

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF** 57489 Drolshagen, 30.07.24  
Sachverständiger für die Bewertung von Eichendorffstraße 28  
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151-41418630  
- Grundstückssachverständiger BDGS - E-Mail: w.westhoff@gmx.de

# WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
**Geschäfts-Nr. 002 K 006/24**  
beim Amtsgericht Waldbröl

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der  
**Wohnungseigentumseinheiten**  
**Nr. I und Nr. II des Aufteilungsplans**  
in dem Zweifamilienhaus (Fertighaus)



Straßenansicht



Rückwärtige Ansicht

**Ernst-Reuber-Weg 15**  
in  
**Reichshof-Hunsheim**

verbunden mit **Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen**  
in der **Doppelgarage**

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage  
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
500/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Agger, Flur 41, Flurstück 310,  
verbunden mit dem Sondereigentum an den  
**Räumen Nr. I des Aufteilungsplans**  
in dem Zweifamilienhaus  
**Ernst-Reuber-Weg 15 in Reichshof-Hunsheim**  
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Pkw-Stellplatz Nr. I in der Doppelgarage**  
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 15.07.2024  
**inkl. Risikoabschlag zu:**

**125.000 €**

Der Verkehrswert (Marktwert) des  
500/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück  
Gemarkung Agger, Flur 41, Flurstück 310,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der  
**Räumen Nr. II des Aufteilungsplans**  
in dem Zweifamilienhaus  
**Ernst-Reuber-Weg 15 in Reichshof-Hunsheim**  
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem  
**Pkw-Stellplatz Nr. II in der Doppelgarage**  
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 15.07.2024  
**inkl. Risikoabschlag zu:**

**185.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 11 Anlagen  
mit 20 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung .....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster.....	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges .....	8
2.3	Planungs- und Baurecht .....	9
2.4	Erschließung .....	9
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück .....	11
2.6.2	Gebäude .....	12
2.6.3	Wohnungen .....	13
2.6.3.1	Wohnung Nr. I .....	13
2.6.3.2	Wohnung Nr. II.....	14
3.	Wertermittlung .....	14
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	14
3.2	Ertragswertverfahren.....	15
3.2.1	Ertragswert der Wohnung Nr. I .....	18
3.2.2	Ertragswert der Wohnung Nr. II .....	21
3.3	Vergleichswertverfahren.....	23
3.3.1	Vergleichswert der Wohnung Nr. I.....	23
3.3.2	Vergleichswert der Wohnung Nr. II .....	24
4.	Verkehrswerte .....	25
4.1	Verkehrswert der Wohnung Nr. I .....	25
4.2	Verkehrswert der Wohnung Nr. II .....	26
5.	Allgemeine Hinweise .....	27
6.	Anlagen .....	28

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** Wohnungen Nr. I und Nr. II  
in dem Zweifamilienhaus  
Ernst-Reuber-Weg 15  
in 51580 Reichshof, verbunden mit  
Sondernutzungsrechten an Pkw-  
Stellplätzen in der Doppelgarage
- **Nutzung:** leerstehend

- **Wohnungseigentum Nr. I**

**Ertragswert:** **152.000 €**

Wohnfläche: rd. 84 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 7.032 €  
Liegenchaftszinssatz: 2,00 %

**Vergleichswert:** **150.000 €**

Gebäundefaktor: 1.790 €/m<sup>2</sup>  
Rohertragsfaktor: 20

**Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **125.000 €**

- **Wohnungseigentum Nr. II**

**Ertragswert:** **234.000 €**

Wohnfläche: rd. 126 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 11.064 €  
Liegenchaftszinssatz: 2,00 %

**Vergleichswert:** **231.000 €**

Gebäundefaktor: 1.830 €/m<sup>2</sup>  
Rohertragsfaktor: 20

**Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **185.000 €**

## **1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 05.04.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 006/24 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte der Wohnungseigentumseinheiten Nr. I und Nr. II des Aufteilungsplans in dem Zweifamilienhaus (Fertighaus) Ernst-Reuber-Weg 15 in Reichshof-Hunsheim, verbunden mit Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen in der Doppelgarage, erstellt werden. Auftragsgemäß sind die Verkehrswerte der fiktiv unbelasteten Eigentumseinheiten zu ermitteln.

Das Wertgutachten soll gemäß Auftrag auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- sonstige Zubehörstücke, die nicht mitgeschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Übereinstimmung der Objektanschrift mit den Grundbuchangaben

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Gemeindeverwaltung Reichshof
- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Waldbröl
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 15.07.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

## **2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung**

### **2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster**

Die Bewertungsobjekte sind in den Wohnungsgrundbüchern von Agger wie folgt eingetragen:

#### **Wohnungseigentum Nr. I - Blatt 3004:**

*„500/1.000stel Miteigentum an dem Grundstück  
Gemarkung Agger, Flur 41, Flurstück 310,  
Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reuber-Weg 15,  
Größe 721 m<sup>2</sup>,*

*verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. I des Aufteilungsplanes.*

*Bezüglich der in der Doppelgarage vorhandenen Pkw-Stellplätze sind Sondernutzungsrechte vereinbart.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3004 bis 3005, der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

*Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den anderen Wohnungseigentümer. Ausnahmen: Veräußerung an den Ehegatten, ... im Wege der Zwangsvollstreckung.*

*... Eintragungsbewilligung vom 10. Oktober 1995 ...“*

*„Der Gegenstand des Sondereigentums ist dahingehend geändert, daß das Eigentum an dem neu entstandenen Dachraum - im Aufteilungsplan*

*mit II bezeichnet - zum Wohnungseigentum II gehört. Desweiteren gehört die Zimmererweiterung sowie die Loggia im Erdgeschoß - beides bisher Balkon der Wohnung II - ebenfalls zum Wohneigentum II.  
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. Februar 1997 ...*

**Wohnungseigentum Nr. II - Blatt 3005:**

*„500/1.000stel Miteigentum an dem Grundstück  
Gemarkung Agger, Flur 41, Flurstück 310,  
Gebäude- und Freifläche, Ernst-Reuber-Weg 15,  
Größe 721 m<sup>2</sup>,*

*verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. II des Aufteilungsplanes.*

*Bezüglich der in der Doppelgarage vorhandenen Pkw-Stellplätze sind Sondernutzungsrechte vereinbart.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3004 bis 3005, der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

*Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den anderen Wohnungseigentümer. Ausnahmen: Veräußerung an den Ehegatten, ... im Wege der Zwangsvollstreckung.*

*... Eintragungsbewilligung vom 10. Oktober 1995 ...“*

*„Der Gegenstand des Sondereigentums ist dahingehend geändert, daß das Eigentum an dem neu entstandenen Dachraum - im Aufteilungsplan mit II bezeichnet - zum Wohnungseigentum II gehört. Desweiteren gehört die Zimmererweiterung sowie die Loggia im Erdgeschoß - beides bisher Balkon der Wohnung II - ebenfalls zum Wohneigentum II.  
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. Februar 1997 ...*

In der Teilungserklärung vom 10.10.1995 mit Ergänzung vom 13.02.1997 (UR-Nrn. 1994/1995 bzw. 275/1997 des Notars Utz Walter in Bergneustadt) sind für die Bewertungsobjekte Sondernutzungsrechte an den Pkw-Stellplätzen Nr. I (für Wohnungseigentum Nr. I) und Nr. II (für Wohnungseigentum Nr. II) in der Doppelgarage begründet worden (s. Anlage 9.2 unten). Am Garten bestehen keine Sondernutzungsrechte.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 310 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit den zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten ist Ernst-Reuber-Weg 15.

## **2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges**

In den Bestandsverzeichnissen der o.a. Grundbücher sind gemäß den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen vom 02.07.2024 keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In den Abteilungen II der Grundbücher bestehen außer den Zwangsversteigerungsvermerken keine weiteren Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertmittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Bauakte bei der Gemeinde Reichshof bestehen zu Lasten des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten keine Baulasten.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 04.06.2024 unterliegen die Bewertungsobjekte nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). In den Abteilungen III der Grundbücher waren Mittel der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen eingetragen, diese Eintragungen sind jedoch schon im Jahr 1996 gelöscht wurden.

An der östlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbebauung. In der Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte ist ein Grenzüberbau nicht erkennbar.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder

Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

Ein WEG-Verwalter ist für die z.Zt. ungenutzten Bewertungsobjekte nicht bestellt.

### **2.3 Planungs- und Baurecht**

Die auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten vorhandene Bebauung liegt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 (Rechtskraft 06.04.1973), der für den Bereich des Grundstücks folgende Festsetzungen trifft:

- WR = reines Wohngebiet
- I-geschossig
- geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5

### **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch den Ernst-Reuber-Weg (asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Im Schreiben der Gemeinde Reichshof vom 11.06.2024 „*wird bescheinigt,*

*1. dass für das Grundstück in Reichshof-Hunsheim, Ernst-Reuber-Weg 15 ... für die Straße Ernst-Reuber-Weg ein Erschließungsbeitrag nach § 133 Baugesetzbuch (für einen Straßenausbau) nicht mehr erhoben wird. Eine Beitragserhebung für Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) wurde durch eine aktuelle Gesetzesänderung für Maßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden bzw. erstmalig ab dem Haushalt 2024 dargestellt sind, abgeschafft.*

2. *Ein Beitrag für die öffentliche Abwasseranlage (Vollanschlussmöglichkeit / Trennsystem) fällt für das in 1. genannte Grundstück nicht mehr an.*
3. *Ein Beitrag für die öffentliche Wasserversorgung fällt für das in 1. genannte Grundstück nicht mehr an.“*

## **2.5 Lage**

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in der Ortschaft Hunsheim der Gemeinde Reichshof im Oberbergischen Kreis, rd. 8 km in Luftlinie gemessen nordwestlich des Zentrums von Denklingen, dem Hauptort von Reichshof, rd. 6 km in Luftlinie gemessen nordöstlich des Zentrums von Wiehl und rd. 6 km in Luftlinie gemessen südöstlich des Zentrums von Gummersbach.

Die Gemeinde Reichshof mit rd. 19.000 Einwohnern und insgesamt 106 Ortschaften liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbargemeinden sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über NN. Wiehl, Wiehltalsperre und Steinagger sind die bedeutenden Gewässer. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Denklingen. Im Jahr 1969 wurden im Rahmen der kommunalen Neuordnung die bisher selbständigen Gemeinden Denklingen und Eckenhagen zur Gemeinde Reichshof zusammengefasst; der Name Reichshof erinnert an die frühere Zugehörigkeit zum Reichs- bzw. Königsgut. Mit einer Fläche von rund 115 km<sup>2</sup> ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von EBM-Waren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektronik und Maschinenbau. Rund um den Heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gummersbach, Waldbröl und Siegen.

Die nordwestlich in Reichshof und nordwestlich der Wiehltalsperre gelegene Ortschaft Hunsheim hat rd. 1.000 Einwohner und besitzt außer

Grundschule, Kindergarten sowie Sportplatz und Tennisplätze keine Einrichtungen der öffentlichen oder privaten Infrastruktur. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Gummersbach-Derschlag (rd. 6 km Straßenentfernung) und in Bergneustadt (rd. 8 km Straßenentfernung).

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt rd. 0,4 km nördlich der Trasse der A 4 auf der südlichen Seite des Ernst-Reuber-Wegs gegenüber der Einmündung des Pastor-Göbbel-Wegs in den Ernst-Reuter-Weg und auf der nördlichen Seite der Hunsheimer Straße (Landstraße 341), über die man in östlicher Richtung auf die Bundesstraße 55 (Zubringer zur A 4) gelangt. Die Straßenentfernung in das Zentrum von Reichshof-Denklingen beträgt rd. 15 km. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in einer Entfernung von rd. 0,2 km vom Grundstück mit den Bewertungsobjekten zu erreichen. In der Nachbarschaft des Grundstücks befinden sich I- bis II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie zwei V-geschossige Hochhäuser.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen, es handelt sich um eine gute Wohnlage. Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich dieses Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr. Dennoch ist auf dem Grundstück Verkehrslärm zu hören.

## **2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz**

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des nach Süden abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage in Reichshof sowie zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5 und 6), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Freiflächen des rd. 20 m breiten und rd. 36 m tiefen, fast rechteckig geschnitten, straßenseitig tlw. mit instandsetzungsbedürftigen Holzlamellenelementen, ansonsten mit einer Hecke eingefriedigten, z.Zt. verwilderten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zur Pkw-Doppelgarage und Pkw-Stellplatzfläche,
- als geschotterte Zuwegung zum Hauseingang im Erdgeschoss,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum hinteren Hauseingang (im Kellergeschoss der Doppelgarage) sowie
- als Vorgarten- und Gartenfläche mit Wildwuchs und einem Blechschuppen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 18.06.2024 liegen für das Grundstück „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### **2.6.2 Gebäude**

Das Grundstück ist mit einem straßenseitig I-geschossigen, rückseitig II-geschossigen Zweifamilienhaus und mit einer unterkellerten Pkw-Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1979 als OKAL-Fertighaus mit Flachdach auf einem in massiver Bauweise erstellten Kellergeschoss errichtet (Baugenehmigung 10.07.1979 / 19.10.1979, Rohbauabnahmeschein 10.04.1980, Schlussabnahmeschein 21.05.1980 / 11.12.1980) und überwiegend im Jahr 1997 in konventioneller, massiver Bauweise erweitert (Errichtung eines Satteldachs auf dem vorhandenen Flachdach und Überbauung der vorhandenen Dachterrasse im Erdgeschoss mit Nutzung als Loggia und Zimmererweiterung, Baugenehmigung 24.06.1996, Bauzustandsbesichtigung Rohbau 12.02.1997, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 20.07.2000). Der Dachraum dient gemäß Bauakte als Speicher und sollte gemäß Bauakte nicht zu

Wohnzwecken genutzt werden. Die in massiver Bauweise erstellte, unterkellerte Pkw-Doppelgarage stammt ebenfalls aus dem Jahr 1979.

Bei der Außenbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streichbedürftige Putzfassaden
- Instandsetzungsbedarf an der Fassade unterhalb des Loggia-geländers
- fehlende Decke in der Loggia
- instandsetzungsbedürftiges Hauseingangspodest

Nach Angabe der Miteigentümerin ist die vorhandene Heizung erneuerungsbedürftig, das Heizöl wird nach ihrer Angabe in einem Kunststofftank (750 Liter) gelagert, nicht mehr in dem unterirdischen Öltank. Ein Gasanschluss soll vorhanden sein. Diese Angaben konnten nicht überprüft werden. Die Hauseingangstür ist erneuert worden.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere der Baubeschreibung und den fotografischen Aufnahmen (s. Anlagen 11.1 - 11.3), zu entnehmen.

Am 10.07.1995 / 30.01.1997 wurde für die zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

### **2.6.3 Wohnungen**

#### **2.6.3.1 Wohnung Nr. I**

Die Wohnung Nr. I des Aufteilungsplans befindet sich im Kellergeschoss, das infolge des Geländegefälles im hinteren Bereich ebenerdig ist. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Bauakte zu rd. 84 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.1 oben). Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Bei der Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher ein Risikoabschlag. Zur Woh-

nung Nr. I gehören gemäß dem Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. I sowie das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. I in der Doppelgarage (Lage in der Doppelgarage s. Anlage 9.2 unten). Der Zugang zur Wohnung Nr. I erfolgt über die Zuwegung auf dem Grundstück rechts vom Haus durch eine Tür im Kellergeschoss hinten in der Doppelgarage.

### **2.6.3.2 Wohnung Nr. II**

Die Wohnung Nr. II des Aufteilungsplans befindet sich im Erdgeschoss, das infolge des Geländegefälles im hinteren Bereich nicht mehr ebenerdig ist. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Bauakte zu rd. 126 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.1 unten, Grundrisse Erdgeschoss gemäß Baugenehmigungen 1979 bzw. 1996 s. Anlage 9.3). Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Bei der Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher ein Risikoabschlag. Zur Wohnung Nr. II gehören gemäß dem Aufteilungsplan der Dachraum und der Kellerraum Nr. II sowie das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. II in der Doppelgarage (Lage in der Doppelgarage s. Anlage 9.2 unten).

## **3. Wertermittlung**

### **3.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Ertragswertverfahren**

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte heran-

gezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für die Lage, in der das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 700 m<sup>2</sup>

zum Stichtag 01.01.2024 zu 120 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert kann zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Reichshof-Hunsheim bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche ist im vorliegenden Fall gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungsfaktor von 0,99 anzubringen.

Die anteiligen Bodenwerte für die Bewertungsobjekte, sollen nach den Miteigentumsanteilen bestimmt werden. Zwar wurden die Miteigentumsanteile nach der Wohnhauserweiterung nicht geändert, allerdings entsprachen die Miteigentumsanteile auch zuvor nicht dem jeweiligen Wohnflächenanteil. Zudem kommt den Bodenwertanteilen im Ertragswertverfahren nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die anteiligen Bodenwerte betragen demnach:

**Wohnung Nr. I:**

$$721 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 * 0,99 * 500/1.000 = 42.827 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } 43.000 \text{ €}$$

**Wohnung Nr. II:**

$$721 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 * 0,99 * 500/1.000 = 42.827 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } 43.000 \text{ €}$$

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutach-

terausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Der Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für die Bewertungsobjekte folgende Vergleichsmieten aus (Ermittlung s. Anlagen 10.1 und 10.2).:

Wohnung Nr. I: 5,32 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 4,26 €/m<sup>2</sup> - 6,38 €/m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. II: 5,09 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 4,07 €/m<sup>2</sup> - 6,11 €/m<sup>2</sup>

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout.24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich Ernst-Reuber-Weg 15 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 7,10 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Reichshof z.Zt. im Mittel bei rd. 6,90 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für Garagen eine mittlere monatliche Miete von 45 € mit einer Spanne von 25 € bis 65 € aus.

### **3.2.1 Ertragswert der Wohnung Nr. I**

Für die zu bewertende Wohnung Nr. I im Kellergeschoss wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters und der Wohnfläche, der Möglichkeit der Gartennutzung sowie der Mietpreisentwicklung nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Für das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. I wird ein Zuschlag von 40 €/Monat als marktangemessen angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:  
 $(84 \text{ m}^2 * 6,50 \text{ €/m}^2 + 40 \text{ €}) * 12 = 7.032 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV <sup>1</sup> = 26 %

Reinertrag:  
 $7.032 \text{ €} * 0,74 = 5.204 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für selbstgenutztes Wohnungseigentum (Bestand) = 1,5 % ± 0,7 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
 $43.000 \text{ €} * 0,0200 = 860 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
 $5.204 \text{ €} - 860 \text{ €} = 4.344 \text{ €}$

Alter der Hauptgebäudesubstanz: 2024 - 1979 = 45 Jahre

Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV = 80 Jahre

---

<sup>1</sup> Verwaltungskosten:  $420 \text{ €} + 46 \text{ €} = 466 \text{ €}$

Instandhaltungskosten:  $84 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 + 104 \text{ €} = 1.263 \text{ €}$

Mietausfallwagnis:  $7.032 \text{ €} * 0,02 = 141 \text{ €}$

Summe = 1.870 €

= rd. 26 %

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz  
von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 80 -  
45 = 35 Jahren = 24,999

Gebäudewertanteil:  
4.344 € \* 24,999 = 108.596 €

= rd. **109.000 €**

### **Vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. I:**

• Bodenwertanteil	=	43.000 €
• Gebäudewertanteil	=	109.000 €
		-----
Summe	=	<b>152.000 €</b>

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

### **Marktanpassung:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen An-

lagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden, daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4.1 ein Risikoabschlag, der auch den erforderlichen Abschlag wegen der bei der Außenbesichtigung erkannten und unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden enthalten soll. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Ertragswert der Wohnung Nr. I zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	152.000 €
• „boG´s“	=	0 €
		-----
	=	<b>152.000 €</b>

### **3.2.2 Ertragswert der Wohnung Nr. II**

Für die zu bewertende Wohnung Nr. II im Erdgeschoss wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters und der Wohnfläche sowie des tlw. jüngeren Baujahrs (Erweiterung), der Nutzungsmöglichkeit des Dachraums, der Möglichkeit der Gartennutzung sowie der Mietpreisentwick-

lung nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Für das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. II wird ein Zuschlag von 40 €/Monat als marktangemessen angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:  
 $(126 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 + 40 \text{ €}) * 12 = 11.064 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV <sup>2</sup> = 23 %

Reinertrag:  
 $11.064 \text{ €} * 0,77 = 8.519 \text{ €}$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung wie bei Wohnung Nr. I = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
 $43.000 \text{ €} * 0,0200 = 860 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
 $8.519 \text{ €} - 860 \text{ €} = 7.659 \text{ €}$

Vervielfältiger wie bei Wohnung Nr. I = 24,999

---

<sup>2</sup> Verwaltungskosten:  $420 \text{ €} + 46 \text{ €} = 466 \text{ €}$

Instandhaltungskosten:  $126 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 + 104 \text{ €} = 1.843 \text{ €}$

Mietausfallwagnis:  $11.064 \text{ €} * 0,02 = 221 \text{ €}$

Summe = 2.530 €

= rd. 23 %

Gebäudewertanteil:

$$7.659 \text{ €} * 24,999 = 191.467 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{191.000 \text{ €}}$$

### **Vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. II:**

- Bodenwertanteil = 43.000 €

- Gebäudewertanteil = 191.000 €

-----

Summe = **234.000 €**

Somit ergibt sich der Ertragswert der Wohnung Nr. II zu:

- vorläufiger Ertragswert = 234.000 €

- „boG´s“ wie bei Wohnung Nr. I = 0 €

-----

= **234.000 €**

### **3.3 Vergleichswertverfahren**

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudedefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

#### **3.3.1 Vergleichswert der Wohnung Nr. I**

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern der Bau-

jahre 1952 - 2002 veröffentlicht. Mit den Einflussgrößen Wohnfläche und Bodenrichtwert lässt sich der Vergleichswert nach der folgenden Formel bestimmen, abgeleitet durch eine multiple Regressionsanalyse aus 76 Kaufpreisen aus den Jahren 2022 und 2023:

$$1.916,0 * \text{Wohnfläche} + 272,7 * \text{Bodenrichtwert} - 43.049,2$$

Mit den hier maßlichen Einflussgrößen und dem im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Mittelwert für wiederverkaufte Garagen in Höhe von 8.500 €/Stellplatz (ermittelt aus 20 Kauffällen) als Wert des Sondernutzungsrechts ergibt sich folgender Wert:

$$1.916,0 * 84 + 272,7 * 120 - 43.049,2 + 8.500 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{159.000 \text{ €}^3}$$

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist für selbstgenutztes Wohnungseigentum (Bestand) ein Rohertragsfaktor von  $25,3 \pm 5,5$  angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart und -nutzung ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 20 % unter dem Mittelwert liegt:  $25,3 * 0,80 = \text{rd. } 20$ . Somit errechnet sich folgender Wert:

$$7.032 \text{ €} * 20 = \text{rd. } \mathbf{141.000 \text{ €}}$$

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. I ergibt sich als Mittelwert aus den über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten ohne Berücksichtigung eines Abschlags wegen der „boG´s“ zu:

$$(159.000 \text{ €} + 141.000 \text{ €}) : 2 = \mathbf{150.000 \text{ €}}$$

### 3.3.2 Vergleichswert der Wohnung Nr. II

Mit der o.a. Regressionsformel und den hier maßlichen Einflussgrößen ergibt sich folgender Wert:

---

<sup>3</sup> Dies entspricht einem Gebädefaktor von rd. 1.790 €/m<sup>2</sup> (ohne Garage).

$$1.916,0 * 126 + 272,7 * 120 - 43.049,2 + 8.500 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{240.000 \text{ €}}^4$$

Mit dem o.a. Rohertragsfaktor errechnet sich folgender Wert:

$$11.064 \text{ €} * 20 = \text{rd. } \mathbf{221.000 \text{ €}}$$

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. II ergibt sich als Mittelwert aus den über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten ohne Berücksichtigung eines Abschlags wegen der „boG's“ zu:

$$(240.000 \text{ €} + 221.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } \mathbf{231.000 \text{ €}}$$

#### **4. Verkehrswerte**

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

##### **4.1 Verkehrswert der Wohnung Nr. I**

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.1: **152.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1: **150.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 1,3 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. I in dem Zweifamilienhaus Ernst-Reuber-Weg 15 in Reichshof-Hunsheim, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. I in der Doppelgarage, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

---

<sup>4</sup> Dies entspricht einem Gebädefaktor von rd. 1.830 €/m<sup>2</sup> (ohne Garage).

**nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 27.000 € (= rd. 25 % des Gebäudewertanteils in Höhe von 109.000 €) für Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum, da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte,**

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 152.000 € - 27.000 € =

**125.000 €**

#### **4.2 Verkehrswert der Wohnung Nr. II**

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2: **234.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **231.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 1,3 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. II in dem Zweifamilienhaus Ernst-Reuber-Weg 15 in Reichshof-Hunsheim, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. II in der Doppelgarage, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

**nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 49.000 € (= rd. 25 % des Gebäudewertanteils in Höhe von 191.000 €) für Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum, da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte,**

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 234.000 € - 49.000 € =

**185.000 €**

## **5. Allgemeine Hinweise**

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

## 6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenzusammenstellung
5. Übersichtskarte Reichshof
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild Google Earth
9. Grundrisszeichnungen
10. Ermittlung der marktüblichen Mieten
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 30.07.2019



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

## Anlage 1

### **Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

**Anlage 2**

**Verwendete Bewertungsliteratur**

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und  
des Verkehrswertes von Grundstücken

**Kleiber:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

**Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

**Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts  
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen  
Kreis**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung<sup>5</sup>**

**Freistehendes, straßenseitig I-geschossiges,  
rückseitig II-geschossiges Wohnhaus  
(OKAL-Fertighaus mit Erweiterungen)  
und unterkellerte Pkw-Doppelgarage**

**Massivkeller:**

Fundamente, Bodenplatte      Beton

Wände      Mauerwerk

Decke      Beton

Kellertreppe      Beton

**OKAL-Fertighaus mit Erweiterungen**

Außenwände      Holzfachwerk beidseitig mit Spanholz-  
platten verkleidet und mit Isolierstoffen  
im Zwischenraum

Außenwandflächen      Faserzementwandplatten, Giebel mit  
Putz bzw. mit Schieferverkleidung,  
Sockel mit Putz

Innenwände      Spanplatte, Holzfachwerk, Spanplatte

Decke      Spanplatte, Holzbalkenwerk, Spanplatte

---

<sup>5</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.  
Beschreibung nach der Außenbesichtigung und der Bauakte.

**noch Anlage 3**

Dach	Satteldach (Dachneigung 33°) und Schleppdach (Dachneigung 16°) in Holzkonstruktion mit Betondachstein-eindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Verkleidung
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Hauseingangspodest	mit Fliesenbelag
Fenster	in Holz bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden im EG vorn und im KG hinten
Türen	furnierte Zellsperrtüren
Innenwand- und Deckenflächen	Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in den Küchen
Fußböden	Fliesen-, PVC- bzw. Teppichbelag
Heizung	Niederdruck-Warmwasserheizung mit Ölbetrieb, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, Heizöllagerung in einem unterirdischen Tank im Vorgarten (Kunststoffkugeltank 13.000 Liter)
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage bzw. elektrisch

**noch Anlage 3**

Sanitäre Anlagen	- Wohnung Nr. I im KG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken - Wohnung Nr. II im EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken
Loggia	Holzgeländer an Metallkonstruktion

**Unterkellerte Pkw-Doppelgarage**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz
Dach	Betonflachdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Tore	2 Metalldeckenschwingtore
Eingangstür KG	Metalltür mit Lichtausschnitt
Fenster	Holzfenster
Vordach	mit Holzuntersicht

-----  
Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.3) zu entnehmen.  
-----

#### Anlage 4

### Wohnflächenzusammenstellung nach der Bauakte

#### Wohnung Nr. I im Kellergeschoss:

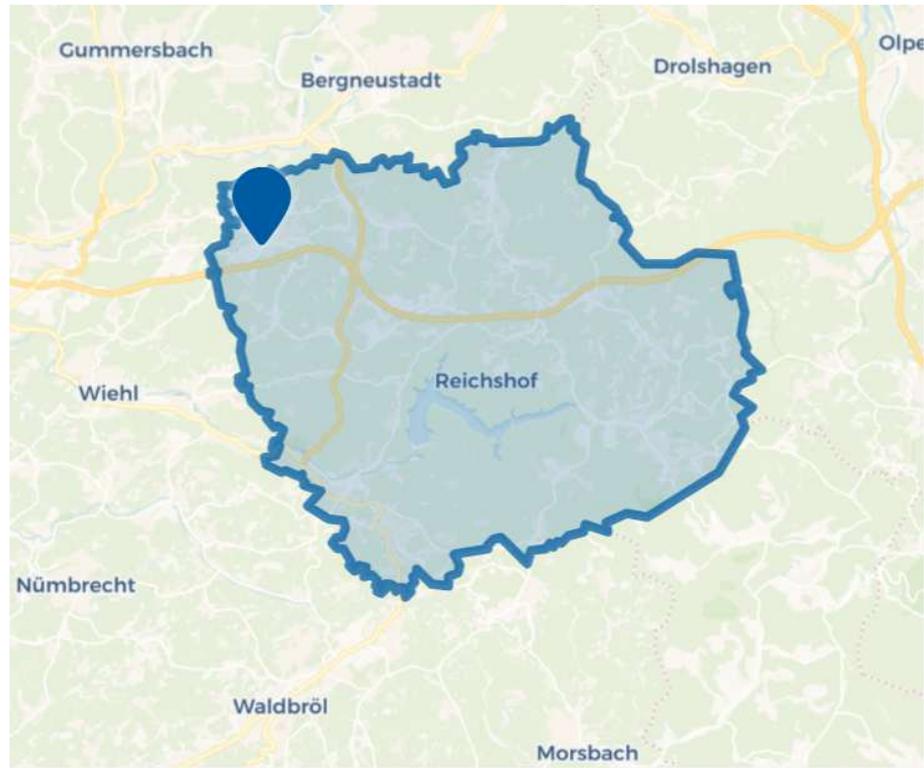
Wohnzimmer	=	23,66 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	=	15,61 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	=	9,98 m <sup>2</sup>
Küche	=	8,52 m <sup>2</sup>
Essdiele	=	11,76 m <sup>2</sup>
Bad	=	7,94 m <sup>2</sup>
Flur	=	5,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	0,96 m <sup>2</sup>
		-----
Summe	=	83,83 m <sup>2</sup>
	=	rd. <b>84 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung Nr. II im Erdgeschoss:

Wohnzimmer	=	24,63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	=	17,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	16,06 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer I	=	10,25 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer II	=	14,14 m <sup>2</sup>
Küche	=	11,54 m <sup>2</sup>
Bad	=	6,43 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	=	1,96 m <sup>2</sup>
Diele	=	7,17 m <sup>2</sup>
Flur	=	4,17 m <sup>2</sup>
Windfang	=	2,28 m <sup>2</sup>
Loggia (zu ½)	=	9,74 m <sup>2</sup>
		-----
Summe	=	125,85 m <sup>2</sup>
	=	rd. <b>126 m<sup>2</sup></b>

**Übersichtskarte Reichshof**

**Anlage 5**

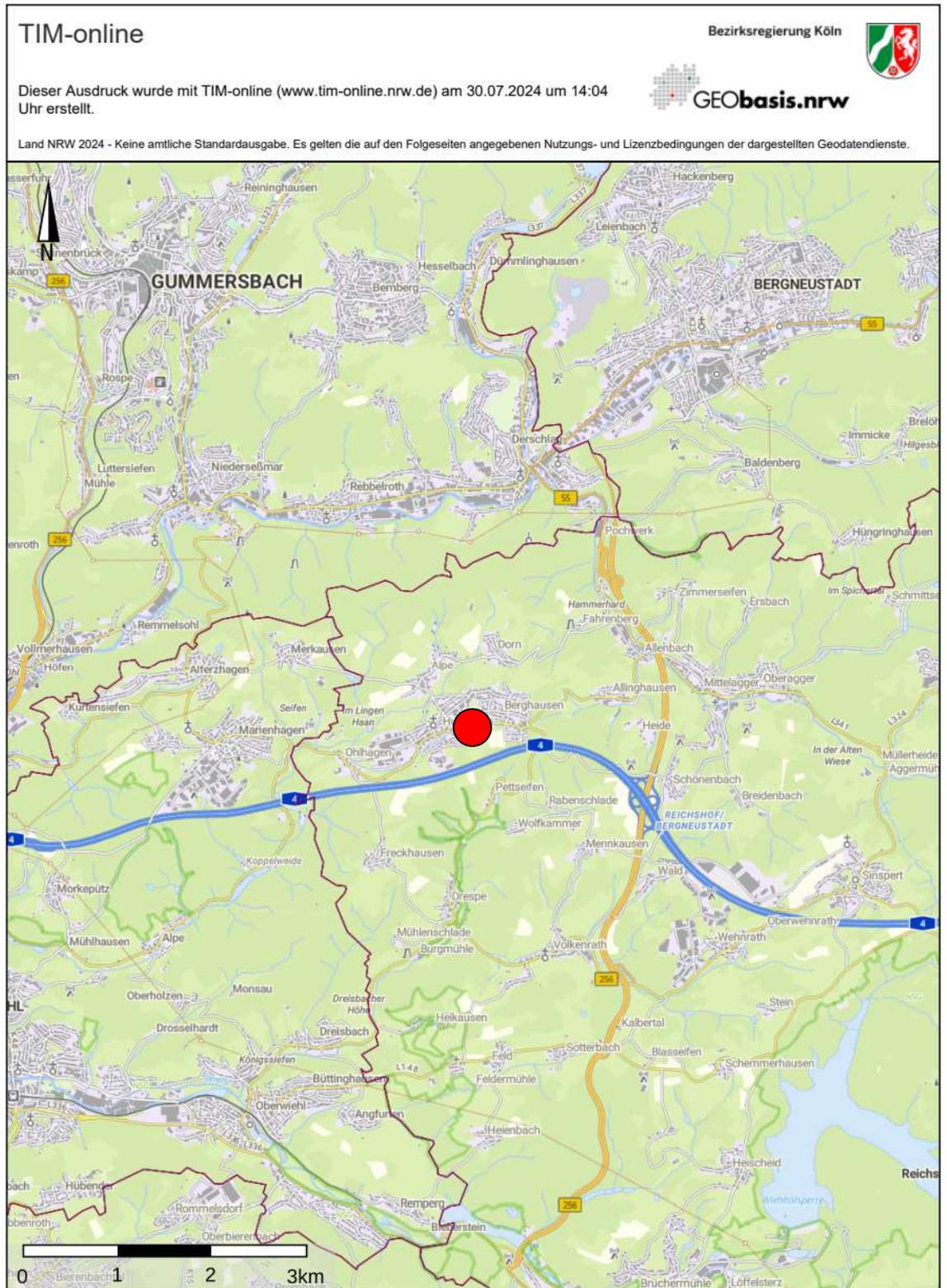


Wertgutachten Wohnungseigentumseinheiten Nr. I und Nr. II  
Ernst-Reuber-Weg 15 in 51580 Reichshof-Hunsheim

- 36 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 6.1

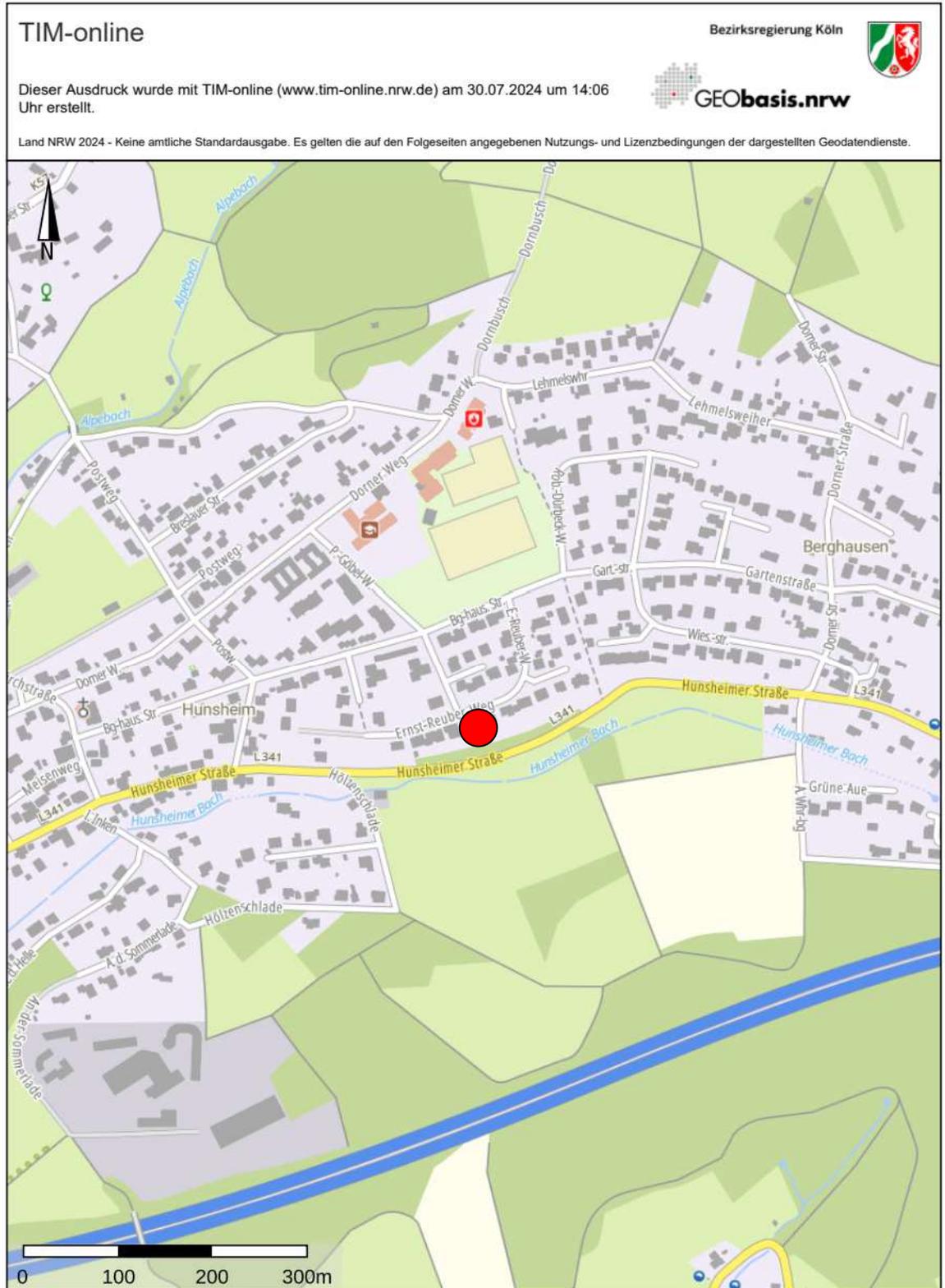


Wertgutachten Wohnungseigentumseinheiten Nr. I und Nr. II  
Ernst-Reuber-Weg 15 in 51580 Reichshof-Hunsheim

- 37 -

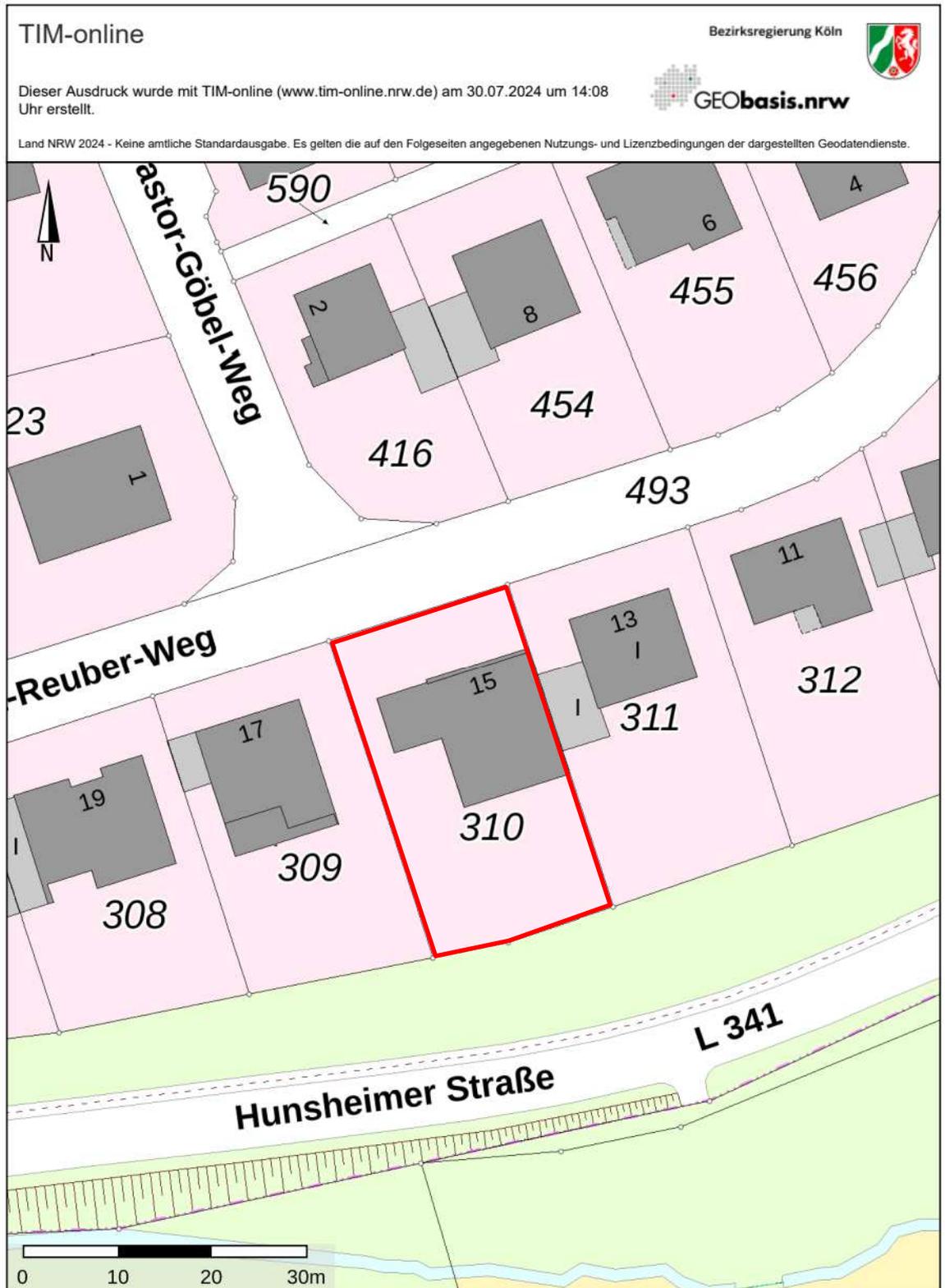
Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 6.2



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



**Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7.2**



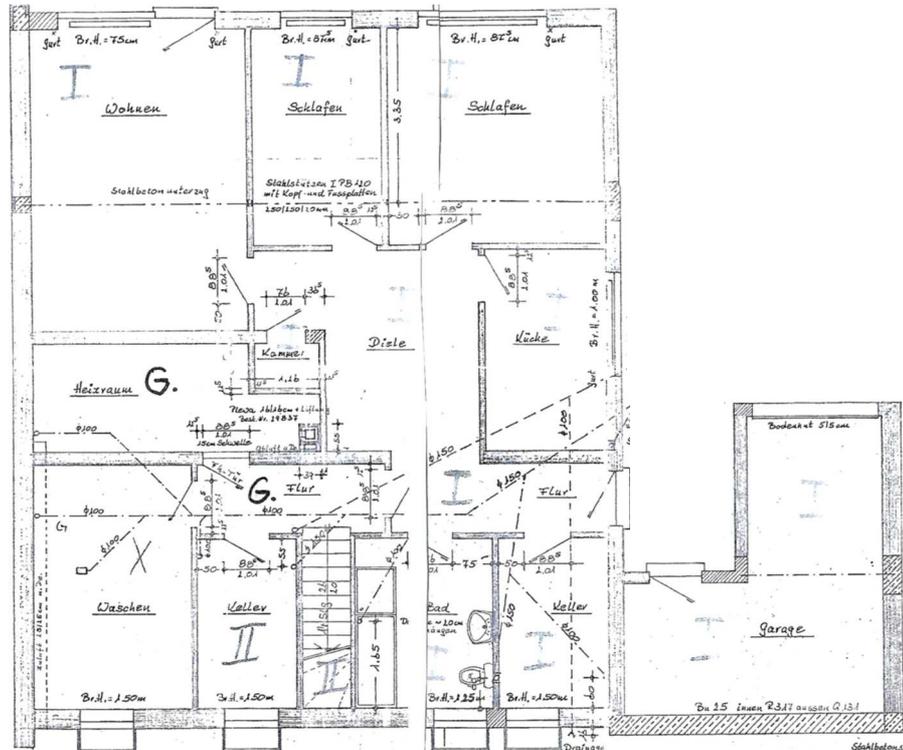
**Luftbild Google Earth**

**Anlage 8**

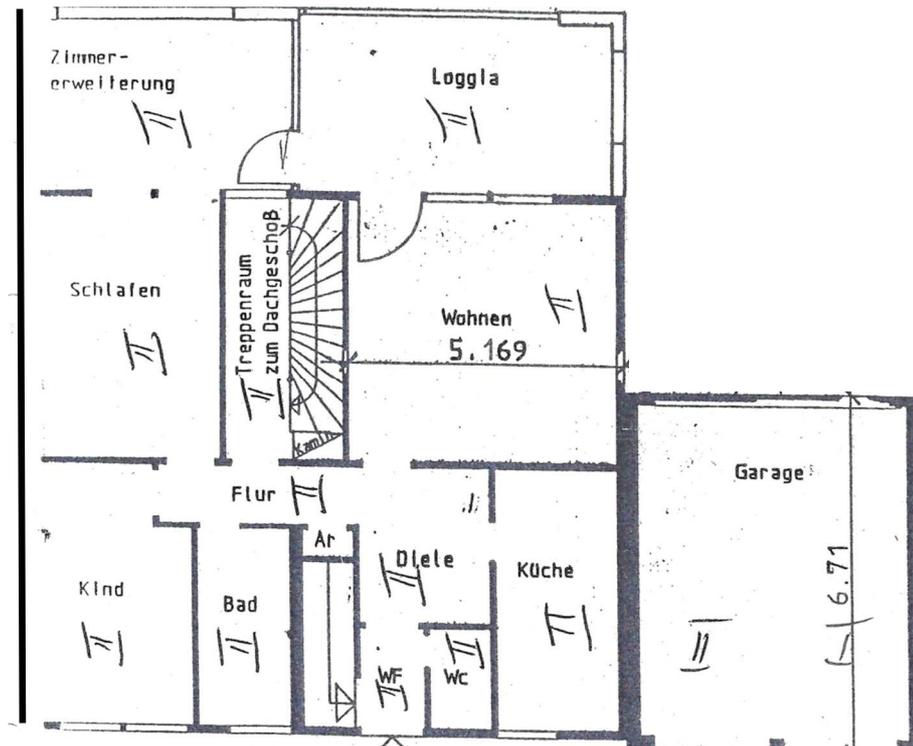


Grundrisszeichnungen gemäß Aufteilungsplan

Anlage 9.1



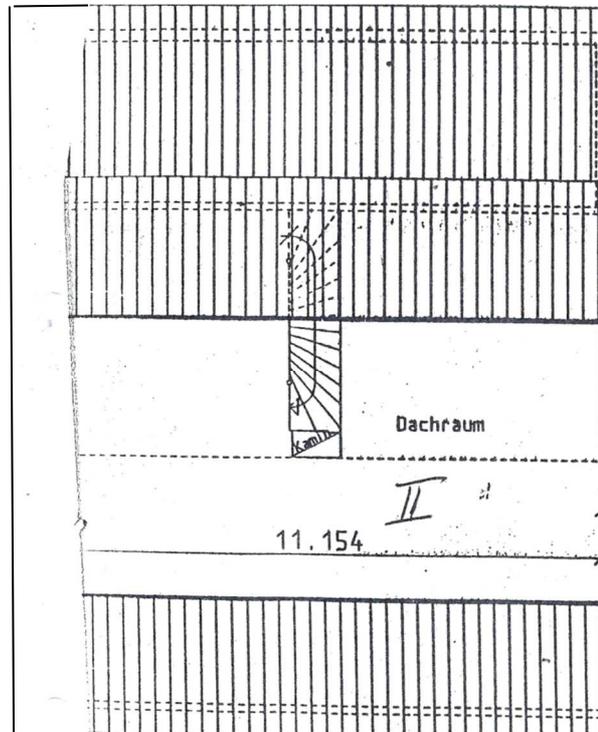
Kellergeschoss mit Wohnungseigentum Nr. I; SNR Garage s. Anlage 9.2 unten



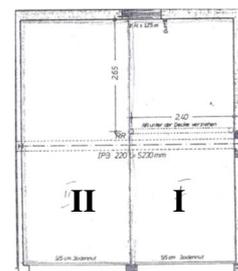
Erdgeschoss mit Wohnungseigentum Nr. II; SNR Garage s. Anlage 9.2 unten

**Grundrisszeichnungen gemäß Aufteilungsplan**

**Anlage 9.2**



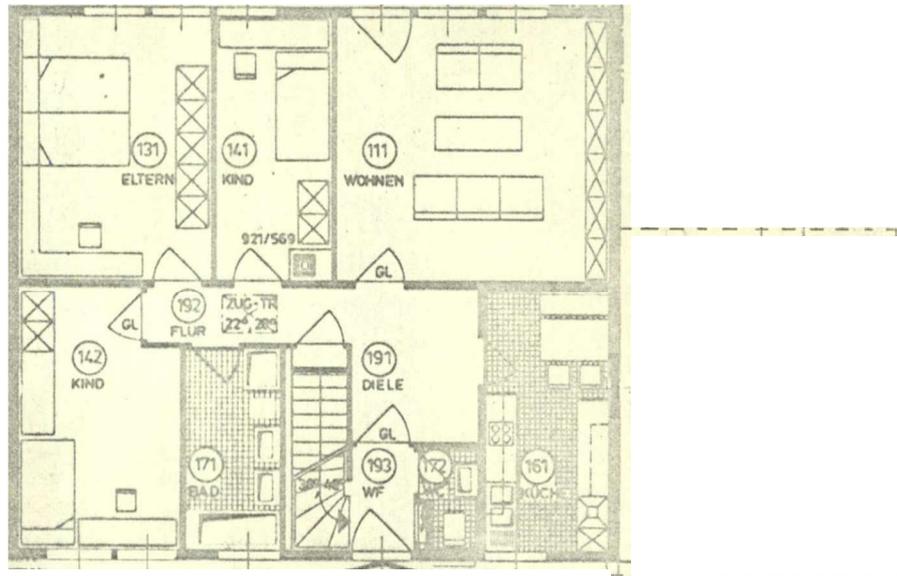
**Dachgeschoss mit Wohnungseigentum Nr. II**



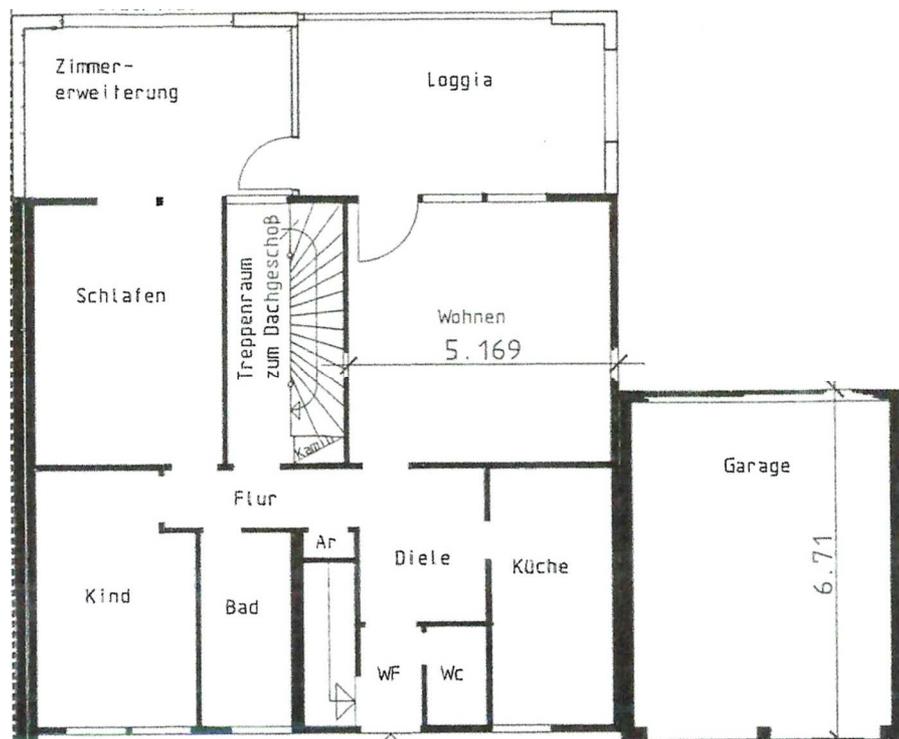
**Sondernutzungsrechte an der Pkw-Doppelgarage**

Grundrisszeichnungen EG aus der Bauakte

Anlage 9.3



Erdgeschoss - Bauzeichnung 1979



Erdgeschoss - Bauzeichnung 1996

## Ermittlung der marktüblichen Miete für WE Nr. I Anlage 10.1



### Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 31.7.2024

#### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Reichshof
Straße:	Ernst-Reuber-Weg (Hunsheim)
Hausnummer:	15
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:	5,74 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:	5,82 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?	nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>	84
Baujahr	1979
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)	nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?	---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?	nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?	---
Aufzug	nein
bodengleiche Dusche	nein
separates WC / Gäste WC	nein
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)	nein
Balkon, Terrasse, Loggia	nein

#### Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m <sup>2</sup> :	5,32 € +/- 1,06 €
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	von 4,26 € bis 6,38 €
Gesamtmiete:	447 € +/- 89 €
Gesamtmietspanne:	von 357 € bis 536 €

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

#### Sondermietobjekte:

Einbauküche:	30 € (15 bis 55 €)
Stellplatz:	17 € (10 bis 40 €)
Carport:	30 € (15 bis 55 €)
Garage:	45 € (25 bis 65 €)

## Ermittlung der marktüblichen Miete für WE Nr. II Anlage 10.2



### Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 31.7.2024

#### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Reichshof</b>	
Straße:	<b>Ernst-Reuber-Weg (Hunsheim)</b>	
Hausnummer:	<b>15</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		5,74 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		5,82 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		126
Baujahr		1979
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		nein
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

#### Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m <sup>2</sup> :	5,09 € +/- 1,02 €
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	von 4,07 € bis 6,11 €
Gesamtmiete:	641 € +/- 128 €
Gesamtmietspanne:	von 513 € bis 770 €

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

#### Sondermietobjekte:

Einbauküche:	30 € (15 bis 55 €)
Stellplatz:	17 € (10 bis 40 €)
Carport:	30 € (15 bis 55 €)
Garage:	45 € (25 bis 65 €)

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.1**



Wohnhaus Ernst-Reuber-Weg 15 - Straßenansicht (Nordansicht)



Pkw-Doppelgarage



Nordostansicht

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.2**



Zuwegung zum hinteren Hauseingang



Rückwärtige Ansicht - Südwestansicht



Loggia im Erdgeschoss hinten

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 11.3**



Hinterer Hauseingang im Kellergeschoss der Doppelgarage



Hauseingangstür mit instandsetzungsbedürftigem Podest



Garten und Zuwegung zur Landstraße