

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Volmestraße 1
58540 Meinerzhagen
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0
Fax: 0 23 54 / 709 48-48
info@nockemann-ingenieure.de

Wertermittlung

Stichtag: 05.11.2024

AZ.: 02 24 038/0013-2607

10.03.2025 / 26.08.2025

Eigentumswohnung Nr. 1

Objekt/Ort:

Wohnung Nr. 1 im EG und OG, Kellerräume und Gartenhaus Nr. 1
Gimborner Straße 35, 37
51709 Marienheide

Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach
068 K 018/24
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Beschluss vom 20.06.2024



Objektansicht von
Osten

INTERNETVERSION - nicht vollständig

W E R T E R M I T T L U N G

AZ.: 02 24 038 / 0013 - 2607
10.03.2025 / 26.08.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr.

068 K 018/24

Amtsgericht:

Gummersbach

Beschluss vom:

20.06.2024

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 13
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	14 - 16
4. BODENWERT	SEITE	17 - 19
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	20
6. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	SEITE	21 - 26
7. ERTRAGSWERT	SEITE	27 - 28
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	29
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	30
10. SACHWERT (nachrichtlich)	SEITE	31 - 32
11. VERKEHRSWERT	SEITE	33

ANLAGEN:

- | | |
|--------|--|
| Anlage | 1: BERECHNUNG:
BEBaute FLÄCHE /
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE |
| Anlage | 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE |
| Anlage | 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG |
| Anlage | 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE |
| Anlage | 5: GRUNDRISSE U. SCHNITT M. 1:200 |
| Anlage | 6: LICHTBILDER |

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Wertermittlung

AZ.: 02 24 038 / 0013 - 2607
Eigentumswohnung Nr. 1

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Gimborner Straße 35, 37
Ort	51709 Marienheide

2.11 Eigentümer Miteigentumsanteil: 651,92 / 1.000

Name und Anschrift des Eigentümers
dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen
nicht genannt werden.

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Gummersbach
Grundbuch von	Marienheide
Blatt	10521

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Marienheide
Flur:	62

Flurstück-Nr. 60

2.14 Grundstücksgröße

Größe
1.133 m ²
1.133 m ²

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Gummersbach,
 Grundbuchauszug vom : 26.06.2024

Amtsgericht:	Gummersbach
Grundbuch:	Marienheide
Grundbuchblatt:	10521
Einsicht:	Ausdruck vom 26.06.2024
Bestandsverzeichnis:	651,92/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erd- und Obergeschoss nebst vier Kellerräumen Nr. 1 im Kellergeschoss sowie dem Gartenhaus Nr. 1. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10521 bis 10522). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an der auf dem Grundrissplan Erdgeschoss mit gelb gekennzeichneten Fläche als Terrasse. Bezug: Bewilligung vom 29.10.2014
Eintragungen in Abteilung I:	Eigentümer:
Eintragungen in Abteilung II:	Laufende Nummer der Eintragungen 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für Gemeinde Marienheide, Marienheide. Bezug: Bewilligung vom 02.03.2000. Eingetragen am 28.03.2000 Laufende Nummer 2 der Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Gummersbach, 68 K 18/24). Eingetragen am 26.06.2024

Anmerkung des Unterzeichners: Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Bewertung.

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Oberbergischer Kreis

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge
nicht bekannt,*

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom
26.08.2024 besteht keine Wohnungsbindung,*

sonst nichts bekannt

2.154 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Altlastenkataster: Oberbergischer Kreis

Gemäß Bescheid des Oberbergischen Kreises ist das Grundstück
zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-
nommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften
dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen
zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

2.155 Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Marienheide 22.08.2024 gilt folgendes:

Gemäß der Beitragsbescheinigung der Gemeinde Marienheide gilt folgendes:

„Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Für die genannte Anlage:

- sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr zu zahlen,
- sind Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht mehr zu zahlen, da bereits veranlagt,
- sind Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG zurzeit nicht zu zahlen.“

2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung
unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

2.18 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Gemäß § 2 Satz 4 ImmoWertV 2021 „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Für den Qualitätsstichtag gilt gemäß § 2 Satz 5 ImmoWertV 2021 „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Wertermittlungsstichtag: 05.11.2024

Qualitätsstichtag: 05.11.2024

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
Ausgabe: August 2024, Index = 184 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeber

Name Amtsgericht Gummersbach

Straße Steinmüllerallee 1a
Ort 51643 Gummersbach

Auftrag vom: 26.07.2024
Beschluss vom 20.06.2024

2.21 Ortsbesichtigung

1. Ortsbesichtigung nach Äußerem Anschein:

Datum: 05.11.2024

2. Ortsbesichtigung Innenbesichtigung:

Datum: 04.07.2025

2.22 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.

weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 7

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 24.02.2025

Grundbuchauszug vom 26.06.2024

Bewilligung vom 13.11.2024

Auskünfte Behörden / Ämter:

- Auskunft über Baulasten vom 22.08.2024

- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss

- Auskunft Altlastenkataster vom 22.08.2024

- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 22.08.2024

- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 26.08.2024

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 05.11.2024 und 04.07.2025

2.24 Mieter/Bewohner

Das Gebäude wird durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.25 Hausschwamm

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

2.26 Bauordnungsrecht/Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt halten.

Die Bauakte wurden eingesehen.

[A] Wohnhaus

Baugenehmigung vom 13.12.2012, Umbau und Sanierung von 2 Doppelhaus-hälften in ein Zweifamilienhaus, Errichtung einer Dachgaube und Anbau von Balkonen

2.27 Sonstiges

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 35 und 37, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist in Form eines Büros im Dachgeschoss sowie in einem Raum im Erdgeschoss vorhanden.

2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungsbezirk: Köln Kreis: Oberbergischer Kreis Gemeinde: Marienheide Ortsteil: Kotthausen Einwohner: ca. 13.681 Stand 31.12.2023 Schulen: Es befinden sich 6 Kindertageseinrichtungen, 2 Grundschulen sowie eine weiterführende Schule in Marienheide.
Ortslage	Das Grundstück liegt im Ortsteil Kotthausen, angrenzend an einem Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrsstraßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linienverkehr in ca. 700 m Entfernung, B 256, Marienheide - Gummersbach: ca. 800 m, A 4, Köln - Olpe, Anschlussstelle < Gummersbach > : ca. 11,9 km, Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 4,5 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Nord-Ost.
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung	[A] Wohnen
zulässige Nutzung	wie Bestand, bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten
Bebauungsplan	Nr. 53, Kotthausen - Zum Höltchen MI Mischgebiete Geschosszahl II Grundflächenzahl [GRZ] 0,4 Geschossflächenzahl [GFZ] 0,8 Satteldach/Walmdach 28 ° - 45 ° nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Stadt Marienheide Ausweisung: Mischgebiet
Nachbarbebauung/ Umgebung	offene Bauweise , < Wohnen > Nord-Ost: Gimborner Straße Süd-Ost: Wohnbebauung Süd-West: Wohnbebauung Nord-West: Freifläche

3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	annähernd eben
Baugrund	ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund der vorhandenen Bebauung unterstellt

3.13 Grundstücksgestalt

Form	siehe Übersichtsplan Punkt 5
Frontbreite	ca. 29,00 m
Grundstückstiefe	ca. 48,00 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße	öffentliche, ausgebaute Stadtstraße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom
Entwässerung	Kanalisation

4. BODENWERT

4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2024
Grundstücksart:	Dorfgebiet
Richtwertgrundstücksbreite:	keine Festlegung
Richtwertgrundstückstiefe:	keine Festlegung
Richtwertgrundstücksgröße:	700 m ²
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Geschossigkeit:	I - II -geschossig
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	offene Bauweise
Bodenrichtwert:	€ / m ² 120,00

4.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 1.133 m²

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[m ²]	€ / m ²	€
Bauland	1.133	100,00	113.300,00
			113.300,00

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.50 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
	1.133	199,0	1.990,0	> 1133	€ 113.300,00

4.60 Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil **651,920 / 1.000**

€ 113.300,00 / 1.000 x 651,920 = **€ 73.863,00**

5. GEBÄUDEBESTAND

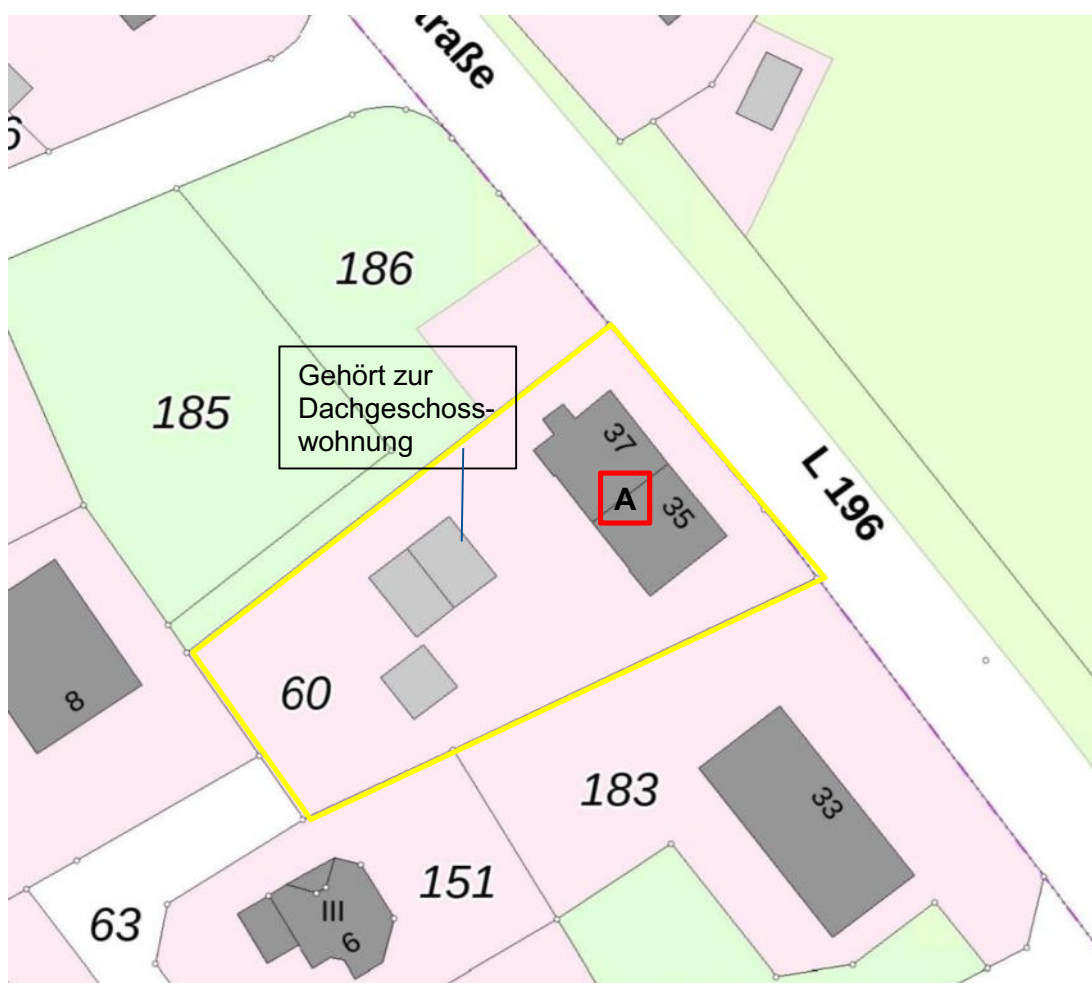
Gebäudebezeichnung

Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Wohnhaus

Übersichtsplan

Lizenz: www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

Das Gebäude wurde am 05.11.2024 besichtigt und tlw. aufgemessen.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 05.11.2024 und 04.07.2025 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung	[A] Wohnhaus Typ: 2-Familienwohnhaus	
6.02 Nutzungsart	[A] Wohnen	
6.03 Baujahr	[A] 1938 2012	
		Baujahr geschätzt Umbau Sanierung

6.04 Gesamtnutzungsdauer [GND]

Gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. In den Modellbeschreibungen für den Sachwertfaktor sowie für den Liegenschaftszins wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV angesetzt.

[A] Wohnhaus 80 Jahre

6.05 Restnutzungsdauer [RND]

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die individuellen Gegebenheiten werden entsprechend des Modells des Gutachterausschusses nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Modellansätze für die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Maximal zu vergebene Punkte					
Modernisierungspunkte	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				2
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)					16

Tabelle: ImmoWertA zu Anlage 2 Tabelle b

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ergibt sich die folgende modifizierte Restnutzungsdauer:

modifizierte Restnutzungsdauer: [A] 51 Jahre

fiktives Gebäudealter: [A] 29 Jahre

fiktives Baujahr [A] 1995

**6.06 Techn.Wertminderung
 (Wertminderung infolge Alters)
 Alter / GND**

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 38.

Gutachterausschuss: Oberbergischer Kreis

Ausgabe Marktbericht: 2024

Abschreibung nach Methode des zuständigen Gutachterausschusses:

Grundlage: NHK 2010

GND = 80 Jahre

lineare Abschreibung

**Für die Wertermittlung gewählter
 Abschreibungsmodus:**

lineare Abschreibung

[A] 36,3 %

6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus

konventionelle massive Bauweise,
 Satteldach, 2-geschossig, ausge-
 bautes Dachgeschoss, unterkellert

6.08 Raumaufteilung

Angaben zu Raumangebot u. -größe
 sind der Anlage 2 zu entnehmen.
 Raumzuschnitt u. -anordnung gehen
 aus der Anlagenzeichnung hervor.

Wohnfläche:

188,13 m²

Nutzfläche:

96,25 m²

Gesamt:

284,38 m²

6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

Renovierungen und werterhöhende Investitionen

die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhende Maßnahmen s. Punkt 6.05.

Instandhaltung

[A] gut

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

Grundrisse

dem Baujahr entsprechend

Geschosshöhen

[A] KG: 2,03 m
 EG: 2,86 m
 OG: 2,82 m
 DG: 5,02 m

Nachteile/Vorteile

Das Teileigentum 1 ist über das linke und rechte Treppenhaus erreichbar. Das Teileigentum 2 ist ausschließlich über das rechte Treppenhaus erreichbar.

7. ERTRAGSWERT

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

Miteigentumsanteil: 651,920 / 1.000

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
 gemäß Anlage 3 = 12.984,00 €

7.02 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gemäß
 Modellbeschreibung:
 ImmoWertV 2021 Anlage 2

Verwaltungskosten	€	420,00		
Instandh.-Kosten	€	2.587,00		
Mietausfall-Wagnis	€	260,00	2,0 % (pauschal)	= -3.267,00 €

7.03 Betriebskosten € - 0,0 % (pauschal) = 0,00 €

7.04 Reinertrag, jährlich (Miteigentumsanteil) = 9.717,00 €

7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

(max. 10-fache bebaute Fläche)

Grundstück [m²]	Beb.Fläche [m²]	Beb.Fläche x 10 [m²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]
1	2	3	4
1.133	199,0	1.990	> 1133

Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins
€ 73.863,00	1,50 %

= -1.108,00 €

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
 des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2024

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Miteigentumsanteil)

= 8.609,00 €

7.07 Kapitalisierung (Miteigentumsanteil)

Restnutzungsdauer 51 Jahre

Kapitalisierungsfaktor = 35,470
 (Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 8.609,00 * 35,470 = 305.361,00 €

7.08 Bodenwert

= 73.863,00 €

7.09 Vorläufiger Ertragswert

= 379.224,00 €

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 379.224,00

= - - -

Begründung:

Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewertungsobjekt zutrifft.

7.11 Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert

= 379.224,00 €

7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

7.121 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4

Gemeinschaftseigentum:

€ -2.632,00 zu 652 / 1.000 = -1.715,85 €

Sondereigentum:

Eigentumswohnung Nr. 1 = 3.741,00 €

7.13 Ertragswert

= 381.249,15 €

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

	Gebäudeart Gebäudeteil	Regiona- faktor	Fläche BGF m²	Herstellungskosten			Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 05.11.2024 EUR [7 + 9]
				NHK2010 € / m² 2010=100	Index Stichtag 184,0 % €/m³/m² [5 x Index]	Neuwert EUR [4 x 6 x 3]	Alter		
							lineare Absch.(s.Pkt.6.06 [%] [von 7]	EUR	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
[A]	Wohnhaus	1,00	650	1.001,00	1.842,00	1.198.043,00	-36,3	-434.890,00	763.153,00
	Sonst. Bauteile: Dachgauben, Balkon								34.493,55
	Wertansatz in Spalte 5: In Anlehnung an NHK 2010: [A] Typ: 1.11, Standardstufe 3-5								
					Summen:	1.198.043,00		-434.890,00	797.646,55

8.10 Summe der Gebäudesachwerte: = **797.646,55 €**

8.11 Baunebenkosten

Baunebenkosten
 für:
 Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Ver-
 waltungsleistungen und Bereitstellungs-
 gebühren für Finanzierungsmittel

Die Baunebenkosten sind im Kostenansatz,
 NHK 2010, Punkt 8, Spalte 5 enthalten.

8.12 Gebäudesachwert = **797.646,55 €**

Den Sachwert der Außenanlagen,
bestehend aus:

- sowie den Außenanlagen:

- gemäß Modellparameter ca. 5 % des Gebäudezeitwertes.

= 39.882,00 €

= **39.882,00 €**

10. VORLÄUFIGE SACHWERTE

10.10 Sachwert, insgesamt

10.01 Bodenwert (4.40) = 113.300,00 €

10.02 Gebäudesachwert (8.12) = 797.646,55 €

10.03 Sachwert der
Außenanlagen (9.) = 39.882,00 €

10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = 950.828,55 €

10.05 Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil **651,920**

€ 950.828,55 / 1.000 x 651,920 = **619.864,00 €**

10.06 Sachwertfaktor

Abschlag - Begründung

Auf dem derzeitigen Immobilienmarkt sind die ermittelten Sachwerte nur tlw. zu erzielen.

Verkäufe von Wohnhausgrundstücken auf dem freien Immobilienmarkt werden unter Vornahme von Ab- bzw. Zuschlägen je nach Größe, Lage und Beschaffenheit des Objektes durchgeführt.

In Anlehnung an die Kaufpreisauswertungen des Oberbergischen Kreises, Ausgabe: 2024/2025 und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage ist bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung der folgende Abschlag vorzunehmen.

Abschlag: -30,0 %

-30,0 % von € 619.864,00 = **-185.959,00 €**

**10.07 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert
des bebauten Grundstücks**

= 433.905,00 €

10.08 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil

= - - -

10.09 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

= 433.905,00 €

**10.10 Werteinfluss besonderer objekt-
spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.**

10.101 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4

Gemeinschaftseigentum:

€ -2.632,00 zu 652 / 1.000

= -1.715,85 €

Sondereigentum:

Eigentumswohnung Nr. 1

= 3.741,00 €

10.102 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]
[A] Wohnhaus	797.646,55	
	797.646,55	

= - - -

10.11 Marktangepasster Sachwert

= 435.930,15 €

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Ertragswertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Gegenstand dieser Bewertung sind 651,92/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum im Erd- und Obergeschoss nebst vier Kellerräumen Nr. 1 im Kellergeschoss, sowie dem Gartenhaus Nr. 1.*

Die Eigennutzung steht nicht im Vordergrund, die Erzielung einer Rendite wird unterstellt.

11.02 <u>Ertragswert</u>	[aus 7.13]	=	381.249,15 €
--------------------------	--------------	---	--------------

11.03 <u>Sachwert (nachrichtlich)</u>	[aus 10.10]	=	435.930,15 €
---------------------------------------	---------------	---	--------------

11.04 <u>Verkehrswert [aus Ertragswert]</u>		=	381.000,00 €
---	--	---	--------------

58540 Meinerzhagen, den 10.03.2025 / 26.08.2025

.....

ANLAGEN:

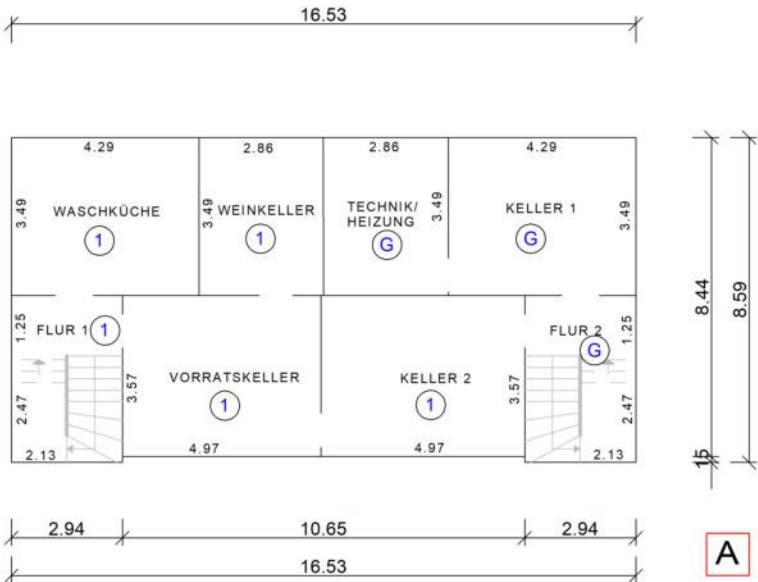
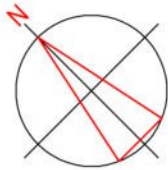
- Anlage 1: BERECHNUNG:
 BEBAUTE FLÄCHE /
 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.							
	Gemeinschaftseigentum							
[A]	Wohnhaus							
	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -1,0 % des Gebäudezeitwertes					-7.632,00 €	-7.632,00 €
	Feuchtigkeitsschaden Kelleraussenwände	15,00	lfdm.	-900,00 €	-13.500,00 €	0,0%	-13.500,00 €	-13.500,00 €
	Fehlende Brüstung Kellertreppe Flur 2	1,00	pschl.	-1.000,00 €	-1.000,00 €	0,0%	-1.000,00 €	-1.000,00 €
	Gewächshaus	1,00	pschl.	7.000,00 €	7.000,00 €	50,0%	3.500,00 €	3.500,00 €
	Solarkollektoren und Speicherbehälter	1,00	pschl.	20.000,00 €	20.000,00 €	20,0%	16.000,00 €	16.000,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.10:						- 2.632,00 €
	Sondereigentum 1							
	Fehlende Brüstung Kellertreppe Flur 1	1,00	pschl.	-1.000,00 €	-1.000,00 €	0,0%	-1.000,00 €	-1.000,00 €
	Gartenhaus (Nutzfläche 15,02m²) BGF 23,04m²	23,00	m²	485,00 €	11.155,00 €	57,5%	4.741,00 €	4.741,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.10:						3.741,00 €

ANLAGE 5



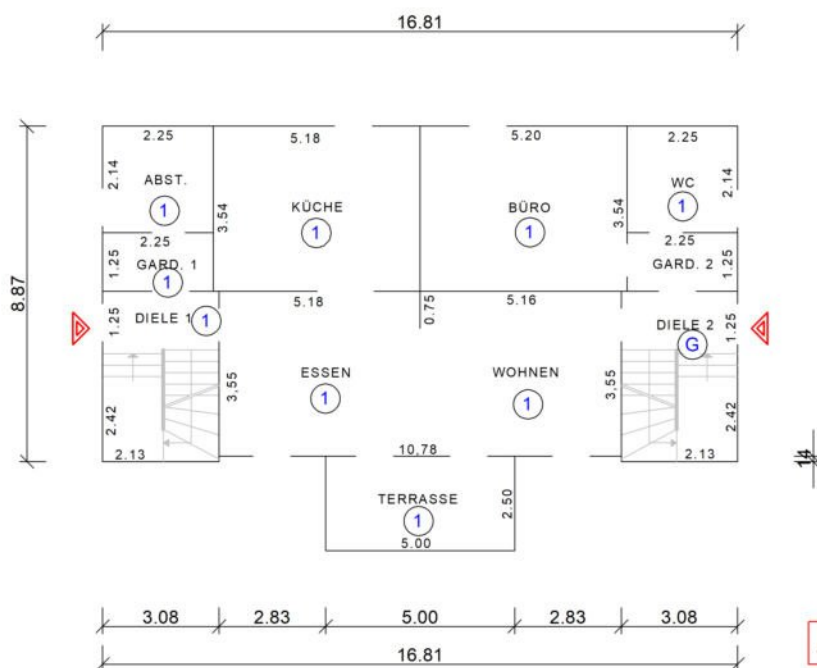
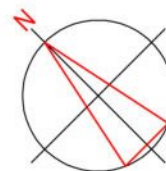
GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

- ① SONDEREIGENTUM 1
- ② SONDEREIGENTUM 2
- Ⓔ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS KELLERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	--------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5



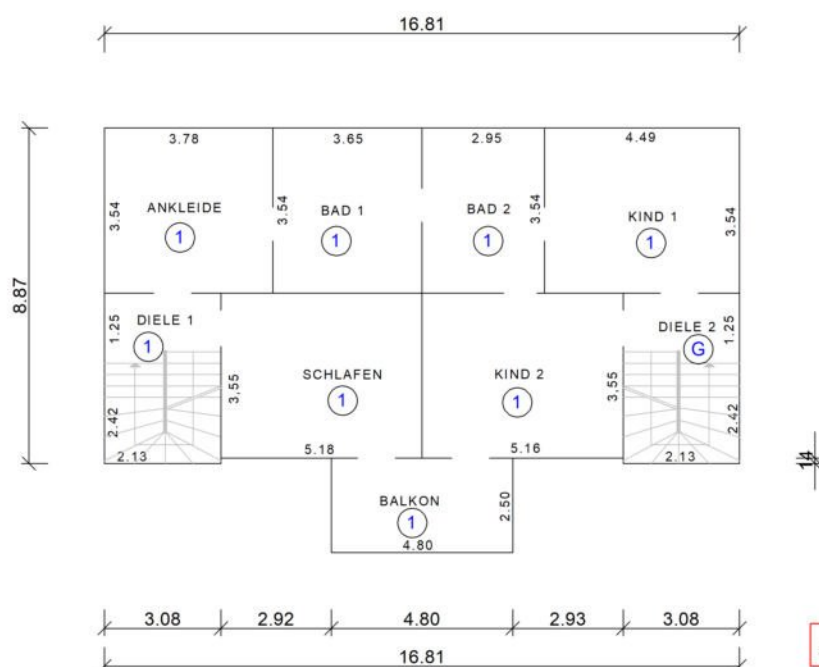
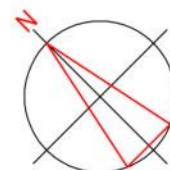
GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

- ① SONDEREIGENTUM 1
- ② SONDEREIGENTUM 2
- ③ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------	----------------------------------

ANLAGE 5



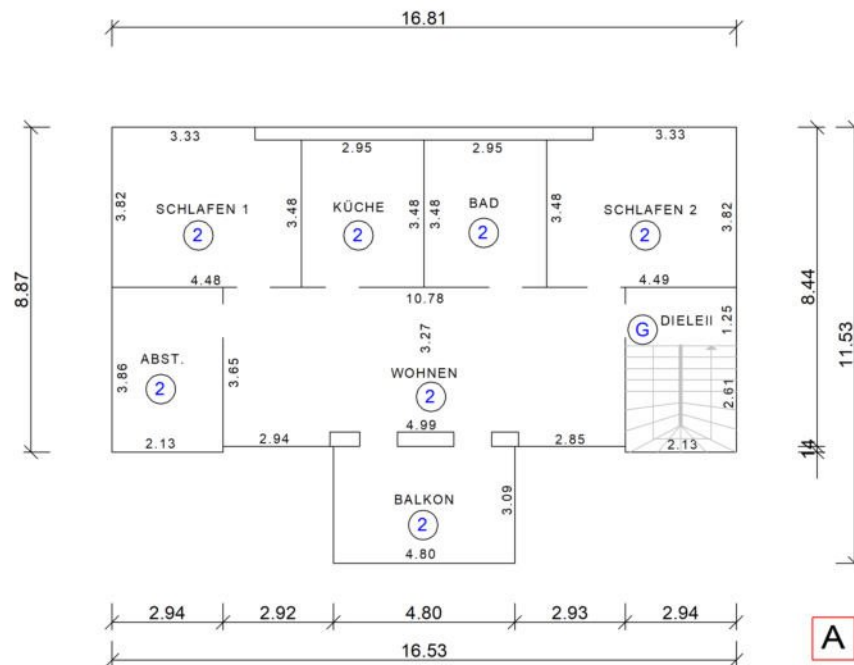
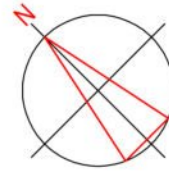
GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

- ① SONDEREIGENTUM 1
- ② SONDEREIGENTUM 2
- Ⓔ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS OBERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

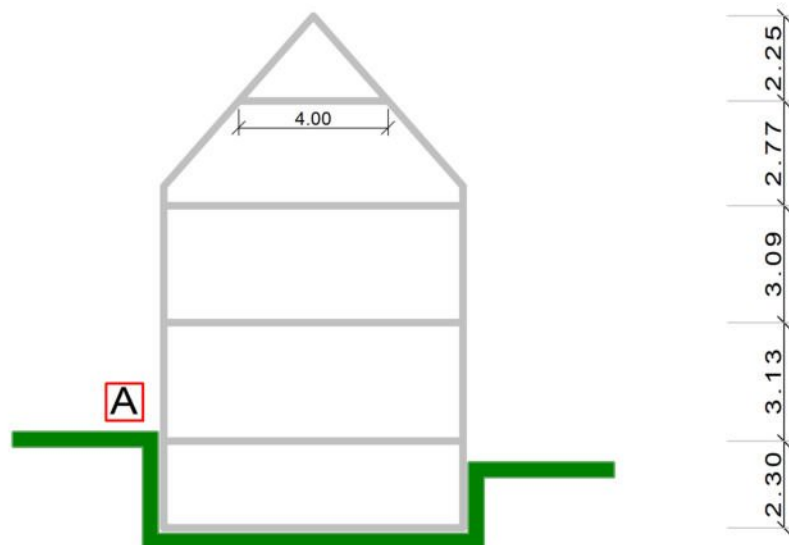
- ① SONDEREIGENTUM 1
- ② SONDEREIGENTUM 2
- ③ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

(SÄMTLICHE MASSE SIND
CA.-MASSE)

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

A WOHNHAUS

- ① SONDEREIGENTUM 1
- ② SONDEREIGENTUM 2
- ⑥ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS GARAGE SCHNITT WOHNHAUS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: Teileigentum
Gimborner Str. 35, 37, 51709 Marienheide

Aktenzeichen: 02 24 038/ 0013- 2607
02 24 039/ 0014- 2607

Lichtbilder vom: 04.07.2025



Bild 1

Ansicht von Südosten

Zugang Wohnung 1



Bild 2

Ansicht von Nordosten

Zugang Wohnung 1+2



Bild 3

Ansicht von Norden

Zugang Wohnung 1+2



Bild 4

Ansicht von Westen

Zugang Wohnung 1+2



Bild 5

Ansicht von Südwesten

Rückseite mit Balkonen



Bild 6

Ansicht von Norden

Garage und Abstellräume zu
Wohnung 2

ANLAGE 6



Bild 7

Ansicht von Osten

Garage und Abstellräume zu
Wohnung 2



Bild 8

Ansicht von Osten

wie vor



Bild 9

Ansicht von Nordosten

Gartenhaus zu Wohnung 1

Gewächshaus
(Gemeinschaftseigentum)

Bewertungen in Anlage 4



Bild 10

Ansicht von Südwesten

Gartenhaus zu Wohnung 1

ANLAGE 6



Bild 11

Ansicht von Südosten

Gewächshaus

Bewertung in Anlage 4



Bild 12

Ansicht von Südwesten

Zufahrt

Toranlage zum Teil und
Unterstand auf
Fremdgrundstück

Rasenkante/Pflasterung in
etwa Grundstücksgrenze



Bild 13

Außengrillanlage



Bild 14

Spitzboden



Bild 15

Treppenhaus exempl.



Bild 16

Solarkollektoren



Bild 17

wie vor



Bild 18

Kellergeschoss Flur 2

Feuchtigkeitsschäden im
Sockelbereich

Außenwand



Bild 19

wie vor

Innenwand



Bild 20

wie vor

Keller 2

Außenwand



Bild 21

wie vor

Waschküche

Außenwand



Bild 22

wie vor

Flur 1

Außenwand



Bild 23

Treppenhaus exempl.

fehlendes Geländer