

Amtsgericht Gummersbach
Abt.: 068 K
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Auf der Bitze 14
51570 Windeck

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW 2008-02-149

Mobil 0172/6916620

uw@ulrich-winkler.de
www.ulrich-winkler.de



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

**Zertifizierter Immobiliengutachter LS
(DIAZert) gem. DIN EN ISO/IEC 17024**

Datum: 10.12.2025

Az.: 1117/2025

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Gummersbach, Blatt 17485 eingetragenen **20,270/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 51643 Gummersbach, Am Kohlberg 6, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet, dem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Planskizze mit 12 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde nach „äußerem Anschein“ zum
Stichtag 14.11.2025 mit **rd. 69.600,00 €** ermittelt
im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

068 K 019/25

Es handelt sich hier um eine Internet-Version des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen etc.) enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gummersbach eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	11
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im EG.....	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.4.2.1	Wohnung.....	11
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	13
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	13
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Ertragswertermittlung	17

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Ertragswertberechnung	18
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	19
4.6	Vergleichswertermittlung	21
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	23
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	23
4.6.5	Vergleichswert.....	24
4.6.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	24
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	25
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	25
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.5	Verkehrswert.....	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	29
6	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 36 Wohneinheiten nebst Kellerräume und Kfz-Stellplätze
Objektadresse:	Am Kohlberg 6 51643 Gummersbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gummersbach, Blatt 17485, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Flurstück 3165, zu bewertende Fläche 20 m ² ; Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Flurstück 3496, zu bewertende Fläche 600 m ² ; Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Flurstück 3566, zu bewertende Fläche 3.817 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gummersbach vom 10.09.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Beschluss näher bezeichneten Wohnungseigentums ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	14.11.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und weitestgehend Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Eigentümer:

Mieter: -siehe gesondertes Schreiben-

Hausverwalter:

Hausgeld: 216,00 € mtl.

Amtliche Hausnummer:

Am Kohlberg 6, 51643 Gummersbach

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.06.2025
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.12.2025
 - Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
 - Angaben zu der Wohn- und Nutzfläche
 - Teilungserklärung

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Diese Gutachtenerstellung erfolgt nach dem „äußeren Anschein“, da nach mehrmaliger Aufforderung eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich war.

Gegebenheiten, die auf eine fehlende Innenbesichtigung beruhen, sind zusätzlich zu berücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Oberbergischer Kreis

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Gummersbach (ca. 52.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Köln-Zentrum (ca. 54,1 km entfernt)

Olpe (ca. 31,1 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 89,0 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 256 (ca. 2,3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 4, Anschlussstelle Gummersbach (ca. 9,6 km entfernt)

Bahnhof:

Gummersbach (ca. 2,6 km entfernt)

Flughafen:

Köln/Bonn (ca. 50,6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Gummersbach beträgt ca. 2,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind gut zu erreichen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

leicht hängig;

von der Straße ansteigend;

Ausrichtung der Wohnung nach Südwest

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:

insgesamt 4437,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden;

Parkbuchten mit Rasengittersteinen und als

Sondernutzungsrechte ausgewiesen

Vermutl. handelt es sich um eine private Erschließungsstr

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 10.06.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gummersbach, Blatt 17485, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gummersbach, Flur 9, Nr. 226/1 hat das Recht, den über die frühere Parzelle Flur 9, Nr. 2023 zur Straße "Am Kohlberg" führenden ausgebauten Privatweg zu Gehen- und Fahren zu nutzen. Eingetragen am 05.05.1959

lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für die AggerEnergie GmbH in Gummersbach. Eingetragen am 11.08.2006

lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gummersbach, Flur 9, Flurstück 3567. Eingetragen am 15.02.2023

Die Eintragungen sind nicht wertbeeinflussend.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft vom 09.12.2025 aus dem Baulastenverzeichnis vor. Auf dem Flurstück 3566 ist eine Zuwegungsbaulast eingetragen. Auf dem Flurstück 3496 ruht keine Baulast. Die Baulasten sind nicht wertbeeinflussend.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht laut Denkmalliste online nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 74/2. Änderung vom 21.08.1993, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 4):

MI = Mischgebiet;
GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,4 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
SD 35 – 45

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bestehend aus 36 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 36 Stellplätze. Das Wohnungseigentum ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend Das Gebäude besteht aus einem älteren und einem neueren Teil.
Baujahr:	1960 (geschätzt) 2003 (fiktives Baujahr)
Modernisierung:	2019 vollständig modernisiert (laut Aussage der Hausverwaltung)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 19 m ² (18,8m ²)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen mit Wärme-Dämm-Verbundsystem; Sockel tlw. mit Bruchstein

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

2 Wohnungen, Heizung, Wasch- und Trockenraum, Fahrräder, Mieterkeller

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Wohnungen

1. Obergeschoss:

Treppenhaus, Wohnungen

Dachgeschoss:

ausgebaut, Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststoffbelag <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Laminat, Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas – Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung bzw. Durchlauferhitzer

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug mit 3 Haltestellen (630 kg) Baujahr 1984
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringer, allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet nebst dem Kellerraum Nr. 12. Die interne Bezeichnung lautet A01 .
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Angaben des Hausverwalters 18,8 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer, 1 Bad
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich mit Laminat,
Wand- und Deckenbekleidung:	Keine Aussage möglich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil

Wohnungseingangstür:
Holz, kunststoffbeschichtet

Zimmertüren:
einfache Türen, aus Holz;
Holzzargen

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC, 1
Waschbecken

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, typisches Ein-Zimmer-Appartement
(oder auch als Micro-Appartement bezeichnet)

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums scheint normal.
Eine Aussage zur Innenausstattung kann nicht getroffen werden.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einem Kfz-Stellplatz, in der Planskizze mit Nr. 12 bezeichnet

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand, vermittelt jedoch einen Eindruck mit hoher Fluktuation.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 20,270/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 51643 Gummersbach, Am Kohlberg 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet dem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Planskizze mit Nr. 12 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gummersbach	17485	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Gummersbach	9	3165	20 m ²
Gummersbach	9	3496	600 m ²
Gummersbach	9	3566	3.817 m ²
Fläche insgesamt:			<hr/> 4.437 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 1.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die

Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.4.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **bedingt möglich**, weil

- tlw. differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Richtwertzone Nr. 1205025 **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	4.437 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 125,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.11.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	4.437	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 125,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 125,00 €/m²	
Fläche	× 4.437 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 554.625,00 € <u>rd. 555.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 insgesamt **555.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 20,270/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	555.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	555.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 20,270/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	11.249,85 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 11.249,85 € <u>rd. 11.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 **11.300,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG links	19,00	1,00		300,00	3.600,00
	2	Stellplatz				30,00	360,00
Summe			19,00	1,00		330,00	3.960,00

Die in Ansatz gebrachte mtl. Kaltmiete entspricht der tatsächlich gezahlten Miete.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 821,20 €
jährlicher Reinertrag	= 3.138,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,60 % von 11.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 406,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.732,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 58 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,206
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 66.130,79 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 77.430,79 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 77.430,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 74.430,79 €
	rd. 74.400,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den mir übergebenen Unterlagen übernommen. 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 Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Die Mieten für derartige Micro-Appartements können nur schwer mit Hilfe des Mietspiegels für den Oberbergischen Kreis abgebildet werden, sodass von den tatsächlich gezahlten Mieten in dem Objekt ausgegangen wurde.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AG „Ertragswertmodell“ der AGVGA NRW¹ bestimmt.

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2015. Um Wertsprünge zu vermeiden, soll eine jährliche Wertfortschreibung gem. Verbraucherpreisindex vorgenommen werden. Die Werte sind danach sachverständig zu runden².

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	19,00 m ² × 14,00 €/m ²	266,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		79,20 €
Summe			821,20 €

¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen

² Vgl. EW-RL in Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 115. Ergänzung, Seite 2.04.4/17

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

Für vermietete Eigentumswohnungen hat der örtliche Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende LZ veröffentlicht:

Eigentumswohnungen vermietet	2%
Eigentumswohnungen in besonderen Anlagen	5,3%

Da das Bewertungsobjekt auch einige Grundzüge einer besonderen Anlage aufweist, wurde der Mittelwert in Höhe rd. **3,6%** in Ansatz gebracht.

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. In dem Modell ist eine GND von 80 Jahren anzusetzen.

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 Unterhaltungstaus 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 der ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (geschätzt) ca. 1960 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2019 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsaniierung: 2019,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen 	10 %
<ul style="list-style-type: none"> • Für Gebäudedecken 	5 %
<ul style="list-style-type: none"> • Für tragende / nicht tragende Wände 	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2019 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 2003.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2003 = 22 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 22 Jahre =) 58 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 58 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner

wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

-siehe unter Glossar-

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 1.900,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.900,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	14.11.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			× 1,00	
Geschosslage			× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Orientierung	kleine Modernisierungen	überwiegend modernisiert	× 1,29	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	27,00	19,00	× 1,10	
Baujahr	1985	fiktiv 2003	× 1,12	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 1,05	
Anzahl Wohneinheiten	12	36	× 0,93	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.948,67 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			- 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.948,67 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Anpassungen des Richtwertes an das Bewertungsobjekt wurden anhand der Umrechnungskoeffizienten, die im Rahmen der Ermittlung des Immobilienrichtwertes des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet wurden, sowie eigener Ableitungen durchgeführt.

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.948,67 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.948,67 €/m ²	
Wohnfläche	× 19,00 m ²	
Zwischenwert	= 56.024,73 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 4.700,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 60.724,73 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 60.724,73 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €	
Vergleichswert	= 57.724,73 € rd. <u>57.700,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 mit rd. **57.700,00 €** ermittelt.

4.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Kfz-Stellplatz

Dieser Wert wurde dem örtlichen Grundstücksmarktbericht 2025 für den Weiterverkauf von Außenstellplätzen entnommen.

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal

Bezeichnung	Prozent von 56.024,73	Wert
Kfz-Stellplatz	8,389%	4.700,00 €
Summe		4.700,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.000,00 €
• vermutlich allg. Renovierungsarbeiten - pauschal-	-3.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **74.400,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit rd. **57.700,00 €**
ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **Bedingt geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [74.400,00 € x 1,000 + 57.700,00 € x 0,400] ÷ 1,400 = rd. **69.600,00 €**.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 20,270/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 51643 Gummersbach, Am Kohlberg 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet dem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Planskizze mit 12 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gummersbach	17485	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gummersbach	9	3165, 3496, 3566

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 mit rd.

69.600 €

(in Worten: neunundsechzigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

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

Windeck, den 10. Dezember 2025



Hinweise zum Urheberrecht

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 12**

in **Gummersbach, Am Kohlberg 6**

Flur **9**

Flurstücksnummer **3566 u.a.**

Wertermittlungstichtag: **14.11.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrec htlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungs- eigentum	baureifes Land	frei	125,08	4.437,00	11.300,00	
Summe:			125,08	4.437,00	11.300,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungs- eigentum	Mehrfamilie nhaus			19,00	1960	80	58	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert faktor	
Wohnungs- eigentum	3.960,00	821,20 € (20,74 %)	3,60	----	

Relative Werte	
relativer Verkehrswert:	3.663,16 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,58
Verkehrswert/Reinertrag:	22,17

Ergebnisse	
Ertragswert:	74.400,00 €
Vergleichswert:	57.700,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	69.600,00 €
Wertermittlungstichtag	14.11.2025

Bemerkungen: **Die Bewertung erfolgte nach dem „äußeren Anschein“**

Objekt: Micro-Appartement im EG eines Mehrfamilienhauses, massiv, unterkellert, ausgebautes DG.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

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)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

AGVGA-NRW

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

5.2 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] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [5] Rössler, Langner, Fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004
- [6] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Oberbergischen Kreis

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Deutschen Grundkarte
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 05: Fotos
- Anlage 06: Grundrisse und Schnitte