag von 7,0%)

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung eines vorläufigen Sachwertes in Höhe von rd. 414.763 EUR zunächst von einem Sachwertfaktor (Ausgangswert) in Höhe von 0,93 ausgegangen.

Aufgrund der Nähe des Bewertungsobjekts zum Stadtzentrum Bergneustadt und aufgrund der guten örtlichen Infrastruktur sowie der befriedigenden regionalen infrastrukturellen Anbindung halte ich einen Zuschlag von rd. 3,0 Prozentpunkten für angemessen.

Abschließend halte ich nach Abwägung der Vor- und Nachteile einen objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassung) in Höhe von:

rd. 0,96 (entspricht einem Abschlag von 4,0%)

(Ausgangswert rd. 0,93 + 3,0 Prozentpunkte
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 0,96)

in Bezug auf das Bewertungsobjekt für angemessen.

**Marktangepasster
vorläufiger Sachwert**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	414.763 EUR
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,96
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	398.173 EUR

**Besondere objekt-
spezifische Grund-
stücksmerkmale**

Im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Werteeinfluss aufgrund von Rückständen und Schäden unter Berücksichtigung der Beseitigung von dringenden Rückständen in Form eines Abschlags in Höhe von 45.000 EUR.

Darüber hinaus konnten weitere Umstände im Sinne der ImmoWertV nicht festgestellt werden.

**Ermittlung des
Verfahrenswert /
Sachwertes**

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert letztendlich wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	398.173 EUR
-	Werteeinfluss Rückstände und Schäden	45.000 EUR
=	Verfahrenswert / Sachwert 1	<u>353.173 EUR</u>

Ergebnis

Der Verfahrenswert / Sachwert 1 beträgt **rund 353.000 EUR.**

5 Sachwertverfahren unter der Prämisse weiterer Modernisierungen

5.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten.

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich „unter Berücksichtigung der Annahme, dass weitere Modernisierungen erfolgen würden“ im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von:

- rd. 848,10 EUR/m² in Bezug auf den Gebäudeteil 1 (Bereich Altbau) und Gebäudeteil 2 (Anbau von ca. 1986) (NHK-Typ 1.01; freistehendes Zweifamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem DG mit relativ hohem DREMPel)
- ebenfalls rd. 848,10 EUR/m² in Bezug auf den Gebäudeteil 3 (Bereich Anbau, straßenseitig rechte Seite, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) (NHK-Typ 1.12; freistehendes Zweifamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem DG ohne DREMPel)

Gebäudeteilbereich 1 (Altbau) und Gebäudeteilbereich 2 (Anbau von ca. 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel):

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Typ 1.01) (Gebäudeteil 1, Altbau und Gebäudeteil 2, Anbau von 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel)							
Standardmerkmal	Standardstufe und Kostenkennwerte					Wägungs- anteile	Anteil am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände		0,5	0,5			23%	179,40
Dach		0,5	0,5			15%	117,00
Fenster und Außentüren				1,0		11%	110,55
Innenwände und -türen			1,0			11%	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	91,85
Fußböden			1,0			5%	41,75
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%	90,45
Heizung			1,0			9%	75,15
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	50,10
							848,10

Gebäudeteilbereich 3 (Anbau straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG, EG und ausgebautem DG (ohne Drempel):

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Typ 1.01) Gebäudeteil 3, Altbau (straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG (mit Garage), EG und ausgebautem DG (ohne Drempel)							
Standardmerkmal	Standardstufe und Kostenkennwerte					Wägungs- anteile	Anteil am Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände		0,5	0,5			23%	179,40
Dach		0,5	0,5			15%	117,00
Fenster und Außentüren				1,0		11%	110,55
Innenwände und -türen			1,0			11%	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	91,85
Fußböden			1,0			5%	41,75
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%	90,45
Heizung			1,0			9%	75,15
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	50,10
							848,10

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten vor:

- Die Gebäudeart Zweifamilienhaus bedarf einer Korrektur
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

In der Anlage 4 zur ImmoWertV sind folgende Korrekturen vorgesehen:

- Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit im Dachgeschoss.
- Für einen ausgebauten Spitzboden ist i.d.R. ein Zuschlag zu berücksichtigen.
- Abschlag für einen fehlenden Dremmel bei ausgebauten Dachgeschossen

Im vorliegenden Fall sind vor dem Hintergrund des Gebäudetyps (Zweifamilienhaus), der Baupreisentwicklung und wegen des fehlenden Dremmels (Gebäudeteil 3) bzw. wg. der relativ hohen Dremmels (Gebäudeteil 1 und 2) Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Gebäudetyp (Zweifamilienhaus) ist ein Korrekturfaktor von 1,05 in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Gebäudeteil 3 (Anbau, straßenseitig rechts NHK-Typ 1.01 mit KG, EG und ausgebautem DG) wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein Anpassungsfaktor wegen eines fehlenden Dremmels berücksichtigt.

In Bezug auf den Gebäudeteil 1 und 2 (Altbau und Anbau (Bj. ca. 1986), NHK-Typ 1.01 mit KG, EG und ausgebautem DG mit relativ hohem Dremmel mit rd. 1,50 m Höhe) wird aus sachverständigem Ermessen ein Anpassungsfaktor berücksichtigt, weil der Dremmel mit rd. 1,50 m Höhe im vorliegenden Fall höher als üblich ist.

Weitere Korrekturen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (Seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem statistischen Bericht des statistischen Bundesamtes – von einem prozentualen Anstieg von rd. 89,265 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,89265 führt.

Weitere Korrekturen

In Bezug auf den Gebäudeteil 3 (Anbau, straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) wird wg. eines fehlenden Dremmels ein Anpassungsfaktor (unter Berücksichtigung der Trauflänge von 13,46 m und einer Giebelbreite von rd. 8,25 m) von rd. 0,96 (entspricht einem Abschlag von rd. 4,0 Prozent) berücksichtigt.

In Bezug auf die Gebäudeteile 1 (Altbau) und 2 (Anbau v. ca. 1986) wird wg. eines relativ hohen vorhandenen Dremmels ein Anpassungsfaktor (Dremmelhöhe ca. 1,50 m) von rd. 1,03 (entspricht einem Zuschlag von rd. 3,0 Prozent) berücksichtigt.

Kostenkennwerte im vorliegenden Fall

Die endgültigen Kostenkennwerte berechnen sich somit wie folgt:

Gebäudeteilbereich 1 (Altbau) und Gebäudeteilbereich 2 (Anbau von ca. 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel):

	Ausgangswert	848,10 EUR/m ²
x	Anpassung Gebäudetyt	1,05
=	Zwischenwert	890,51 EUR/m ²
x	Anpassung wg. relativ hohen Drempel	1,03
=	Zwischenwert	917,22 EUR/m ²
x	Anpassung Baupreisindex	1,89265
=	Normalherstellungskosten	1.735,97 EUR/m ²

Gebäudeteilbereich 3 (Anbau straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG, EG und ausgebautem DG (ohne Drempel):

	Ausgangswert	848,10 EUR/m ²
x	Anpassung Gebäudetyt	1,05
=	Zwischenwert	890,51 EUR/m ²
x	Anpassung wg. fehlenden Drempel	0,96
=	Zwischenwert	854,88 EUR/m ²
x	Anpassung Baupreisindex	1,89265
=	Normalherstellungskosten	1.617,99 EUR/m ²

Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche i.S. der NHK 2010 wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit bezogen auf die u. g. Gebäudeteile (in Anlehnung an die NHK 2010 Gebäude- Standardtypen) wie folgt ermittelt:

- rd. 230,18 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 1 (NHK-Typ 1.01): Altbau mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel mit rd. 1,50 m)
- rd. 108,28 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 2 (NHK-Typ 1.01): Anbau von ca. 1986 mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel mit rd. 1,50 m)
- rd. 91,25 m² in Bezug auf den Gebäudeteilbereich 3 (NHK-Typ 1.01): Anbau (Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG (mit integrierter Garage), EG und ausgebautem DG (ohne Drempel)

Die Summe der Brutto-Grundfläche (i.S. der NHK 2010) in Bezug auf die Gebäudeteilbereiche 1 + 2 beträgt (beide NHK-Typ 1.01 mit relativ hohem Drempel mit einer Höhe von rd. 1,50 m) beträgt insgesamt

rd. 326,91 m² (230,18 m² + 108,28 m² = 326,91 m²).

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit den zuvor ermittelten und korrigierte Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Gebäudeteilbereich 1 (Altbau) und Gebäudeteilbereich 2 (Anbau von ca. 1986) mit KG, EG und ausgebautem DG (mit relativ hohem Drempel):

	Normalherstellungskosten	1.735,97 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	326,91 m ²
=	Herstellungskosten Gebäudeteil 1 u 2	567.507 EUR

Gebäudeteilbereich 3 (Anbau straßenseitig vorne rechts, Baujahr fiktiv, geschätzt ca. 1965) mit KG, EG und ausgebautem DG (ohne Dremmel):

	Normalherstellungskosten	1.617,99 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	91,25 m ²
=	Herstellungskosten Gebäudeteil 3	147.642 EUR

Herstellungskosten Wohngebäude:

	Herstellungskosten Gebäudeteil 1 u. 2	567.507 EUR
+	Herstellungskosten Gebäudeteil 3	147.642 EUR
=	Herstellungskosten Wohngebäude	715.149 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Die folgenden Bauteile wurden in der BGF nicht erfasst. Sie werden auf der Grundlage von Literaturwerten separat wie folgt angesetzt:

- Außenterrasse im EG: rd. 7.000 EUR
- Balkon im DG: rd. 6.000 EUR
- Gartenschuppen: rd. 5.000 EUR
- Schreibtisch fest verbunden mit dem Gebäude in Holzbauweise im hinteren Kinderzimmer im DG: rd. 1.500 EUR

Die Herstellungskosten für die o. g. Bauteile (in den Herstellungskosten nicht erfasste Bauteile) werden zu rund 19.500 EUR geschätzt.

(Quelle u.a.: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2021 unter Mitberücksichtigung des Baupreisindex u. eigene Quellen).

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gem. §36 (3) ImmoWertV beträgt gemäß Angabe des Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberbergischen Kreises: 1,00.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich wie folgt:

	Herstellungskosten Wohngebäude	715.149 EUR
	In den Herstellungskosten nicht erfasste Bauteile	19.500 EUR
		<hr/>
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen der baulichen Anlagen, vorläufig	734.649 EUR
x	Regionalfaktor	1,00
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	734.649 EUR

5.2 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer GND

Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um die übliche (durchschnittliche) Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung).

Die Gesamtnutzungsdauer in Bezug auf das Einfamilienhaus wird in Anlehnung an der Vorgehensweise des Gutachterausschusses mit 80 Jahren berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer in Bezug auf die Garage wird unter Berücksichtigung der Bauweise und der Beschaffenheit und unter weiterer Berücksichtigung, dass dieses Gebäudeteil wahrscheinlich das Schicksal des Haupthauses teilen wird mit ebenfalls 80 Jahren berücksichtigt.

**Restnutzungsdauer
RND**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

**Besonderheiten und
Vorgehensweise im
vorliegenden Fall**

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt und wird geschätzt um ca. 1897 – 1907. Der straßenseitige Anbau erfolgte geschätzt ca. um 1965. Der gartenseitige Anbau erfolgte geschätzt ca. 1986. Modernisierungen und Sanierungen erfolgten im Laufe der Zeit sowie insbesondere ca. 1986 (und tw. in den folgenden Jahren). Zudem wird in diesem Gutachten von Beseitigungen von Rückständen ausgegangen, die in einem gewissen Umfang auch Modernisierungen darstellen (vergl. Bemerkungen zu Baulichen Anlagen).

Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer (GND – Alter) somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

In Bezug auf das Bewertungsobjekt wird das fiktive Baujahr des Gesamtobjektes unter Berücksichtigung der Bauabschnitte wie folgt ermittelt:

- Zunächst wird das gewichtete Baujahr des Haupthauses und des straßenseitigen Anbaus ermittelt. Das ursprüngliche Baujahr des Haupthauses (Altbau) wird mit 1907 berücksichtigt und das Baujahr des straßenseitigen Anbaus wird um ca. 1965 geschätzt. Das gewichtete Baujahr dieses Bauabschnittes ergibt sich unter Berücksichtigung der anteiligen BGF – Bruttogrundfläche (im Sinne der NHK-Gebäudetypen).
- Im Folgenden wird das fiktive Baujahr in Bezug auf den Altbaubereich (Altbau inkl. Anbau um ca. 1965) unter Berücksichtigung von Sanierungen u. Modernisierungen insbesondere Mitte bis Ende der 1980'er Jahre (im Wesentlichen wird hier das Jahr 1986 berücksichtigt) ermittelt.
- Anschließend wird das fiktive Baujahr des heutigen Gesamtgebäudes unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres des Altbaubereiches (Altbau inkl. straßenseitiger Anbau von 1965) und unter Berücksichtigung des Baujahres des gartenseitigen Anbaus (Baujahr ca. 1986) ermittelt.
- Abschließend werden die teilweise noch weiteren erfolgten Modernisierungen innerhalb der letzten ca. 25 Jahre und die angenommenen Modernisierungen (vor dem Hintergrund der zu beseitigenden dringenden Rückständen) berücksichtigt unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (lt. Anlage 2 ImmoWertV).

**Ermittlung eines
gewichteten Baujahres
des Altbaubereiches
(inkl. straßenseitigen
Anbau von ca. 1965)**

Ermittlung eines gewichteten Baujahres des Altbaubereiches (inkl. straßenseitigen Anbau von ca. 1965):

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres berücksichtigt mit um ca. 1907 und unter Berücksichtigung des Baujahres des straßenseitigen Anbaus um ca. 1965 wird das gewichtete Baujahr in Bezug auf diesem Bauabschnitt wie folgt geschätzt:

ca. 1907 x 70,41% (anteilige BGF an diesem Bauabschnitt rd. 230,18 m² von 326,91 m²) + 1965 x 29,59% (anteilige BGF rd. 96,73 m² von 326,91 m²) = rd. 1924.

Das gewichtete Baujahr des Altbaubereiches (Altbau inkl. straßenseitigen Anbau von ca. 1965) ergibt sich somit zu rund 1924.

Ermittlung des fiktiven Baujahres des Altbaubereiches (inkl. straßenseitigen Anbau v. ca. 65) unter Berücksichtigung der Sanierungen/ Modernisierungen in den 1980'er Jahren

Ermittlung des fiktiven Baujahres des Altbau-bereiches (inkl. straßenseitigen Anbau v. ca. 65) unter Berücksichtigung der Sanierungen/ Modernisierungen in den 1980'er Jahren:

In Bezug auf den Altbaubereich (inkl. dem straßenseitigen Anbau von ca. 1965) sind im Laufe der 1980'er Jahre umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (u.a. Dämmung der Außenwände von außen und innen, tw. Ertüchtigung bzw. Angleichung des Dachstuhls und Erneuerung der Dacheindeckung und der Wärmedämmung, tw. Modernisierungen der Innenwände, Modernisierung der Elektro, Heizungsanlage und Sanitäranlagen). Vor dem Hintergrund werden die umfangreichen Sanierungen und Modernisierungen mit einem Baujahr von ca. 1986 und einer Gewichtung von rd. 70,0% berücksichtigt (tatsächlich erfolgten tw. auch Modernisierungen noch in den Jahren danach). Das zuvor ermittelte gewichtete Baujahr von rd. 1924 wird zu rd. 30,0% berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein fiktives Baujahr in Bezug auf den Altbaubereich (inkl. dem straßenseitigen Anbau von ca. 1965) von rund:

Gewichtetes Baujahr ca. 1924 x 30,0% + Baujahr Sanierungen-/Modernisierungen ca. 1986 x 70,0% = fiktives Baujahr ca. 1967.

Ermittlung des fiktiven Baujahres des heutigen Gesamtgebäudes

Ermittlung des fiktiven Baujahres des heutigen Gesamtgebäudes unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres des Altbaubereiches (Altbau inkl. Anbau von 1965) und unter Berücksichtigung des Baujahres des gartenseitigen Anbaus (Baujahr ca. 1986):

Im Jahr ca. 1986 erfolgte der straßenseitige Anbau. Das fiktive Baujahr in Bezug auf den Altbaubereich (inkl. straßenseitiger Anbau) (unter Mitberücksichtigung der erfolgten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den 1980'er Jahren) wurde zu rund 1967 ermittelt.

Unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres des Altbauabschnittes (inkl. dem straßenseitigen Anbau) von ca. 1967 und unter Berücksichtigung des Baujahres des gartenseitigen Anbaus um ca. 1986 wird das gewichtete Baujahr in Bezug auf das Gesamtgebäude wie folgt geschätzt:

ca. 1967 x 78,18% (anteilige BGF an diesem Bauabschnitt rd. 326,91 m² von 418,16 m² BGF) + 1986 x 21,82% (anteilige BGF rd. 91,25 m² von 418,16 m² BGF) = rd. 1971.

Das fiktive Baujahr des Gesamtgebäudes (inkl. Berücksichtigung des Anbaus von ca. 1986 und der Sanierungen-/ Modernisierungen in den 1980'er Jahren im Altbaubereich inkl. straßenseitigen Anbau) ergibt sich somit zu rd. 1971.

Hinweis: Die Modernisierungen in jüngerer Zeit (innerhalb der letzten ca. 25 Jahre und die angenommene Beseitigung von dringenden Rückständen, die im gewissen Maße teilweise auch Modernisierungen

darstellen) sind in der obigen Ermittlung noch nicht berücksichtigt und werden im Folgenden noch berücksichtigt.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Der Anlage 2 ImmoWertV ist ein „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ zu entnehmen.

Auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1, Anlage 2 ImmoWertV) sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Dieses Verfahren dient zur Orientierung bei der Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Zunächst wird mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung von Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle (Tabelle 2, Anlage 2 ImmoWertV) Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
0 – 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	= überwiegend modernisiert

18 – 20 Punkte	= umfassend modernisiert
----------------	--------------------------

Ableitung der Restnutzungsdauer RND

In Anlehnung an die differenzierte Punktetabelle der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW, die Zeiträume von Modernisierungen berücksichtigt, welche als Orientierung dienen kann bei der Ableitung der Restnutzungsdauer, können folgende Punkte nach Beseitigung von Rückständen erreicht werden:

	bis ca. 5 J. zurück	bis ca. 10 J. zurück	bis ca. 15 J. zurück	bis ca. 25 J. zurück	Ansatz Punkte	Bemerkungen:
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	1,0	Im Bereich der Dachkehle wurde die Isolierung ca. 2022 erneuert; Annahme: Es wird eine zusätzliche Wärmedämmung oberhalb der Kehlbalckendecke eingebaut gegen ständig beheizte Wohnräume und die Einschubtreppe zum Spitzboden wird gegen eine neue wärmegeämmte Einschubtreppe ausgetauscht.
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	2,0	Annahme: Fenster werden gegen neue Kunststoffenster mit Dreifachverglasung ausgetauscht und Hauseingangstüre wird erneuert.
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	1,0	Leitungssysteme wurde im Laufe der Zeit sowie insbesondere in den 1980'er Jahren erneuert. Annahme: Leitungen (Wasser, Abwasser) werden im Zuge der Modernisierung der Badezimmer im EG und DG tw. ausgetauscht.
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	1,0	Zwei Gasheizungskessel wurden ca. 2018 ausgetauscht; Flachheizkörper überwiegend von ca. Mitte/ Ende 1980' bis Anfang 1990'er Jahre (Flachheizkörper im EG, Bereich Altbau von ca. Anfang/ Mitte 1980'er Jahre), ein Heizkörper im Bad im DG wurde ca. 2018 erneuert
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	1,0	Im Rahmen des Anbaus (ca. 1986) und Umbaus wurde von außen um das gesamte Gebäude (auch im Bereich des Altbaus) eine zusätzliche Dämmung ca. 1988/89 (Ende Anbauphase) angebracht und innenseitig eine Innendämmung mit einer Spanplatte angebracht
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	2,0	Annahme: Badezimmer im EG und DG werden modernisiert inkl. Einbau von bodentiefen Duschen
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	1,0	Annahmen: Bodenbeläge im DG werden tw. ausgetauscht und Maler- und Tapezierarbeiten werden durchgeführt.

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2	0,0	
Summe Punkte rd.		9,0	

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass im Wesentlichen ein mittlerer Modernisierungsgrad (insgesamt ca. 9,0 Punkte) aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungen (innerhalb der letzten ca. 25 Jahre) und der noch zu beseitigenden Rückstände und Schäden, die teilweise auch zu einem gewissen Maße eine Modernisierung darstellen, erreicht wird.

Im vorliegenden Fall handelt sich zum Wertermittlungsstichtag um ein fiktiv rd. 54 Jahre altes Gebäude (unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauabschnitte und Sanierungen-/Modernisierungen in den 1980'er Jahren eines vorläufigen ermittelten fiktiven Baujahres von rd. 1971; 2025 – 1971 = rd. 54 Ja.).

Unter Berücksichtigung von rd. 9,0 Modernisierungspunkten (aufgrund der bereits erfolgten Modernisierungen (innerhalb der letzten ca. 25 Jahre) und der noch zu beseitigenden Rückstände und Schäden) ergibt sich eine Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Formel gemäß Anlage 2 ImmoWertV wie folgt:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Variable für a, b und c bei 9,0 Modernisierungspunkten:
a = 0,4660, b = 1,0270, c = 0,9906

Die Restnutzungsdauer ergibt sich nach obiger Formel zu rund: 41 Jahren.

Ergebnis

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine angemessene modifizierte Restnutzungsdauer (nach Beseitigung dringender Rückstände; rd. 9,0 Modernisierungspunkte) von ca. 41 Jahren als angemessen erachtet.

Weiterhin bleibt zu berücksichtigen: Die Restnutzungsdauer soll nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bestimmt werden. Rein technische Aspekte sind dagegen nicht ausschlaggebend (vgl. §6 Abs. 6 ImmoWertV und Ziffer 9 EW-RL) (gemäß Jardin, Roschler in die Immobilienbewertung aus steuerlichen Anlässen, S. 454 Rn. 1113, NWB Verlag, 2019).

Eine modifizierte Restnutzungsdauer von 41 Jahren halte ich im vorliegenden Fall in Bezug auf das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des Gesamtgebäudezustandes und unter Berücksichtigung weiterer Maßnahmen (wie weiter oben beschrieben) für angemessen.

5.3 Alterswertminderungsfaktor

Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Fall rd. 41 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen

denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 41 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 41 / 80 = 0,513.$$

5.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Mit dem Alterswertminderungsfaktor ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	734.649 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,513
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	376.508 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen normalen Außenanlagen mit

rd. 5 Prozent (Spanne rd. 4 bis 6 Prozent) des Sachwertes der baulichen Anlagen

hinreichend erfasst werden.

Somit ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	376.508 EUR
x	Erfahrungssatz	0,05
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	18.825 EUR

Sonstige Anlagen

Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

5.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wurde bereits weiter oben ermittelt zu rund:

92.178 EUR.

5.6 Marktanpassung und Verfahrenswert / Sachwert

Vorläufiger Sachwert Der vorläufige Sachwert ergibt sich wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	376.508 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	18.825 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	0 EUR
+	Bodenwert	92.178 EUR
		<hr/>
=	Vorläufiger Sachwert	487.511 EUR

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Oberbergischen Kreises sind folgende Marktanpassungsfaktoren zu entnehmen.

Für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (Bodenrichtwertniveau ab 140 EUR/m²) mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 475.000 EUR liegt Sachwertfaktor (Marktanpassung) im Durchschnitt bei:

ca. 0,90 (entspricht einem Abschlag von 10,0%)

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung eines vorläufigen Sachwertes in Höhe von rd. 487.511 EUR zunächst von einem Sachwertfaktor (Ausgangswert) in Höhe von 0,90 ausgegangen.

Aufgrund der Nähe des Bewertungsobjekts zum Stadtzentrum Bergneustadt und aufgrund der guten örtlichen Infrastruktur sowie der befriedigenden regionalen infrastrukturellen Anbindung halte ich einen Zuschlag von rd. 3,0 Prozentpunkten für angemessen.

Abschließend halte ich nach Abwägung der Vor- und Nachteile einen objektspezifischen angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassung) in Höhe von:

rd. 0,93 (entspricht einem Abschlag von 7,0%)

(Ausgangswert rd. 0,90 + 3,0 Prozentpunkte
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 0,93)

in Bezug auf das Bewertungsobjekt für angemessen.

**Marktangepasster
vorläufiger Sachwert**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	487.511 EUR
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,93
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	453.385 EUR

**Besondere objekt-
spezifische Grund-
stücksmerkmale**

Im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Werteeinfluss aufgrund von Rückständen und Schäden unter Berücksichtigung der Beseitigung von dringenden Rückständen in Form eines Abschlags in Höhe von 100.000 EUR.

Darüber hinaus konnten weitere Umstände im Sinne der ImmoWertV nicht festgestellt werden.

**Ermittlung des
Verfahrenswert /
Sachwertes**

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert letztendlich wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	453.385 EUR
–	Werteeinfluss Rückstände und Schäden	100.000 EUR
=	Verfahrenswert / Sachwert 2	<u>353.385 EUR</u>

Ergebnis

Der Verfahrenswert / Sachwert 2 beträgt **rund 353.000 EUR.**

6 Ertragswertverfahren unter der Prämisse der Beseitigung von (nur) dringenden Rückständen

Vorbemerkung Das Ertragswertverfahren dient (nur) zur weiteren Plausibilisierung. Es wird von der „Prämisse der Beseitigung (nur) dringender Rückstände“ ausgegangen.

6.1 Rohertrag

Vergleichsmieten und nachhaltig erzielbare Miete

Aus dem derzeitig aktuellen Mietspiegel 2025 für frei finanzierte Wohnungen im Oberbergischen Kreis (miterstellt durch den Haus- und Grund Oberberg e.V., Mieterverein Oberberg e.V.) sind u. g. Vergleichsmieten zu entnehmen.

Vergleichsmieten für eine Wohnung mit ca. 83,00 m² Wohnfläche (in einem Zweifamilienhaus), [REDACTED] 51702 Bergneustadt:

Merkmale: Es wurde ein Baujahr von ca. 1907 berücksichtigt. Modernisierungen und Sanierungen erfolgten im Laufe der Zeit sowie insbesondere um ca. 1986. Annahme: Malerarbeiten werden durchgeführt, Bad. wird ggf. erneuert. Die Kosten für den Laminatboden (von ca. 2012) wurden vom Mieter selbst übernommen.

Vergleichsmiete:

- Mittelwert: 6,99 EUR/m²
- Standardabweichung: +/- 1,40 EUR/m²
- Spanne: 5,59 bis 8,39 EUR/m²

Die derzeitige Nettokaltmiete in Bezug auf die EG-Wohnung liegt bei rund 5,00 EUR/m² (415,00 EUR mtl. / 83,00 m² = 5,00 EUR/m²).

Im vorliegenden Fall wird zunächst in Bezug auf die Wohnung im Erdgeschoss ein nachhaltig monatlichen Nettokaltmietansatz von ca. 7,00 EUR/m² für angemessen erachtet. Die Kosten für den Laminatboden (von ca. 2012) wurden vom Mieter selbst übernommen. Vor diesem Hintergrund wird von einer etwas geringeren nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete i.H. von rd.:

6,50 EUR/m²

in Bezug auf die Wohnung im EG ausgegangen und entsprechend bei der Rohertragsermittlung berücksichtigt.

Hinweise: Eine Information inwieweit eine mündliche bzw. schriftliche Vereinbarung mit dem Mieter getroffen wurde, dass aufgrund der übernommen Renovierungskosten ein geringerer Mietzins zu zahlen ist, liegt mir nicht vor. Im Rahmen des Gutachtens konnte dies nicht abschließend geprüft werden. Der Verkehrswert wird jedoch nicht vom Ertragswert, sondern vom Sachwert abgeleitet (wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern üblich).

Es wird jedoch in Bezug auf die Wohnung im EG von der Annahme ausgegangen, dass die Ist-Miete auf eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von rd. 6,50 EUR/m² schrittweise (unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB) angepasst werden kann.

Hinweis: Im vorliegenden Fall wird von der Annahme ausgegangen, dass die Bestandsmiete (Ist-Miete) schrittweise d. h. zeitnah zum Wertermittlungsstichtag (max. rd. 20% unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB) (von 5,00 EUR/m² auf 6,00 EUR/m²) und in 3 Jahren (dann von 6,00 EUR/m² auf 6,50 EUR/m²) an die Marktmiete angepasst wird. Der s.g. Uunderrent (Mindereinnahme Jahre 1 – 3) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal am Ende der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Vergleichsmieten für eine Wohnung mit ca. 102,00 m² Wohnfläche (in einem Zweifamilienhaus), [REDACTED] 51702 Bergneustadt:

Merkmale: Es wurde ein Baujahr von ca. 1907 berücksichtigt. Modernisierungen und Sanierungen erfolgten im Laufe der Zeit sowie insbesondere um ca. 1986. Annahme: Malerarbeiten werden durchgeführt.

Vergleichsmiete:

- Mittelwert: 6,73 EUR/m²
- Standardabweichung: +/- 1,35 EUR/m²
- Spanne: 5,38 bis 8,08 EUR/m²

Die derzeitige Nettokaltmiete in Bezug auf die DG-Wohnung (Mietervertrag vom Herbst 2022) mit einem zusätzlich vom Treppenhaus zugänglichen Zimmer im EG liegt bei rund 6,20 EUR/m² (632,40 EUR mtl. / 102,00 m² = 6,20 EUR/m²).

Die Ist-Miete i.H. von rd. 6,20 EUR/m² liegt innerhalb der o. g. Vergleichsmietpreisspanne (5,38 – 8,08 EUR/m²) bzw. rd. 8,0 Prozent unterhalb des Mittelwertes der o. g. Vergleichsmietpreisspanne. Dies halte ich vor dem Hintergrund, dass der zusätzliche Raum im EG nur vom Treppenhaus (welches von den Mietern im EG und den Mietern im DG genutzt wird) zugänglich ist und weil sich das Gäste-WC im DG vor der Wohnungseingangstüre befindet sowie wg. der Lage der Wohnung im Dachgeschoss des Zweifamilienhauses insgesamt auch für angemessen.

Im vorliegenden Fall wird in Bezug auf die DG- Wohnung (inkl. einem Zimmer im EG) eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete i.H. von rd.:

6,20 EUR/m²

für angemessen erachtet und entsprechend bei der Rohertragsermittlung berücksichtigt.

Laut dem o. g. Mietspiegel liegen die Vergleichsmieten für Garagenstellplätze zwischen 25,00 bis 70,00 EUR bzw. im Mittel bei rund 47,00 EUR/m² je Garagenstellplatz.

Im vorliegenden Fall wird von einer nachhaltig erzielbaren Miete in Bezug auf den Garagenstellplatz i.H. von 47,00 EUR ausgegangen.

Rohertrag

Auf der Grundlage der oben angegebenen Vergleichsmiete ergibt sich folgender nachhaltig wahrscheinlich zu erzielender Rohertrag.

EG Whg. Wfl. 83,00 m ² x 6,50 EUR/m ²	539,50 EUR/Monat
DG Whg. (inkl. Zimmer im EG)	
Wfl. 102,00 m ² x 6,20 EUR/m ²	632,40 EUR/Monat
mtl. Miete Garagenstellplatz 1 x 47 EUR	47,00 EUR/Monat

= monatlicher Rohertrag insgesamt	1.218,90 EUR/Monat
x	12 Monate
= jährlicher Rohertrag	14.626,80 EUR/Jahr.

Der jährliche Rohertrag beträgt 14.626,80 EUR.

6.2 Bewirtschaftungskosten

- Vorbemerkung** Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:
- Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten** In Bezug auf die Wohnungen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und an den Marktbericht des Gutachterausschusses Verwaltungskosten von rund 359,00 EUR je Wohnung (Eigenheim) zuzüglich 47,00 EUR je Garageneinstellplatz zu berücksichtigen.
- Somit sind Verwaltungskosten in Bezug auf das Bewertungsobjekt in Höhe von rund 765,00 EUR / Jahr (359,00 EUR x 2 Wohnungen + 47,00 EUR x 1 Garagenstellplatz) zu berücksichtigen.
- Betriebskosten** Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich kein bzw. nur ein sehr geringfügiger Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Vor diesem Hintergrund bleiben die Betriebskosten unberücksichtigt.
- Instandhaltungskosten** Die Instandhaltungskosten für die Wohnungen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und an den Marktbericht des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall (nach Beseitigung von Rückständen) auf rund 14,00 EUR/m²/Wohnfläche zuzüglich 106,00 EUR je Garageneinstellplatz geschätzt.
- Somit sind Instandhaltungskosten in Bezug auf das Bewertungsobjekt in Höhe von rund 2.696,00 EUR / Jahr zu berücksichtigen (14,00 EUR/m² x 185,00 m² Wohnfläche + 106,00 EUR x 1 Garageneinstellplatz).
- Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis für Wohnobjekte in vergleichbaren Lagen und vergleichbarer Beschaffenheit ist erfahrungsgemäß relativ gering und liegt bei etwa 2,0 % des Rohertrags, das sind rund 292,54 EUR.
- Bewirtschaftungskosten insgesamt** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Verwaltungskosten	765,00 EUR/Jahr
Betriebskosten	0,00 EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	2.696,00 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	292,54 EUR/Jahr
insgesamt	3.753,54 EUR/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit rund 3.753,54 EUR/Jahr und liegen damit etwa bei rund 25,66% des Rohertrags, was für derartige Wohnobjekte erfahrungsgemäß angemessen scheint.

6.3 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 Abs. 1 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

Liegenschaftszinssatz gemäß Gutachterausschuss

Der zuständige Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für folgende Objekte ermittelt:

Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser:

- Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt: 1,90%
- Standardabweichung: +/- 1,00
- Wohn-/Nutzfläche im Durchschnitt: 177 m² (+/- 37 m²)
- Miete im Durchschnitt: 5,90 EUR/m² (+/- 0,70 EUR/m²)
- Bewirtschaftungskosten: 26,0% (+/- 2,9)
- Restnutzungsdauer: 36 Jahre (+/- 12 Jahre)

Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser (Bodenrichtwert bis 139 EUR/m²):

- Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt: 1,30%
- Standardabweichung: +/- 0,90
- Wohn-/Nutzfläche im Durchschnitt: 162 m² (+/- 43 m²)
- Miete im Durchschnitt: 5,60 EUR/m² (+/- 0,70 EUR/m²)
- Bewirtschaftungskosten: 26,8% (+/- 2,7)
- Restnutzungsdauer: 42 Jahre (+/- 13 Jahre)

Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser (Bodenrichtwert ab 140 EUR/m²):

- Liegenschaftszinssatz im Durchschnitt: 1,00%
- Standardabweichung: +/- 0,80
- Wohn-/Nutzfläche im Durchschnitt: 147 m² (+/- 37 m²)
- Miete im Durchschnitt: 6,00 EUR/m² (+/- 0,60 EUR/m²)
- Bewirtschaftungskosten: 24,9% (+/- 1,9)
- Restnutzungsdauer: 41 Jahre (+/- 15 Jahre)

Hinweis: In Bezug auf freistehende Einfamilienhäuser ist zu erkennen, dass der Liegenschaftszinssatz in Gebieten mit einem höheren Bodenwertniveau tendenziell etwas niedriger ist.

Objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Vor diesem Hintergrund wird zunächst vom o.g. durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,90% für Zweifamilienhäuser ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Standardabweichung von +/- 1,00 ergibt sich eine Bandbreite (Spanne) des Liegenschaftszinssatzes von 0,90 bis 2,90 Prozent.

Im vorliegenden Fall sind in Bezug auf das Bewertungsobjekt die Nähe des Bewertungsobjekts zum Stadtzentrum Bergneustadt, die gute örtliche Infrastruktur sowie die befriedigende regionalen infrastrukturellen Anbindung sowie das relativ niedrige Mietniveau zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund halte ich einen Abschlag von ca. 0,50 bis 0,70

Prozentpunkten bzw. im Mittel von rd. 0,60 Prozentpunkten vom o. g. durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für angemessen.

Abschließend wird ein objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale von rund:

rd. 1,30 Prozent
(1,90 Prozent – 0,60 Prozentpunkte = rd. 1,30 objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz)

für angemessen erachtet und bei der Ertragswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

6.4 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer Die Gesamtnutzungsdauer beträgt rd. 80 und die Restnutzungsdauer rd. 35 Jahre (unter der Prämisse der nur dringenden zu beseitigenden Rückstände und Schäden), wie weiter oben bereits ermittelt.

6.5 Bodenwert

Bodenwertanteile und Bodenwert Der Bodenwert wurde bereits weiter oben ermittelt zu rund: 92.178 EUR.

6.6 Verfahrenswert / Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Werteinfluss aufgrund von Rückständen und Schäden unter Berücksichtigung der Beseitigung von dringenden Rückständen in Form eines Abschlags in Höhe von 45.000 EUR.
- Werteinfluss aufgrund des Underrents in Bezug auf die EG-Wohnung (s.u.) in Form eines Abschlags in Höhe von 1.448 EUR

Werteinfluss des Underrents in Bezug auf die Wohnung im EG:

Im vorliegenden Fall wird von der Annahme ausgegangen, dass die Bestandsmiete (Ist-Miete) schrittweise d. h. zeitnah zum Wertermittlungsstichtag (max. rd. 20% unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze gemäß § 558 BGB) (von 5,00 EUR/m² auf 6,00 EUR/m²) und in 3 Jahren (dann von 6,00 EUR/m² auf 6,50 EUR/m²) schrittweise an die Marktmiete angepasst wird.

Vor diesem Hintergrund wird von der Annahme ausgegangen, dass eine Anpassung auf die Marktmiete in Bezug auf die Wohnung im EG zeitnah zum Wertermittlungsstichtag von 5,00 auf 6,00 EUR/m² erfolgt. Die nächste Anpassung könnte dann erst in 3 Jahren erfolgen (von 6,00 EUR/m² auf 6,50 EUR/m²).

Der Underrent (Ertragswertminderung) ergibt sich somit wie folgt:

	Mietmindereinnahme (6,50 – 6,00 EUR/m ² /Mo.)	0,50 EUR/m ² /Mo.
x	Wohnfläche EG-Wohnung	83,00 m ²
=	monatliche Mietmindereinnahme	rd. 41,50 EUR/Mo.
x	12	
=	jährliche Mietmindereinnahme	498,00 EUR/Jahr
x	Vervielfältiger (bei rd. 3,0 Jahren, 1,60 Prozent)	2,9065..
=	Ertragswertminderung	1.447,44 EUR

Darüber hinaus konnten weitere Umstände im Sinne der ImmoWertV nicht festgestellt werden.

**Verfahrenswert /
Ertragswert**

Der Verfahrenswert / Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen, wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	14.627 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	3.754 EUR/Jahr
=	Reinertrag (insgesamt)	10.873 EUR/Jahr
–	Bodenwertverzinsung	1.198 EUR/Jahr
=	Gebäudereinertrag	9.675 EUR/Jahr
x	Kapitalisierungsfaktor	27,976..
=	Gebäudeertragswert	270.667 EUR
+	Bodenwert	92.178 EUR
=	Vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	362.845 EUR
x	Marktanpassung (Faktor)	1,0
=	Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert / Ertragswert	362.845 EUR
	Besondere objektspezifische Umstände	
–	Werteinfluss Rückstände und Schäden	45.000 EUR
–	Werteinfluss Underrent (EG Whg.)	1.448 EUR
=	Verfahrenswert / Ertragswert	316.397 EUR

Der Verfahrenswert / Ertragswert beträgt **rund 316.000 EUR**.

Hinweis zur Marktanpassung: Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswertes marktübliche Eingangsgrößen angesetzt. In dem ermittelten Verfahrensergebnis spiegelt sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Eine weitere Anpassung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

7 Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde das Sachwertverfahren angewandt. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Bodenwerte und Marktanpassungsfaktoren angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Sachwert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 01. Dezember 2025 (aus dem Sachwert 1 abgeleitet) geschätzt auf.

353.000 EUR.

Wichtiger Hinweis: Die im Grundbuch () in Abteilung II unter den laufenden Nummern 2 bis 6 eingetragenen Rechte und Lasten (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Reallast (Pflege- und Aufwartungsverpflichtung), Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung bzw. Auflassung) zu Gunsten bestehen laut Auskunft von nicht mehr und müssen noch gelöscht werden. Die Informationen hierzu und die Sterbeurkunde der Wohnungsrechtsberechtigten liegen bereits der Rechtsanwaltskanzlei vor.

Die im Grundbuch () in Abteilung II unter den laufenden Nummern 2 bis 6 eingetragenen Rechte und Lasten bleiben vor diesem Hintergrund bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Der Nutzer dieses Gutachtens ist angehalten, sich davon zu überzeugen, dass die o.g. Eintragungen (Nr. 2-6) zum o.g. Wohnungsrecht in Abteilung II des o.g. Grundbuches tatsächlich gelöscht werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Kürten, 10. Dezember 2025



Stephen Letzel, Dipl.-Ing. (FH) Architekt



von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

