

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter 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

[Äußerer Anschein]

Wertermittlung

Stichtag: 05.11.2024

AZ.: 02 24 039/0014-2607

10.03.2025

Eigentumswohnung Nr. 2

Objekt/Ort:

Wohnung Nr. 2 im DG und Spitzboden, Doppelgarage Nr. 2 mit Abstellräumen
Gimborner Straße 35, 37
51709 Marienheide

Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach
068 K 022/24
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Beschluss vom 20.06.2024



Objektansicht von
Nordosten

INTERNETVERSION - nicht vollständig

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

AZ.: 02 24 039 / 0014 - 2607
10.03.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr.

068 K 022/24

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 DER GEBÄUDE	SEITE	21 - 26
7. ERTRAGSWERT	SEITE	27 - 29
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	30
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	31
10. SACHWERT (nachrichtlich)	SEITE	32 - 33
11. VERKEHRSWERT	SEITE	34

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 [Äußerer Anschein]

AZ.: 02 24 039 / 0014 - 2607
Eigentumswohnung Nr. 2

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

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

2.11 Eigentümer Miteigentumsanteil: 348,08 / 1.000

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

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Gummersbach
Grundbuch von	Marienheide
Blatt	10522

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Marienheide
Flur:	62

	Größe
Flurstück-Nr. 60	1.133 m ²

2.14 Grundstücksgröße

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: 10522

Einsicht: Ausdruck vom 26.06.2024

Bestandsverzeichnis: 348,08/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück.
 Verbunden mit dem Sondereigentum an der im
 Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung
 im Dachgeschoss nebst Spitzboden Nr. 2 sowie nebst
 Doppelgarage Nr. 2 und den zwei Abstellräumen
 neben der Doppelgarage. 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.

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 22/24). Eingetragen am
 26.06.2024

*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 auf-
genommen.

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 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

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

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

Wertermittlungstichtag: 05.11.2024

Qualitätstichtag: 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

Datum: 05.11.2024

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

2.24 Mieter/Bewohner

Bei der Besichtigung < von Außen > ist eine Beurteilung nicht möglich.

2.25 Hausschwamm

Bei der Besichtigung < von Außen > ist eine Beurteilung nicht möglich.

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

[B] Garage

Baugenehmigung vom 19.08.2002, Errichtung von 3 Carports

Baugenehmigung vom 23.03.2015, Rückbau des Satteldaches des Abstellgebäudes zu
einem Flachdach mit Solarkollektoren,

1. Nachtrag: Nutzungsänderung Abstellgebäude in Freizeitgestaltung und
Errichtung einer Überdachung an einem Brunnen

Baugenehmigung vom 11.08.2016, Errichtung eines Gewächshauses

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.

Eine Besichtigung war trotz Terminvereinbarung nicht möglich.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber erfolgt die Bewertung anhand der Bauakte und
nach dem

- Äußeren Anschein -

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 augenscheinlich vorhanden.

2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

Bei der Besichtigung < von Außen > ist eine Beurteilung nicht möglich.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität	Gebäude - und Freifläche
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

[B] Freizeit

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
Richtwertgrundstücksgroße:	700 m²
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Geschossigkeit:	I - II -geschossig
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	offene Bauweise
Bodenrichtwert:	€ / m² 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 348,080 / 1.000

€ 113.300,00 / 1.000 x 348,080 = € 39.437,00

5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

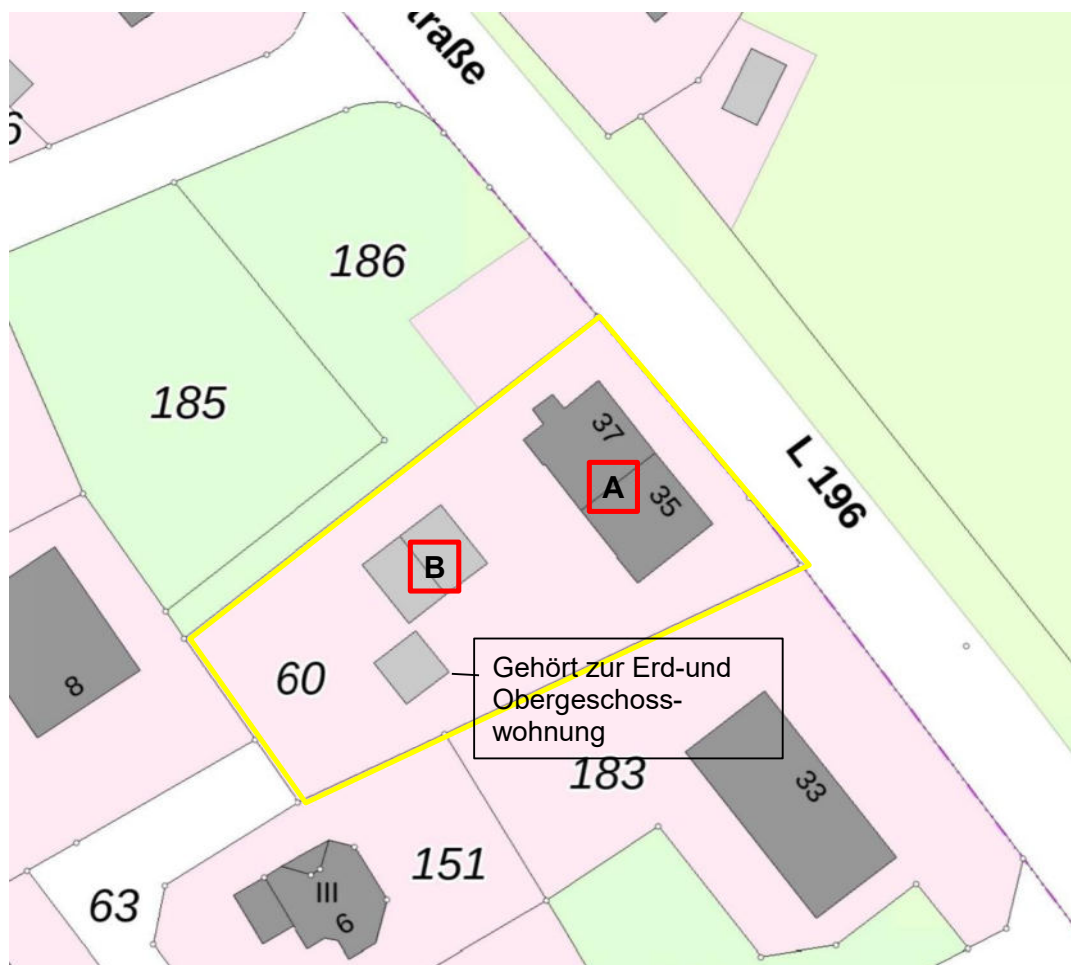
Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Wohnhaus

[B] Garage

Übersichtsplan

Lizenz: www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

Die Gebäude wurden 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 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung

- [A] Wohnhaus
Typ: 2-Familienwohnhaus
[B] Garage

6.02 Nutzungsart

- [A] Wohnen
[B] Freizeit

6.03 Baujahr

- | | |
|----------|-------------------|
| [A] 1938 | Baujahr geschätzt |
| 2012 | Umbau Sanierung |
| [B] 1980 | Baujahr geschätzt |
| 2013 | 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 |
| [B] Garage | 60 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	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				0
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)					9

Tabelle: ImmoWertA zu Anlage 2 Tabelle b

Aufgrund der Besichtigung < von Außen > ist eine Beurteilung über durchgeführte Modernisierungen nur anhand der Bauakte möglich.

modifizierte Restnutzungsdauer: [A] 34 Jahre
[B] 24 Jahre

fiktives Gebäudealter: [A] 46 Jahre
[B] 36 Jahre

fiktives Baujahr [A] 1990
[B] 2000

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] 57,5 %
[B] 60,0 %

6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus

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

[B] Garage

konventionelle massive Bauweise,
 Flachdach, 1-geschossig, nicht unterkellert

6.08 Raumaufteilung

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

Wohnfläche:	86,10 m ²
Nutzfläche:	137,70 m ²

Gesamt:	223,80 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] kann von außen nicht beurteilt werden
 [B] kann von außen nicht beurteilt werden

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

7. ERTRAGSWERT

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

Miteigentumsanteil: 348,080 / 1.000

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
gemäß Anlage 3 = € 6.480,00

7.02 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gemäß
Modellbeschreibung:
ImmoWertV 2021 Anlage 2

Verwaltungskosten	€	420,00		
Instandh.-Kosten	€	1.184,00		
Mietausfall-Wagnis	€	130,00	2,0 % (pauschal)	= - € 1.734,00

7.03 <u>Betriebskosten</u>	€	-	0,0 % (pauschal)	= € -
-----------------------------------	---	---	------------------	-------

7.04 <u>Reinertrag, jährlich (Miteigentumsanteil)</u>	= €	4.746,00
--	-----	----------

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
€ 39.437,00	1,50 %

= - € 1.700,00

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2024

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Miteigentumsanteil)

= € 3.046,00

7.07 Kapitalisierung (Miteigentumsanteil)

Restnutzungsdauer 32,5 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 25,570
 (Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 3.046,00 * 25,570 = € 77.886,00

7.08 Bodenwert

= € 39.437,00

7.09 Vorläufiger Ertragswert

= € 117.323,00

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 117.323,00 = ---

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

= € 117.323,00

7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

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

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 18.089,00

Gemeinschaftseigentum:

Kann aufgrund der Bewertung nach dem Äußeren Anschein keine Aussage zu getroffen werden.

Sondereigentum:

Kann aufgrund der Bewertung nach dem Äußeren Anschein keine Aussage zu getroffen werden.

7.13 Ertragswert

= € 99.234,00

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

	Gebäudeart Gebäudeteil	Regional 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	853,00	1.570,00	1.020.910,00	-57,5	-587.023,00	433.887,00
	Sonst. Bauteile: Dachgauben, Balkon								23.013,75
[B]	Garage	1,00	51	485,00	892,00	45.887,00	-60,0	-27.532,00	18.355,00
	Sonst. Bauteile:								0,00
Wertansatz in Spalte 5:									
In Anlehnung an NHK 2010:									
[A]	Typ: 1.11, Standardstufe 2-3								
[B]	Typ: 14.1, Standardstufe 4 incl. Baunebenkosten								
					Summen:	1.066.797,00		-614.555,00	475.255,75

8.10 Summe der Gebäudesachwerte:

= € 475.255,75

8.11 Baunebenkosten

Baunebenkosten

für:

Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Verwaltungseleistungen und Bereitstellungsgebühren für Finanzierungsmittel

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

8.12 Gebäudesachwert

= € 475.255,75

9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN

Den Sachwert der Außenanlagen,
bestehend aus:

- den Anschlüssen für
 - Wasser, Gas (wird unterstellt) und Strom,
 - Kanalisation

sowie den Außenanlagen:

- Bodenbefestigungen der Hoffläche,
- Gewächshaus,
- Einfriedungen,
- Stützmauern und Böschungsbefestigungen,
- Treppenanlagen und Ausgleichstufen,
- Rasen-/Kanteneinfassungen sowie
sonstige nicht erfasste Kleinanlagen

gemäß Modellparameteter und Besichtigung von Außen ca. 5 % des
Gebäudezeitwertes.

ca. 5 %	von	€ 475.255,75	= €	23.763,00
---------	-----	--------------	-----	-----------

Zeitwert der Außenanlagen

	= €	23.763,00
--	-----	-----------

10. VORLÄUFIGE SACHWERTE

10.10 Sachwert, insgesamt

10.01 Bodenwert (4.40) = € 113.300,00

10.02 Gebäudesachwert (8.12) = € 475.255,75

10.03 Sachwert der Außenanlagen (9.) = € 23.763,00

10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = € 612.318,75

10.05 Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil 348,080

€ 612.318,75 / 1.000 x 348,080 = € 213.136,00

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 Kaufpreisauswertung des Oberbergischen Kreises, Ausgabe: 2024 und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage ist bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung der folgende Abschlag vorzunehmen.

Abschlag: -15,0 %

-15,0 % von € 213.136,00 = -€ 31.970,00

**10.07 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert
des bebauten Grundstücks** = € 181.166,00

10.08 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil = - - -

10.09 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = € 181.166,00

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

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

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 18.089,00

Gemeinschaftseigentum:

Kann aufgrund der Bewertung nach dem Äußeren Anschein
keine Aussage zu getroffen werden.

Sondereigentum:

Kann aufgrund der Bewertung nach dem Äußeren Anschein
keine Aussage zu getroffen werden.

10.102 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]
[A] Wohnhaus	456.900,75	
[B] Garage	18.355,00	
	475.255,75	

= - - -

= - - -

10.11 Marktangepasster Sachwert = € 163.077,00

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Ertragswertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Gegenstand dieser Bewertung sind 348,08/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden Nr. 2 nebst Doppelgarage Nr. 2 und den zwei Abstellräumen neben der Doppelgarage.*

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

11.02 <u>Ertragswert</u>	[aus 7.13]	= €	99.234,00

11.03 <u>Sachwert (nachrichtlich)</u>	[aus 10.10]	= €	163.077,00

11.04 <u>Verkehrswert [aus Ertragswert]</u>		= €	99.000,00

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber erfolgt die Bewertung anhand der Bauakte und nach dem

- Äußeren Anschein -

58540 Meinerzhagen, den 10.03.2025

.....

ANLAGEN:

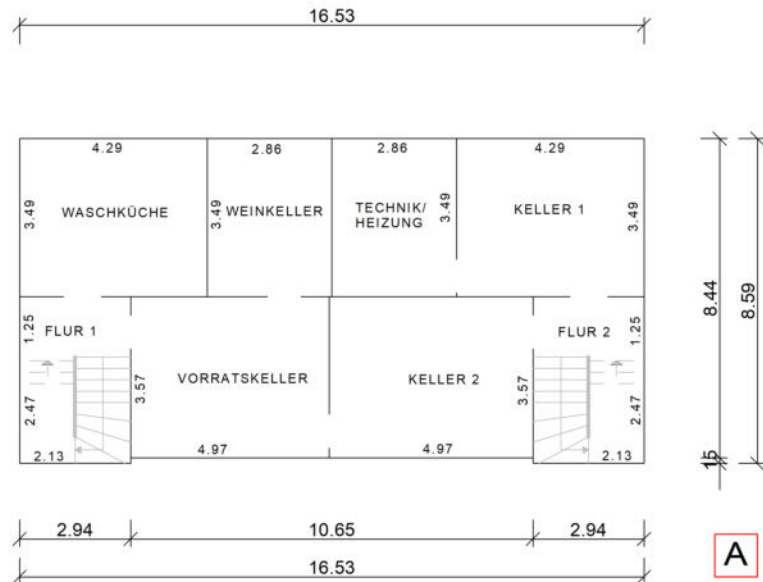
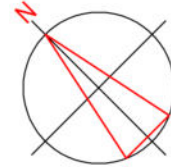
- Anlage 1: BERECHNUNG:
 BEBAUTE FLÄCHE /
 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheits- preis	Neuwert	Abschrei- bung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.							
[A]	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -4,0 % des Gebäudezeitwertes					-17.355,00 €	-17.355,00 €
[B]	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -4,0 % des Gebäudezeitwertes					-734,00 €	-734,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.10:						- 18.089,00 €

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

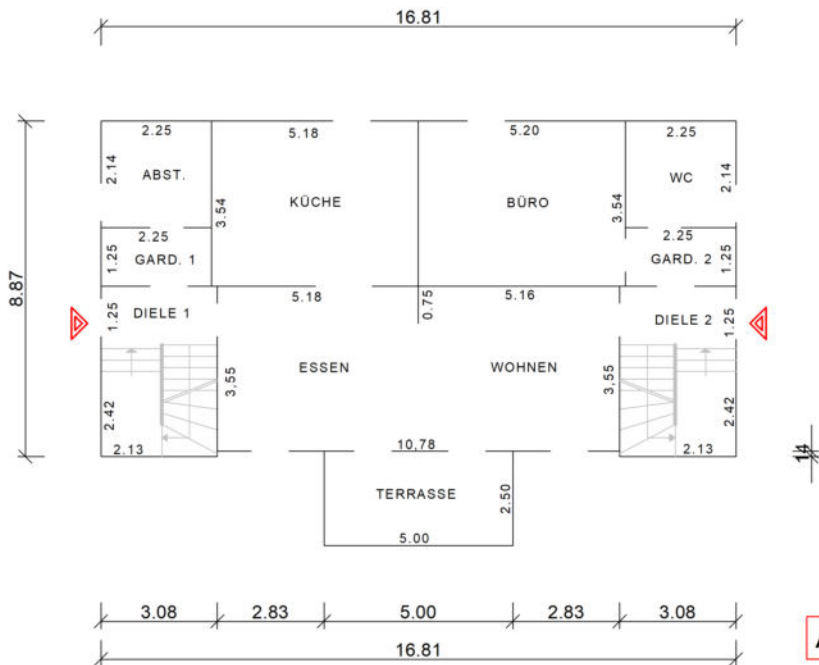
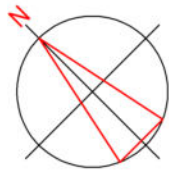
- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

DARSTELLUNG

GRUNDRISS KELLERGECHOSS

(SÄMTLICHE MASSE SIND
CA.-MASSE)

ANLAGE 5

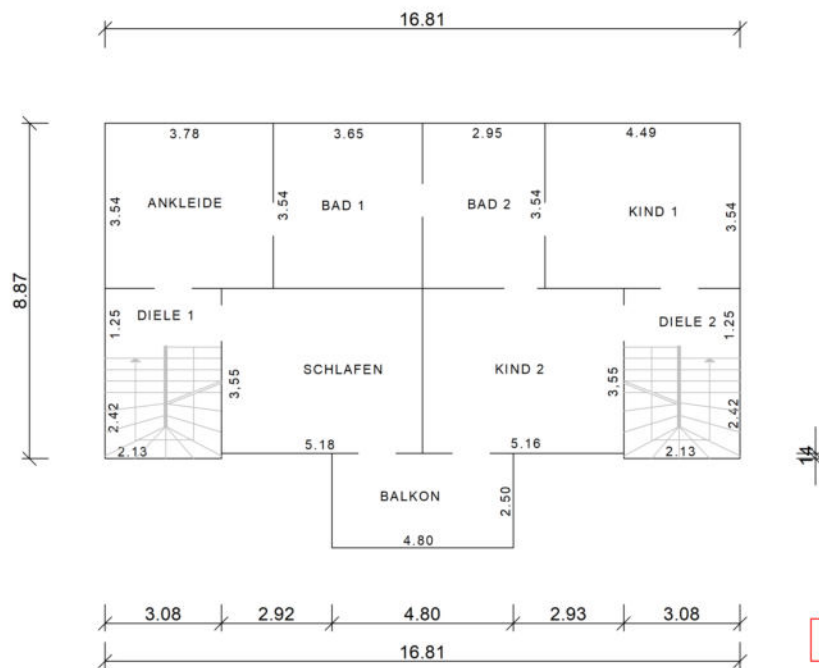
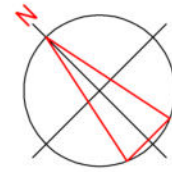


GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

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

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

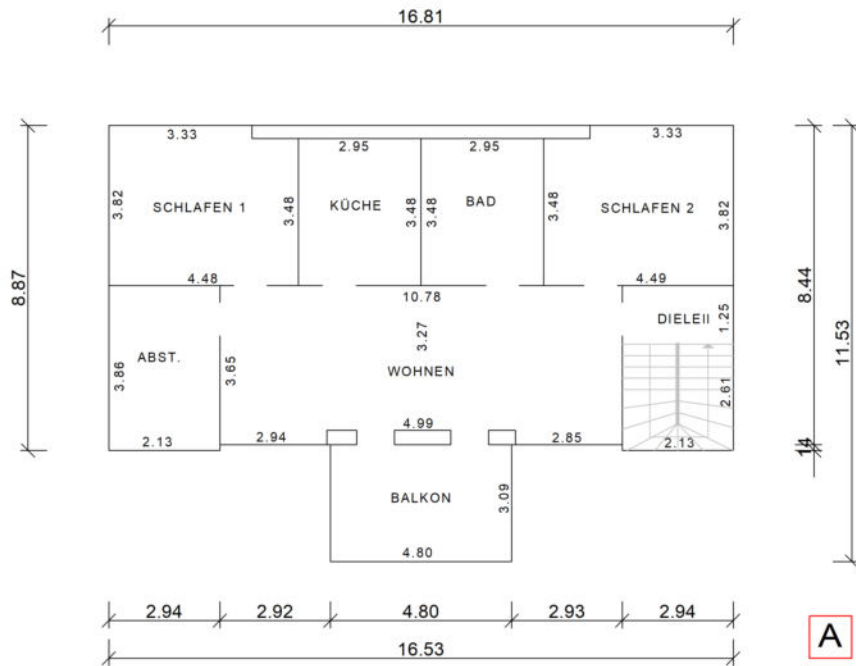
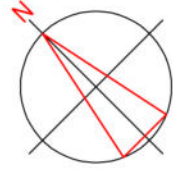
- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

DARSTELLUNG

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

(SÄMTLICHE MASSE SIND
CA.-MASSE)

ANLAGE 5



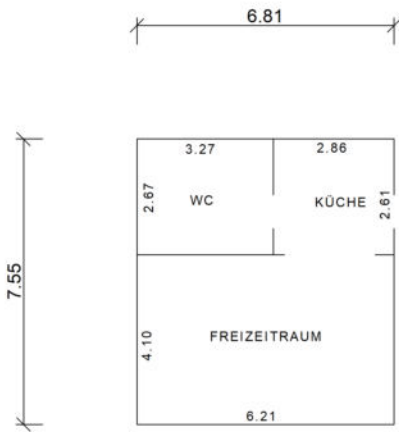
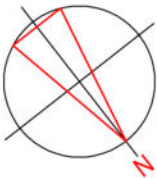
A

GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

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

ANLAGE 5



B

GLIEDERUNG

- A WOHNHAUS
- B GARAGE

DARSTELLUNG

GRUNDRISS GARAGE

(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: 05.11.2024



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 und 2



Bild 4

Ansicht von Südosten
Zugang Wohnung 1



Bild 5

Ansicht von Süden
Gartenseite



Bild 6

Ansicht von Südwesten
Photovoltaik

ANLAGE 6



Bild 7

Ansicht von Norden
Garage und Abstellräume zu
Wohnung 2

Dach vom Gartenhaus
sichtbar zu Wohnung 1



Bild 8

Carport auf Fremdgrundstück
ohne Bewertung

Zufahrt nur über
Bewertungsgrundstück
möglich

Baulast nicht bekannt