

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im DG mit Sondernutzungsrechten Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl - 1 -

**DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF** 57489 Drolshagen, 15.02.25  
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 025/24**  
beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert) der  
**Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans**  
**im Dachgeschoss rechts nebst Balkon**  
in dem Mehrfamilienhaus



**Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl**

verbunden mit Sondernutzungsrechten an  
dem **Keller W 6**, dem **Fahrradstellplatz 6**,  
dem **Pkw-Stellplatz 8 im Freien** und an einer **Garage im KG**

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im DG mit Sondernutzungsrechten Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

**1.376/10.000 Miteigentumsanteils**

an dem Grundstück Gemarkung Nümbrecht,  
Flur 29, Flurstück 91/1,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans  
im Dachgeschoss rechts nebst Balkon**  
in dem Mehrfamilienhaus

**Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl**

und verbunden mit Sondernutzungsrechten an  
dem **Keller W 6**, dem **Fahrradstellplatz 6**,  
dem **Pkw-Stellplatz 8 im Freien** und an einer **Garage im KG**

wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 31.01.2025** zu:

**210.000 €**

Das Wertgutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 10 Anlagen mit 20 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

## Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung .....	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung .....	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster .....	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges .....	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung .....	8
2.5	Lage .....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz .....	9
2.6.1	Grundstück .....	10
2.6.2	Gebäude .....	11
2.6.3	Wohnung .....	12
3.	Wertermittlung .....	13
3.1	Wertermittlungsverfahren .....	13
3.2	Ertragswertverfahren .....	14
3.2.1	Bodenwertanteil.....	14
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage .....	15
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	19
3.2.4	Ertragswert .....	19
3.3	Vergleichswertverfahren .....	20
3.3.1	Gebädefaktor .....	21
3.3.2	Rohertragsfaktor .....	21
3.3.3	Vergleichswert.....	22
4.	Verkehrswert .....	22
5.	Allgemeine Hinweise .....	23
6.	Anlagen .....	24

## 0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 6  
im Dachgeschoss rechts nebst Balkon  
in dem Mehrfamilienhaus  
Alter Schulweg 13  
in 51588 Nümbrecht,  
verbunden mit Sondernutzungsrechten  
an dem Keller W 6,  
dem Fahrradstellplatz 6,  
dem Pkw-Stellplatz 8 im Freien und  
an einer Garage im Kellergeschoss
- **Nutzung:** vermietet
- **WEG-Verwalter:** Müller Hausverwaltung  
und Objektservice UG  
Hauptstraße 32 in 53804 Much
- **Zwangsverwalter:** Rechtsanwalt Larsen Klein  
Paulinenstraße 12  
58511 Lüdenscheid

- **Ertragswert:** **210.000 €**

Wohnfläche (ohne Spitzboden): rd. 75 m<sup>2</sup>  
jährlicher Rohertrag: 7.020 €  
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **206.000 €**

Gebäundefaktor: 2.750 €/m<sup>2</sup>  
Rohertragsfaktor: 27,5

- **Verkehrswert:** **210.000 €**

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

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 14.11.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 025/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss rechts nebst Balkon in dem Mehrfamilienhaus Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl, verbunden mit Sondernutzungsrechten an dem Keller W 6, dem Fahrradstellplatz 6, dem Pkw-Stellplatz 8 im Freien und an einer Garage im Kellergeschoss.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohngeldes
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Beginn der Mietverträge
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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
- Kreisverwaltung Oberbergischer Kreis
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 16.01.2025 und am 31.01.2025 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-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung**

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

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Nümbrecht auf dem Blatt 9.120 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„1.376/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Nümbrecht, Flur 29, Flurstück 91/1,  
Gebäude- und Freifläche, Alter Schulweg 11, 13,  
Größe: 1.023 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.  
6 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden.  
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9115 bis 9120, 9351 und 9352). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.  
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und teilweise zugeordnet worden.*

*Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:*

- das ausschließliche Nutzungsrecht an dem in dem als Anlage 3 a zu der Urkunde genommenen Plan mit Keller WG 6 gekennzeichneten Kellerraum im Kellergeschoss sowie*
- das ausschließliche Nutzungsrecht an dem in dem vorbezeichneten Plan mit Fahrrad 6 gekennzeichneten Fahrradstellplatz im Kellergeschoss.*

*Bezug: Bewilligung vom 19.03.2018 ...“*

*„Hier ist das weitere Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz, welcher in der Anlage 3 b) der Teilungserklärung mit SN STPL 8 gekennzeichnet ist, sowie das Sondernutzungsrecht an der Garage, welche in der Anlage 3 a) der Teilungserklärung mit SNR Garage gekennzeichnet ist, zugeordnet.*

*Bezug: Bewilligung vom 02.05.2018 ...“*

*„Der Gegenstand des Sondereigentums ist geändert. Mit dem hier eingetragenen Miteigentumsanteil ist nunmehr auch das Sondereigentum an dem Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, verbunden.*

*Bezug: Bewilligung vom 08.01.2020 ...“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 91/1 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Alter Schulweg 13.

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

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekt und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 29.11.2024 *„kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.“*

Gemäß dem Baulastenkataster in RIO Raum Information Oberberg ruhen auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten.

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

WEG-Verwalter für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist die Müller Hausverwaltung und Objektservice UG, Hauptstraße 32 in 53804 Much. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung aktuell monatlich 247 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 ist vermietet (Beginn des aktuellen Mietvertrags: 01.10.2024). In der Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

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

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen ist, und im Bereich der Ortssatzung Drinsahl.

### **2.4 Erschließung**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Straße Alter Schulweg (im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt asphaltierte, rd. 2,5 m breite Gemeindestraße, die als Weg in die Feldflur weiterführt) erschlossen. Mit Schreiben vom 20.01.2025 bescheinigt die Gemeinde Nümbrecht, „*dass für das Grundstück in 51588 Nümbrecht, Alter Schulweg 11-13 ... 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 zur Zeit nicht zu übersehen.*“

*Der Kanalanschluss für die heute vorhandene öffentliche Abwasseranlage ist abgegolten.*

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

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

## **2.5 Lage**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Nümbrechter Ortsteil Drinsahl rd. 3,5 km in Luftlinie gemessen östlich des Zentrums von Nümbrecht und rd. 3 km in Luftlinie gemessen nordwestlich des Zentrums von Waldbröl. 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 Drinsahl mit rd. 200 Einwohnern liegt im Osten des Gemeindegebiets (s. Anlage 5.1). Die nächste monti-Haltestelle<sup>1</sup> befindet sich in einer Entfernung von rd. 0,5 km. Öffentliche oder private Infrastruktureinrichtungen sind in Drinsahl nicht vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Zentren von Nümbrecht und Waldbröl.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt rd. 0,5 km zur Grenze zum Stadtgebiet Waldbröl auf der südöstlichen Seite des Alten Schulwegs, rd. 0,3 km südwestlich der Kreisstraße 28, die nach rd. 0,6 km in nördlicher Richtung zur Landstraße 95 führt, über die man in westlicher Richtung nach rd. 3 km in das Zentrum von Nümbrecht gelangt. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A 4 ist rd. 12 km entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befinden sich I- und II-geschossige, überwiegend ältere Wohnhäuser sowie Grünland. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist als mäßig zu bezeichnen, es handelt sich um eine einfache Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

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

### **2.6.1 Grundstück**

Der Zuschnitt des nach hinten etwas abfallenden Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5.1 - 5.3) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6 und 7) entnommen werden.

---

<sup>1</sup> „Die OVAG bietet Ihnen mit monti zusätzliche Verbindungen, flexibel wie ein Fahrdienst. Damit vervollständigt monti das ÖPNV-Angebot dort, wo es bisher wenige direkte Verbindungen gab.“

Die Grundstücksfreiflächen werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen und Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen hinter dem Haus,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzflächen (vor und hinter dem Haus) sowie
- hinter dem Haus geringfügig als Grünfläche.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anhaltspunkte vor.

Gemäß Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 05.12.2024 liegen für das Flurstück 91/1 „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor*“. Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei dem Grundstück um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

### **2.6.2 Gebäude**

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden Gebäudekomplex bebaut, bestehend aus dem als Werkhalle errichteten I-geschossigen Gebäudeteil Alter Schulweg 11 a und 11 b (inzwischen Wohnung und „*Atelier Kerzenwerk*“) sowie dem II-geschossigen Gebäudeteil mit ausgebautem Dachgeschoss Alter Schulweg 13 (6 Wohneigentumseinheiten), in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

Das Gebäude wurde im Jahr 2018 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Der Unterhaltungszustand ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäudeteil Alter Schulweg 13 mit dem Bewertungsobjekt bzw. am Gemeinschaftseigentum folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streichbedürftiger Außenputz (Putz grünlich und tlw. fast schwarz)
- tlw. Streichbedarf im Treppenhaus
- instandsetzungsbedürftiger Fliesenbelag der Hauseingangstreppe

Sonderumlagen sind nach Angabe der WEG-Verwaltung z.Zt. nicht geplant.

### 2.6.3 Wohnung

Am 08.03.2018 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 WEG erteilt.

Die Wohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss rechts und ist mit dem Wohnzimmer mit dem Balkon nach Südwesten hin ausgerichtet. **Der gemäß Aufteilungsplan zum Bewertungsobjekt gehörende Spitzboden ist nicht ausgebaut** und ohne eine Leiter nicht zugänglich. Die Deckenöffnung im Flur der Wohnung Nr. 6 ist nur rd. 0,6 m \* rd. 0,7 m groß. Gemäß dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung sollten im Spitzboden rd. 21 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen.

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist gut. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung keine wertbeeinflussenden Mängel bzw. Schäden festgestellt. Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche zu rd. 75 m<sup>2</sup> (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.2):

- Wohnzimmer/Küche rd. 31 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer rd. 15 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer rd. 11 m<sup>2</sup>
- Bad rd. 6 m<sup>2</sup>
- Flur rd. 11 m<sup>2</sup>
- Balkon (zu 1/4) rd. 1 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung Nr. 6 gehören die Sondernutzungsrechte

- am Kellerraum WG 6 (Mauerwerksabtrennung, rd. 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß Aufteilungsplan, s. Anlage 8.4, tatsächliche Nutzung der Kellerräume abweichend von der Zuteilung im Aufteilungsplan),
- am Fahrradstellplatz 6 im Kellergeschoss (s. Anlage 8.4),
- am Pkw-Stellplatz im Freien SN STPL 8 hinter dem Gebäudeteil Alter Schulweg 11 (s. Anlage 8.1) und
- an der Garage SNR im Kellergeschoss (ebenerdig, s. Anlage 8.4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), 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 Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

### **3.2 Ertragswertverfahren**

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

#### **3.2.1 Bodenwertanteil**

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 600 m<sup>2</sup>

zum Stichtag 01.01.2024 zu 90 €/m<sup>2</sup> ermittelt; der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert 2024 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Nümbrecht-Drinsahl im Jahr 2024 nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche ergibt sich gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Korrekturfaktor von 0,82, somit ein Abschlag von 18 %.

Somit errechnet sich der Bodenwert insgesamt zu:

$$1.023 \text{ m}^2 * 90 \text{ €/m}^2 * 0,82 = 75.497 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$75.497 \text{ €} * 1.376/10.000 = 10.388 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 10.000 \text{ €}$$

### 3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

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

Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

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

Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt nach Mieterangabe z.Zt. 750 €, das sind bei einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> gemäß dem örtlichen Aufmaß rd. 10,00 €/m<sup>2</sup>, bei einer Wohnfläche von rd. 95 m<sup>2</sup> gemäß dem Aufteilungsplan (inkl. Spitzboden) rd. 7,90 €/m<sup>2</sup>.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 6,80 €/m<sup>2</sup>. Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Nümbrecht z.Zt. im Mittel bei rd. 7,50 €/m<sup>2</sup>. Nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Oberbergischen Kreis vom 01.10.2023 ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine Vergleichsmiete von 6,30 €/m<sup>2</sup> ± 1,26 €/m<sup>2</sup> (Ermittlung s. Anlage 9). Für Stellplätze bzw. Garagen ist ein Mittelwert von 17 € mit einer Spanne von 10 € - 40 € bzw. ein Mittelwert von 45 € mit einer Spanne von 25 € - 65 € angegeben.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, des Alters, der Bauart und der Wohnfläche sowie der Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum und an dem Fahrradstellplatz eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> als marktüblich angesehen.

Für die Sondernutzungsrechte an der Garage und an dem Pkw-Stellplatz im Freien erfolgt ein Zuschlag von insgesamt 60 €/Monat.

#### **Berechnung:**

Jährlicher Rohertrag:

$$(75 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 + 60 \text{ €}) * 12 = 7.020 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV <sup>2</sup> = 22,5 %

Reinertrag:

7.020 € \* 0,775 = 5.440 €

Liegenschaftszinssatz für vermietetes Wohnungseigentum gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis (Geschäftsjahr 2023) = 1,50 % ± 0,60 %

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

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
10.000 € \* 0,0200 = 200 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:  
5.440 € - 200 € = 5.240 €

Gebäudealter: 2025 - 2018 = 7 Jahre

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: nicht modernisiert) = 73 Jahre

---

<sup>2</sup> Verwaltungskosten = 420 €

Instandhaltungskosten: 75 m<sup>2</sup> \* 13,80 €/m<sup>2</sup> = 1.035 €

Mietausfallwagnis: 7.020 € \* 0,02 = 140 €

-----

Summe = 1.595 €

= rd. 22,5 %

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer Restnutzungsdauer von 73 Jahren = 38,220

Gebäudewertanteil:  
5.240 € \* 38,220 = 200.272 €

= rd. **200.000 €**

### 3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	10.000 €
• Gebäudewertanteil	=	200.000 €
		-----
Summe	=	<b>210.000 €</b>

### 3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

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

#### **Marktanpassung:**

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder 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 Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird kein Abschlag für erforderlich gehalten, da die Kosten für deren Beseitigung wohl aus der Instandhaltungsrücklage bestritten werden müssten. Der Umstand, dass der Spitzboden noch nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist und die Bodeneinschubtreppe fehlt, wurde bereits dadurch berücksichtigt, dass die Fläche im Spitzboden nicht zur Wohnfläche gerechnet wurde.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	210.000 €
• „boG´s“	=	0 €
		-----
	=	<b>210.000 €</b>

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

### 3.3.1 Gebädefaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten der Baujahre 2000 - 2019 veröffentlicht. Mit den Einflussgrößen Baujahr und Wohnfläche lässt sich der Vergleichswert nach der folgenden Formel bestimmen, abgeleitet durch eine multiple Regressionsanalyse aus 24 Kaufpreisen aus den Jahren 2022 und 2023:

$$- 2.284,7 * (2023 - \text{Baujahr}) + 2.585,5 * \text{Wohnfläche} + 23.351,7$$

Mit den hier maßgeblichen Einflussgrößen und dem im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Mittelwerten für wiederverkaufte Garagen und Außenstellplätze in Höhe 8.500 € bzw. von 4.600 € ergibt sich folgender Wert:

$$\begin{aligned} & - 2.284,7 * (2023 - 2018) + 2.585,5 * 75 \\ & + 23.351,7 + 8.500 \text{ €} + 4.600 \text{ €} \end{aligned} \qquad = \text{ rd. } \mathbf{219.000 \text{ €}^3}$$

### 3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist für vermietetes Wohnungseigentum ein Rohertragsfaktor von  $27,5 \pm 5,9$  angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart und der Lage der Mittelwert als marktangemessen angesehen.

Somit errechnet sich folgender Wert:

$$7.020 \text{ €} * 27,5 \qquad = \text{ rd. } \mathbf{193.000 \text{ €}}$$

---

<sup>3</sup> Dies entspricht einem Gebädefaktor (ohne Garage und Stellplatz) von rd. 2.750 €/m<sup>2</sup>.

### 3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten zu:

$$(219.000 \text{ €} + 193.000 \text{ €}) * 0,50 = \mathbf{206.000 \text{ €}}$$

### 4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **210.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **206.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss rechts nebst Balkon in dem Mehrfamilienhaus Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl, verbunden mit Sondernutzungsrechten an dem Keller W 6, dem Fahrradstellplatz 6, dem Pkw-Stellplatz 8 im Freien und an einer Garage im Kellergeschoss, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

**210.000 €**

## **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 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. Wohnflächenberechnung
5. Übersichtskarten
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
8. Grundrisszeichnungen
9. Ermittlung der marktüblichen Miete
10. Fotografische Aufnahmen

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

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

Drolshagen, den 15.02.2025



(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 2018) 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

**Anlage 2**

**Verwendete Bewertungsliteratur**

**Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff**

Praxis der Grundstücksbewertung

**Kleiber/Simon/Weyers:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

**Vogels:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

**Ross/Brachmann/Holzner:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

**Kleiber:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

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

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

**Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

**Anlage 3**

**Baubeschreibung <sup>4</sup>**

**Einseitig angebautes II-geschossiges Mehrfamilienhaus  
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Bimssteinmauerwerk
Fassaden	Wärmedämmputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton- bzw. Holzbalkendecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Schornsteinkopf	mit Verkleidung und Abdeckung
Dachgauben	Mauerwerk mit Putz
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Metalltür mit isolierverglasten Licht- ausschnitten, Briefkastenanlage, Gegensprechanlage
Hauseingangstreppe	Fliesenbelag, Edelstahlgeländer
Treppenhaus	Boden und Treppen mit Kunststeinbelag, Edelstahlgeländer, Wände verputzt mit Anstrich

---

<sup>4</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

**noch Anlage 3**

**Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss rechts**

Fenster / Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Türen	weiße Zellsperrtüren in Stahlzargen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad türhoch
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch- becken
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung, Ölbrennwertkessel, Heizöllagerung in 4 Kunststoffanks (je 1.500 Liter) im KG
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage
Balkon	Milchglasgeländer an Edelstahl- konstruktion, Holzdielenbelag
Garage	Sektionaltor mit Elektroantrieb, Nutzfläche rd. 25 m <sup>2</sup> , Tiefe rd. 6,8 m, Breite rd. 3,9 m, tlw. nur rd. 3,3 m

-----  
Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.5 zu entnehmen).  
-----

**Anlage 4**

**Wohnflächenberechnung<sup>5</sup>  
nach dem örtlichen Aufmaß  
und der Wohnflächenverordnung**

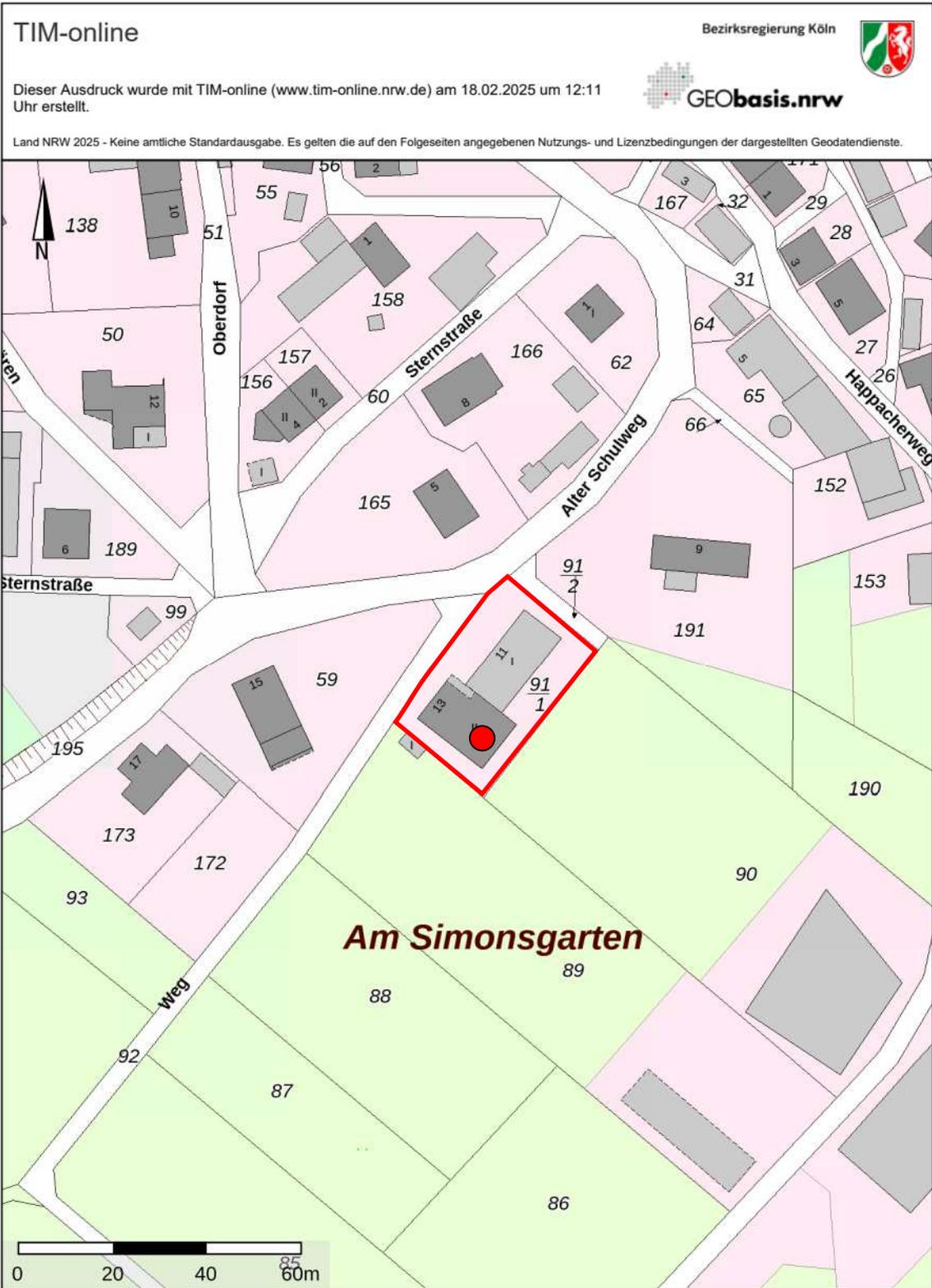
Wohnzimmer/Küche	$4,02 * 8,62 - 0,12 * 4,77$ $- 0,70 * 3,90 - 1,18 * 0,76/2$	=	30,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$2,96 * 2,96 + 1,66 * 3,96$	=	15,34 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$4,60 * 2,42$	=	11,13 m <sup>2</sup>
Bad	$2,02 * 2,61 + 0,72 * 0,31$	=	5,50 m <sup>2</sup>
Flur	$1,30 * 1,95 + 3,50 * 2,08$ $+ 0,48 * 1,14 + 0,63 * 0,22$	=	10,50 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	$2,35 * 2,22 * 0,25$	=	1,30 m <sup>2</sup>
Summe		=	74,67 m <sup>2</sup>
		=	rd. <b>75 m<sup>2</sup></b>

<sup>5</sup> Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im DG mit Sondernutzungsrechten Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl - 30 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

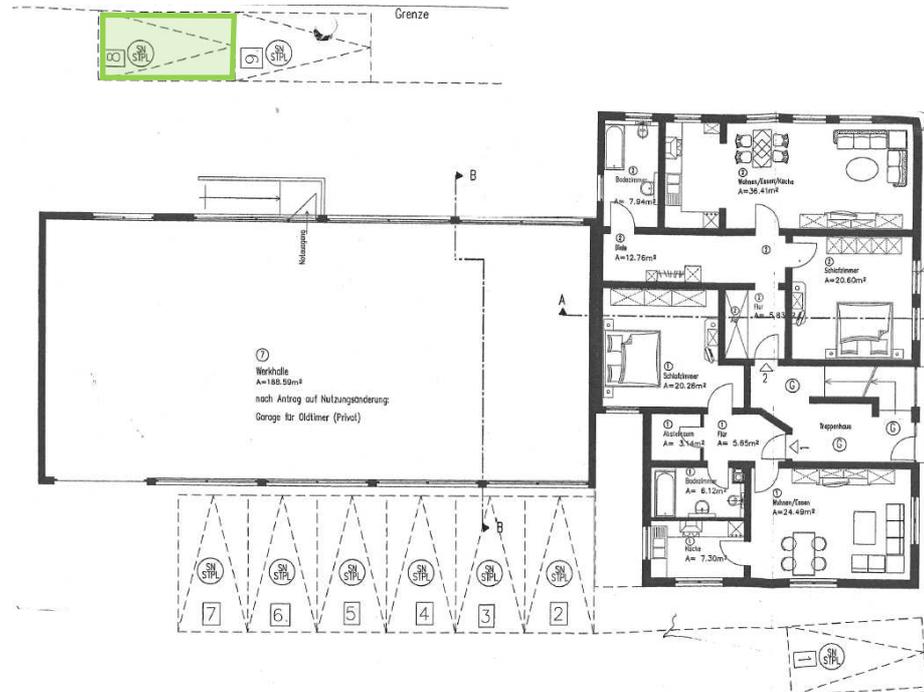
Anlage 6



Grundrisszeichnung Erdgeschoss

Anlage 8.1

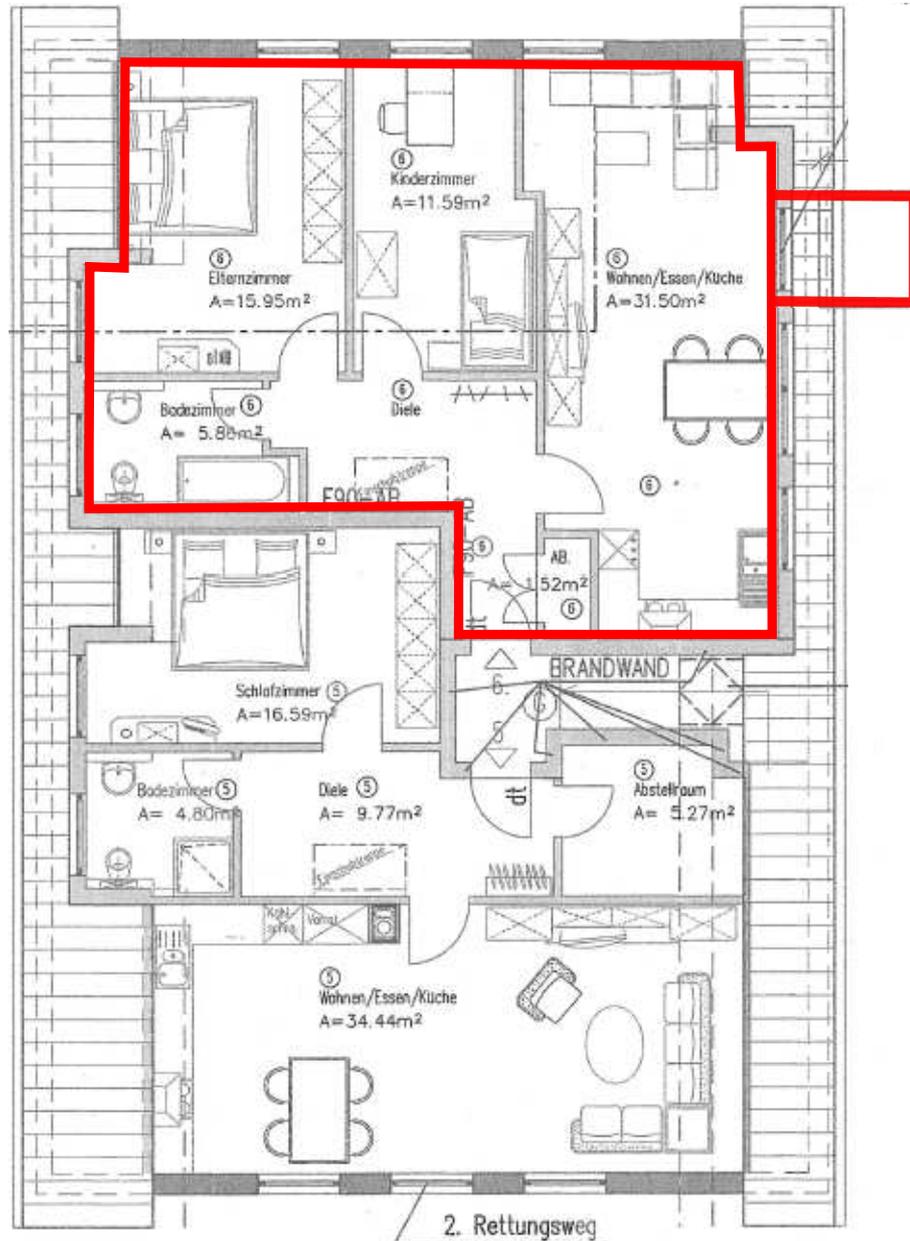
mit Pkw-Stellplätzen (Sondernutzungsrechte)



**Grundrisszeichnung Dachgeschoss**

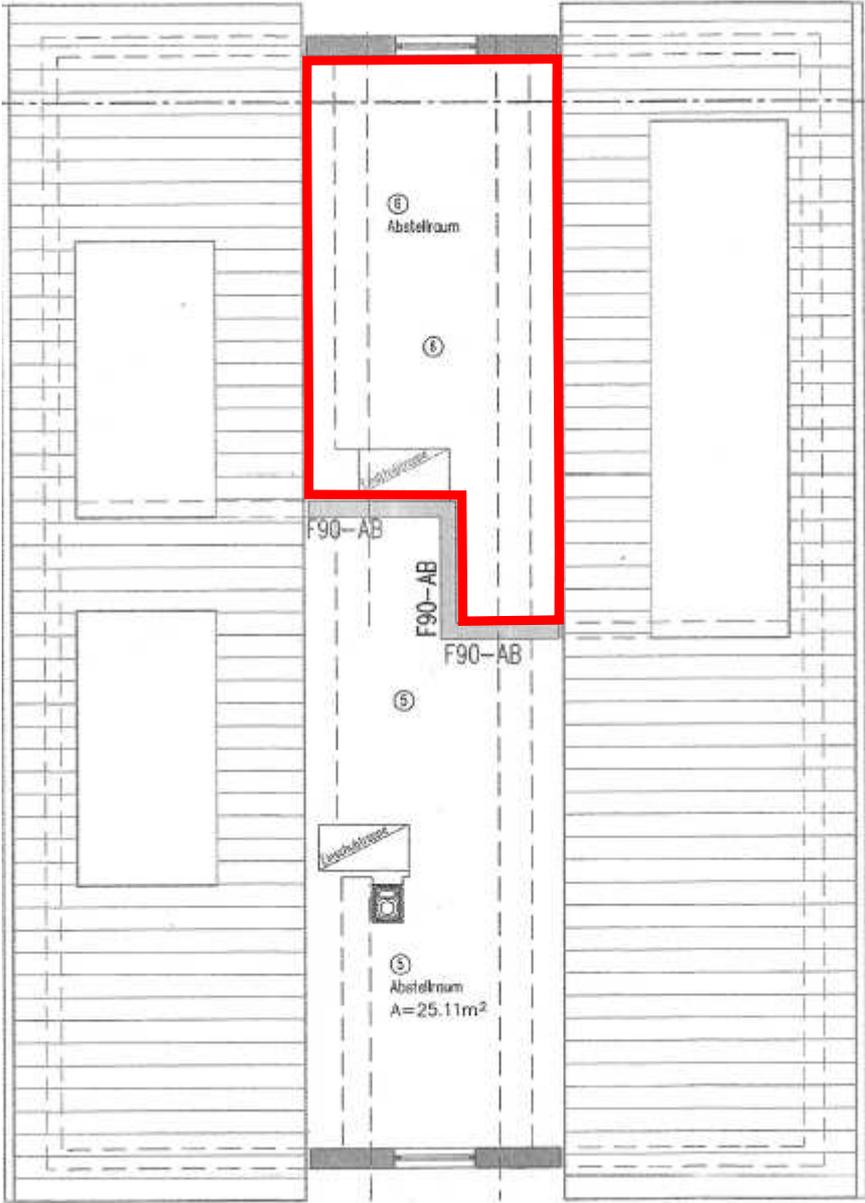
**Anlage 8.2**

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Grundrisszeichnung Spitzboden

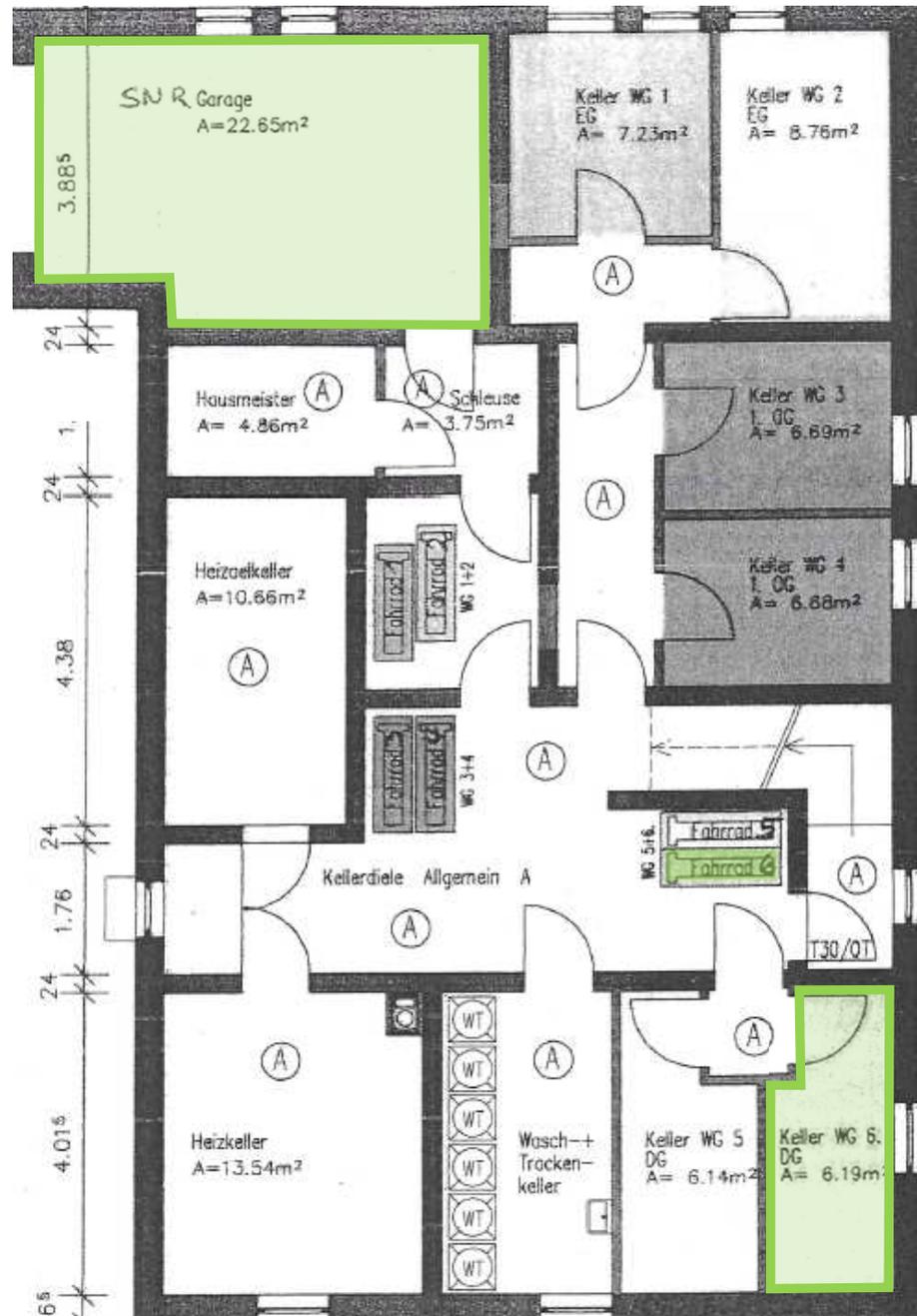
Anlage 8.3



Grundrisszeichnung Kellergeschoss

Anlage 8.4

mit Sondernutzungsrechten



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 6 im DG mit Sondernutzungsrechten Alter Schulweg 13 in Nümbrecht-Drinsahl - 35 -

## Ermittlung der marktüblichen Miete

Anlage 9



# Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 19.2.2025

### Ihre Eingaben:

Gemeinde: **Nümbrecht**  
Straße: **Alter Schulweg (Drinsahl)**  
Hausnummer: **13**

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde: 6,34 €  
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt: 6,06 €

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus? nein  
Größe des Mietobjekts in m<sup>2</sup>: 75  
Baujahr: 2018  
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert) nein  
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?  
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?  
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand? ---

Aufzug: nein  
bodengleiche Dusche: nein  
separates WC / Gäste WC: nein  
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...) ja  
Balkon, Terrasse, Loggia: ja

### Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m<sup>2</sup>: 6,30 € +/- 1,26 €  
Mietspanne pro m<sup>2</sup>: von 5,04 € bis 7,56 €  
Gesamtmietspanne: 473 € +/- 95 €  
Gesamtmietspanne: von 378 € bis 567 €

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 10.1**



Mehrfamilienhaus Alter Schulweg 13 mit Wohnung Nr. 6



Hauseingang mit Wohnung Nr. 6



Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss rechts

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 10.2**



Südansicht



rückwärtige Ansicht



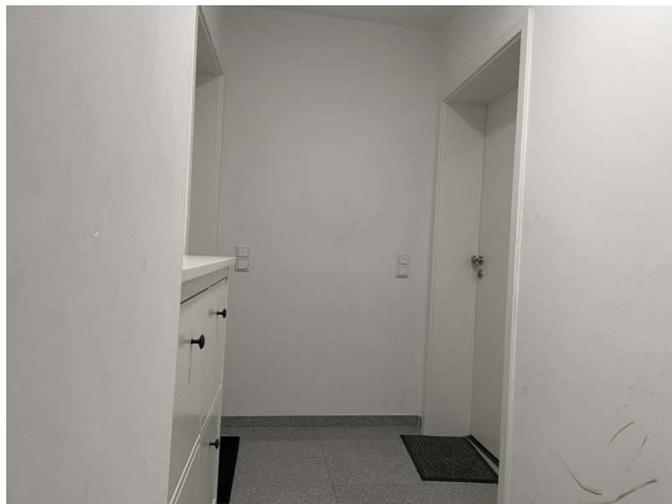
Balkon zur Wohnung Nr. 6 mit im DG

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 10.3**



Treppenhaus



Eingang Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss rechts



Balkon der Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss rechts

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 10.4**



Pkw-Stellplatz 8 im Freien (Sondernutzungsrecht)



Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss (Sondernutzungsrecht)



Garage im Kellergeschoss (Sondernutzungsrecht)

**Fotografische Aufnahmen**

**Anlage 10.5**



Kellerraum WG 6 zur Wohnung Nr. 6 (Sondernutzungsrecht)



Fahrradstellplatz 6 (Sondernutzungsrecht)



Heizungsanlage