

Wohnungseigentumseinheiten Nr. I mit Pkw-Garage und Nr. II
Eckenhagener Straße 31 in 51580 Reichshof-Mittelagger - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

57489 Drolshagen, 30.05.25

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 027/24

beim Amtsgericht Waldbröl

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der

Wohnungseigentumseinheiten

Nr. I und Nr. II des Aufteilungsplans

in dem Doppelhaus



Wohnungseigentum Nr. II = Altbau



Wohnungseigentum Nr. I = Anbau

Eckenhagener Str. 31

in

Reichshof-Mittelagger

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des
1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 229,
verbunden mit dem Sondereigentum
an den im Aufteilungsplan
mit den **Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räumen**
in dem **Anbau** des Doppelhauses und an der **Pkw-Garage**
- Wohneinheit Nr. I -
Eckenhagener Str. 31 in Reichshof-Mittelagger

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 28.05.2025 zu:

115.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 229,
verbunden mit dem Sondereigentum
an den im Aufteilungsplan
nicht mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räumen
- Wohneinheit Nr. II -
in dem **Altbauteil** des Doppelhauses
Eckenhagener Str. 31 in Reichshof-Mittelagger

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 28.05.2025 zu:

90.000 €

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)

des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 229,
verbunden mit dem Sondereigentum
an den im Aufteilungsplan
mit den **Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räumen**
in dem **Anbau** des Doppelhauses und an der **Pkw-Garage**
- Wohneinheit Nr. I -
Eckenhagener Str. 31 in Reichshof-Mittelagger

und

des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 229,
verbunden mit dem Sondereigentum
an den im Aufteilungsplan
nicht mit den **Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räumen**
in dem **Altbau** des Doppelhauses
- Wohneinheit Nr. II -
Eckenhagener Str. 31 in Reichshof-Mittelagger

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 28.05.2025

zu:

205.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	5
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	6
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	7
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster.....	7
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	8
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	10
2.5	Lage.....	10
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	12
2.6.1	Grundstück.....	12
2.6.2	Gebäude	13
3.	Wertermittlung	15
3.1	Wertermittlungsverfahren	15
3.2	Wohneinheit Nr. II (Altbau)	16
3.2.1	Sachwertverfahren	16
3.2.1.1	Ermittlung des Bodenwerts.....	16
3.2.1.2	Wert der baulichen Anlage Altbau	17
3.2.1.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	18
3.2.1.4	Vorläufiger Sachwert	19
3.2.1.5	Sachwert.....	19
3.2.2	Ertragswertverfahren.....	21
3.2.2.1	Bodenwert	22
3.2.2.2	Ertragswert der baulichen Anlage Altbau	22
3.2.2.3	Ertragswert	24
3.2.3	Vergleichswertverfahren	25
3.2.4	Verkehrswert Wohneinheit Nr. II	26
3.3	Wohneinheit Nr. I (Anbau und Pkw-Garage)	26
3.3.1	Sachwertverfahren	26
3.3.1.1	Ermittlung des Bodenwerts.....	26
3.3.1.2	Wert der baulichen Anlage Anbau.....	27
3.3.1.3	Wert der baulichen Anlage Pkw-Garage	28
3.3.1.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	29
3.3.1.5	Vorläufiger Sachwert	29
3.3.1.6	Sachwert.....	29
3.3.2	Ertragswertverfahren.....	30
3.3.2.1	Bodenwert	30
3.3.2.2	Ertragswert der baulichen Anlagen Anbau und Garage.....	30
3.3.2.3	Ertragswert	32
3.3.3	Vergleichswertverfahren	32
3.3.4	Verkehrswert Wohneinheit Nr. I.....	32
4.	Gesamtverkehrswert	33
5.	Allgemeine Hinweise.....	34
6.	Anlagen	35

0. Zusammenstellung

Bewertungsobjekte: Wohneinheiten Nr. I und Nr. II in dem Doppelhaus Eckenhagener Str. 31 in 51580 Reichshof																									
Wohnungseigentum Nr. I (Anbau und Pkw-Garage) <table> <tr> <td>Sachwert:</td><td>116.000 €</td></tr> <tr> <td>Bodenwert:</td><td>27.000 €</td></tr> <tr> <td>Gebäudewerte: 88.000 € + 11.000 € =</td><td>99.000 €</td></tr> <tr> <td>Wert der Außenanlagen:</td><td>4.000 €</td></tr> <tr> <td>vorläufiger Sachwert:</td><td>130.000 €</td></tr> <tr> <td>Ertragswert:</td><td>116.000 €</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche:</td><td>rd. 78 m²</td></tr> <tr> <td>jährlicher Rohertrag:</td><td>7.152 €</td></tr> <tr> <td>Liegenschaftszinssatz:</td><td>1,30 %</td></tr> <tr> <td>Vergleichswert:</td><td>113.000 €</td></tr> <tr> <td>Gebäudedefaktor:</td><td>1.820 €/m²</td></tr> <tr> <td>Verkehrswert:</td><td>115.000 €</td></tr> </table>		Sachwert:	116.000 €	Bodenwert:	27.000 €	Gebäudewerte: 88.000 € + 11.000 € =	99.000 €	Wert der Außenanlagen:	4.000 €	vorläufiger Sachwert:	130.000 €	Ertragswert:	116.000 €	Wohnfläche:	rd. 78 m ²	jährlicher Rohertrag:	7.152 €	Liegenschaftszinssatz:	1,30 %	Vergleichswert:	113.000 €	Gebäudedefaktor:	1.820 €/m ²	Verkehrswert:	115.000 €
Sachwert:	116.000 €																								
Bodenwert:	27.000 €																								
Gebäudewerte: 88.000 € + 11.000 € =	99.000 €																								
Wert der Außenanlagen:	4.000 €																								
vorläufiger Sachwert:	130.000 €																								
Ertragswert:	116.000 €																								
Wohnfläche:	rd. 78 m ²																								
jährlicher Rohertrag:	7.152 €																								
Liegenschaftszinssatz:	1,30 %																								
Vergleichswert:	113.000 €																								
Gebäudedefaktor:	1.820 €/m ²																								
Verkehrswert:	115.000 €																								
Wohnungseigentum Nr. II (Altbau) <table> <tr> <td>Sachwert:</td><td>89.000 €</td></tr> <tr> <td>Bodenwert:</td><td>27.000 €</td></tr> <tr> <td>Gebäudewert:</td><td>92.000 €</td></tr> <tr> <td>Wert der Außenanlagen:</td><td>5.000 €</td></tr> <tr> <td>vorläufiger Sachwert:</td><td>124.000 €</td></tr> <tr> <td>Ertragswert:</td><td>89.000 €</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche:</td><td>rd. 103 m²</td></tr> <tr> <td>jährlicher Rohertrag:</td><td>7.416 €</td></tr> <tr> <td>Liegenschaftszinssatz:</td><td>1,50 %</td></tr> <tr> <td>Vergleichswert:</td><td>92.000 €</td></tr> <tr> <td>Gebäudedefaktor:</td><td>1.480 €/m²</td></tr> <tr> <td>Verkehrswert:</td><td>90.000 €</td></tr> </table>		Sachwert:	89.000 €	Bodenwert:	27.000 €	Gebäudewert:	92.000 €	Wert der Außenanlagen:	5.000 €	vorläufiger Sachwert:	124.000 €	Ertragswert:	89.000 €	Wohnfläche:	rd. 103 m ²	jährlicher Rohertrag:	7.416 €	Liegenschaftszinssatz:	1,50 %	Vergleichswert:	92.000 €	Gebäudedefaktor:	1.480 €/m ²	Verkehrswert:	90.000 €
Sachwert:	89.000 €																								
Bodenwert:	27.000 €																								
Gebäudewert:	92.000 €																								
Wert der Außenanlagen:	5.000 €																								
vorläufiger Sachwert:	124.000 €																								
Ertragswert:	89.000 €																								
Wohnfläche:	rd. 103 m ²																								
jährlicher Rohertrag:	7.416 €																								
Liegenschaftszinssatz:	1,50 %																								
Vergleichswert:	92.000 €																								
Gebäudedefaktor:	1.480 €/m ²																								
Verkehrswert:	90.000 €																								
Gesamtverkehrswert: 205.000 €																									

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 12.02.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 002 K 027/24 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte der im Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räume in dem Anbau des Doppelhauses sowie der Pkw-Garage (Wohnungseigentumseinheit Nr. I) und der im Aufteilungsplan nicht mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räume in dem Altbau des Doppelhauses (Wohnungseigentumseinheit Nr. II) Eckenhagener Straße 31 in Reichshof-Mittelagger erstellt werden.

Auftragsgemäß sind bei mehreren Einheiten neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

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

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

- Gemeindeverwaltung Reichshof
- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises

- Grundbuchamt beim Amtsgericht Waldbröl
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 22.05.2025 und am 28.05.2025 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, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

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

Wohnungseigentum Nr. I - Blatt 4314:

„1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 229,

Gebäude- und Freifläche, Eckenhagener Str. 31,

Größe 493 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räumen und der Garage.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 4314 bis 4315).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Bezug: Bewilligungen vom 13.10.1969 (UR-Nr. 1671/1969, Notar Karl Heinz Klein, Gummersbach) und vom 27.05.1977 (UR-Nr. 950/1977, Notar Karl Heinz Klein, Gummersbach).

...“

Wohnungseigentum Nr. II - Blatt 4315:

„1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 229,

Gebäude- und Freifläche, Eckenhagener Str. 31,

Größe 493 m²,

*verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan **nicht**
mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räumen.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt an-
gelegt (Blätter 4314 bis 4315).*

*Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu
den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums-
rechte beschränkt.*

*Bezug: Bewilligungen vom 13.10.1969 (UR-Nr. 1671/1969, Notar
Karl Heinz Klein, Gummersbach) und vom 27.05.1977 (UR-Nr. 950/
1977, Notar Karl Heinz Klein, Gummersbach).*

... “

In der Teilungserklärung vom 13.10.1969 mit Ergänzung vom 27.05.
1977 sind für die Bewertungsobjekte keine Sondernutzungsrechte be-
gründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 229 in Übereinstimmung mit
der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart
„*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Doppelhauses mit den zu bewertenden
Wohnungseigentumseinheiten Nr. I und Nr. II ist Eckenhagener Straße
31.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

In den Bestandsverzeichnissen der o.a. Grundbücher sind gemäß den
vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen vom
20.11.2024 keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte
und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

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

Auf dem Grundstück mit den Bewertungsobjekten ruht die Abstandflächen- und Freiflächenbaulast Nr. 00932. Ein quantifizierbarer Einfluss auf die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte ist durch diese Baulast nicht gegeben.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 12.03.2025 kann davon ausgegangen werden, dass die Bewertungsobjekte nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, da in den Abteilungen III der Grundbücher keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen sind.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht durch den Garagenanbau Grenzbebauung. Gemäß der Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte ist ein Grenzüberbau nicht erkennbar.

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

Ein WEG-Verwalter ist für die z.Zt. ungenutzten, aber tlw. noch möblierten Bewertungsobjekte nicht bestellt.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, und innerhalb der Ortslagensatzung Mittelagger.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Eckenhagener Straße (asphaltierte Landstraße mit einseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung) und den Schmiedeweg (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich in der Ortschaft Mittelagger der Gemeinde Reichshof im Oberbergischen Kreis, rd. 4 km südlich des Zentrums von Bergneustadt, rd. 8 km nördlich des Zentrums von Denklingen, dem Hauptort von Reichshof, rd. 8 km nordöstlich des Zentrums von Wiehl und rd. 7 km südöstlich des Zentrums von Gummersbach (jeweils in Luftlinie gemessen).

Die Gemeinde Reichshof mit rd. 19.000 Einwohnern und insgesamt 106 Ortschaften liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbargemeinden sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über NN. Wiehl, Wiehltalsperre und Steinagger sind die bedeutenden Gewässer. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Denklingen. Im Jahr 1969 wurden im Rahmen der kommunalen Neuordnung die bisher selbständigen Gemeinden Denklingen und Eckenhagen zur Gemeinde Reichshof zusammengefasst; der Name Reichshof erinnert an die frühere Zugehörigkeit zum Reichs- bzw. Königsgut. Mit einer Fläche von rund 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Rund um den Heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem

Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Gummersbach, Waldbröl und Siegen.

Die nordwestlich in Reichshof und nordwestlich der Wiehltalsperre gelegene Ortschaft Mittelagger hat rd. 500 Einwohner und besitzt keine Einrichtungen der öffentlichen oder privaten Infrastruktur. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Gummersbach-Derschlag (rd. 3,5 km Straßenentfernung) und in Reichshof-Eckenhagen (rd. 4 km Straßenentfernung).

Das Eckgrundstück mit den Bewertungsobjekten liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt von Mittelagger rd. 0,2 km östlich der Trasse des Zubringers zur A 4 auf der südöstlichen Seite des Schmiedewegs (Tempo 30-Zone) und der nordöstlichen Seite der Eckenhagener Straße, über die man nach rd. 0,4 km in nördlicher Richtung die hohe Brücke des Zubringers unterquert und nach weiteren rd. 3 km in das Zentrum von Derschlag gelangt. Die Entfernung zur Auffahrt auf den Zubringer zur A 4 beträgt rd. 2 km. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in einer Entfernung von rd. 0,2 km vom Grundstück mit den Bewertungsobjekten zu erreichen.

In der Nachbarschaft des Grundstücks befinden sich einige überwiegend ältere, I- bis II-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Auf der anderen Seite der Eckenhagener Straße und jenseits der Steinagger liegen Wald- und Grünflächen.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als noch zufriedenstellend zu bezeichnen, es handelt sich um eine mäßige Wohnlage.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich der Bewertungsobjekte keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr. Durch den relativ starken Autoverkehr auf der Eckenhagener Straße wirkt jedoch Verkehrslärm insbesondere auf den direkt an der Eckenhagener Straße stehenden Altbau (Wohnungseigentum Nr. II) ein.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Nordosten etwas abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage in Reichshof sowie zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) entnommen werden.

Die Freiflächen des im Mittel rd. 18 m breiten und rd. 27,5 m tiefen, fast rechteckig geschnittenen, straßenseitig tlw. mit einem instandsetzungsbedürftigen Holzzaun mit einem instandsetzungsbedürftigen Holztörchen mit 2 Stufen zum Garten, ansonsten tlw. mit einer Mauer, einem Maschendrahtzaun bzw. Holzlamellenelementen eingefriedigten, z.Zt. stark verwilderten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Stellplatzfläche am Schmiedeweg,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt zu der Pkw-Garage,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang des Anbaus
- als Gartenfläche mit Wildwuchs und einem an die Pkw-Garage angebautem, abgängigen Gewächshaus.

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 Oberbergischen Kreises vom 20.03.2025 liegen für das Grundstück „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, das aus einem in Fachwerkbauweise errichteten Altbau und einem in konventioneller, massiver Bauweise errichteten Anbau mit einer angebauten Pkw-Garage besteht. Der Altbau soll nach Eigentümerangabe aus der Zeit um 1900 stammen, der „Anbau von 4 Zimmern“ wurde im Jahr 1966 errichtet (Baugenehmigung 06.05.1966, Rohbauabnahme 14.06.1966, Schlussabnahme 13.08.1968). Für den Garagenanbau wurde am 19.07.1977 die Baugenehmigung erteilt (Rohbauabnahme 22.06.1978). Die Zufahrt zu der Pkw-Garage erfolgt vom Schmiedeweg. Im Jahr 2004 wurde vor dem Anbau ein Vorbau errichtet (Baugenehmigung 14.08.2003, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 09.12.2004). Der Vorbau vor dem Fachwerkhaus soll um 2000 erstellt worden sein.

Am 07.01.1969 hat der Oberbergische Kreis für die zu bewertenden Wohnungseigentumseinheiten die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt. Die Wohneinheit Nr. I ist identisch mit dem Anbau, dessen Hauseingang sich auf Kellergeschossebene in dem im Jahr 2004 errichteten Vorbau, von dem auch ein Zugang in das Kellergeschoss des Altbaus (Wohneinheit Nr. II) möglich ist, befindet. Zur Wohneinheit Nr. I gehört gemäß der Ergänzung zur Teilungserklärung auch die angebaute Pkw-Garage, von der ein Zugang in das Kellergeschoss des Anbaus besteht (s. Grundrisszeichnung Anlage 9.2). Die Wohneinheit Nr. II ist identisch mit dem Altbau. Allerdings gehört zur Wohneinheit Nr. II de facto auch das Bad in dem Vorbau vor dem Anbau, da das Bad nur von der Wohneinheit Nr. II zugänglich ist (der Vorbau war zum Zeitpunkt der Teilungserklärung noch nicht vorhanden, später ist keine Regelung erfolgt).

Im Altbau wurden seit der Erstellung Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (Hauseingangstür, Fenster, Heizung, sanitäre Einrichtungen, Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge). Auch im Anbau wurden Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, Fenster). Altbau und Anbau stehen nach Eigentümerangabe seit Ende vergangenen Jahres leer.

Beide Wohneinheiten und auch die Pkw-Garage befinden sich in einem durch Vandalismus verwüsteten und vermüllten Zustand und sind stark renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Bei der Ortsbesichtigung wurden darüber hinaus folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

Altbau (Wohneinheit Nr. II):

- tlw. instandsetzungsbedürftige Schieferfassade
- instandsetzungsbedürftige Hauseingangstreppe
- erneuerungsbedürftige Heizungsanlage
- Feuchtigkeiterscheinungen an einer Wand im Kellergeschoss und der Küche im Erdgeschoss
- tlw. erneuerungsbedürftige Sanitärobjekte
- vom Dach eindringendes Wasser in einem Raum im Dachgeschoss, dadurch Decken- und Bodenbelagschäden
- tlw. instandsetzungsbedürftige Deckenpaneele
- Renovierungsbedarf (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge)

Anbau und Pkw-Garage (Wohneinheit Nr. I):

- tlw. streichbedürftiger Außenputz
- instandsetzungs- bzw. erneuerungsbedürftige Heizungsanlage
- tlw. instandsetzungsbedürftige Türen
- Renovierungsbedarf (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge)
- lichte Höhe der Anbauunterkellerung nur rd. 1,9 m
- lichte Höhe der Tür zwischen dem Anbau und der Pkw-Garage nur rd. 1,7 m
- instandsetzungsbedürftiges Garagentor

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

Die Wohnflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß, den Bauzeichnungen und der Wohnflächenverordnung zu rd. 78 m² für die Wohneinheit Nr. I und zu rd. 103 m² für die Wohneinheit Nr. II (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlagen 9.2 - 9.3).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere der Baubeschreibung und den fotografischen Aufnahmen (s. Anlagen 10.1 - 10.8), 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 vorzugs-

weise 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, das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Wohneinheit Nr. II (Altbau)

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 95 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Bauweise: offene Bauweise:
- Geschosszahl: II
- Fläche: 800 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Mittelagger bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick die Größe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekten ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Umrechnungsfaktor von 1,14 anzubringen.

Der anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt, soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden.

Somit ergibt sich der Bodenwertanteil zu:

$$\begin{aligned} 493 \text{ m}^2 * 95 \text{ €/m}^2 * 1,14 * 1/2 &= 26.696 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{27.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.1.2 Wert der baulichen Anlage Altbau

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

$$\text{Bruttogrundfläche} = 197 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach

Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten¹ = 1.245 €/m²

197 m² * 1.245 €/m² = 245.265 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus ist 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 einem mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu rd. 30 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 30 Jahre) / 80 Jahre = 0,625

245.265 € * 0,625 = 153.291 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

245.265 € - 153.291 € = 91.974 €

= rd. **92.000 €**

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.

¹ Gebäudetyp	=	2.01
Standardstufe	=	rd. 1,7
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	665 €/m²
Korrektur wegen Baupreisindex (Februar 2025)	=	1,872
NHK: 665 €/m² * 1,872	=	rd. 1.245 €/m²

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

$$92.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } 5.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind anteilig berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.2.1.4 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	27.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	92.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €

Summe	=	124.000 €

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 €/m³ bis 240 €/m² für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einem vorläufigen Sachwert von 130.000 € ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von 1,24 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage des Bewertungsobjekts ein Anpassungsfaktor von 1,20 als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter

Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ² ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 60.000 € ³ für erforderlich gehalten; hierin ist ein Risikoabschlag für das Fachwerk 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:

$$124.000 \text{ €} * 1,20 - 60.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{89.000 \text{ €}}$$

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.

² Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (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 ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,8 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

³ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Ziff. 5.

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 Altbau

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 Wohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 7,15 €/m². Der online-Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 5,19 €/m² mit einer Spanne von 4,15 €/m² bis 6,23 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung wird **nach Durchführung der erforderlichen und der angesetzten Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 6,00 €/m² als marktüblich angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$103 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.416 \text{ €}$$

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

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

$$\text{Instandhaltungskosten: } 103 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.442 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.416 \text{ €} * 0,02 = 148 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.949 \text{ €}$$

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

Reinertrag:

$$7.416 \text{ €} * 0,74 = 5.488 \text{ €}$$

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

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

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts

$$= 1,50 \%$$

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:

$$27.000 \text{ €} * 0,0150 = 405 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.488 \text{ €} - 405 \text{ €} = 5.083 \text{ €}$$

Restnutzungsdauer

$$= 30 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 1,50 % und der Restnutzungsdauer von 30
Jahren

$$= 24,016$$

Gebäudeertragswert:

$$5.083 \text{ €} * 24,016 = 122.073 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 122.000 \text{ €}$$

3.2.2.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	27.000 €
• Gebäudeertragswert	=	122.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gem. Ziffer 3.2.1.5	=	- 60.000 €

Summe	=	89.000 €

3.2.3 Vergleichswertverfahren

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für weiterverkaufte, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.750 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Häuser mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen
- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: 150 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 800 m²
- Boden-/Lagewert: 110 €/m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 1.480 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1750 €/m ²		
Gemeinde	Reichshof		
Immobilienrichtwertnummer	4020124		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-11.0 %
Baujahr	1969	1900	-12.0 %
Wohnfläche	150 m ²	103 m ²	11.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel	10.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	800 m ²	493 m ²	-4.0 %
Boden-/Lagewert	110 €/m ²	95 €/m ²	-8.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.480 €/m²	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.2.1.5 in Höhe von 60.000 € überschlägig zu:

$$103 \text{ m}^2 * 1.480 \text{ €/m}^2 - 60.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{92.000 \text{ €}}$$

3.2.4 Verkehrswert Wohneinheit Nr. II

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 = **89.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.2.2.3 = **89.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.2.3 = **92.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen exakt überein. Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert der im Aufteilungsplan **nicht** mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räume in dem Altbau des Doppelhauses (Wohnungseigentumseinheit Nr. II) Eckenhagener Straße 31 in Reichshof-Mittelagger wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

90.000 €

3.3 Wohneinheit Nr. I (Anbau und Pkw-Garage)

3.3.1 Sachwertverfahren

3.3.1.1 Ermittlung des Bodenwerts

Entsprechend Ziffer 3.2.1.1 ergibt sich der Bodenwert zu:

$$493 \text{ m}^2 * 95 \text{ €/m}^2 * 1,14 * 1/2 = 26.696 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } 27.000 \text{ €}$$

3.3.1.2 Wert der baulichen Anlage Anbau

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 181 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % BNK⁵

$$= 1.300 \text{ €/m}^2$$

$$181 \text{ m}^2 * 1.300 \text{ €/m}^2 = 235.300 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Der Anbau ist überwiegend 59 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. 30 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,625$$

$$235.300 \text{ €} * 0,625 = 147.062 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

⁵ Gebäudetyp	=	2.01
Standardstufe	=	rd. 2,1
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	695 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Februar 2025)	=	1,872
NHK: 695 €/m ² * 1,872	=	rd. 1.300 €/m ²

$$235.300 \text{ €} - 147.062 \text{ €} = 88.238 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{88.000 \text{ €}}$$

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 % Baunebenkosten⁶

$$= 910 \text{ €/m}^2$$

$$41 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 910 \text{ €/m}^2$$

$$= 37.310 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde im Jahr 1976 erstellt und ist somit 49 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer zu 21 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(70 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre}) / 70 \text{ Jahre}$$

$$= 0,700$$

$$37.310 \text{ €} * 0,700$$

$$= 26.117 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$37.310 \text{ €} - 26.117 \text{ €}$$

$$= 11.193 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{11.000 \text{ €}}$$

⁶ Vergleichbarer Gebäudetyp

$$= 14.1$$

Standardstufe

$$= 4$$

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010

$$= 485 \text{ €/m}^2$$

Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Februar 2025)

$$= 1,872$$

NHK: $485 \text{ €/m}^2 * 1,872$

$$= \text{rd. } 910 \text{ €/m}^2$$

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 4 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$(88.000 \text{ €} + 11.000 \text{ €}) * 0,04 = \text{rd. } 4.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind anteilig berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.3.1.5 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	27.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Anbau	=	88.000 €
- Pkw-Garage	=	11.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	4.000 €

Summe	=	130.000 €

3.3.1.6 Sachwert

Marktanpassung:

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2.1.5 wird für den Anbau ein Anpassungsfaktor von 1,20 als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein

Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 40.000 €⁷ für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$130.000 \text{ €} * 1,20 - 40.000 \text{ €} = 116.000 \text{ €}$$

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 Anlagen Anbau und Garage

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung wird **nach Durchführung der erforderlichen und der angesetzten Miete entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,00 €/m² als marktüblich angesehen. Für die Pkw-Garage wird gemäß dem Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis eine monatliche Miete von 50 € angesetzt.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(78 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 + 50 \text{ €}) * 12 = 7.152 \text{ €}$$

⁷ 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.

Bewirtschaftungskosten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ⁸	=	22 %
--	---	------

Reinertrag:		
7.152 € * 0,78	=	5.579 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für Doppel- und Reihenhäuser	=	1,30 % ± 0,6 %
---	---	----------------

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts	=	1,30 %
--	---	--------

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:		
27.000 € * 0,0130	=	351 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
5.579 € - 351 €	=	5.228 €

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,30 % und einer Restnutzungsdauer der Hauptgebäudesubstanz (Anbau) von 30 Jahren	=	24,711
---	---	--------

Gebäudeertragswert:		
5.228 € * 24,711	=	129.189 €

	=	rd. 129.000 €
--	---	----------------------

⁸ Verwaltungskosten	=	359 €
Instandhaltungskosten: 78 m² * 14,00 €/m²	=	1.092 €
Mietausfallwagnis: 7.152 € * 0,02	=	143 €

Summe	=	1.594 €
	=	rd. 22 %

3.3.2.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	27.000 €
• Gebäudeertragswert	=	129.000 €
• Abschlag wegen der „boG's“ gem. Ziffer 3.3.1.6	=	- 40.000 €

Summe	=	116.000 €

3.3.3 Vergleichswertverfahren

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1750 €/m²		
Gemeinde	Reichshof		
Immobilienrichtwertnummer	4020124		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-11.0 %
Baujahr	1969	1966	0.0 %
Wohnfläche	150 m²	78 m²	20.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel	10.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	800 m²	493 m²	-4.0 %
Boden-/Lagewert	110 €/m²	95 €/m²	-8.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.820 €/m²	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die Pkw-Garage in Höhe ihres Wertes von 11.000 € gemäß 3.3.1.3 und des Abschlags wegen der „boG's“ gemäß Ziffer 3.3.1.5 in Höhe von 40.000 € überschlägig zu:

$$78 \text{ m}^2 * 1.820 \text{ €/m}^2 + 11.000 \text{ €} - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{113.000 \text{ €}}$$

3.3.4 Verkehrswert Wohneinheit Nr. I

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 = **116.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.2.3 = **116.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3 = **113.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen exakt überein. Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert der im Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räume in dem Anbau des Doppelhauses sowie der Pkw-Garage (Wohnungseigentumseinheit Nr. I) Eckenhagener Straße 31 in Reichshof-Mittelagger wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

115.000 €

4. Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der im Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räume in dem Anbau des Doppelhauses sowie der Pkw-Garage (Wohnungseigentumseinheit Nr. I) und der im Aufteilungsplan nicht mit den Ziffern 1 bis 8 bezeichneten Räume in dem Altbau des Doppelhauses (Wohnungseigentumseinheit Nr. II) Eckenhagener Straße 31 in Reichshof-Mittelagger ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 3.2.4 und 3.3.4 zu:

90.000 € + 115.000 € =

205.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarte Reichshof
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Grundrisszeichnungen
10. 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 30.05.2025



(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

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

Baubeschreibung⁹

**a) Unterkellerte, I-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem
Dachgeschoss (Altbau = Wohnungseigentum Nr. II)**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	KG in Mauerwerk, ansonsten in Fachwerkbauweise
Fassaden	Sockel: Riemchenverkleidung bzw. Putz Straßenseite: Fachwerk mit verputzten Ausfachungen Giebelseiten: Kunstschieferverkleidung Vorbau: Holzverkleidung
Decken	über KG Kappendecke, ansonsten Holz- balkendecken (Spalierdecken)
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Vorbau mit Pultdach
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech bzw. Kupferblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion, Kunstschiefer
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt mit Innensprossen
Hauseingangsvorbau mit Hauseingangstreppe	in Holzkonstruktion auf Mauerwerk, Treppe mit Naturstein, Holzgeländer

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Treppe zum DG	Holztreppe mit gedrechseltem Geländer
Treppe zum KG	Holztreppe
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden	Holzböden, Fliesen- bzw. Laminatbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad und im Duschbad, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. Wand- und Deckenpaneele
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme im KG. Wärmeausstrahlung durch Wand- heizkörper, durch Handtuchhalter im Duschbad im DG
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch- waschbecken im EG (im Vorbau am Anbau); Duschbad mit Dusche, WC und Hand- waschbecken im DG
Balkon	aufgeständert, Holzboden, Holzgeländer, Pergola, Zugang zum Garten über eine Holztreppe mit verzinkten Gitterrost- stufen

noch Anlage 3

**b) Unterkellerte, I-geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem
Dachgeschoss (Anbau = Wohnungseigentum Nr. I)**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Riemchen- verkleidung
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Innentreppen	in Beton mit Fliesenbelag, Metallstabgeländer mit kunststoff- ummantelten Handläufen
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Aufleistungen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat-, PVC- bzw. Fliesenbelag, im KG Fliesenbelag

noch Anlage 3

Innenwand- und Deckenflächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche, Wände tlw. mit Kratzputz, tlw. Deckenpaneele
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme im KG, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Sanitäre Anlagen	EG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken

c) Pkw-Garage (Wohnungseigentum Nr. I)

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel tlw. mit Riemchenverkleidung, tlw. Glattputz
Dach	Betonflachdach
Boden	Beton
Tor	Metaldeckenschwingtor
Türen	2 Metalltüren
Fenster	Glasbausteine

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundflächen
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

a) Wohneinheit Nr. I im Anbau

KG, EG, DG:	$5,00 * 11,25 * 3$	=	168,75 m ²
Vorbau:	$2,75 * 2,15 * 2$	=	11,82 m ²

Summe		=	180,58 m ²
		=	rd. 181 m²

b) Wohneinheit Nr. II im Altbau

KG, EG, DG:	$7,70 * 8,30 * 3$	=	191,73 m ²
Vorbau:	$1,45 * 1,70 * 2$	=	4,93 m ²

Summe		=	196,66 m ²
		=	rd. 197 m²

c) Pkw-Garage

$(6,80 + 5,75)/2 * 6,50$	=	40,79 m ²
	=	rd. 41 m²

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung
nach dem örtlichen Aufmaß, den Bauzeichnungen
und der Wohnflächenverordnung**

a) Wohneinheit Nr. I im Anbau

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$4,94 * 4,36$	=	21,54 m ²
Küche	$3,46 * 2,55$	=	8,82 m ²
Bad	$3,46 * 1,69$	=	5,85 m ²
Treppenhausflur	$2,04 * 4,44 - 1,14 * 3,52$	=	5,04 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	$4,97 * (4,45 - 2 * 0,58/2)$	=	19,23 m ²
Zimmer	$3,56 * (2,63 - 0,58/2)$	=	8,33 m ²
Flur	$3,51 * (1,82 - 0,58/2)$	=	5,37 m ²
Treppenhausflur	$2,04 * (4,49 - 2 * 0,58/2)$ $- 1,18 * (3,64 - 0,58/2)$	=	4,02 m ²

Summe = 78,20 m²

= rd. **78 m²**

noch Anlage 5

b) Wohneinheit Nr. II im Altbau

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$3,51 * 3,81 - 0,55 * 0,51$		
	$+ 3,82 * 4,65$	=	30,86 m ²
Küche	$3,78 * 3,51$	=	13,27 m ²
Bad	$2,30 * 1,85$	=	4,26 m ²
Flur	$3,83 * 1,25 + 1,00 * 1,07$	=	5,86 m ²
Windfang	$1,14 * 1,39$	=	1,58 m ²
Balkon (zu ¼)	$3,80 * 2,90 * 0,25$	=	2,76 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer	$4,71 * 3,76 - 2,22 * 1,02/2$	=	16,58 m ²
Zimmer	$3,46 * (3,84 - 1,02/2)$		
	$- 0,48 * 0,48$	=	11,29 m ²
Zimmer	$3,45 * (2,67 - 1,02/2)$	=	7,45 m ²
Duschbad	$1,09 * 3,60 + 0,87 * 1,70$		
	$- 2,05 * 0,06$	=	5,28 m ²
Flur	$3,46 * 1,10$	=	3,81 m ²

Summe		=	103,00 m ²
		=	rd. 103 m²

Wohnungseigentumseinheiten Nr. I mit Pkw-Garage und Nr. II
Eckenhagener Straße 31 in 51580 Reichshof-Mittelagger - 45 -

Übersichtskarte Reichshof

Anlage 6

Wohnungseigentumseinheiten Nr. I mit Pkw-Garage und Nr. II
Eckenhagener Straße 31 in 51580 Reichshof-Mittelagger - 46 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 7.1

Wohnungseigentumseinheiten Nr. I mit Pkw-Garage und Nr. II
Eckenhagener Straße 31 in 51580 Reichshof-Mittelagger - 47 -

Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 7.2

Wohnungseigentumseinheiten Nr. I mit Pkw-Garage und Nr. II
Eckenhagener Straße 31 in 51580 Reichshof-Mittelagger - 48 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8.1

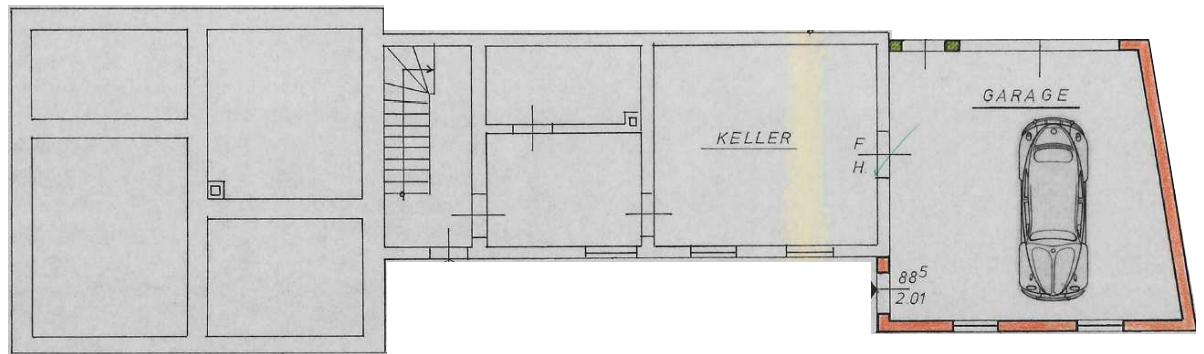
Wohnungseigentumseinheiten Nr. I mit Pkw-Garage und Nr. II
Eckenhagener Straße 31 in 51580 Reichshof-Mittelagger - 49 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 8.2

Anlage 9.1

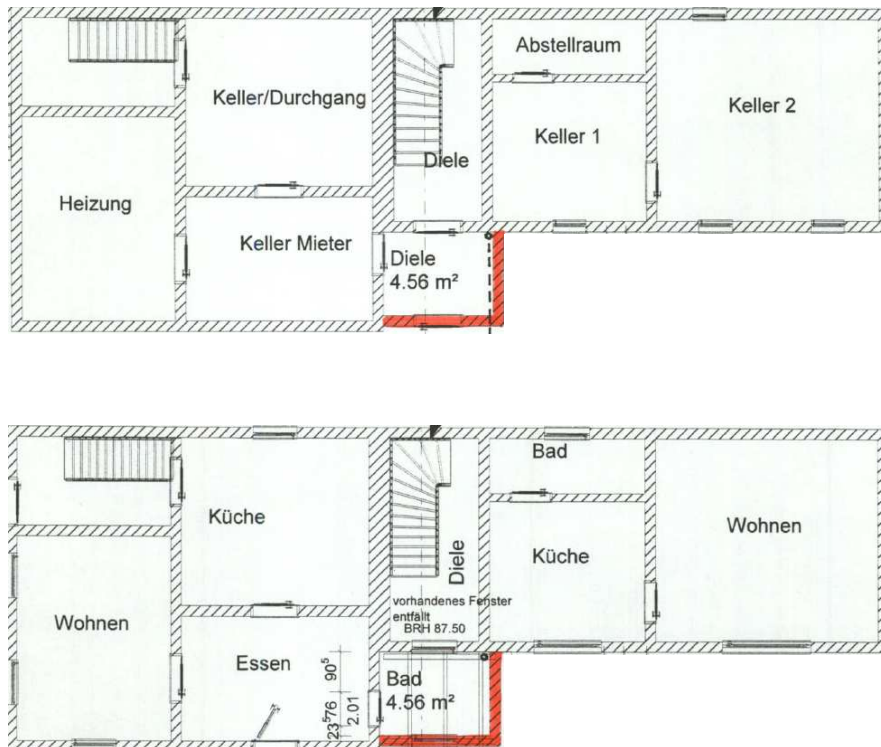
Grundrisszeichnung 1977 zum Garagenanbau

Anlage 9.2



Grundrisszeichnung 2003 zum Vorbau an den Anbau

Anlage 9.3



Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Doppelhaus Eckenhagener Straße 31



Nordwestansicht vom Schmiedeweg



Straßenansicht Altbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Hauseingang im Vorbau des Altbaus



Pkw-Garage am Anbau



Südostansicht Altbau und Anbau mit Vorbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Hauseingang im Vorbau des Anbaus



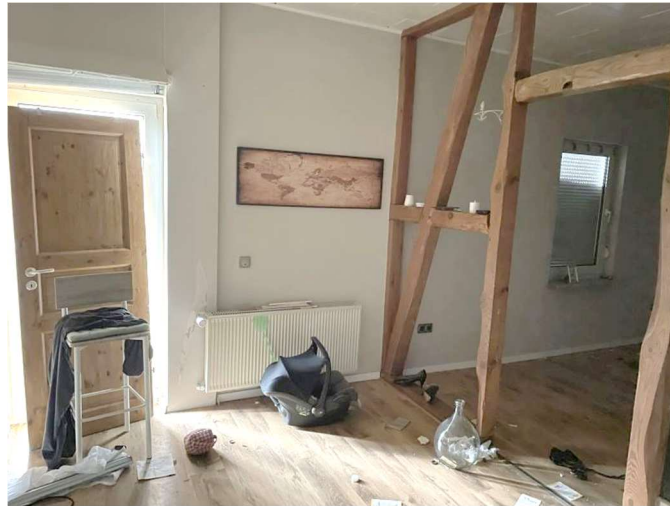
Garten



Garten mit Gewächshaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.4



Wohnzimmer im Erdgeschoss des Altbaus



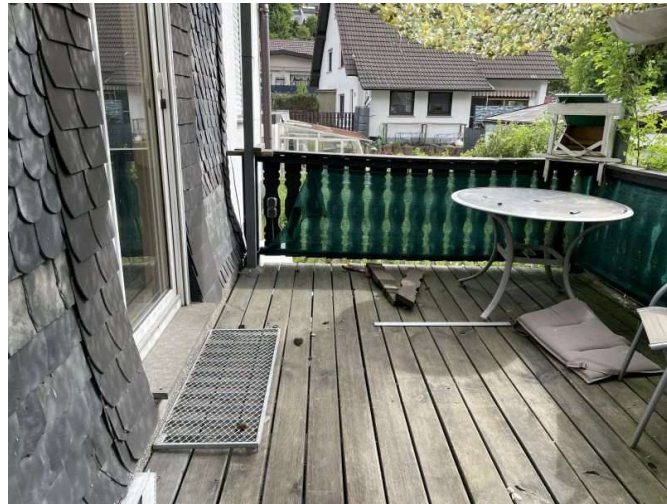
Küche im Erdgeschoss des Altbaus



Bad im Erdgeschoss des Vorbaus vor dem Anbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.5



Balkon im Erdgeschoss des Altbaus



Treppe zum Dachgeschoss im Altbau



Zimmer im Dachgeschoss des Altbaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.6



Zimmer im Dachgeschoss des Altbaus



Duschbad im Dachgeschoss des Altbaus



Heizung im Kellergeschoss des Altbaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.7



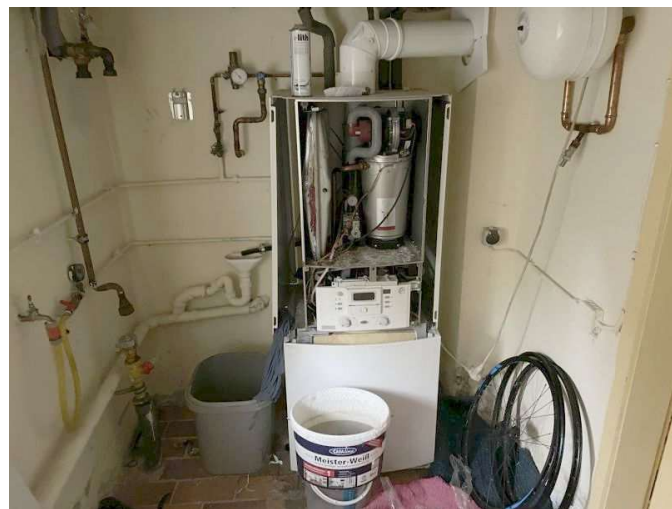
Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss des Altbaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.8



Bad im Erdgeschoss des Anbaus



Heizung im Kellergeschoss des Anbaus



Gewächshaus