

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF**

57489 Drolshagen, 30.04.25

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

**- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -**

# WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

**Geschäfts-Nr. 002 K 021/24**

beim Amtsgericht Waldbröl

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der mit  
**2 Doppelhaushälften und einer Pkw-Garage**  
**bebauten Grundstücke**



↑ ↑  
**Kalkberg 10 und Kalkberg 12**

**sowie der Grundstücksfreifläche Flurstück 367**

in

**Waldbröl**

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 2 -

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

der mit

**2 Doppelhaushälften**  
und einer **Pkw-Garage**  
**bebauten Grundstücke**  
**Kalkberg 10 und Kalkberg 12**

sowie der

**Grundstücksfreifläche**  
**Flurstück 367**

in

**Waldbröl**

wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 25.04.2025

zu:

**242.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 12 Anlagen  
mit 25 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 3 -

Der Verkehrswert (Marktwert)  
des mit einer  
**Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks  
Kalkberg 10 in Waldbröl**  
wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 25.04.2025 zu:

**85.000 €**

Der Verkehrswert (Marktwert)  
des mit einer  
**Doppelhaushälfte und einer Pkw-Garage  
bebauten Grundstücks  
Kalkberg 12 in Waldbröl**  
wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 25.04.2025 zu:

**130.000 €**

Der Verkehrswert (Marktwert)  
der  
**Grundstücksfreifläche Flurstück 367  
zur Doppelhaushälfte Kalkberg 12 in Waldbröl**  
wird ermittelt zum  
Bewertungsstichtag 25.04.2025 zu:

**27.000 €**

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung .....	6
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	7
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung .....	8
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	8
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges.....	9
2.3	Planungs- und Baurecht .....	10
2.4	Erschließung .....	10
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück .....	11
2.6.2	Gebäude .....	12
2.6.2.1	Doppelhaushälfte Kalkberg 10.....	13
2.6.2.2	Doppelhaushälfte Kalkberg 12.....	14
3.	Wertermittlung .....	15
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	15
3.2	Doppelhaushälfte Kalkberg 10.....	16
3.2.1	Sachwertverfahren .....	16
3.2.1.1	Ermittlung des Bodenwerts.....	17
3.2.1.2	Wert der baulichen Anlage .....	18
3.2.1.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
3.2.1.4	Vorläufiger Sachwert .....	19
3.2.1.5	Sachwert.....	20
3.2.2	Ertragswertverfahren.....	22
3.2.2.1	Bodenwert .....	22
3.2.2.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	22
3.2.2.3	Ertragswert .....	25
3.2.3	Vergleichswertverfahren .....	25
3.2.4	Verkehrswert Doppelhaushälfte Kalkberg 10.....	26
3.3	Doppelhaushälfte Kalkberg 12 und Pkw-Garage.....	27
3.3.1	Sachwertverfahren .....	27
3.3.1.1	Ermittlung des Bodenwerts.....	27
3.3.1.2	Wert der baulichen Anlage Doppelhaushälfte .....	27
3.3.1.3	Wert der baulichen Anlage Pkw-Garage .....	28
3.3.1.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	29
3.3.1.4	Vorläufiger Sachwert .....	29

3.3.1.5	Sachwert.....	30
3.3.2	Ertragswertverfahren.....	30
3.3.2.1	Bodenwert .....	30
3.3.2.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	31
3.3.2.3	Ertragswert.....	32
3.3.3	Vergleichswertverfahren .....	32
3.3.4	Verkehrswert Doppelhaushälfte Kalkberg 12.....	33
3.4	Verkehrswert Grundstücksfreifläche Flurstück 367 .....	33
4.	Gesamtverkehrswert .....	34
5.	Allgemeine Hinweise .....	35
6.	Anlagen .....	36

## 0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bewertungsobjekte:</b> mit 2 Doppelhaushälften und einer Pkw-Garage bebaute Grundstücke Kalkberg 10 und Kalkberg 12 sowie Grundstücksfreifläche Flurstück 367 in 51545 Waldbröl</li> <li>• <b>Nutzung:</b> Kalkberg 10: leer stehend Kalkberg 12: vermietet</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachwert Kalkberg 10: 86.000 €                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwert: 72.000 €</li> <li>Gebäudewert: 89.000 €</li> <li>Wert der Außenanlagen: 5.000 €</li> <li>vorläufiger Sachwert: 166.000 €</li> </ul> </li> <li>• Ertragswert Kalkberg 10: 85.000 €                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnfläche: rd. 122 m<sup>2</sup></li> <li>jährlicher Rohertrag: 8.784 €</li> <li>Liegenschaftszinssatz: 1,50 %</li> </ul> </li> <li>• Vergleichswert Kalkberg 10: 93.000 €                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäundefaktor: 1.420 €/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrswert Kalkberg 10:</b> <b>85.000 €</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sachwert Kalkberg 12: 130.000 €                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwert: 89.000 €</li> <li>Gebäudewerte insgesamt: 86.000 €</li> <li>Wert der Außenanlagen: 5.000 €</li> <li>vorläufiger Sachwert: 180.000 €</li> </ul> </li> <li>• Ertragswert Kalkberg 12: 129.000 €                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnfläche: rd. 116 m<sup>2</sup></li> <li>jährlicher Rohertrag: 8.892 €</li> <li>Liegenschaftszinssatz: 1,50 %</li> </ul> </li> <li>• Vergleichswert Kalkberg 12: 122.000 €                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäundefaktor: 1.420 €/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrswert Kalkberg 12:</b> <b>130.000 €</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verkehrswert Flurstück 367:</b> <b>27.000 €</b></li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gesamtverkehrswert:</b> <b>242.000 €</b></li> </ul>		

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

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 22.01.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 002 K 021/24 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte der mit 2 Doppelhaushälften und einer Pkw-Garage bebauten Grundstücke Kalkberg 10 und Kalkberg 12 sowie der Grundstücksfreifläche Flurstück 367 in Waldbröl erstellt werden.

Auftragsgemäß sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. 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
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind
- 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:

- Stadtverwaltung Waldbröl
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 16.04.2025 und am 25.04.2025 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 und Liegenschaftskataster**

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grundbuch von Waldbröl auf dem Blatt 2819 wie folgt eingetragen:

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses  
*„Gemarkung Waldbröl, Flur 59, Flurstück 57,  
Gebäude- und Freifläche, Kalkberg 10,  
Größe 390 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 23 des Bestandsverzeichnisses  
*„Gemarkung Waldbröl, Flur 59, Flurstück 365,  
Gebäude- und Freifläche, Kalkberg 12,  
Größe 543 m<sup>2</sup>“*

lfd. Nr. 25 des Bestandsverzeichnisses  
*„Gemarkung Waldbröl, Flur 59, Flurstück 367,  
Gebäude- und Freifläche, Kalkberg 12,  
Größe 167 m<sup>2</sup>“*

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 27, 365 und 367 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Kalkberg 10 und Kalkberg 12 sind die amtlichen Hausnummern der zu bewertenden Hausgrundstücke.

## **2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, 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 zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß der Bauakte bestehen keine Baulasten zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke.

Gemäß Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 12.03.2025 „*kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde*“, da in der Abteilung III des Grundbuchs keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen sind.

Das Doppelhaus Kalkberg 10, 12 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Waldbröl 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 zu bewertenden Doppelhaus wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

Die Doppelhaushälfte Kalkberg 10 steht nach Eigentümerangabe seit rd. 2 Jahren leer; die Doppelhaushälfte Kalkberg 12 ist nach Mieterangabe seit rd. 30 Jahren an denselben Mieter vermietet.

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

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Waldbröl liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

### **2.4 Erschließung**

Die zu bewertenden Grundstücke werden östlich durch die Straße Kalkberg (asphaltierte Anliegerstraße mit Entwässerung und Beleuchtung) sowie nordwestlich und südlich südwestlich durch rd. 3 m breite, asphaltierten Stichwege erschlossen. Der südwestliche Teil des südlichen und südwestlichen Weges ist ein begrünter Fußweg.

Gemäß Schreiben der Stadt Waldbröl vom 23.04.2025 wurde die Straße Kalkberg *„bereits erstmalig nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB hergestellt. Erschließungsbeiträge wurden bereits erhoben.“*

Die Hausgrundstücke sind an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

### **2.5 Lage**

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Süden des Oberbergischen Kreises im Hauptort der Stadt Waldbröl in Luftlinie gemessen rd. 0,3 km nordwestlich der Hauptgeschäftsstraße von Waldbröl.

Waldbröl liegt rd. 60 km östlich von Köln an den Hängen des Nutscheids und gehört zum Naturpark Bergisches Land. Waldbröl hat insgesamt rd. 20.000 Einwohner und besteht aus dem Hauptort mit rd. 11.000 Einwohnern und 64 Dörfern. Der Hauptort Waldbröl ist weit

größer als die Hauptorte aller Nachbarkommunen - im Uhrzeigersinn im Norden beginnend sind das Reichshof, Morsbach, Windeck, Ruppichteroth und Nümbrecht - und dient diesen als Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Die Entfernungen zu den benachbarten Zentren betragen nach Nümbrecht rd. 6 km, nach Wiehl rd. 8 km, nach Wissen rd. 14 km, nach Gummersbach rd. 16 km, nach Olpe rd. 23 km und nach Siegen rd. 28 km (jeweils in Luftlinie gemessen). Obwohl ländlich geprägt, ist Waldbröl Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion vor allem im Dienstleistungsbereich mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen (Verwaltungen, sämtliche Kindergarten- und Schulformen, Krankenhaus). Vom Busbahnhof in Waldbröl fährt man rd. 20 Minuten zum Bahnhof in Windeck-Schladern, von dort verkehrt die Bahn stündlich in rd. 60 Minuten nach Köln. Zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt) beträgt die Entfernung rd. 16 km, davon fährt man rd. 7 km auf einer ausgebauten Schnellstraße.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen auf der westlichen Seite der Straße Kalkberg, über die man in südöstlicher Richtung nach rd. 0,4 km auf die Kaiserstraße (Hauptverkehrsstraße B 256, Einkaufsstraße) gelangt. Die nächste Bushaltestelle Am Brölbahnhof 4 ist fußläufig in rd. 0,4 km von den Bewertungsobjekten entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft der Bewertungsobjekte befindet sich überwiegend II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Die Verkehrslage und die Wohnlage der Bewertungsobjekte sind als gut zu bezeichnen. Gemäß der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich der zu bewertenden Grundstücke keine Lärmbelastungen 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 den Flurstücken 57 und 365 sowie die Lage zu den anlie-

genden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6 und 7) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden.

Die Freiflächen der tlw. mit einem Jägerzaun, tlw. mit einer Hecke eingefriedigten, nach Süden abfallenden (steile, mit Gabionenzäunen befestigte Böschung mit Betontreppenstufen vor dem Haus), unregelmäßig geschnittenen Grundstücke werden genutzt

- als mit Betonplatten bzw. Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen,
- als asphaltierte Zuwegung zum Kellerausgang der Doppelhaushälfte Kalkberg 10,
- als geschotterte Zufahrt von Süden aus zur Pkw-Garage,
- als mit Betonsteinpflaster bzw. Ziegelsteinen befestigte Freiflächen in den Hauseingangsbereichen sowie
- als Grünflächen mit einzelnen Sträuchern und Bäumen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 20.03.2025 liegen für die zu bewertenden Grundstücke im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises keine Eintragungen vor. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

## **2.6.2 Gebäude**

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit einem freistehenden, II-geschossigen, teilunterkellerten Doppelhaus bebaut, das aus den beiden Doppelhaushälften Kalkberg 10 und Kalkberg 12 besteht und nach Eigentümerangabe etwa 150 bis 180 Jahre alt sein dürfte. Es wurde in Fachwerkbauweise mit Lehmausfachung errichtet und in den 1930er Jahren (Kalkberg 12) bzw. den 1960er Jahren (Kalkberg 10) um seitliche Anbauten (Baugenehmigungen 06.06.1936 bzw. 09.02.1961) er-

weitert. Im Dachgeschoss besteht zwischen den beiden Doppelhaushälften keine Brandmauer. Die hintere Giebelwand wurde im Jahr 1964 erneuert (Bimssteinwand). Ein Energieausweis für das Doppelhaus liegt nicht vor.

Außerdem steht auf dem Grundstück mit der Doppelhaushälfte Kalkberg 12 (Flurstück 365) eine Pkw-Garage (Betonfertigteilgarage mit einem Metalldeckenschwingtor und einer Nutzfläche von rd. 17 m<sup>2</sup> (Baugenehmigung 11.05.2017).

#### **2.6.2.1 Doppelhaushälfte Kalkberg 10**

Seit der Errichtung des Gebäudes wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Dacheindeckung, Fenster, Türen, Nachtspeicheröfen, sanitäre Einrichtungen, Hauseingangstür, Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich). Der Unterhaltungszustand des leer stehenden Gebäudes ist als mäßig, in Teilbereichen als schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. streichbedürftiger Außenputz
- Feuchtigkeiterscheinungen an Dachbalken
- Renovierungsbedarf (insb. Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge)
- lichte Raumhöhe überwiegend nur rd. 2,1 m, unter Deckenbalken tlw. nur rd. 1,85 m
- lichte Höhe der Innentüren tlw. unter 1,80 m
- lichte Höhe der Treppe zum DG tlw. nur 1,60 m
- starke Feuchtigkeiterscheinungen mit Schimmelbildung in der hinteren Teilunterkellerung des Altbaus
- Feuchtigkeiterscheinungen an der Außenwand des Anbaukellers
- Feuchtigkeiterscheinungen (Schimmel) an der Treppentür zur vorderen, sehr niedrigen Teilunterkellerung
- Feuchtigkeiterscheinungen an einer Wand im Obergeschoss
- Stufe im Obergeschoss zwischen Altbau und Anbau
- unzureichende Wärme- und Kälte­dämmung

Der Dachstuhl weist Schäden auf. Es wurden allerdings keine Untersuchungen am Fachwerk und am Dachstuhl hinsichtlich Holzschädlingsbefall oder anderer Schäden und auch keine statischen Untersuchungen durchgeführt.

Die Bruttogrundfläche wird für die Doppelhaushälfte Kalkberg 10 aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 307 m<sup>2</sup> ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 122 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5.1, Bauzeichnungen s. Anlagen 10.1 und 10.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen zu entnehmen.

#### **2.6.2.2 Doppelhaushälfte Kalkberg 12**

Seit der Errichtung des Gebäudes wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (z.B. Dacheindeckung, Fenster, Türen, Nachtspeicheröfen, sanitäre Einrichtungen, Bodenbeläge, Tapeten, Anstrich). Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. streichbedürftiger Außenputz
- Feuchtigkeiterscheinungen an Dachbalken
- Renovierungsbedarf (insb. Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge)
- Mosaikfliesen nicht korrekt bis an die Wand verlegt
- lichte Raumhöhe überwiegend nur rd. 2,1 m
- lichte Höhe der Innentüren tlw. unter 1,80 m
- steile Treppe zum OG, lichte Höhe tlw. nur 1,75 m
- Holzgeländer an der Treppe im OG nur rd. 0,5 m hoch
- Abgang zur vorderen Teilunterkellerung durch eine Klappe
- lichte Höhe der Kellerausgangstür nur rd. 1,80 m
- unzureichende Wärme- und Kälte­dämmung

Der Dachstuhl weist Schäden auf. Es wurden allerdings keine Untersuchungen am Fachwerk und am Dachstuhl hinsichtlich Holzschädlingbefall oder anderer Schäden und auch keine statischen Untersuchungen durchgeführt.

Die Bruttogrundfläche wird für die Doppelhaushälfte Kalkberg 10 aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 253 m<sup>2</sup> ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 122 m<sup>2</sup> (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 5.2, Bauzeichnungen s. Anlage 10.1 und 10.2).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen 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 Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

## **3.2 Doppelhaushälfte Kalkberg 10**

### **3.2.1 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.

### 3.2.1.1 Ermittlung des Bodenwerts

Zur Ermittlung des Bodenwerts 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 zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 155 €/m<sup>2</sup> 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: 800 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Waldbröl bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist.

Im Hinblick die Größe des Grundstücks Flurstück 57 ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungsfaktor von 1,19 anzubringen. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned} 390 \text{ m}^2 * 155 \text{ €/m}^2 * 1,19 &= 71.936 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{72.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

### 3.2.1.2 Wert der baulichen Anlage

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.

#### a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 307 m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten<sup>1</sup> = 1.160 €/m<sup>2</sup>

307 m<sup>2</sup> \* 1.160 €/m<sup>2</sup> = 356.120 €

#### b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus ist überwiegend weit über 100 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. 20 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 20 Jahre) / 80 Jahre = 0,75

356.120 € \* 0,75 = 267.090 €

---

<sup>1</sup> Gebäudemix	=	1,12, 1,32
Standardstufe	=	i.M. 1,5
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	i.M. rd. 620 €/m <sup>2</sup>
Korrektur wegen Baupreisindex (Februar 2025)	=	1,872
NHK: 620 €/m <sup>2</sup> * 1,872	=	rd. 1.160 €/m <sup>2</sup>

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$\begin{aligned} 356.120 \text{ €} - 267.090 \text{ €} &= 89.030 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{89.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

#### 3.2.1.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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.

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$89.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

#### 3.2.1.4 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	72.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	89.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €
		-----
Summe	=	<b>166.000 €</b>

### 3.2.1.5 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Grundstücke („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 Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau von 90 €/m<sup>3</sup> bis 240 €/m<sup>2</sup> für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einem vorläufigen Sachwert von 166.000 € ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von 1,21 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart der zu bewertenden Doppelhaushälfte kein Anpassungsfaktor für erforderlich gehalten.

#### **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 erheb-

lich 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 den Ziffern 2.6.2 und 2.6.2.1 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt<sup>2</sup> ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 80.000 €<sup>3</sup> für erforderlich gehalten; hierin ist ein Risikoabschlag für das Fachwerk und den Dachstuhl enthalten. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten 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 Sachwert zu:

$$166.000 \text{ €} * 1,00 - 80.000 \text{ €} = \mathbf{86.000 \text{ €}}$$

<sup>2</sup> 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“ in einem Markt mit ausgeglichener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,8 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

<sup>3</sup> 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. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziff. 5.

### **3.2.2 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.

#### **3.2.2.1 Bodenwert**

Der Bodenwert kann der Berechnung gemäß Ziffer 3.2.1.1 entnommen werden.

#### **3.2.2.2 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 Bodenwerts 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 Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser in der Straße Kalkberg und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 8,40 €/m<sup>2</sup>.

Der online-Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 5,23 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 4,18 €/m<sup>2</sup> bis 6,28 €/m<sup>2</sup> aus (Ermittlung s. Anlage 11).

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des zu bewertenden Grundstücks sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens wird **nach Durchführung der erforderlichen, der angesetzten Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 6,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich angesehen.

**Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$122 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 8.784 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 26 \%$$

Reinertrag:

$$8.784 \text{ €} * 0,74 = 6.500 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} &\text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für Doppel- und Reihenhäuser} \\ &= 1,30 \% \pm 0,6 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts} \\ &= 1,50 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:} \\ &72.000 \text{ €} * 0,0150 = 1.080 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Anteil des Gebäudes am Reinertrag:} \\ &6.500 \text{ €} - 1.080 \text{ €} = 5.420 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 20 \text{ Jahre}$$

$$\begin{aligned} &\text{Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,50 \% und der Restnutzungsdauer von 20 Jahren} \\ &= 17,169 \end{aligned}$$

---


$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 122 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.708 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 8.784 \text{ €} * 0,02 = 176 \text{ €}$$

---


$$\text{Summe} = 2.243 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 26 \%$$

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
 Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl - 25 -

Gebäudeertragswert:

5.420 € \* 17,169 = 93.056 €

= rd. **93.000 €**

### 3.2.2.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	72.000 €
• Gebäudeertragswert	=	93.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gem. Ziffer 3.2.1.5	=	- 80.000 €
		-----
Summe	=	<b>85.000 €</b>

### 3.2.3 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 Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für weiterverkaufte, freistehende Einfamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.800 €/m<sup>2</sup> ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Häuser mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Baujahr: 1967
- Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>

- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 800 m<sup>2</sup>
- Boden-/Lagewert: 120 €/m<sup>2</sup>
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 1.420 €/m<sup>2</sup>:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1800 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Waldbröl		
Immobilienrichtwertnummer	4420124		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-11.0 %
Baujahr	1967	1850	-12.0 %
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	10.0 %
Keller	vorhanden	teilunterkellert	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-12.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	-7.0 %
Boden-/Lagewert	120 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	12.1 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>1.420 €/m<sup>2</sup></b>	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG's“ gemäß Ziffer 3.2.1.5 in Höhe von 80.000 € überschlägig zu:

$$122 * 1.420 \text{ €/m}^2 - 80.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{93.000 \text{ €}}$$

### 3.2.4 Verkehrswert Doppelhaushälfte Kalkberg 10

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.1.5 = **86.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2.3 = **85.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.2.3 = **93.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,2 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks Kalkberg 10 in Waldbröl wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

**85.000 €**

### **3.3 Doppelhaushälfte Kalkberg 12 und Pkw-Garage**

#### **3.3.1 Sachwertverfahren**

##### **3.3.1.1 Ermittlung des Bodenwerts**

Im Hinblick die Größe des Grundstücks Flurstück 365 (zusammen mit Flurstück 367) ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungsfaktor von 1,06 anzubringen. Somit ergibt folgender Bodenwert:

$$\begin{aligned} 543 \text{ m}^2 * 155 \text{ €/m}^2 * 1,06 &= 89.215 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{89.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

##### **3.3.1.2 Wert der baulichen Anlage Doppelhaushälfte**

###### **a) Herstellungskosten**

$$\text{Bruttogrundfläche} = 253 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach

Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten<sup>5</sup> = 1.245 €/m<sup>2</sup>

253 m<sup>2</sup> \* 1.245 €/m<sup>2</sup> = 314.985 €

### b) Wertminderung wegen Alters

314.985 € \* 0,75 = 236.239 €

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

314.985 € - 236.239 € = 78.746 €

= rd. **79.000 €**

### 3.3.1.3 Wert der baulichen Anlage Pkw-Garage

#### a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 16 % BNK<sup>6</sup> = 460 €/m<sup>2</sup>

18 m<sup>2</sup> \* 460 €/m<sup>2</sup> = 8.280 €

---

<sup>5</sup> Gebäudemix = 1.12, 1.32, 1.03, 1.23

Standardstufe = i.M. 1,5

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = i.M. rd. 665 €/m<sup>2</sup>

Korrektur wegen Baupreisindex (Februar 2025) = 1,872

NHK: 665 €/m<sup>2</sup> \* 1,872 = rd. 1.245 €/m<sup>2</sup>

<sup>6</sup> Vergleichbarer Gebäudetyp = 14.1

Standardstufe = 3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 245 €/m<sup>2</sup>

Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2025) = 1,872

NHK: 245 €/m<sup>2</sup> \* 1,872 = rd. 460 €/m<sup>2</sup>

### b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde im Jahr 2017 erstellt und ist somit 8 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 52 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(60 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}) / 60 \text{ Jahre} = 0,133$$

$$8.280 \text{ €} * 0,133 = 1.101 \text{ €}$$

### c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$8.280 \text{ €} - 1.101 \text{ €} = 7.179 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 7.000 \text{ €}$$

### 3.3.1.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 6 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$(79.000 \text{ €} + 7.000 \text{ €}) * 0,06 = \text{rd. } 5.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

### 3.3.1.4 Vorläufiger Sachwert

$$\bullet \text{ Bodenwert} = 89.000 \text{ €}$$

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
 Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl - 30 -

• Wert der baulichen Anlagen		
- Doppelhaushälfte	=	79.000 €
- Pkw-Garage	=	7.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €
		-----
Summe	=	<b>180.000 €</b>

### 3.3.1.5 Sachwert

#### **Marktanpassung:**

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau von 90 €/m<sup>3</sup> bis 240 €/m<sup>2</sup> für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einem vorläufigen Sachwert von 180.000 € ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von 1,18 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart der zu bewertenden Doppelhaushälfte kein Anpassungsfaktor für erforderlich gehalten.

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

Wegen der unter den Ziffern 2.6.1 und 2.6.2.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 50.000 € für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$180.000 \text{ €} * 1,00 - 50.000 \text{ €} = \mathbf{130.000 \text{ €}}$$

### 3.3.2 Ertragswertverfahren

#### 3.3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Berechnung gemäß Ziffer 3.3.1.1 entnommen werden.

### 3.3.2.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des zu bewertenden Grundstücks sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens wird **nach Durchführung der erforderlichen, der angesetzten Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 6,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich angesehen. Für die Pkw-Garage wird gemäß dem Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis (s. Anlage 11) eine monatliche Miete von 45 € angesetzt.

#### Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(116 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 + 45 \text{ €}) * 12 = 8.892 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^7 = 26 \%$$

Reinertrag:

$$8.892 \text{ €} * 0,74 = 6.580 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für Doppel- und Reihenhäuser

$$= 1,30 \% \pm 0,6 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts

$$= 1,50 \%$$

---


$$^7 \text{ Verwaltungskosten: } 359 \text{ €} + 47 \text{ €} = 406 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 116 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 + 106 \text{ €} = 1.730 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 8.892 \text{ €} * 0,02 = 178 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.314 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 26 \%$$

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
 Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl - 32 -

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:

$$89.000 \text{ €} * 0,0150 = 1.335 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$6.580 \text{ €} - 1.335 \text{ €} = 5.245 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz  
 von 1,50 % und der Hauptrestnutzungsdauer von  
 20 Jahren

$$= 17,169$$

Gebäudeertragswert:

$$5.245 \text{ €} * 17,169 = 90.051 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 90.000 \text{ €}$$

### 3.3.2.3 Ertragswert

- Bodenwert = 89.000 €
- Gebäudeertragswert = 90.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.3.1.5 = - 50.000 €

Summe = **129.000 €**

### 3.3.3 Vergleichswertverfahren

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1800 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Waldbröl		
Immobilienrichtwertnummer	4420124		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-11.0 %
Baujahr	1967	1850	-12.0 %
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	11.0 %
Keller	vorhanden	teilunterkellert	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-12.0 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-8.0 %
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	0.0 %
Boden-/Lagewert	120 €/m <sup>2</sup>	155 €/m <sup>2</sup>	12.1 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>1.420 €/m<sup>2</sup></b>	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Pkw-Garage in Höhe ihres Wertes in Höhe von 7.000 € gemäß 3.3.1.3 und des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.3.1.5 in Höhe von 50.000 € überschlägig zu:

$$116 \text{ m}^2 * 1.420 \text{ €/m}^2 + 7.000 \text{ €} - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{122.000 \text{ €}}$$

### 3.3.4 Verkehrswert Doppelhaushälfte Kalkberg 12

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.3.1.5 = **130.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.2.3 = **129.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3 = **122.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,8 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks Kalkberg 12 in Waldbröl wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

**130.000 €**

### 3.4 Verkehrswert Grundstücksfreifläche Flurstück 367

Das Flurstück 367 bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hausgrundstück Flurstück 365 in einer Gesamtgröße von  $543 \text{ m}^2 + 167 \text{ m}^2 = 710 \text{ m}^2$ . Im Hinblick die Größe dieses Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am

Bodenrichtwert ein Umrechnungsfaktor von 1,06 anzubringen. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$167 \text{ m}^2 * 155 \text{ €/m}^2 * 1,06 = 27.438 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } 27.000 \text{ €}$$

Der Verkehrswert der Grundstücksfreifläche Flurstück 367 wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Bodenwerts ermittelt zu:

**27.000 €**

#### **4. Gesamtverkehrswert**

Der Gesamtverkehrswert der mit 2 Doppelhaushälften und einer Pkw-Garage bebauten Grundstücke Kalkberg 10 und Kalkberg 12 sowie der Grundstücksfreifläche Flurstück 367 in Waldbröl ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 3.2.4, 3.3.4 und 3.4 zu:

$$85.000 \text{ €} + 130.000 \text{ €} + 27.000 \text{ €} =$$

**242.000 €**

## **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 Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk / Fachwerk 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. Baubeschreibungen
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenzusammenstellung
6. Übersichtskarte 1 : 50.000
7. Übersichtskarte 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte
10. Bauzeichnungen
11. Ermittlung der marktüblichen Miete
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 30.04.2025



(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 – 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

## 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 3.1**

**Baubeschreibung Kalkberg 10 <sup>8</sup>**

**II-geschossige, teilunterkellerte Doppelhaushälfte  
mit II-geschossigem, unterkellerten Anbau**

Fundamente, Bodenplatte	Bruchstein, Beton
Wände	Fachwerk mit Lehmausfachung, tlw. Bruchsteinmauerwerk, hinteres Giebeldreieck in Bimsstein, Anbau in Mauerwerk
Fassaden	vordere Giebelseite mit Holz- bzw. Schieferverkleidung, Hauseingangsseite mit Kunstschiefer-/Schieferverkleidung, hintere Gebäudeseite mit Rauputz, Anbau mit Kunstschieferverkleidung bzw. Rauputz, Sockel (KG) mit Glattputz
Decken	über KG massiv, ansonsten Holzbalken- decken
Dach	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Mauerwerk
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten und Innensprossen
Hauseingangsüberdachung	lichtdurchlässige Kunststoffstegplatten

---

<sup>8</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3.1**

Kellerausgangstür	in Holz mit einfachverglastem Lichtausschnitt
Treppen zum OG	Holztreppen, eine Treppe mit gedrechseltem Geländer, eine Treppe mit Metallstabgeländer mit PVC-ummanteltem Handlauf
Treppe zum DG	Holzstiege
Treppen zum KG	Bruchstein
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Kunststoffrollläden
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt und Sprossen, tlw. Brettertüren
Fußböden	Fliesen-, PVC-, Laminat- bzw. Teppichbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Duschbad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche tlw. Wand- und Deckenpaneele
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung
Heizung	Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	EG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC, Handwaschbecken

**Anlage 3.2**

**Baubeschreibung Kalkberg 12<sup>9</sup>**

**II-geschossige, teilunterkellerte Doppelhaushälfte  
mit I-geschossigem, teilunterkellerten Anbau**

Fundamente, Bodenplatte	Bruchstein, Beton
Wände	Fachwerk mit Lehmausfachung, tlw. Bruchsteinmauerwerk, hinteres Giebeldreieck in Bimsstein, Anbau in Mauerwerk, Sockel (Keller) in Bruchstein
Fassaden	vordere Giebelseite mit Holz- bzw. Schieferverkleidung, hintere Gebäudeseite und die Seite mit der Hauseingangstür mit Rauputz, Anbau mit Rauputz
Decken	über KG massiv, ansonsten Holzbalken- decken
Dächer	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Anbau mit Betonflachdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinkopf	Schieferverkleidung
Hauseingangstür	Holztür mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Kellerausgangstür	Holztür

---

<sup>9</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3.2**

Treppe zum OG	Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum DG:	Holzstiege
Treppe zum KG	zur vorderen Teilunterkellerung durch eine Klappe in der Diele
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Brettertüren
Fußböden	PVC-, Mosaikfliesen-, Teppich- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, tlw. Wand- und Deckenpaneele, Wandfliesen im Bad und im WC-Raum rd. 1,4 m hoch
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung
Heizung	Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	EG: - Bad mit Wanne und Handwaschbecken - WC-Raum

-----  
Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.9) zu entnehmen.  
-----

**Anlage 4**

**Ermittlung der Bruttogrundflächen**  
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen  
und der Liegenschaftskarte  
sowie dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß

**Doppelhaushälfte Kalkberg 10**

KG:	$3,60 * 4,30 + 4,80 * 4,30$		
	$+ 5,20 * 4,60$	=	60,04 m <sup>2</sup>
EG, OG, DG:	$(13,60 * 4,30 + 5,20 * 4,60) * 3$	=	247,20 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	307,24 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>307 m<sup>2</sup></b>

**Doppelhaushälfte Kalkberg 12**

KG:	$3,60 * 4,30 + 4,80 * 4,30$		
	$+ 3,40 * 4,10$	=	50,06 m <sup>2</sup>
EG, OG, DG:	$13,60 * 4,30 * 3 + 6,80 * 4,10$	=	203,32 m <sup>2</sup>
			-----
Summe		=	253,38 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>253 m<sup>2</sup></b>

**Pkw-Garage**

$6,05 * 3,00$	=	18,15 m <sup>2</sup>
	=	rd. <b>18 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 5.1**

**Wohnflächenzusammenstellung<sup>10</sup>**

nach dem örtlichen Aufmaß

**Doppelhaushälfte Kalkberg 10**

**Erdgeschoss:**

Wohnzimmer	=	rd. 17 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	=	rd. 16 m <sup>2</sup>
Küche	=	rd. 13 m <sup>2</sup>
Duschbad	=	rd. 3 m <sup>2</sup>
Diele / Flur	=	rd. 11 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

Zimmer / Podest	=	rd. 17 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	rd. 17 m <sup>2</sup>
Zimmer / Podest	=	rd. 15 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	rd. 13 m <sup>2</sup>

-----  
Summe = rd. **122 m<sup>2</sup>**

---

<sup>10</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

**Anlage 5.2**

**Wohnflächenzusammenstellung**<sup>11</sup>  
nach dem örtlichen Aufmaß

**Doppelhaushälfte Kalkberg 12**

**Erdgeschoss:**

Wohnzimmer	=	rd. 16 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	rd. 17 m <sup>2</sup>
Küche	=	rd. 6 m <sup>2</sup>
Bad	=	rd. 3 m <sup>2</sup>
WC-Raum	=	rd. 2 m <sup>2</sup>
Diele / Flur	=	rd. 24 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

Zimmer	=	rd. 18 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	rd. 11 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	rd. 13 m <sup>2</sup>
Flur	=	rd. 6 m <sup>2</sup>

-----  
Summe = rd. **116 m<sup>2</sup>**

---

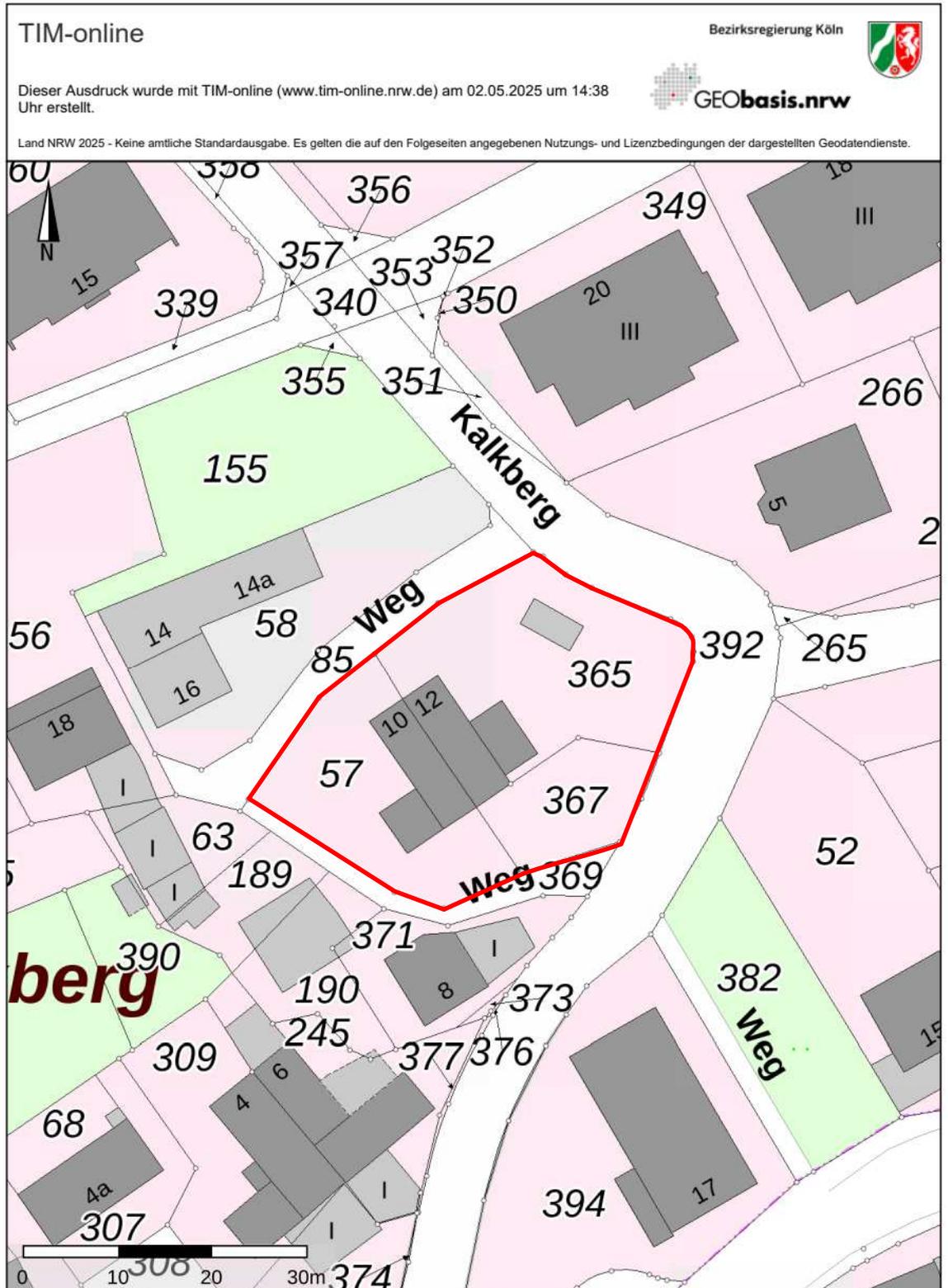
<sup>11</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 46 -

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**

**Anlage 8**



Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 47 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte

Anlage 9

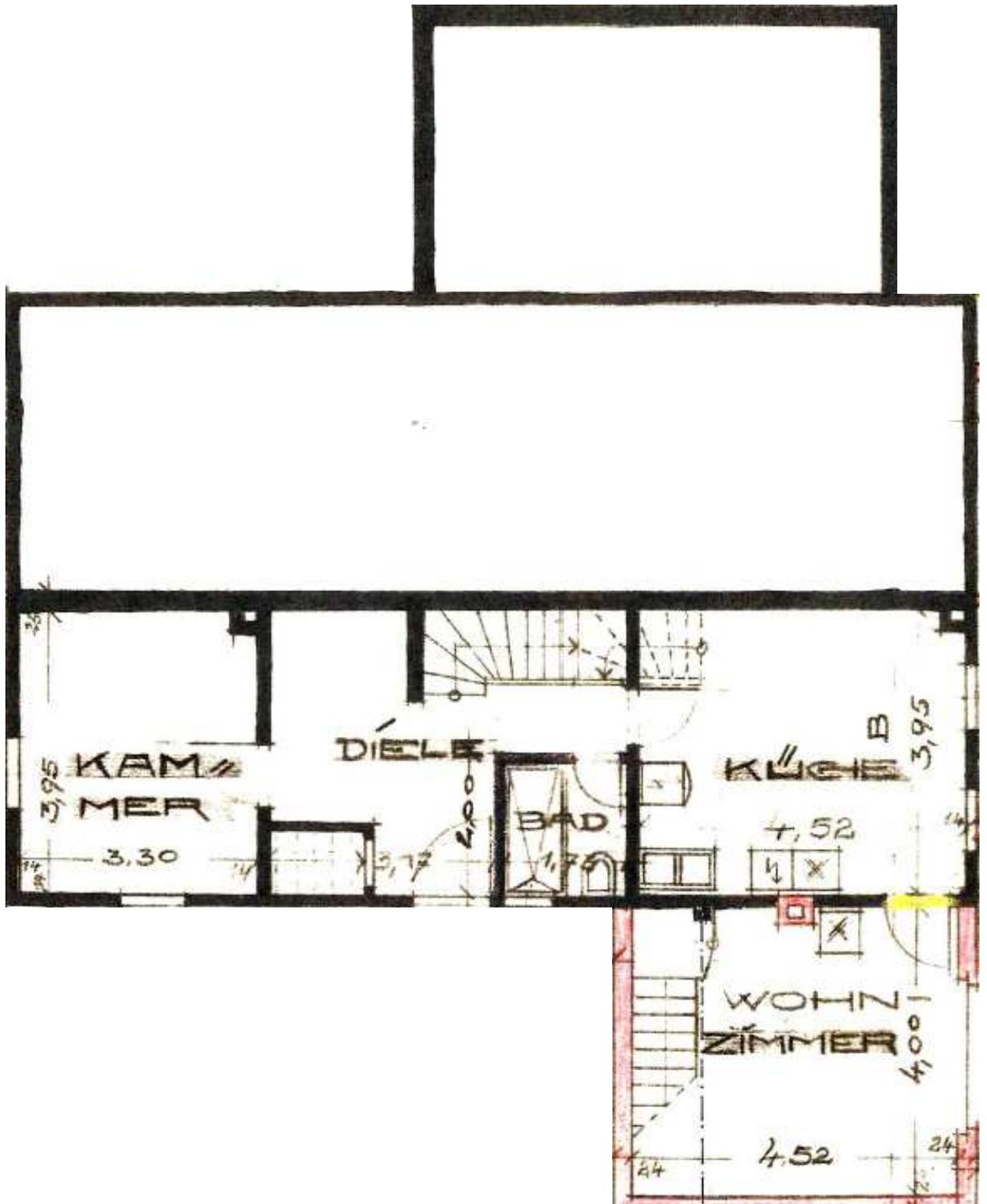


Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 48 -

Bauzeichnung Erdgeschoss aus dem Jahr 1960

Anlage 10.1



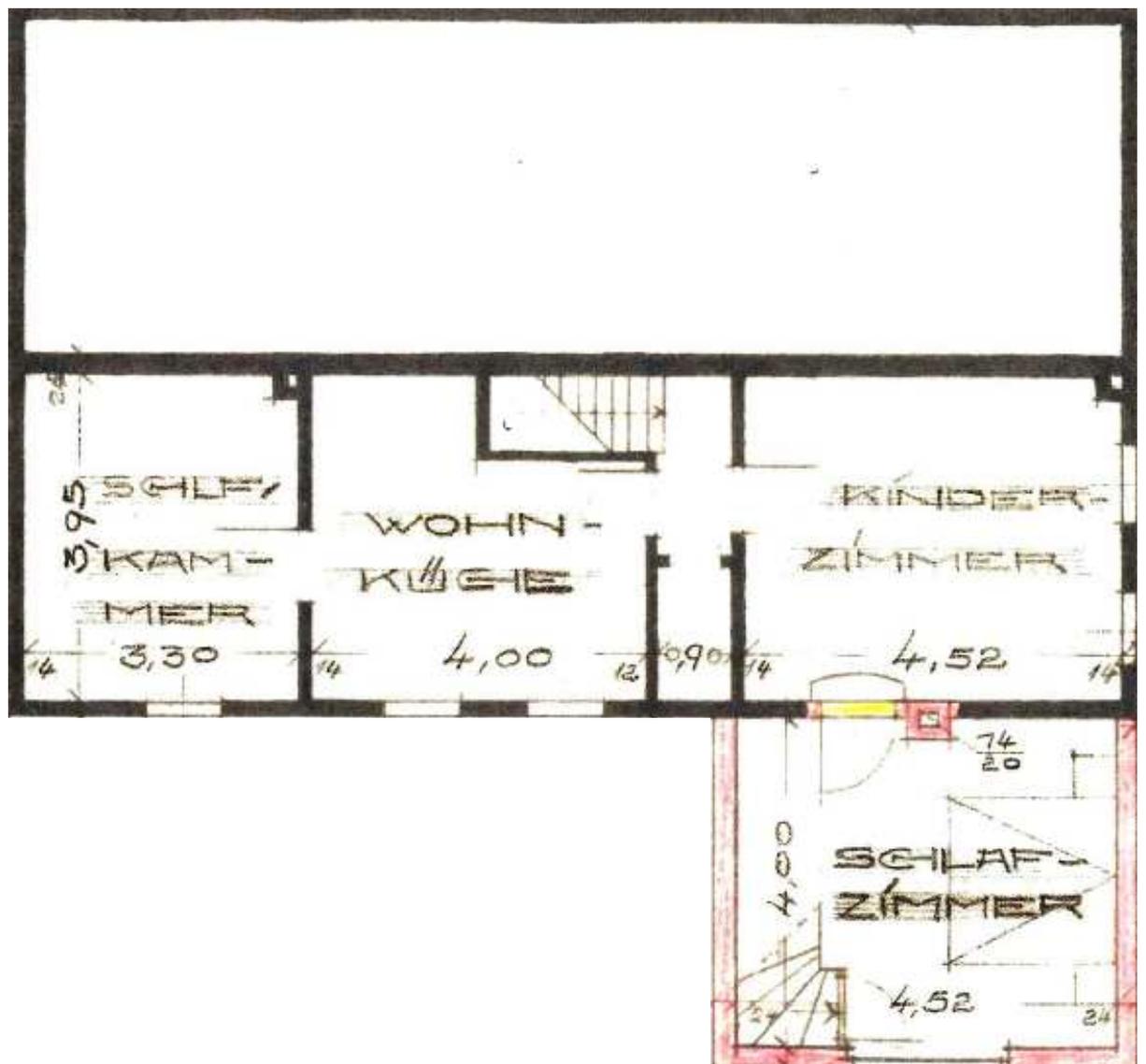
Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage

Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 49 -

Bauzeichnung Obergeschoss aus dem Jahr 1960

Anlage 10.2



Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl - 50 -

## Ermittlung der marktüblichen Miete

Anlage 11



## Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Waldbröl</b>	
Straße:	<b>Kalkberg (Waldbröl)</b>	
Hausnummer:	<b>10</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,09 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,56 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		ja
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		122
Baujahr		1900
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		ja
separates WC / Gäste WC		nein
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
Balkon, Terrasse, Loggia		nein

### Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m <sup>2</sup> :	5,23 € +/- 1,05 €
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	von 4,18 € bis 6,28 €
Gesamtmiete:	638 € +/- 128 €
Gesamtmietspanne:	von 511 € bis 766 €

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 12.1**



Doppelhaus Kalkberg 10, 12 mit Pkw-Garage



Doppelhaus Kalkberg 10, 12 - Südostansicht



Doppelhaus Kalkberg 10, 12 - Nordwestansicht

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.2**



Doppelhaushälfte Kalkberg 10 - Nordwestansicht



Doppelhaushälfte Kalkberg 10 - Südwestansicht mit Anbau



Doppelhaushälfte Kalkberg 10 - Hauseingang

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.3**



Kalkberg 10 - Erdgeschoss



Kalkberg 10 - Erdgeschoss



Kalkberg 10 - Erdgeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.4**



Kalkberg 10 - Treppe im Altbau zum Obergeschoss



Kalkberg 10 - Obergeschoss



Kalkberg 10 - Obergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.5**



Kalkberg 10 - Treppe im Anbau zum Obergeschoss



Kalkberg 10 - Obergeschoss



Kalkberg 10 - Obergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.6**



Kalkberg 10, 12 - Dachgeschoss



Kalkberg 10, 12 - Dachgeschoss



Kalkberg 10 - Treppe zum Kellergeschoss

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.7**



Kalkberg 10 - Treppe zum Kellergeschoss



Kalkberg 10 - Teilunterkellerung



Kalkberg 10 - Teilunterkellerung

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 12.8**



Kalkberg 10 - Teilunterkellerung



Doppelhaushälfte Kalkberg 12 - Ostansicht



Doppelhaushälfte Kalkberg 12 - Nordansicht

Wertgutachten: 2 Doppelhaushälften und eine Pkw-Garage  
Kalkberg 10 und Kalkberg 12 in 51545 Waldbröl

- 59 -

## Fotografische Aufnahmen

## Anlage 12.9



Doppelhaushälfte Kalkberg 12 - Nordostansicht



Kalkberg 12 - Treppe zum Kellergeschoss



ungefähre Lage Grundstücksfreifläche Flurstück 367