



Sachverständigenbüro Middel · Auf der Ennert 20 · 57462 Olpe

Amtsgericht Wipperfürth
- 11 K 16/24 –
Gaulstraße 22

51688 Wipperfürth

Lothar Middel

von der Industrie- und Handelskammer zu
Siegen öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung von Immobilien
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Büro Gütersloh:
Glockengießersstraße 24
33330 Gütersloh
Telefon 0 52 41 / 96 17 900
Telefax 0 52 41 / 96 17 901

Büro Olpe:
Auf der Ennert 20
57462 Olpe
Telefon 0 27 61 / 6 52 28
Telefax 0 27 61 / 6 41 37

E-Mail info@marktwerte.de
Internet www.marktwerte.de

Olpe, den 03.03.2026

Az. SV.: 085/2025

Az. AG: 11 K 16/24

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass **keine Anlagen** (Katasterkarten, Zeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

anonymisiertes GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer
Werkstatt mit Büros und Wohnungen und einer **Produktions- und Lagerhalle**
bebaute Grundstück in **51688 Wipperfürth, Zur Grube 15 und 17**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
<i>Klüppelberg</i>	13 A	1, 3, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Klüppelberg</i>	11	266/1, 1138, 1571, 1572, 1441, 1573, 1681, 1689, 1400, 266/2

Der **Verkehrswert** (Liquidationswert) des Grundstücks wurde
zum Stichtag 03.02.2026 ermittelt mit rd.

Verkehrswert Flurstück 266/1 (vgl. Seite 72 oben):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1138 (vgl. Seite 65 oben):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1571 (vgl. Seite 65 Mitte):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1572 (vgl. Seite 72 unten):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1441 (vgl. Seite 68):	1.120,00 €
Verkehrswert Flurstück 1573 (vgl. Seite 69):	2.800,00 €
Verkehrswert Flurstück 1681 (vgl. Seite 70):	291,00 €
Verkehrswert Flurstück 1689 (vgl. Seite 65 unten):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1400 (vgl. Seite 66):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 266/2 (vgl. Seite 71):	896,00 €
Verkehrswert insgesamt	5.107,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 75 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 98 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Wohnungen und Gewerbeteil.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Lagerhalle „Zur Grube 17“	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand „Zur Grube 17“.....	16
3.3.4.1	Lager- und Produktionshalle.....	16
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.4	Nebengebäude.....	16
3.5	Außenanlagen.....	16
4	Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs.....	17

5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zur Grube 15“	21
5.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A „Zur Grube 15“.....	23
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
5.4.3	Ertragswertberechnung	26
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
5.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zur Grube 15“	35
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
5.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
5.5.3	Sachwertberechnung	39
5.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17“	46
5.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17“)	48
5.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
5.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	49
5.7.3	Ertragswertberechnung	49
5.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	51
5.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17“)	56
5.8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	56
5.8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	57
5.8.3	Sachwertberechnung	57
5.8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	58
5.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“	63
5.10	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“	64
5.10.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	64
5.11	Verkehrswert	72
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	74
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	74
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	75
6.3	Verwendete fachspezifische Software	75

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Werkstatt mit Büros und Wohnungen sowie einer Produktions- und Lagerhalle

Objektadresse: Zur Grube 15 und 17
51688 Wipperfürth

Grundbuchangaben: Grundbuch von Klüppelberg, Blatt 13A, lfd. Nrn.
1, 3, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 und 21

Katasterangaben: Gemarkung Klüppelberg,
Flur 11, Flurstück 266/1 3.757 m²;
Flur 11, Flurstück 1441 117 m²;
Flur 11, Flurstück 1138 1.925 m²;
Flur 11, Flurstück 1571 8.829 m²;
Flur 11, Flurstück 1572 3.099 m²;
Flur 11, Flurstück 1573 292 m²;
Flur 11, Flurstück 1681 30 m²;
Flur 11, Flurstück 1689 1.691 m²;
Flur 11, Flurstück 1400 251 m²;
Flur 11, Flurstück 266/2 94 m²
insgesamt = 20.085 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22
51688 Wipperfürth
Auftrag vom 14.01.2026

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 03.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 03.02.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 03.02.2026

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Objekte durchgeführt. Die Objekte konnte vollständig in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Lothar Middel – Sachverständiger –

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.01.2026
- Grundbuchauszug vom 18.12.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft aus dem Planungsrecht vom 11.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.02.2026
- Auskunft über die Erschließungssituation vom 26.02.2026
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 23.02.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Oberbergischer Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Wipperfürth; Ortsteil Kupferberg (ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 70 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 Dortmund – Frankfurt (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Gummersbach (ca. 27 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Wipperfürth beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Gewerbelage; reine Wohnlage nicht zulässig
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine, die das Gewerbe betreffen; gering (durch Industrie, Gewerbe) für den Wohnbereich (dieser Umstand ist in der Miete und in der Marktanpas- sung berücksichtigt)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form des Gesamtgrundstücks: (vgl. Anlage Seite 4)	<u>Straßenfront:</u> ca. 250 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 80 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 20.085 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
---	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt und Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes „Zur Grube 15“; Überbau des Gebäudes „Zur Grube 17“; einseitige Grenzbebauung der Nebengebäude
Baugrund Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich und Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW; Anlage Seite 69 bis 74 zu diesem Gutachten):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden <u>Hinweis:</u> Das Gesamtgrundstück befindet sich über einem ehemaligen Bergwerk (vgl. ausführlichen Bericht der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW; Anlage Seite 69 bis 74 zu diesem Gutachten) <u>Nach diesem Bericht besteht die Möglichkeit, dass der Boden durch die darunter liegenden Stollen instabil wird.</u> Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird diese Gefahr daher in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen. Es werden daher an <u>jedem</u> Flurstück 10 % des unbelasteten Bodenwertes als pauschale Wertminderung in Abzug gebracht (vgl. ab Seite 65).
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastverdächtige Fläche unterstellt. Wertbeeinflussung vgl. ab Seite 63 sowie Anlage Seite 65 und 66.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.12.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Klüppelberg, Blatt 13A folgende Eintragungen:

Belastete Flurstücke (gesamtes Bewertungsobjekt):

“Die Wiederversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, 11 K16/24). Eingetragen am 30.12.2024.”

“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, 11 K14/25). Eingetragen am 26.06.2025.”

Vorgenannte Eintragungen bezüglich der Zwangsversteigerung sind nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht werden. D.h. die Grundstücke gehen diesbezüglich lastenfrei auf den neuen Eigentümer über.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen:
(vgl. Anlage Seite 64 bis Seite 98)

Es handelt sich um Vereinigungs- und Abstandsbaulasten. Aufgrund der Gesamtgrundstücksgröße behindern diese Baulasten nicht den üblichen Nutzungsablauf des Gesamtgrundstücks. Die ermittelte Liquidation aller baulichen Anlagen macht die Baulasten überflüssig. Sie sind daher nicht wertbeeinflussend.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischnutzung (M) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden, da die diesbezügliche Bauakte nicht vollständig war. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21); tlw. landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
---	---

beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
------------------------------	---

Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.
------------	--

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude mit Büros und zwei Wohnungen (Zur Grube 15) und einer Halle (Zur Grube 17), sowie diversen Nebengebäuden (Garage, Pfauenstall etc.) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Diese Nutzung hat (bis auf den Pfauenstall) auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt. Für den ehemaligen Pfauenstall wird eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung als Lagerraum unterstellt.

Das Grundstück ist am Wertermittlungsstichtag leerstehend, bzw. ungenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

3.2 Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen; Zweigeschossig (OG mit Dachaufbau = Vollgeschoss); nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Schlussabnahme)
Modernisierung:	in den letzten 15 Jahren leicht modernisiert (tlw. neue Fenster, tlw. Fliesen) (vgl. auch Seite 33)
Energieeffizienz Wohnen:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 152,9 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 139 kWh / (m ² * a); Energieverbrauchskennwert: 139 kWh / (m ² * a)
Energieeffizienz Gewerbe:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 198,1 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 286,9 kWh / (m ² * a); Energieverbrauchskennwert: 906,4 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend verputzt, im Bereich der angefangenen Fasadendämmung unverputzt, tlw. Metallverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich überwiegend Werkstatt und Hallenräume.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen und diverse Büroräume.

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk,
Hohlblockstein

Innenwände: Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk,
Hohlblockmauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken

Treppen:

Geschosstreppen:

Beton mit Stufen aus Kunststein und Fliesen;
schmiedeeisernes Geländer sowie einfaches Metallgeländer;
Handlauf mit und ohne Kunststoffüberzug
Treppe zum Dachgeschoss: Einschubtreppe aus Metall;
Treppe in der Halle: Metalltreppe und Wendeltreppe aus Metall

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt und Seitenteil
aus Glasbausteinen

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach,
tlw. einhüftiges Satteldach;
tlw. flachgeneigtes Pultdach

Dacheindeckung:

Eternit;
ohne Dämmung (i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz));
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum zugänglich, aber nicht begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; Kabeltunnel; Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1996; Wärmeverteilung über Stahlradiatoren und Flachheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen; in der Halle im Erdgeschoss Deckenstrahlheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, zusätzlich über Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen und Gewerbeteil

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen, tlw. ohne Belag, tlw. Rohbeton in der Halle
Wandbekleidungen:	Putz, Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen in den sanitären Bereichen in unterschiedlichen Höhen Wand, Sichtbeton; tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Holzvertäfelungen, tlw. Hartschaumplatten, tlw. Holzbalken In der Halle Beton oder Trapez
Fenster:	Fenster aus Holz, Metall und Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; Rollläden aus Kunststoff, in der Halle Industriefenster und Glasbausteine, Fensterbänke innen aus Holz, tlw. furniert, Naturstein, Fliesen, tlw. ohne Fensterbänke, Fensterbänke außen tlw. aus Metall, tlw. ohne Fensterbänke
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Metalltüren mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> einfache Türen aus Holz; tlw. Ganzglastüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holz- und Stahlzargen, tlw. fehlende Türen In der Halle Metalltüren und -tore
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, tlw. (elektr.) Zwangsentlüftung
Küchenausstattungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, offener Kamin
besondere Einrichtungen:	diverse Einbauschränke (diesen wird aufgrund des Zustands und des Alters kein Wert beigemessen)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 34 und 45 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind vorhanden: Dämmung des Daches und der Fassade fehlen, tlw. unwirtschaftliche Grundrissgestaltung.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Lagerhalle „Zur Grube 17“

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lager- und Produktionshalle; eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach; freistehend
Baujahr:	1965 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Schlussabnahme)
Modernisierung:	in den letzten 15 Jahren keine
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	tlw. verputzt; tlw. Verkleidung aus Metall

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau und Skelettbau (Stahl)
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlkonstruktionen
Eingangsbereiche:	fh-Türen und Rolltore aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfetten aus Stahl, Träger aus Stahl <u>Dachform:</u> flach geneigtes Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Eternit; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Starkstromanschluss
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand „Zur Grube 17“

3.3.4.1 Lager- und Produktionshalle

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Sichtmauerwerk und Stahlträger
Deckenbekleidungen:	Metallträger mit unzeitgemäßer Dämmung
Fenster:	einfache Industriefenster
Türen:	fh-Türen und Rolltore aus Metall
sanitäre Installation:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 55 und 62 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind vorhanden: Dämmung des Daches und der Fassade fehlen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Nebengebäude

Eine Garage (Doppelgarage, massiv, Schwingtore aus Stahl, Betonboden, Satteldach nicht ausgebaut, teilunterkellert mit altem Kriechkeller und Abstellräumen);
ein ehemaliger Pfauenstall in massiver Bauweise, verputzt und gestrichen, mit Tonnendach aus Metall, Kunststofffenstern und Rollläden aus Kunststoff

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

Der Verkehrswert ist legal in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Als **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswerts bezieht) wird in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein Tagesdatum gewählt. Die wertbildende Marktsituation, oder gemäß § 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungsstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 4 ImmoWertV der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand¹⁾, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale nach § 6 Absatz 5 und 6 ImmoWertV.

Nach allgemeinem Verständnis hat die Ermittlung des Verkehrswerts zum Ziel, den (Kauf)Preis zu schätzen, der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer (Vermarktungsdauer) für ein Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.

Dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung das „durchschnittliche Verhalten“ von Anbietern und Nachfragern sowie das „Jedermann (Preis)Verhalten“ zu Grunde zu legen ist, entspricht auch dem Verständnis der Rechtsprechung:

„Maßstab ist nicht der höchstmögliche Preis, sondern der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach marktangemessenem Aushandeln eines offen – nicht notwendig durch offene Ausschreibung – angebotenen Objekts durchschnittlich erzielte Preis. ...“

(KG Berlin, 26.08.2010 – 22 U 179/09 – 2. u. 3. Leitsatz; Nachfolgend BGH, 28.04.2011 – V ZR 192/10)

„... Allerdings ist anerkannt, dass bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für „jedermann“ ankommt.“

(BGH, Urteil vom 24.03.1977 – III ZR 32/75)

Dementsprechend sind in Verkehrswertgutachten die Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag nach dem „Jedermann (Preis)Verhalten“ als am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreise unter Zugrundelegung des Zustands des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsstichtag) zu ermitteln.

Das Ziel einer Verkehrswertermittlung ist es demnach nicht, den mit (Sonder)Interessenten bestverhandelbaren, höchsten Kaufpreis für ein Wertermittlungsobjekt zu bestimmen, sondern den auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreis.

¹⁾ Vgl. § 5 Absätze 1 bis 4 ImmoWertV.

Durch eine Verkehrswertermittlung kann ein wahrscheinlicher Kaufpreis (Verkehrswert) für die Marktteilnehmer auch nicht festgelegt oder vorgegeben werden. Die wahrscheinlichsten Denkweisen und Preisbildungsmechanismen der Marktteilnehmer die schließlich zum wahrscheinlichsten Kaufpreis (dem Verkehrswert) führen, müssen in der Verkehrswertermittlung bestmöglich nachvollzogen und erklärt werden.

In einem Rechtsstreit - Anerkennung eines Privatgutachtens im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG – hat der BFH in seinem Urteil vom 03. 12. 2008 – II R 19/08 ausgeführt:

„Auch das angewandte Wertermittlungsverfahren muss für das zu bewertende Grundstück geeignet sein. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das dabei gewonnene Ergebnis ist gemäß Satz 2 der Vorschrift unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu überprüfen und ggf. an diese anzupassen. So hat der Senat für das Ertragswertverfahren wiederholt darauf hingewiesen, dass die Renditeerwartungen potentieller Kaufinteressenten nicht das allein Bestimmende für den Wert eines Grundstücks sind. Vielmehr muss hinzukommen, dass die Grundstückseigentümer auch bereit sind, ihre Grundstücke zu einem diesen Erwartungen entsprechenden Preis zu verkaufen (BFH-Urteile vom 20. Oktober 2004 II R 34/02, BFHE 207, 345, BStBl II 2005, 256, unter II. 3. B sowie vom 5. Dezember 2007 II R 70/05, BFH/NV 2008, 757, unter II. 2. C bb).“

Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 8, Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.

Hier wird das wesentliche Verständnis des Verkehrswerts ausgedrückt: Es kommt im Ergebnis einer Verkehrswertermittlung darauf an, ob wirtschaftlich vernünftig handelnde Verkäufer und Käufer sich auf den Verkehrswert als Kaufpreis einigen werden.

Das Synonym „wahrscheinlichster Kaufpreis“ für den Begriff „Verkehrswert“ zeigt, dass ein in einem tatsächlichen Kauffall erzielter Kaufpreis von einem vorher ermittelten Verkehrswert sowohl positiv als auch negativ abweichen kann. Der Verkehrswert ist demnach nicht mit „100-prozentiger Sicherheit oder Genauigkeit“ ermittelbar. Die Wahrscheinlichkeit, dass der übliche Kaufpreis im nächsten üblichen Kauffall, dem in einem sachrichtigen Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert entspricht, ist jedoch am höchsten.

Die vorbeschriebene Sichtweise entspricht auch der obergerichtlichen Rechtsprechung. Im Beschluss des BGH vom 21.11.2014 (XI ZB 12/12) ist formuliert:

„ ... In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind bei der Verkehrswertermittlung Schwankungsbreiten von 18 % bis 20 % als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen worden (BGH, Urteile vom 26. April 1961 VZR 183/59, BeckRS 1961, 31348737, vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169 und vom 2. Juli 2004 VZR 213/03, BGHZ 160, 8, 14). In seiner Entscheidung vom 26. April 1991 (VZR 61/90, MDR 1991, 1169) hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine Abweichung von 16,79 % sogar als geringfügig bezeichnet. In der Literatur werden im Einzelfall noch höhere Abweichungen von bis zu 30 % akzeptiert (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., S. 488ff.). Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung (BGH, Urteil vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169). ... „

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Werkstatt mit Büros und Wohnungen und einer Produktions- und Lagerhalle bebaute Grundstück in 51688 Wipperfürth, Zur Grube 15 und 17 zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.	
<i>Klüppelberg</i>	13 A	1, 3, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 und 21	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Flächen
<i>Klüppelberg</i>	11	266/1	3.757 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1138	1.925 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1571	8.829 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1572	3.099 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1441	117 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1573	292 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1681	30 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1689	1.691 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	1400	251 m ²
<i>Klüppelberg</i>	11	266/2	94 m ²
Fläche insgesamt:			20.085 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A "Zur Grube 15"	Werkstatt mit Büros und Wohnungen	3.356 m ²
B "Zur Grube 17"	Produktions- und Lagerhalle	3.500 m ²
C unbebaute Restfläche	unbebaut	13.229 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		20.085 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zur Grube 15“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 20.02.2026 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 40,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026. Das Bodenrichtwertgrundstück wurde *zunächst* entsprechend der aktuellen Bebauung dem nahegelegenen Gewerbegebiet entnommen und ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2026
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 20.085 m ² Bewertungsteilbereich = 3.356 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	40,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	×	1,00	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	40,00 €/m ²	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	40,00 €/m ²	
Fläche			×	3.356,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 134.240,00 € rd. 134.000,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 insgesamt rd. 134.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten Jahren zwar eine Bodenpreisveränderungen eingetreten, aufgrund der aktuellen Zinspolitik jedoch nicht mit einer weiteren Steigerung zu rechnen ist. Eine Änderung ist bis zum Wertermittlungstichtag ist daher nicht zu erwarten.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

5.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A „Zur Grube 15“„

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäude „Zur Grube 15“	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (vgl. nächste Seite, dort „Rohertrag“)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen	1	Wohnung OG	289,00		3,80	1.098,20	13.178,40
	2	Wohnung OG	221,00		4,10	906,10	10.873,20
	3	Büro OG	155,00		5,00	775,00	9.300,00
	4	Büro OG	142,00		5,00	710,00	8.520,00
	5	Halle EG	586,00		2,00	1.172,00	14.064,00
	6	Halle EG	532,00		2,00	1.064,00	12.768,00
	7	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
	8	Kfz.-Stellplätze		30,00	10,00	300,00	3.600,00
	9	Abstellraum		2,00	20,00	40,00	480,00
Summe			1.925,00	34,00		6.165,30	73.983,60

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	73.983,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 14.056,88 €
jährlicher Reinertrag	= 59.926,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 134.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 7.370,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 52.556,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,50 % Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 31) und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. Seite 33)	× 12,583
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 661.321,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 134.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A „Zur Grube 15“	= 795.321,21 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 795.321,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 34)	– 2.270.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A „Zur Grube 15“	= –1.474.678,79 €
rd.	0,00 €

Die Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	661.321,21 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung	– 2.270.000,00 €
Differenz	= –1.608.678,79 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	
Bodenwert (hier Bodenrichtwert für Wohnbaufläche (Quelle: boris.nrw.de zum Stichtag 01.01.2026): 3.356 m² × 120,00 €/m² × 0,38 (Rohbauland; vgl. Grundstückmarktbericht 2025, dort Seite 50) = 153.033,60 €²	153.033,60 €
Freilegungskosten insgesamt	– 317.900,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrs- wert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 ImmoWertV)	= –164.866,40 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	–164.866,40 €
Marktanpassungsfaktor³	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidati- onswertverfahren	= –148.379,76 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	rd. – 148.000,00 €
Zur Grube 15 (Flurstück 266/1)	rd. 0,00 €
Freilegungskosten (insgesamt)	Wertbeeinflussung
• Freilegungskosten⁴	– 289.000,00 €
• zusätzlich (pauschal) 10 % wegen fachgerechter Entsorgung der umweltschädlichen Materialien	– 28.900,00 €
Summe	–317.900,00 €

Da nachgewiesen wurde, dass dem Grundstück kein über den Bodenwert hinausgehender Wert beigemessen werden kann, wird das nachfolgende Sachwertverfahren nur nachrichtlich durchgeführt. Unter anderem wegen der Ermittlung der Gesamt und Restnutzungsdauer bezogen auf die Ausstattungsmerkmale.

² Auch wenn laut Schreiben des Planungsamtes keine Wohnbebauung zulässig ist, so ist festzustellen, dass dort schon Wohnhäuser an der Straße „Zur Grube“ stehen. Es ist daher (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, unwahrscheinlich, dass ggf. das Gericht der Entscheidung des Planungsamtes folgt und somit Häuser auf der bebauten Teilfläche letztendlich dennoch zulässig sind, was hiermit in diesem Gutachten unterstellt wird. Es wird daher für die bebauten Teilbereiche Wohnbauflächen unterstellt.

³ Die Marktanpassung in Höhe von 0,90 wird damit begründet, dass der Markt für derartige (Liquidations-) Objekte sehr klein ist. Die Marktanpassung wird daher für sachgerecht gehalten.

⁴ Die Freilegungskosten (Mauerwerk abbauen mit Maschineneinsatz inkl. Entsorgung im üblichen Umfang) betragen 27,00 €/m³ (2010) (Quelle: Prosa 36.22.3). Da der Kostenansatz aus dem Jahr 2010 stammt, wird dieser mit dem Verbraucherindex auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages hochgerechnet. 27,00 €/m³ : 93,2 (Index 2010) × 121,9 (2025) = 35,31 €/m³ × [4.121,03 m² + 4.050,73 m³ = 8.171,76 m² (vgl. Anlage Seite 70)] rd. 8.172 m³ = 288.553,32 € rd. 289.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel für freifinanzierten Wohnraum im Oberbergischen Kreis (Stand 01.12.2021) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt:



Mietspiegel 2025 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 20.2.2026

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Wipperfürth	
Straße:	Zur Grube (Kupferberg)	
Hausnummer:	15	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		7,09 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,39 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m²		70
Baujahr		1961
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		ja
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		ab 2020
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
Balkon, Terrasse, Loggia		nein
Balkongröße		---

Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m²:	6,76 € +/- 1,35 €
Mietspanne pro m²:	von 5,41 € bis 8,11 €
Gesamtmierte:	474 € +/- 95 €
Gesamtmietspanne:	von 379 € bis 568 €

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsanierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

Sondermietobjekte:

Einbauküche:	38 € (15 bis 65 €)	Carport:	32 € (17 bis 50 €)
Stellplatz:	23 € (10 bis 40 €)	Garage:	47 € (25 bis 70 €)

Der o.g. Mietspiegel berücksichtigt nur Wohnungsmieten bis zu einer Größe von 200 m² Wohnfläche. Die übliche Wohnungsgröße beträgt 70 m². Somit erfolgt die Anpassung an die Größe des Bewertungsobjektes mit den Wohnungsgrößenumrechnungsfaktoren aus Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen Kap. 3.25 (Stand: 97. Ergänzung).

Weiter wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Gewerbebetrieb der unterste Spannenwert zur weiteren Ermittlung der Nettokaltmiete herangezogen = 5,41 €/m².

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 289 m² (Wohnung 1) wird ein Umrechnungsfaktor von 0,70 extrapoliert. Somit $5,41 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 3,79 \text{ €/m}^2$ rd. 3,80 €/m².

Für die Wohnung 2 mit einer Wohnfläche von 221 m² wird ein Umrechnungsfaktor von 0,75 extrapoliert. Somit $5,41 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 4,06 \text{ €/m}^2$ rd. 4,10 €/m².

Für Kfz-Stellplätze wird eine Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/Monat für sachgerecht gehalten.

Die Miete für die Garagen wird mit 50,00 €/Monat für sachgerecht gehalten, da die Garagen, die zu Wohnungen gehören, täglich genutzt werden und 50,00 € durchaus erzielbar sind.

Die Miete für den Abstellraum stammt aus Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Die zuvor ermittelte Miete wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

Die Mieten für die Büro- und Gewerbeflächen wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses entnommen (Stand 2025, vgl. dort Seite 108).

Stadt Wipperfürth

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00

Der Grundstücksmarktbericht wiederum hat die abgebildeten Mieten aus dem gewerblichen Mietspiegel für den IHK-Bezirk Köln (Stand Dezember 2025) entnommen.

Für Büroräume wird dort eine Miete in Höhe von 5,00 €/m² bis 9,00 €/m² genannt, für Lager- und Produktionsflächen eine Miete von 2,00 €/m² bis 5,00 €/m².

Es wird jeweils der unterste Spannenwert (Büroräume 5,00 €/m² und Lager- und Produktionsflächen 2,00 €/m²) herangezogen und für sachgerecht gehalten, da es sich bei dem Bewertungsobjekt *nicht* um ein Objekt in einem klassischen Gewerbe- und Industriegebiet handelt. Es befindet sich zudem Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, weshalb eine 24 Stundenutzung (3-Schichtbetrieb) nicht möglich ist. Zudem fehlt die Nähe zur Autobahn, was die einfache Lage (vgl. Seite 6 „innerörtliche Lage“) unterstreicht.

Die zuvor ermittelte Miete wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser nennt auf Seite 93 seines Grundstücksmarktberichtes (Oberbergischer Kreis, Stand 2025) einen Liegenschaftszinssatz für Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,2 % (Standardabweichung 2,1). Aufgrund der Lage des Objektes außerhalb eines klassischen Gewerbegebietes (Wohnbebauung in der Nähe und somit kein 24 Stundenbetrieb möglich) wird dieser Wert auf **5,50 %** erhöht, für sachgerecht erachtet und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:
Werkstatt mit Büros und Wohnungen

Das (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme) ca. 1961 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	B05
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	B08
Summe		0,0	19,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach ist überwiegend durchnässt und schon aufgrund der fehlenden Dämmung (i.S.d. GEG – Gebäudeenergiegesetz) erneuerungsbedürftig. Für die erforderliche Maßnahme werden 4 Punkte vergeben.

B02

Die Haustüren sind sämtlich veraltet, die Fenster sind tlw. veraltet. Tlw. wurden neue Kunststoffenster eingebaut. Für die notwendige Erneuerung der Haustüren und veralteten Fenster wird 1 Punkt vergeben. Für die erfolgte Erneuerung der bereits verbauten neuen Fenster ebenfalls 1 Punkt.

B03

Die Elektroinstallation wie auch die wassertechnische Installation ist veraltet und überwiegend (zusätzlich zur Modernisierung) sanierungsbedürftig. Es werden daher 2 Punkte für die erforderliche Maßnahme vergeben.

B04

Im Gebäude befinden sich zwei Heizungsanlagen (Wärmeerzeuger). Ein veralteter Wärmeerzeuger mit der Herstellnummer 768 und dem Baujahr 1983, der gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) veraltet ist. Augenscheinlich wurde dieser bereits außer Betrieb genommen. Ein weiterer Wärmeerzeuger mit der Herstellnummer 7516463601200104 und dem Baujahr 1996 ist noch in Betrieb. Gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) ist dieser nun 30 Jahre alt (übliche Nutzungsdauer 25 bis 30 Jahre). Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird im Zuge der Gesamtmodernisierung diesen Wärmeerzeuger und die Heizkörper (Wärmeverteiler) durch eine wirtschaftliche Alternative ersetzen. Für die unterstellte Maßnahme werden 2 Punkte vergeben.

B05

Die Dämmung der Fassade wurde bereits an der Nordwestseite auf wenigen Quadratmetern begonnen. Im Rahmen der Modernisierung wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer eine Wärmedämmung der Fassade verbauen. Für die unterstellte Maßnahme werden 4 Punkte vergeben.

B06

Die Bäder und WCs sind veraltet. Für die unterstellte Modernisierung werden 2 Punkte vergeben.

B07

Der Innenausbau ist überwiegend sanierungsbedürftig. Für die erforderliche Sanierung und Modernisierung werden 2 Punkte vergeben.

B08

Die Grundrissgestaltung entspricht nicht heutigen Nutzungsverhältnissen (tlw. innenliegende Räume, Durchgangszimmer und gefangene Räume). Für die unterstellte Verbesserung des Grundrisses werden 2 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1961 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 65 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads (unterstellt) „überwiegend Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 22 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 38 Jahren =) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1988
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten mark angepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wert einflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile o. Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte o. Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (siehe Tabelle unten)	
• Werkstatt mit Büros und Wohnungen -2.270.000,00 €	
Summe	-2.270.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Werkstatt mit Büros und Wohnungen“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 19,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)	1.270,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x 1.925,00 m ²
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	x 0,93
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 2.273.617,50 €
	rd. 2.270.000,00 €

5.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A „Zur Grube 15“

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

5.5.3 Sachwertberechnung

Da nachgewiesen wurde, dass dem Teilgrundstück kein über dem Bodenwert hinausgehender Wert beigemessen werden kann (vgl. Ertragswertverfahren), wird das Sachwertverfahren nur nachrichtlich durchgeführt.

Gebäudebezeichnung: „Zur Grube 15“	Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen	Doppelgarage	Abstellraum
Berechnungsbasis	differenzierte Wertschätzung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) (vgl. Seite 42)	674,00 €/m² BGF		
Baupreisindex (BPI) 03.02.2026 (2010 = 100)	190,6/100		
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.284,64 €/m² BGF		
• Brutto-Grundfläche (BGF) (vgl. Anlage Seite 52)	× 2.270,00 m²		
Herstellungskosten • Normgebäude	2.916.132,80 €		
Regionalfaktor	0,93		
Gebäudeherstellungskosten	2.712.003,50 €		
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) (vgl. Seite. 43) • Restnutzungsdauer (RND) (vgl. S. 33) • prozentual • Faktor	linear 60 Jahre 22 Jahre 63,33% 0,366		
Zeitwert • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile (vgl. Seite 42) • besondere Einrichtungen (vgl. Seite 43)	992.593,28 € 500,00 € 3.000,00 €		
vorläufiger Gebäudesachwert	996.093,28 €	20.000,00 €	8.000,00 €
vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt			1.024.093,28 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (vgl. Seite 43)			+ 51.204,66 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen			= 1.075.297,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+ 134.000,00 €
vorläufiger Sachwert			= 1.209.297,94 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (vgl. Seite 44)			× 0,45
marktübliche Zu- oder Abschläge			+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich			= 544.184,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 45)			- 2.270.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich			= -1.725.815,93 €
A „Zur Grube 15“			
rd.			0,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	11,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	77,5 %	22,5 %	0,0 %

Anmerkung: Die nachfolgend genannten **Ausstattungsstandards** dienen zur **Einstufung des Gebäudes** in die entsprechende **Ausstattungsstandardstufe**. Die genannten **Bauteile** müssen daher zum **Wertermittlungstichtag** nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Vergleichsausstattung zur **Ableitung der Normalherstellungskosten** (ggf. nach Sanierung und Modernisierung).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Standardstufe 4	tlw. gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Werkstatt mit Büros und Wohnungen

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	620,00	77,5	480,50
4	860,00	22,5	193,50
5	1.070,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,2			674,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 674,00 €/m² BGF

rd. 674,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung	500,00 €
Summe	500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Gewerbehalle mit Büros und Wohnungen

besondere Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
offener Kamin	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (1.024.093,28 €)	51.204,66 €
Summe	51.204,66 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet (vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt, da der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Ertragswertobjekte ableitet. Die baulichen Merkmale des Objekts, wie die Qualität der Bauausführung, die energetische Effizienz und die Ausstattung des Ertragswertobjektes sind entscheidend. Weiter spielt die Lage eine entscheidende Rolle bei der Bewertung von Werkstattgebäuden mit Wohnungen und Büros. Faktoren wie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten, insbesondere aber die Höhe des vorl. Sachwertes fließen ebenfalls in die Ableitung der Sachwertfaktoren ein. Aufgrund der v. g. Gegebenheiten wird ein Sachwertfaktor in Höhe von **0,45** für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Sachwertes verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile o. Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte o. Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (siehe Tabelle unten)	
• Werkstatt mit Büros und Wohnungen -2.270.000,00 €	
Summe	-2.270.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Werkstatt mit Büros und Wohnungen“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 19,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)	1.270,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 1.925,00 m²
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	x 0,93
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 2.273.617,50 €
	rd. 2.270.000,00 €

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 20.02.2026 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 40,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026. Das Bodenrichtwertgrundstück wurde *zunächst* entsprechend der aktuellen Bebauung dem nahegelegenen Gewerbegebiet entnommen und ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2026
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 20.085 m ² Bewertungsteilbereich = 3.500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	40,00 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	×	1,00	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	40,00 €/m ²	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	40,00 €/m ²	
Fläche			×	3.500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	140.000,00 € rd. 140.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 insgesamt rd. 140.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da in den letzten Jahren zwar eine Bodenpreisveränderungen eingetreten, aufgrund der aktuellen Zinspolitik jedoch nicht mit einer weiteren Steigerung zu rechnen ist. Eine Änderung ist bis zum Wertermittlungstichtag ist daher nicht zu erwarten.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

5.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17)“

5.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

5.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäude Zur Grube 17	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (vgl. nächste Seite, dort „Rohertrag“)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerhalle Zur Grube 17	1	Halle	369,00		2,00	738,00	8.856,00
	2	Halle	570,00		2,00	1.140,00	13.680,00
	3	Kfz.-Stellplätze		13,00	10,00	130,00	1.560,00
Summe			939,00	13,00		2.008,00	24.096,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.096,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.301,12 €
jährlicher Reinertrag	= 18.794,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,42 % von 140.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 6.188,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.606,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,42 % Liegenschaftszinssatz (vgl. Seite 51 und 52) und n = 12 Jahren Restnutzungsdauer (vgl. Seite 54)	× 9,160
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 115.479,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 140.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17)“	= 255.479,02 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 255.479,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 55)	– 511.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17)“	= –255.520,98 €
rd.	0,00 €

Die Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	115.479,02 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung (vgl. Seite 55)	– 511.000,00 €
Differenz	= –395.520,98 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	
Bodenwert (hier Bodenrichtwert für Wohnbaufläche (Quelle: boris.nrw.de zum Stichtag 01.01.2026): 3.500 m² × 120,00 €/m² × 0,38 (Rohbauland; vgl. Grundstückmarktbericht 2025, dort Seite 50) = 159.600,00 € ⁵	159.600,00 €
Freilegungskosten insgesamt	– 280.500,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 ImmoWertV)	= –120.900,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	–120.900,00 €
Marktanpassungsfaktor ⁶	× 0,90
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	–108.810,00 €
Zur Grube 17 (Flurstück 1572)	rd. –0,00 €

	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten (insgesamt)	
• Freilegungskosten ⁷	–255.000,00 €
• zusätzlich (pauschal) 10 % wegen fachgerechter Entsorgung der umweltschädlichen Materialien	– 25.500,00 €
Summe	–280.500,00 €

Da nachgewiesen wurde, dass dem Grundstück kein über den Bodenwert hinausgehender Wert beigemessen werden kann, wird das nachfolgende Sachwertverfahren nur nachrichtlich durchgeführt. Unter anderem wegen der Ermittlung der Gesamt und Restnutzungsdauer bezogen auf die Ausstattungsmerkmale.

⁵ Auch wenn laut Schreiben des Planungsamtes keine Wohnbebauung zulässig ist, so ist festzustellen, dass dort schon Wohnhäuser an der Straße „Zur Grube“ stehen. Es ist daher (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, unwahrscheinlich, dass ggf. Gericht der Entscheidung des Planungsamtes folgt und somit ein Häuser auf der bebauten Teilfläche letztendlich dennoch zulässig sind, was hiermit in diesem Gutachten unterstellt wird. Es wird daher für die bebauten Teilbereiche Wohnbauflächen unterstellt.

⁶ Die Marktanpassung in Höhe von 0,90 wird damit begründet, dass der Markt für derartige (Liquidations-)Objekte sehr klein ist. Die Marktanpassung wird daher für sachgerecht gehalten.

⁷ Die Freilegungskosten (Mauerwerk abbauen mit Maschineneinsatz inkl. Entsorgung im üblichen Umfang) betragen 27,00 €/m³ (2010) (Quelle: Prosa 36.22.3). Da der Kostenansatz aus dem Jahr 2010 stammt, wird dieser mit dem Verbraucherindex auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages hochgerechnet. 27,00 €/m³ : 93,2 (Index 2010) × 121,9 (Index Februar 2025) = 35,31 €/m³ × [5.375,64 m³ + 1.849,03 m³ = 7.224,67 m³ (vgl. Anlage Seite 75)] rd. 7.225 m³ = 255.114,75 € rd. 255.000,00 €

5.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir ohne erneutes Aufmaß aus der Bauakte übernommen. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses entnommen (vgl. dort Seite 108) und als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen wie folgt berücksichtigt:

Stadt Wipperfürth		
	Euro/m ²	
Ladenlokale**	4,00	10,00
Büroräume	5,00	9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00	5,00

Der Grundstücksmarktbericht wiederum hat die abgebildeten Mieten aus dem gewerblichen Miet Spiegel für den IHK-Bezirk Köln (Stand Dezember 2025) entnommen.

Für Lager- und Produktionsflächen wird eine Miete von 2,00 €/m² bis 5,00 €/m² genannt.

Es wird der unterste Spannenwert (2,00 €/m²) herangezogen und für sachgerecht gehalten, da es sich bei dem Bewertungsobjekt *nicht* um ein Objekt in einem klassischen Gewerbe- und Industriegebiet handelt. Es befindet sich zudem Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe, weshalb eine 24 Stundennutzung (3-Schichtbetrieb) nicht möglich ist. Zudem fehlt die Nähe zur Autobahn, was die einfache Lage (vgl. Seite 6 „innerörtliche Lage“) unterstreicht.

Die zuvor ermittelte Miete (2,00 €/m²), wie auch die Miete für die Kfz-Stellplätze, die aus Erfahrungswerten des Sachverständigen stammt, wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

Tabellenart: Liegenschaftszinssätze

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Gewerbegrundstücke und Fabriken

Objektart	GND	Relative Restnutzungsdauer [%]					
		20	30	40	60	80	100
Lagergebäude, Betriebs- und Werkstätten	30-50	2,85	4,05	4,85	5,75	6,30	6,65

Die angegebenen Zinssätze für neuerrichtete Objekte (GND = RND) gelten für Zweitverkäufe. Bei Erstverkäufen, auf die jedoch Verkehrswertermittlungen grundsätzlich nicht abzustellen sind, gelten i.d.R. niedrigere Liegenschaftszinssätze.

Die Werte der Grundtabelle gelten für Grundstücke in mittelguter Lage für die jeweilige Objektart in der jeweiligen Stadt/Gemeinde. Sofern nichts anderes angegeben ist, gelten sie für Objekte mittlerer Größe.

Für Gewerbegrundstücke: Durchschnittliche Objektgröße: 800 m² Nutzfläche.

Für Gewerbegrundstücke und Fabriken:

- Schlechter Standort: Alle Werte x 1,03.

- Guter Standort: Alle Werte x 0,97 (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.04 Abschnitt 3.3.1; Stand: 115. Ergänzung).

Eingabedaten und Ergebnis der Kreuzinterpolation

		S1	Si	S2
		30	33	40
Z1		4,05	4,29	4,85

S1 = Spalte 1, Si = Spalte für den gesuchten Wert, S2 = Spalte 2

Z1 = Zeile 1

$4,29 \% \times 1,03$ (siehe Standort oben) = **4,42 %**

Der zuvor ermittelte Liegenschaftszinssatz wird für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Ertragswertes verwendet. Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für reine Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude abgeleitet, weshalb auf vorgenannte Quelle zurückgegriffen wurde.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und mit 40 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:
Lagerhalle

Das (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme) ca. 1965 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	B00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	B00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	B00
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0	B00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	B03
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	B00
Summe		0,0	8,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach ist überwiegend sanierungsbedürftig. Für die erforderliche Sanierung werden 4 Punkte vergeben.

B02

Veraltete und defekte Leitungssysteme erfordern eine vollständige Sanierung. Für die erforderlichen Maßnahmen werden 2 Punkte vergeben.

B03

Der Innenausbau erfordert eine Sanierung. Für die erforderlichen Maßnahmen werden 2 Punkte vergeben.

B00

Für die mit B00 gekennzeichneten Gewerke werden keine Punkte vergeben, da innerhalb der letzten 15 Jahre keine Maßnahmen erfolgt sind und auch aktuell keine Maßnahmen erforderlich sind.

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1965 = 61$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($40 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 18 \text{ Jahre} =$) 1998.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Lagerhalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1998

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile o. Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (= modernisierte) Objekte o. Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (siehe Tabelle unten)	
• Produktions- und Lagerhalle -511.000,00 €	
Summe	-511.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Werkstatt mit Büros und Wohnungen“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)	585,00 €/m²
Nutzfläche	× 939,00 m²
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	× 0,93
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 510.862,95 €
	rd. 511.000,00 €

5.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B „Zur Grube 17)“

5.8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

5.8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung „Zur Grube 17“	Lagerhalle
Berechnungsbasis	
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010) (vgl. Seite 60)	950,00 €/m² BGF
Baupreisindex (BPI) 03.02.2026 (2010 = 100)	190,6/100
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.810,70 €/m² BGF
• Brutto-Grundfläche (BGF) (vgl. Anlage Seite 52)	× 1.040,00 m²
Herstellungskosten	
• Normgebäude	1.883.128,00 €
Regionalfaktor	0,93
	1.751.309,04 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (vgl. Seite 61)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) (vgl. Seite 54)	12 Jahre
• prozentual	60,00 %
• Faktor	0,40
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	700.523,62 €
vorläufiger Gebäudesachwert	700.523,62 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		700.523,62 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (vgl. Seite 61)	+	35.026,18 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	735.549,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	140.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	875.549,80 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (vgl. Seite 61)	×	0,55
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich B „Zur Grube 17“	=	481.552,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Seite 62)	–	511.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich B „Zur Grube 17“	=	-29.447,61 €
rd.		0,00 €

5.8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Lagerhalle

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	11,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung: Die nachfolgend genannten **Ausstattungsstandards** dienen zur **Einstufung des Gebäudes** in die entsprechende **Ausstattungsstandardstufe**. Die genannten **Bauteile** müssen daher zum **Wertermittlungstichtag** nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Vergleichsausstattung zur **Ableitung der Normalherstellungskosten** (ggf. nach Sanierung und Modernisierung).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Produktions- und Lagerhalle
Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	950,00	100,0	950,00
4	1.155,00	0,0	0,00
5	1.440,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			950,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 950,00 €/m² BGF
rd. 950,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau).

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (700.523,62 €)	35.026,18 €
Summe	35.026,18 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 40 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet (vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Die baulichen Merkmale des Objekts, wie die Qualität der Bauausführung, die energetische Effizienz und die Ausstattung der Büroräume sind entscheidend. Weiter spielt die Lage eine entscheidende Rolle bei der Bewertung von Ertragswertobjekten. Faktoren wie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten fließen ebenfalls in die Ableitung der Sachwertfaktoren ein. Im Wesentlichen ist der Sachwertfaktor jedoch von der Höhe des vorläufigen Sachwertes anhängig. Es wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,55 für sachgerecht gehalten und zur weiteren Ermittlung des Sachwertes verwendet. Der zuständige Gutachterausschuss leitet keine Sachwertfaktoren für Ertragswertobjekte ab, weshalb auf eigene Erfahrungen zurückgegriffen wurde.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten mark angepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wert einflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile o. Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte o. Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (siehe Tabelle unten)	
• Produktions- und Lagerhalle -511.000,00 €	
Summe	-511.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Werkstatt mit Büros und Wohnungen“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten) (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kap. 3.02.2/2.1/1-4 (Stand: 111. Ergänzung; aus Tabelle interpoliert)	585,00 €/m ²
Nutzfläche	× 939,00 m ²
Baukosten-Regionalfaktor (vgl. www.baukosten.de)	× 0,93
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 510.862,95 €
	rd. 511.000,00 €

5.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde am 23.02.2026 unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 1,65 €/m² zum Stichtag 01.01.2026. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	=	nicht pflichtig

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2026
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Landwirtschaft
beitragsrechtlicher Zustand	=	nicht pflichtig

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	1,65 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	×	1,00	E1
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			=	1,65 €/m ²	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der naheliegenden Stichtage ist mit einer Veränderung in Zukunft nicht zu rechnen.

5.10 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“

5.10.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 1138		1,65 €/m ²
Fläche	×	1.925,00 m ²
	=	3.176,25 €
ehemaliger Pfauenstall (pauschal)	+	5.000,00 €
unbelasteter Bodenwert	=	8.176,25 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 56) × 1.925,00 m ² = 37.537,50 € zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. oben) 3.176,00 € × 0,05 = 158,80 €	–	37.537,50 €
	–	158,80 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	317,63 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 1138	=	– 29.837,68 €
	rd.	0,00 €

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 1571		1,65 €/m ²
Fläche	×	8.829,00 m ²
unbelasteter Bodenwert	=	14.567,85 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 56) × 8.829,00 m ² = 172.165,50 € zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 68) 14.567,85 € × 0,05 = 728,39 €	–	172.165,50 €
	–	728,39 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	1.456,79 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 1571	=	– 159.782,83 €
	rd.	0,00 €

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 1689		1,65 €/m ²
Fläche	×	1.691,00 m ²
unbelasteter Bodenwert	=	2.790,15 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 56) × 1.691,00 m ² = 32.974,50 € zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 68) 2.790,15 € × 0,05 = 139,51 €	–	32.974,50 €
	–	139,51 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	279,02 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 1689	=	– 30.602,88 €
	rd.	0,00 €

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung) Flurstück 1400		1,65 €/m ²
Fläche	×	251,00 m ²
unbelasteter Bodenwert	=	414,15 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 68) × 251,00 m ² = 4.894,50 €	–	4.894,50 €
zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 68) 414,15 € × 0,05 = 20,71 €	–	20,71 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	41,42 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 1400	=	– 4.542,48 €
	rd.	0,00 €

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (Flurstück 1441)

Der Bodenrichtwert wurde am 23.02.2026 im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de erkundet. Er beträgt 120,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	bis 2
Bauweise	=	offene Bauweise
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2026
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	unbebaut
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksfläche (f)	=	117 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	120,00 €/m ² ⁸	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	×	1,000	E1
Art der Nutzung	M (Mischgebiet)	M (Mischgebiet)	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	×	0,38	E2
Vollgeschosse	bis 2	unbebaut	×	1,000	
Fläche (m ²)	400 - 600	117	×	0,75	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	34,20 €/m ²	
Fläche			×	117 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	4.001,40 €	
			rd.	4.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 insgesamt rd. 4.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der naheliegenden Stichtage ist mit einer Veränderung in Zukunft nicht zu rechnen.

E2

Rohbauland wird im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

E3

Arrondierungsflächen werden im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung oben) Flurstück 1441		4.000,00 €
unbelasteter Bodenwert	=	4.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 68) × 117,00 m ² = 2.281,50 €	–	2.281,50 €
zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 66) 4.000,00 € × 0,05 = 200,00 €	–	200,00 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	400,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 1441	=	1.118,50 €
	rd.	1.120,00 €

⁸ Auch wenn laut Schreiben des Planungsamtes keine Wohnbebauung zulässig ist, so ist festzustellen, dass dort schon Wohnhäuser an der Straße „Zur Grube“ stehen. Es ist daher (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, unwahrscheinlich, dass ggf. Gericht der Entscheidung des Planungsamtes folgt und somit ein Häuser auf der bebauten Teilfläche letztendlich dennoch zulässig sind, was hiermit in diesem Gutachten unterstellt wird. Es wird daher für die bebauten Teilbereiche Wohnbauflächen unterstellt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (**Flurstück 1573**).

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	120,00 €/m ² ⁹	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	×	1,000	E1
Art der Nutzung	M (Mischgebiet)	M (Mischgebiet)	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	×	0,38	E2
Vollgeschosse	bis 2	unbebaut	×	1,000	
Fläche (m ²)	400 - 600	117	×	0,75	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	34,20 €/m ²	
Fläche			×	292 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	9.986,40 €	
			rd.	9.990,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 insgesamt rd. 9.990,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der naheliegenden Stichtage ist mit einer Veränderung in Zukunft nicht zu rechnen.

E2

Rohbauland wird im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

E3

Arrondierungsflächen werden im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung auf Seite 66) Flurstück 1573		9.990,00 €
unbelasteter Bodenwert	=	9.990,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 68) × 292,00 m ² = 5.694,00 €	–	5.694,00 €
zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 66) 9.990,00 € × 0,05 = 499,50 €	–	499,50 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	999,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 1573	=	2.797,50 €
	rd.	2.800,00 €

⁹ Auch wenn laut Schreiben des Planungsamtes keine Wohnbebauung zulässig ist, so ist festzustellen, dass dort schon Wohnhäuser an der Straße „Zur Grube“ stehen. Es ist daher (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, unwahrscheinlich, dass ggf. Gericht der Entscheidung des Planungsamtes folgt und somit ein Häuser auf der bebauten Teilfläche letztendlich dennoch zulässig sind, was hiermit in diesem Gutachten unterstellt wird. Es wird daher für die bebauten Teilbereiche Wohnbauflächen unterstellt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (**Flurstück 1681**).

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	120,00 €/m ² ¹⁰	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	×	1,000	E1
Art der Nutzung	M (Mischgebiet)	M (Mischgebiet)	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	×	0,38	E2
Vollgeschosse	bis 2	unbebaut	×	1,000	
Fläche (m ²)	400 - 600	30	×	0,75	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	34,20 €/m ²	
Fläche			×	30 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	1.026,00 €	
			rd.	1.030,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 insgesamt rd. 1.030,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der naheliegenden Stichtage ist mit einer Veränderung in Zukunft nicht zu rechnen.

E2

Rohbauland wird im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

E3

Arrondierungsflächen werden im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung auf Seite 66) Flurstück 1681		1.030,00 €
unbelasteter Bodenwert	=	1.030,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 68) × 30,00 m ² = 585,00 €	–	585,00 €
zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 66) 1.030,00 € × 0,05 = 51,50 €	–	51,50 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	103,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 1681	=	290,50 €
	rd.	291,00 €

¹⁰ Auch wenn laut Schreiben des Planungsamtes keine Wohnbebauung zulässig ist, so ist festzustellen, dass dort schon Wohnhäuser an der Straße „Zur Grube“ stehen. Es ist daher (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, unwahrscheinlich, dass ggf. Gericht der Entscheidung des Planungsamtes folgt und somit ein Häuser auf der bebauten Teilfläche letztendlich dennoch zulässig sind, was hiermit in diesem Gutachten unterstellt wird. Es wird daher für die bebauten Teilbereiche Wohnbauflächen unterstellt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst (**Flurstück 266/2**).

beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	120,00 €/m ² ¹¹	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.02.2026	×	1,000	E1
Art der Nutzung	M (Mischgebiet)	M (Mischgebiet)	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	×	0,38	E2
Vollgeschosse	bis 2	unbebaut	×	1,000	
Fläche (m ²)	400 - 600	30	×	0,75	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	34,20 €/m ²	
Fläche			×	94 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	3.214,80 €	
			rd.	3.210,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 insgesamt rd. 3.210,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der naheliegenden Stichtage ist mit einer Veränderung in Zukunft nicht zu rechnen.

E2

Rohbauland wird im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

E3

Arrondierungsflächen werden im Oberbergischen Kreis regelmäßig zu 38 % des Bodenrichtwertes gehandelt (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Oberbergischen Kreises, Stand 2025).

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung auf Seite 66) Flurstück 266/2		3.210,00 €
unbelasteter Bodenwert	=	3.210,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Altlasten) 19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 68) × 94,00 m ² = 1.833,00 €	–	1.833,00 €
zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 66) 3.210,00 € × 0,05 = 160,50 €	–	160,50 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7) (Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes	–	321,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C unbebaute Restfläche“ Flurstück 266/2	=	895,50 €
	rd.	896,00 €

¹¹ Auch wenn laut Schreiben des Planungsamtes keine Wohnbebauung zulässig ist, so ist festzustellen, dass dort schon Wohnhäuser an der Straße „Zur Grube“ stehen. Es ist daher (auch nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, unwahrscheinlich, dass ggf. Gericht der Entscheidung des Planungsamtes folgt und somit ein Häuser auf der bebauten Teilfläche letztendlich dennoch zulässig sind, was hiermit in diesem Gutachten unterstellt wird. Es wird daher für die bebauten Teilbereiche Wohnbauflächen unterstellt.

5.11 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Liquidationswerte und Vergleichswerte) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Ertragswert „Zur Grube 15“ nach dem Liquidationswert (vgl. Seite 27)		– 148.000,00 €
Wertbeeinflussung durch Altlasten (vgl. Anlage Seite 68)		
19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 68) × 3.450,00 m ² = 67.275,00 €	–	67.275,00 €
zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 68)		
138.000,00 € × 0,05 = 6.900,00 €	–	6.900,00 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7)		
(Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes		
138.000,00 € × 0,10 = 13.800,00 €	–	13.800,00 €
	=	–235.975,00 €
	rd.	–236.000,00 €
Verkehrswert „Zur Grube 15“ (Flurstück 266/1)	rd.	0,00 €

Ertragswert „Zur Grube 17“ nach dem Liquidationswert (vgl. Seite 50)		– 108.810,00 €
Wertbeeinflussung durch Altlasten (vgl. Anlage Seite 68)		
19,50 €/m ² (vgl. Anlage Seite 68) × 3.500,00 m ² = 68.250,00 €	–	68.250,00 €
zzgl. 5 % Abschlag vom unbelasteten Bodenwert (vgl. Anlage Seite 68)		
140.000,00 € × 0,05 = 7.000,00 €	–	7.000,00 €
pauschale Wertminderung durch das ehemalige Bergwerk (vgl. Seite 7)		
(Gefahr der Bodeninstabilität) 10 % des unbelasteten Bodenwertes		
140.000,00 € × 0,10 = 14.000,00 €	–	14.000,00 €
	=	–198.060,00 €
	rd.	–198.000,00 €
Verkehrswert „Zur Grube 17“ (Flurstück 1572)	rd.	0,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einer Werkstatt mit Büros und Wohnungen und einer Produktions- und Lagerhalle bebaute Grundstück in 51688 Wipperfürth, Zur Grube 15 und 17 nebst unbebauten Grundstücken

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
<i>Klüppelberg</i>	13A	1, 3, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 und 21
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Klüppelberg</i>	11	266/1, 1138, 1571, 1572, 1441, 1573, 1681, 1689, 1400 u. 266/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 mit rd.

Verkehrswert Flurstück 266/1 (vgl. Seite 72 oben):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1138 (vgl. Seite 65 oben):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1571 (vgl. Seite 65 Mitte):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1572 (vgl. Seite 72 unten):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1441 (vgl. Seite 68):	1.120,00 €
Verkehrswert Flurstück 1573 (vgl. Seite 69):	2.800,00 €
Verkehrswert Flurstück 1681 (vgl. Seite 70):	291,00 €
Verkehrswert Flurstück 1689 (vgl. Seite 65 unten):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 1400 (vgl. Seite 66):	0,00 €
Verkehrswert Flurstück 266/2 (vgl. Seite 71):	896,00 €
Verkehrswert insgesamt	5.107,00 €

Der Ausbruch des Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt und inzwischen für beendet erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen wurden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie wurde in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestanden ggf. zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit ggf. Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die Krise in der Ukraine hat ebenfalls Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Es bestehen Engpässe bei der Lieferung von Rohmaterial (z.B. Stahl) und schon jetzt steht z.B. die Automobilindustrie vor nicht absehbaren Lieferzeiten.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 und der Ukraine-Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 und die Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet wurde.



Olpe, den 03.03.2026

Lothar Middel

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.12.2025) erstellt.