

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau
Driescher Straße 20 in 51588 Nümbrecht-Bierenbachtal - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF 57489 Drolshagen, 03.11.25
Sachverständiger für die Bewertung von Eichendorffstraße 28
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151-41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 020/25

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau
bebauten Grundstücks**



Driescher Straße 20

in

Nümbrecht-Bierenbachtal

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau
bebauten Grundstücks**

Driescher Straße 20

in

Nümbrecht-Bierenbachtal

(Flurstücke 135 und 129)

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 29.10.2025

zu:

230.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 24 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Sachwertverfahren	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwerts.....	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau	15
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	16
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	19
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	19
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren.....	22
3.4.1	Gebäundefaktor	23
3.4.2	Rohertragsfaktor	24
3.4.3	Vergleichswert	24
4.	Verkehrswerte	24
4.1	Gesamtverkehrswert	24
4.2	Verkehrswert Flurstück 129.....	25
4.3	Verkehrswert Flurstück 135.....	25
5.	Allgemeine Hinweise.....	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau Driescher Straße 20 in 51588 Nümbrecht-Bierenbachtal• Nutzung: leer stehendes Einfamilienhaus• Beteiligte Behörden: - Gemeindeverwaltung Nümbrecht - Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert Flurstück 135: 230.000 € Bodenwert: 85.000 € Gebäudewert: 199.000 € Wert der Außenanlagen: 10.000 € vorläufiger Sachwert: 294.000 €• Ertragswert Flurstück 135: 234.000 € Wohnfläche: rd. 140 m² jährlicher Rohertrag: 11.640 € Liegenschaftszinssatz: 2,00 %• Vergleichswert Flurstück 135: 234.000 €
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert Flurstück 129: 400 €• Verkehrswert Flurstück 135: 229.600 €
<ul style="list-style-type: none">• Gesamtverkehrswert: 230.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 04.08.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 020/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau bebauten Grundstücks Driescher Straße 20 in Nümbrecht-Bierenbachtal erstellt werden.

Da mehrere Grundstücke zu bewerten sind, sind auftragsgemäß neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- 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
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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 Nümbrecht
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Kreisverwaltung Oberbergischer Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme der zu bewertenden Grundstücke habe ich am 21.10.2025 und am 29.10.2025 vorgenommen.

Die beiden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im folgenden auch als das Bewertungsobjekt bezeichnet.

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 und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Nümbrecht auf dem Blatt 1118 im Bestandsverzeichnis wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1:

*„Gemarkung Nümbrecht, Flur 97, Flurstück 129
Gebäude- u. Freifläche, Driescher Straße 20
Größe 3 m²“*

lfd. Nr. 2:

*„Gemarkung Nümbrecht, Flur 97, Flurstück 135
Gebäude- u. Freifläche, Driescher Straße 20
Größe 617 m²“*

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke (Gesamtfläche 620 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Driescher Straße 20 ist die amtliche Hausnummer des Bewertungsobjekts.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß RIO Raum Information Oberberg bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 24.10.2025 wurden für das Bewertungsobjekt *„mit Förderzusage Nr. 328/84 öffentliche Mittel gewährt. Diese Mittel wurden durch den Vorbesitzer ... zurückgezahlt. Die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endete am 23.09.2011“*

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Nümbrecht eingetragen.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

In dem seit ca. 1 Jahr leer stehenden Wohnhaus wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Bereich, der als *„Gemischte Baufläche“* ausgewiesen ist. Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich

nicht vorhanden. Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung Bierenbachtal Bonekamp 2 (Ausschnitt s. Anlage 9). Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird durch die Driescher Straße (asphaltierte Gemeindestraße (in diesem Bereich ohne Gehwege und Beleuchtung, mit Entwässerung) erschlossen.

Im Schreiben der Gemeinde Nümbrecht vom 03.11.2025 wird bescheinigt, „dass für das Grundstück in 51588 Nümbrecht, Driescher Str. 20, Bierenbachtal, (Gemarkung Nümbrecht, Flur 97, Nrn. 135 + 129) Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch ... z.Zt. nicht zu zahlen sind. Ob zu einem späteren Zeitpunkt nach der Ortssatzung für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen Ausbaubeträge noch erhoben werden, ist zurzeit nicht zu übersehen. Der Kanalanschlussbeitrag für die heute vorhandene öffentliche Abwasseranlage ist abgegolten.

Offene Erschließungsbeiträge für Wege- und Straßenausbau bestehen zum heutigen Tage nicht. Eine Erweiterung bzw. Erneuerung der Erschließungsanlagen ist im 5-jährigen Investitionsprogramm der Gemeinde Nümbrecht z.Zt. nicht vorgesehen.“

Das Flurstück 135 ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Gas, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ortschaft Bierenbachtal in nördlicher Randlage der Gemeinde Nümbrecht im Oberbergischen Kreis, in Luftlinie gemessen jeweils rd. 3 km nördlich des Zentrums von Nümbrecht bzw. südlich des Zentrums von Wiehl (s. Anlage 6).

Die Gemeinde Nümbrecht mit 91 Dörfern und Weilern hat eine Größe von rd. 7.180 ha und rd. 18.000 Einwohner. Am 1.07.1969 wurde Nümbrecht mit Marienbergshausen zu einer Gemeinde zusammengeschlossen, die den Namen Homburg erhielt. Auf Antrag der Gemeinde wurde der Name in Nümbrecht geändert. Nümbrecht wurde ein Luftkurort und ein heilklimatischer Kurort, inzwischen mit dem Prädikat „*Premium Class*“, und profiliert sich zunehmend als Ziel und Ausgangspunkt für „*sanften Tourismus*“, u.a. mit der Rhein-Sieg-Klinik mit den Spezialisierungen Neurologie und Orthopädie. Die Landschaft ist ideales Wander- und Erholungsgebiet. Aber auch moderne Hotellerie und Gastronomie, Sport- und Freizeitangebote sowie eine 9-Loch-Golfanlage, ein Schwimmbad und vieles mehr stehen für Einheimische und Gäste zur Verfügung. Handwerk, Handel und Gewerbe haben in den letzten Jahrzehnten deutlich an Bedeutung gewonnen. Nümbrecht ist ein Wohnort mit vielfältigen Dienstleistungsangeboten, aber auch ein beliebter Unternehmensstandort im Grünen mit guter Infrastruktur und guten Verkehrsanbindungen (A 4) zu den Ballungsräumen geworden. Mit fünf Grundschulen, einer Hauptschule, einer Realschule und einem Gymnasium sind sämtliche Schulformen in Nümbrecht vertreten.

Der Ortsteil Bierenbachtal mit rd. 2000 Einwohnern zieht sich entlang des namensgebenden Tales von der Mündung in die Bröl hinauf zur Gemeindegrenze zwischen Nümbrecht und Wiehl in nordwestlicher bzw. nach Oberbierenbach in nordöstlicher Richtung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den nahe gelegenen Zentren von Nümbrecht und Wiehl.

Das Grundstück Driescher Straße 20 liegt in einer Tempo 30-Zone im Einmündungsbereich der Bonekamper Straße in die Driescher Straße rd. 0,5 km östlich der Wiehler Straße, die nach rd. 0,6 km in nördlicher Richtung zur Landstraße 95 führt, über die man in nördlicher Richtung in das Zentrum von Wiehl und in südlicher Richtung in das Zentrum von Nümbrecht gelangt. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A 4 ist rd. 7 km entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts überwiegt I- und II-geschossige, ältere Wohnhausbebauung in offener Bauweise. Unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Bedarfshaltestelle des Bürgerbusses. Die nächste Halte-

stelle der Buslinien 302 und 312 ist rd. 0,3 km in Luftlinie gemessen entfernt.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist als mäßig zu bezeichnen, es handelt sich um eine einfache, aber ruhige Wohnlage.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt der zu bewertenden Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf dem Flurstück 135 und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) entnommen werden.

Das fast rechteckig geschnittene, zum hinteren Grundstücksbereich nach Südosten ansteigende Flurstück 135 besitzt bei einer mittleren Tiefe von rd. 35,2 m eine mittlere Breite von rd. 17,5 m.

Die Freiflächen des tlw. mit einem Maschendrahtzaun sowie mit Hecken und Bäumen eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als Zuwegung zum Hauseingang und Zufahrt zu dem überdachten Abstellplatz für Pkw´s vor dem Haus
- neben dem Haus als Pkw-Stellplatzfläche und Grünfläche sowie als Zuwegung zum Wintergarteneingang
- hinter dem Haus als verwilderte Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen

Bei dem Flurstück 129 handelt es sich um ein 3 qm großes Kleinstflurstück im hinteren Bereich der südwestlichen Grenze (s. Anlage 8.1).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Auskunft des Oberbergischen Kreises liegen für die zu bewertenden Grundstücke 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 Flurstück 135 ist mit einem freistehenden, straßenseitig II-geschossigen, rückseitig I-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Wintergartenanbau bebaut (Baubeschreibung s. Anlage 3), das im Jahr 1984 in Fertigbauweise (ohne Wintergarten) errichtet wurde (Baugenehmigung ohne Dachgeschossausbau 05.12.1983). Am 01.07.1986 wurde die Baugenehmigung für einen überdachten Abstellplatz für 2 Pkw's vor dem Haus und eine überdachte Terrasse hinter dem Haus erteilt. Der überdachte Pkw-Abstellplatz wurde wie genehmigt erstellt, statt der Terrasse wurde jedoch ein nicht unterkellertes Wintergarten mit einem Satteldach angebaut (nach Eigentümerangabe im Jahr 1988). **Für diesen Anbau und für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken liegen keine Baugenehmigungen vor. Vorliegend wird unterstellt, dass beides nachträglich genehmigungsfähig ist.**

Im Jahr 2019 wurden die Fenster überwiegend und die Hauseingangstür erneuert. Der Ausbau des Gebäudes ist ansonsten als altersgemäß, der Unterhaltungszustand ist als mäßig zu bezeichnen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung, wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- nicht fertiggestellte Hauseingangstürleibungen
- nicht fertiggestellte Treppe zum Wintergarteneingang
- erneuerungsbedürftige Holzfenster im Wintergartenanbau

- nicht fertiggestellte Terrasse vor dem Wintergarten
- allgemeiner Renovierungsbedarf (Putz, Tapeten, Anstrich)
- tlw. nicht passgerechte Türrahmen
- tlw. fehlende Türen
- tlw. fehlende Fußleisten
- tlw. fehlende Wandverkleidung im Sockelgeschoss
- renovierungsbedürftige Treppe zum Erdgeschoss
- fehlender Toilettendeckel im Duschbad im Erdgeschoss
- instandsetzungsbedürftige Sparklinkerverkleidung in der Wohnküche im Erdgeschoss
- tlw. klemmende Rollläden und schleifende Türen
- Feuchtigkeit in der Überdachung des Pkw-Abstellplatzes

Ein Energieausweis für das Haus liegt nicht vor.

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und der Katasterkarte zu rd. 277 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 140 m² (wobei die Wohnfläche im Wintergarten wegen der fehlenden Heizung nur zu 50 % angerechnet wurde, Wohnflächenberechnung siehe Anlage 5, Grundrisszeichnungen s. Anlagen 10.1 und 10.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

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 Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur groben Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwerts

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für Wohnbauland für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, zum Stichtag 01.01. 2025 zu 145 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 600 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Nümbrecht-Bierenbachtal bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Erschließungssituation (Ausbau der Straße) wird ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 5 % für erforderlich gehalten. Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 135:	$617 \text{ m}^2 * 145 \text{ €/m}^2 * 0,95$	=	84.992 €
Flurstück 129:	$3 \text{ m}^2 * 145 \text{ €/m}^2 * 0,95$	=	413 €

Summe		=	85.405 €
		=	rd. 85.000 €

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche	=	277 m ²
Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ¹	=	1.435 €/m ²
277 m ² * 1.435 €/m ²	=	397.495 €

b) Wertminderung wegen Alters

Die überwiegende Gebäudesubstanz ist 41 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu rd. 40 Jahren.

¹ Gebäudetyp	=	1.01
Standardstufe	=	i.M. 2,3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	758 €/m ²
Korrektur wegen Fertigteilbauweise	=	0,95
Korrektur wegen tlw. Ausbau des KG zu Wohnzwecken	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand August 2025)	=	1,896
NHK: 758 €/m ² * 0,95 * 1,05 * 1,896	=	rd. 1.435 €/m ²

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,50$$

$$397.495 \text{ €} * 0,50 = 198.748 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$397.495 \text{ €} - 198.748 \text{ €} = 198.747 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{199.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 5 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$199.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{10.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- der überdachte Pkw-Abstellplatz
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	85.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	199.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	10.000 €

$$\text{Summe} = \mathbf{294.000 \text{ €}}$$

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

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 Anlagen, 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.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ² ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 50.000 € ³ für erforderlich gehalten. Hierin ist auch ein Risikoabschlag für die fehlenden Baugenehmigungen enthalten.

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

² Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Erneuerung 15.000 €“ in einem Markt mit geringer Nachfrage einen Faktor von rd. 0,65 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

³ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt.

Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Baustanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 5.

sichtigung 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 Sachwert zu:

$$294.000 \text{ €} * 0,95 - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } 230.000 \text{ €}$$

3.3 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.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung gemäß Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich 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. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

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 Gutachterausschüsse 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.

Nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Oberbergischen Kreis vom 01.10.2025 ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von $5,53 \text{ €/m}^2 \pm 1,11 \text{ €/m}^2$ (Ermittlung s. Anlage 11). Für Stellplätze in Carports ist ein Mittelwert von 32 € mit einer Spanne von 17 € - 50 € angegeben.

Unter Berücksichtigung der Ausstattung des zu bewertenden Gebäudes mit 2 Bädern und 1 Duschbad sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens wird **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 6,50 €/m² plus 60 € für die beiden überdachten Stellplätze als marktüblich angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:
 $(140 \text{ m}^2 * 6,50 \text{ €/m}^2 + 60,00 \text{ €}) * 12 = 11.640 \text{ €}$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ^{4 5} = 23 %

Reinertrag:
 $11.640 \text{ €} * 0,77 = 8.963 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischer Kreis für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² = 1,3 % ± 0,9 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art (Fertighaus) und der Lage des Bewertungsobjekts = 2,00 %

⁴ Wohnfläche im Wintergarten zu 100 % angerechnet

⁵ Verwaltungskosten = 359 €

Instandhaltungskosten: 151 m² * 14,00 €/m² = 2.114 €

Mietausfallwagnis: 11.640 € * 0,02 = 233 €

Summe = 2.706 €

= rd. 23 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:	
85.000 € * 0,0200	= 1.700 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag:	
8.963 € - 1.700 €	= 7.263 €
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und der Restnutzungsdauer von 40 Jahren gemäß Ziffer 3.2.2.1 b)	
	= 27,355
Gebäudeertragswert:	
7.263 € * 27,355	= 198.679 €
	= rd. 199.000 €

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	= 85.000 €
• Gebäudeertragswert	= 199.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	= - 50.000 €

Summe	= 234.000 €

3.4 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 (z.B. Wohnfläche) spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

3.4.1 Gebädefaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für weiterverkaufte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Nümbrecht zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert (Gebädefaktor) in Höhe von 2.000 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Häuser mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudeart: freistehend
- Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen
- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: 145 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 800 m²
- Boden-/Lagewert: 135 €/m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von 2.140 €/m² und ein Immobilienpreis von **250.000 €**.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2000 €/m ²		
Gemeinde	Nümbrecht		
Immobilienrichtwertnummer	3220124		
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0,0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0,0 %
Baujahr	1970	1984	7,0 %
Wohnfläche	145 m ²	140 m ²	0,0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0,0 %
Grundstücksgröße	800 m ²	820 m ²	0,0 %
Boden-/Lagewert	135 €/m ²	135 €/m ²	0,0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		-50.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.140 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		250.000 €	

3.4.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Bodenrichtwert bis 139 €/m² ein Rohertragsfaktor von 28,3 ± 6,9 angegeben. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und die Art des Bewertungsobjektes ein Rohertragsfaktor von 23 (Abschlag vom Mittelwert in Höhe von rd. 20 %) als marktangemessen angesehen. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 sowie dem Abschlag wegen der „boG´s“ in Höhe von 50.000 € errechnet sich folgender Wert:

$$11.640 \text{ €} * 23 - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } 218.000 \text{ €}$$

3.4.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.4.1 und 3.4.2 abgeleiteten Werten überschlägig zu:

$$(250.000 \text{ €} + 218.000 \text{ €}) : 2 = 234.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswerte

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

4.1 Gesamtverkehrswert

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = 230.000 €
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = 234.000 €
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = 234.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,7 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Wintergartenanbau bebauten Grundstücks Driescher Straße 20 in Nümbrecht-Bierenbachtal wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

230.000 €

4.2 Verkehrswert Flurstück 129

Als Verkehrswert des Kleinstflurstücks 129 ist der Bodenwert anzusetzen. Er wird gemäß Ziffer 3.2.1 ermittelt zu: $3 \text{ m}^2 * 145 \text{ €/m}^2 * 0,95 =$

rd. **400 €**

4.3 Verkehrswert Flurstück 135

Der Verkehrswert des Flurstücks 135 ergibt sich aus dem Gesamtverkehrswert gemäß Ziffer 4.1 abzüglich des Verkehrswerts des Flurstücks 129 gemäß Ziffer 4.2 zu: $230.000 \text{ €} - 400 \text{ €} =$

229.600 €

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 Befalls 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. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Ortsteilkarte Nümbrecht
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Ausschnitt Innenbereichssatzung Bierenbachtal Bonekamp 2
10. Bauzeichnungen
11. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 03.11.2025



(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 – WoFIV) 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

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 ⁶

**Freistehendes, straßenseitig II-geschossiges,
rückseitig I-geschossiges Einfamilienhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss und Wintergartenanbau**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	SG: Mauerwerk mit Glattputz EG: Gipskartonplatten, Spanplatten, Dampfbremse, Rahmenelemente mit Wärmedämmung ausgefüllt, Spanplatten, hinterlüftete Fassadenverkleidung, Rauputz (Dämmputz) DG: Rahmenelemente, Spanplatten, hinterlüftete Fassadenverkleidung, Schiefer- bzw. Kunstschieferverkleidung
Innenwände	SG: Mauerwerk EG, DG: Gipskartonplatten, Spanplatten, Rahmenelemente, Spanplatten, Gips- kartonplatten
Wintergartenanbau	Holzkonstruktion, Mauerwerkausfachung, Holzfenster mit Isolierverglasung, Giebel mit Schieferverkleidung
Decken	KG: Halbmontagedecke, Stahlbeton- gitterträger mit Füllkörpern EG: Spanplatte, Balkenlage mit Wärme- dämmung, Gipskartonplatten auf Lattung

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen,
Beschreibung tlw. nach der Bauakte.

noch Anlage 3

Dächer	Satteldächer (45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und Schneefang
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Kunstschieferverkleidung und Metallabdeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür / Seitenteil	in Kunststoff mit isolierfachverglasten Lichtausschnitten
Wintergarteneingangstür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Wintergartenterrassentür	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Treppe zum EG	freitragende Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum DG	freitragende Metalltreppe mit Metallstabgeländer, Metallhandlauf und Holztrittstufen
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren	weiß lackierte, furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Kunststofftüren in Kunststoffzargen

noch Anlage 3

Bodenbeläge	Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, in der Wohnküche auch Spaltklinker, Wandfliesen in den Bädern und im Duschbad in unterschiedlicher Höhe (im Bad im SG Folien an den Wänden in Fliesenoptik)
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung, Junkers cerastar (1984)
Sanitäre Anlagen	SG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken EG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken DG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Sonstiges	- überdachter Abstellplatz für 2 Pkw in Holzkonstruktion, tlw. geschlossen durch Mauer und Betonwabensteine, tlw. Kunstschieferverkleidung, Flachdach mit Bitumenabdeckung, 6,1 m * 5,6 m, Boden mit Betonsteinpflaster - Wallbox an der Außenwand neben der Haustür

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.8) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen

SG: $9,615 * 7,74$	=	74,42 m ²
EG: $9,715 * 7,84$	=	76,17 m ²
DG: $9,765 * 7,84$	=	76,56 m ²
WG: $5,40 * 4,60 * 2$	=	49,68 m ²

Summe	=	276,83 m ²
	=	rd. 277 m²

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ⁷

nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Sockelgeschoss:

Kinderzimmer I	$3,01 * 2,57$	=	7,74 m ²
Kinderzimmer II	$2,69 * 3,83$	=	10,30 m ²
Bad	$2,38 * 1,68$	=	4,00 m ²
Flur	$2,24 * 1,28 + 1,66 * 0,97$ $+ 1,08 * 3,14$	=	7,87 m ²

Erdgeschoss:

Wohnküche	$4,99 * 7,35 + 0,60 * 3,82$	=	38,97 m ²
Schlafzimmer	$4,33 * 3,43 - 0,99 * 0,12$ $- 0,32 * 0,69$	=	14,51 m ²
Duschbad	$1,40 * 2,43 + 0,10 * 0,87$	=	3,49 m ²
Wintergarten (zu ½)	$4,66 * 4,55 * 0,50$	=	10,60 m ²
Flur I	$1,82 * 2,45$	=	4,46 m ²
Flur II	$1,12 * 1,43$	=	1,60 m ²

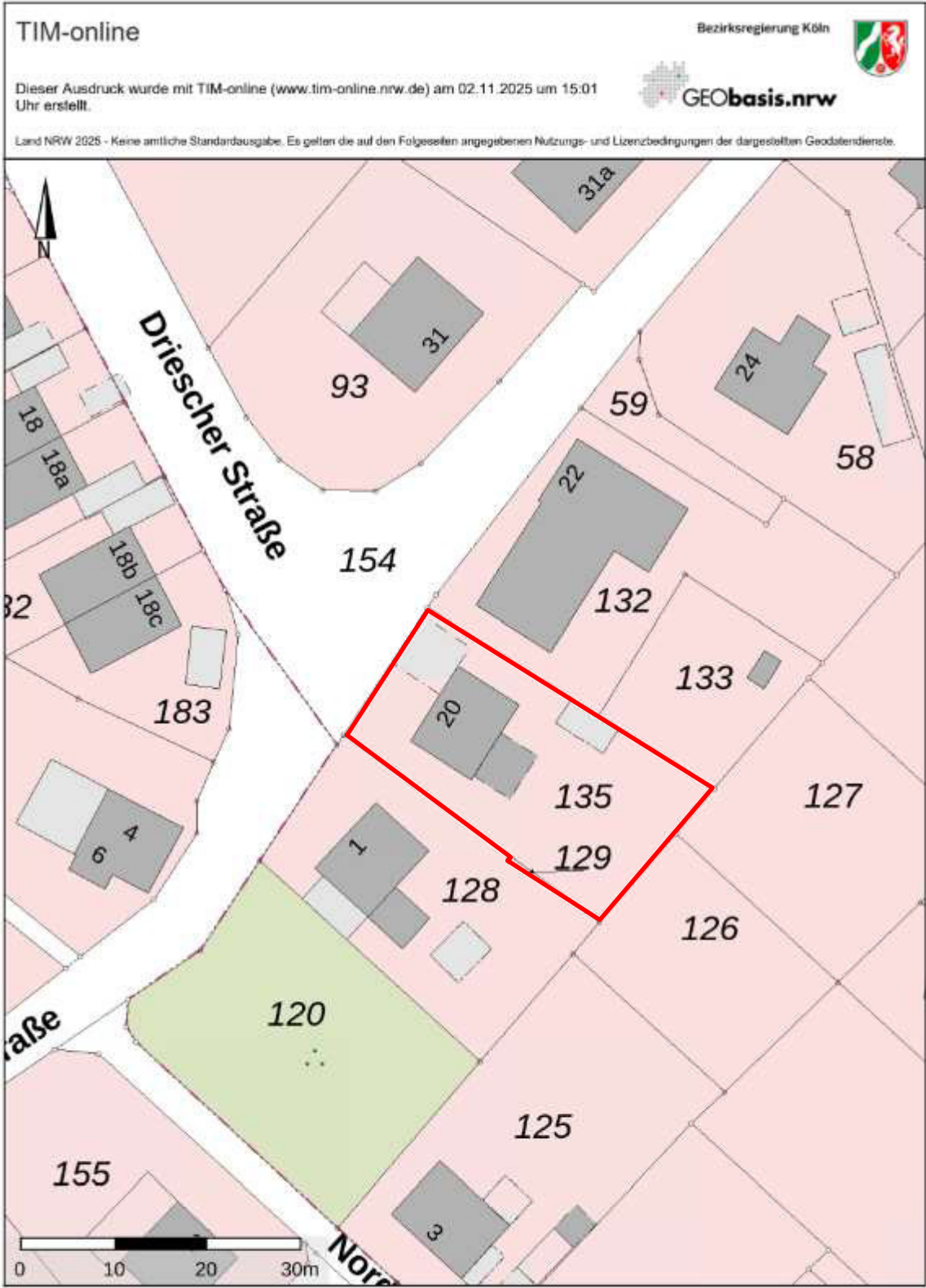
Dachgeschoss:

Kinderzimmer I	$3,50 * 4,21$	=	14,74 m ²
Kinderzimmer II	$4,23 * 1,74 - 0,30 * 0,55$	=	7,20 m ²
Bad	$2,13 * 0,94$	=	2,00 m ²
Flur I	$1,23 * 1,10$	=	1,35 m ²
Flur II	$1,31 * 4,56 + 2,32 * 1,11$ $+ 1,59 * 1,80$	=	11,41 m ²

Wohnfläche insgesamt	=	140,24 m ²
-----------------------------	---	-----------------------

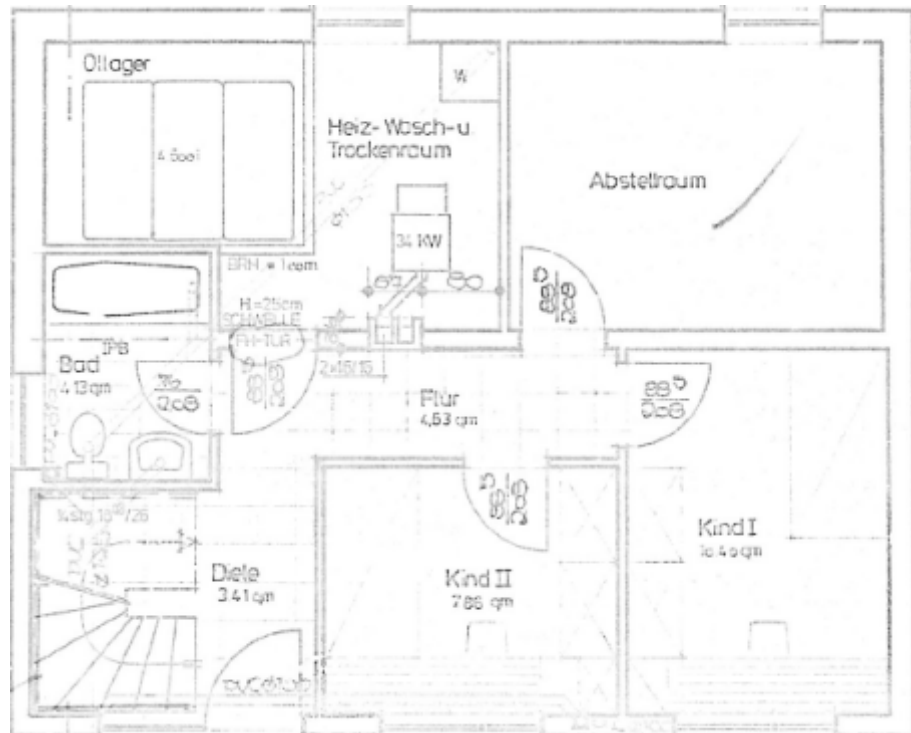
= rd. **140 m²**

⁷ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

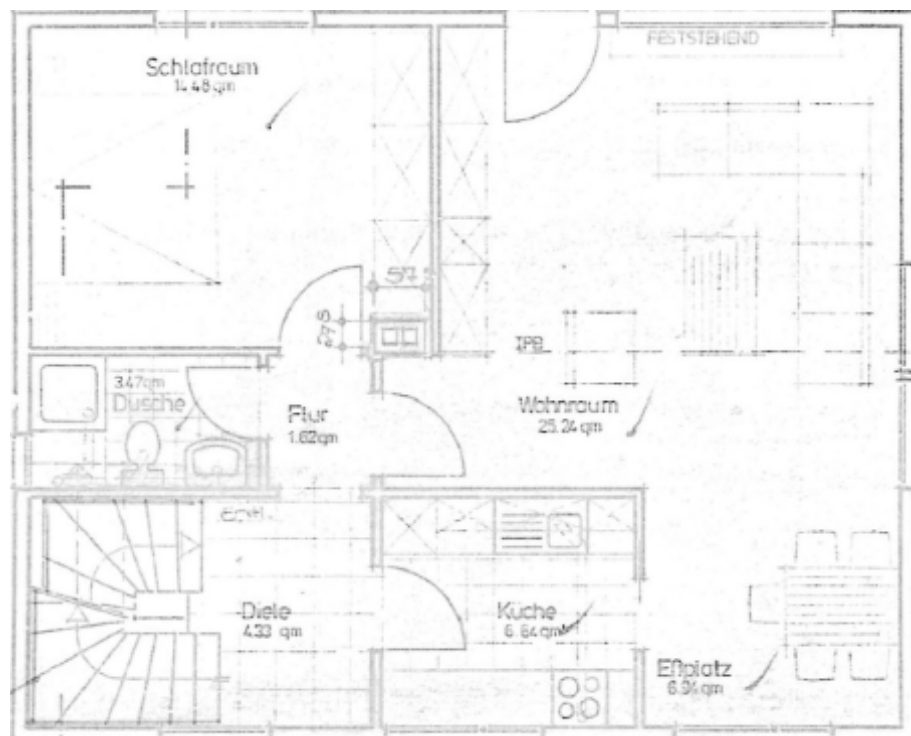


Bauzeichnungen Sockel- und Erdgeschoss

Anlage 10.1



Sockelgeschoss

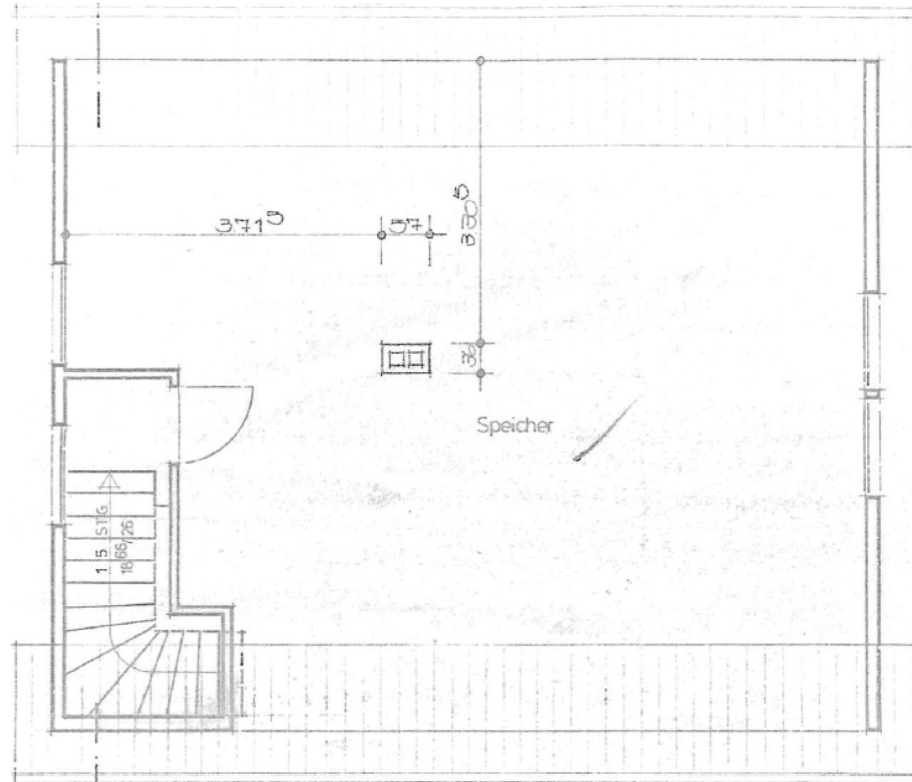


Erdgeschoss

Bauzeichnung Dachgeschoss

Anlage 10.2

- tatsächlicher Ausbau abweichend: Speicher zu Wohnzwecken ausgebaut -



Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Einfamilienhaus Driescher Straße 20



Hauseingang und überdachter Pkw-Abstellplatz



Decke des überdachten Pkw-Abstellplatzes

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Zuwegung zum Wintergarten rechts neben dem Wohnhaus



Eingang Wintergarten



Ostansicht mit Wintergarten

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Wintergarten - Südostansicht



Wintergarten - Nordostansicht



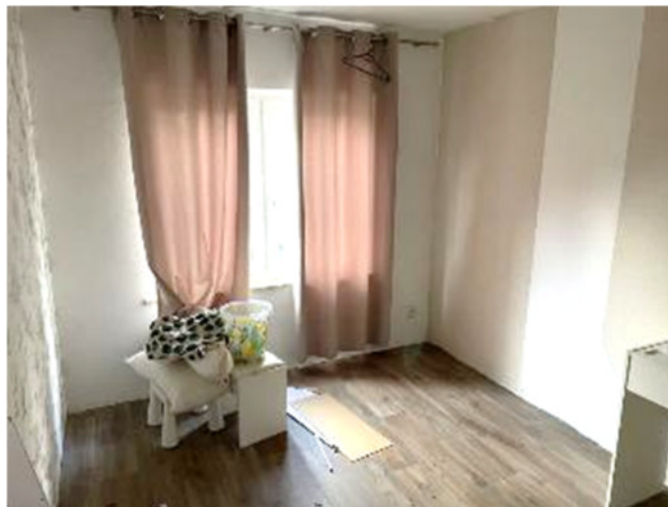
Nordansicht Wohnhaus

Fotografische Aufnahmen

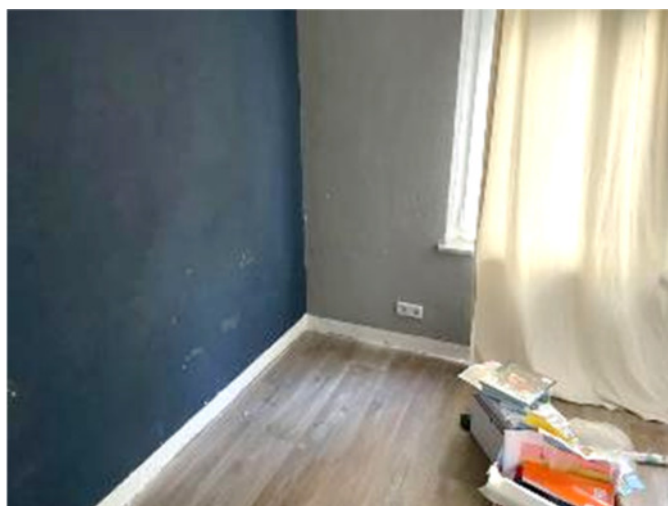
Anlage 12.4



Garten



Kinderzimmer im Sockelgeschoss



Kinderzimmer im Sockelgeschoss

Fotografische Aufnahmen

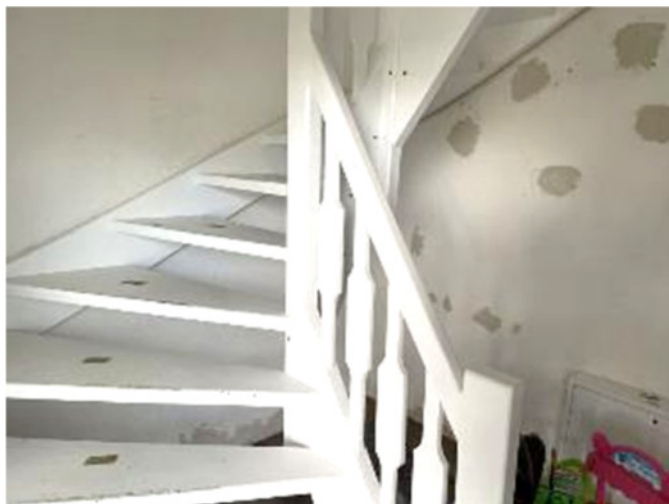
Anlage 12.5



Bad im Sockelgeschoss



Gastherme im Sockelgeschoss



Treppe zum Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.6



Wohnküche im Erdgeschoss



Wohnküche im Erdgeschoss



Wintergarten

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.7



Wintergarten



Duschbad im Erdgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.8



Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss