

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF 57489 Drolshagen, 19.01.24
Sachverständiger für die Bewertung von Eichendorffstraße 28
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151-41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - E-Mail: w.westhoff@gmx.de

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 011 K 002/23
beim Amtsgericht Wipperfürth

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links
nebst Speicherraum Nr. 5 in der Dachspitze
und Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss
des Mehrfamilienhauses



Weserweg 16 in Lindlar

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer
unbebauten Grundstücksfläche (Pkw-Stellplatz)

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des
75,32/528,36 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück Gemarkung Lindlar,
Flur 5, Flurstück 413,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links
nebst Speicherraum Nr. 5 in der Dachspitze
und Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss**
des Mehrfamilienhauses

Weserweg 16 in Lindlar

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer
unbebauten Grundstücksfläche (Pkw-Stellplatz)

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 16.01.2024

zu:

184.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 5-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, Sonstiges	7
2.3	Planungs- und Baurecht.....	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
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.....	18
3.2.4	Ertragswert	18
3.3	Vergleichswertverfahren	20
3.3.1	Gebädefaktor	20
3.3.2	Rohertragsfaktor	20
3.3.3	Vergleichswert.....	21
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 4 -

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links nebst Speicherraum Nr. 5 in der Dachspitze und Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Weserweg 16 in 51789 Lindlar verbunden mit dem Sondernutzungs- recht an einer unbebauten Grund- stücksfläche (Pkw-Stellplatz) • Nutzung: eigengenutzt • WEG-Verwalter: Schmitz Immobilienservice Hochstraße 20 51688 Wipperfürth 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ertragswert: 184.000 € Wohnfläche: rd. 73 m² jährlicher Rohertrag: 6.547 € Liegenschaftszinssatz: 1,90 % • Vergleichswert: 184.000 € Gebäufaktor: 2.535 €/m² Rohertragsfaktor: 28,1 	
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert: 184.000 € 	

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 5 -

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Wipperfürth vom 07.11.2023 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 011 K 002/23 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links nebst Speicherraum Nr. 5 in der Dachspitze und Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Weserweg 16 in Lindlar, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer unbebauten Grundstücksfläche (Pkw-Stellplatz).

Gemäß § 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.

Gemäß Auftrag wird um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- Sind Mieter oder Pächter des Grundbesitzes vorhanden?
- Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
- Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen und Zubehör vorhanden?
- Ergeben sich Anhaltspunkte für Altlasten im Boden?
- Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?
- Wie lauten Name und Anschrift des Verwalters?

Diese Fragen werden unter den Ziffern 2.1, 2.2 und 2.6.1 beantwortet.

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

- Gemeindeverwaltung Lindlar
- Kreisverwaltung Oberbergischer Kreis
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 16.01.2024 vorgenommen.

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 6 -

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 Lindlar auf dem Blatt 4.085 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„75,32/528,36 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lindlar, Flur 5, Flurstück 413,
Gebäude- und Freifläche, Weserweg 16, Größe: 769 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss, einem Speicher-
raum in der Dachspitze und einem Abstellraum im Untergeschoss.
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das
Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen (Blätter 4081
bis 4086).
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.
Bezug: Bewilligung vom 10.10.2002 ...“*

In der Teilungserklärung vom 10.10.2002 (UR-Nr. 1353/02 der Notarin Heidrun Bach-Wirtz in Lindlar) ist für das Bewertungsobjekt das Sondernutzungsrecht an einer unbebauten Grundstücksfläche, die als Pkw-Stellplatz genutzt wird, mit folgendem Inhalt begründet worden:

„Die Nutzung der in dem als Anlage 4 zu dieser Urkunde genommenen Lageplan grün umrandet dargestellten unbebauten Grundstücksfläche steht dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 5 allein zu. Die Kosten der Pflege und Instandhaltung dieser Grundstücksfläche trägt der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 5 allein.“ (Lage dieser Fläche s. Lageplan zur Teilungserklärung - Anlage 8).

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 7 -

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 413 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Weserweg 16.

2.2 Rechte, Lasten, 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 Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 29.11.2023 „*unterliegt das Objekt nicht den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes.*“

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 28.11.2023 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 der Schmitz Immobilienservice, Hochstraße 20 in 51688 Wipperfürth. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt beträgt gemäß dem Wirtschaftsplan 2023 monatlich 132 €; hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 8 -

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 wird eigengenutzt. In der Wohnung ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 48 trifft für diesen Bereich folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- III-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4

Die auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch den Weserweg (asphaltierte Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen.

Mit Schreiben vom 28.11.2023 bescheinigt die Gemeinde Lindlar, das für das Grundstück Weserweg 16 *„für den derzeit bestehenden Straßenausbauzustand keine Beiträge zu entrichten sind. Inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt für eventuelle Erweiterungen oder Verbesserungen vorhandener Anlagen Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) oder Straßenanliegerbeiträge im Sinne von § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) erhoben werden, ist zurzeit nicht abzusehen. Das bebaute Grundstück liegt an einer öffentlichen*

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 9 -

Straße und ist an die gemeindliche Trinkwasserversorgung und an die gemeindliche Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Grundstück liegt in einem ehemaligen Erschließungsgebiet. Die Erschließung dieses Gebietes wurde durch Erschließungsvertrag auf eine Erschließungsgemeinschaft übertragen, die die Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet im eigenen Namen und auf eigene Rechnung hergestellt hat. Im Gegenzug wurden die Grundstücke innerhalb dieses Erschließungsgebietes von Seiten dieser Erschließungsgemeinschaft voll erschlossen an die einzelnen Grundstückserwerber veräußert. Kanal- und Wasseranschlussbeiträge werden von der Gemeinde Lindlar für dieses Grundstück nicht mehr erhoben.“

Das Grundstück ist somit nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach der von der Landesregierung NRW vorgesehenen Gesetzesänderung fallen künftig keine Abgaben nach dem KAG für die Verbesserung und die Erneuerung von Erschließungsanlagen mehr an.

Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt besteht ein Gasanschluss.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in westlicher Lage des Ortskerns der Gemeinde Lindlar im Bereich Oberheiligenhoven. Naturschön gelegen verfügt Lindlar mit zahlreichen Geschäften und Restaurants über eine gut ausgebaute soziale, wirtschaftliche und kulturelle Infrastruktur. Ein eng miteinander verknüpftes Bildungssystem mit diversen Kindergärten und Grundschulen, einer Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium ermöglicht wohnortnah alle Schulabschlüsse. Zudem lockt ein beachtliches Sport-, Freizeit- und Kulturangebot.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der südlichen Seite des Weserwegs rd. 0,1 km nördlich der Kölner Straße. Vom Be-

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 10 -

wertungsobjekt gelangt man nach rd. 1 km in östlicher Richtung in das Zentrum von Lindlar. In rd. 0,3 km Entfernung vom Bewertungsobjekt befindet sich an der Rheinstraße die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus 421 Lindlar - Köln). Die Entfernung zu den nächsten Anschlussstellen der A 4 (Engelskirchen bzw. Overath) betragen rd. 12 km. Die Städte Overath, Gummersbach, Wipperfürth und Bergisch Gladbach sind in rd. 15 km bis 20 km zu erreichen. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt überwiegt I- bis II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser). In der näheren Nachbarschaft (jenseits der Kölner Straße) befinden sich der Freizeitpark Lindlar, das Schloss Heiligenhoven und das LVR-Freilichtmuseum Lindlar.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; es handelt sich um eine gute Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5.1 - 5.3) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) entnommen werden.

Die Freiflächen des seitlich und hinten mit einem Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Natursteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplätze (6 Sondernutzungsrechte) sowie

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 11 -

- als Grünfläche mit Rasen, Sträuchern und Bäumen (2 Sondernutzungsrechte für die Eigentümer der beiden Wohnungen im EG).

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 30.11.2023 ist das Flurstück 413 „im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Oberbergischer Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst“. 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, II-geschossigen, teilunterkellerten, Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (insgesamt 6 Wohnungen) bebaut. Das Gebäude wurde in den Jahren 2001/2002 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen gutem Standard des Errichtungszeitraums. Gemäß Bedarfsausweis beträgt der Endenergiebedarf 88,2 kWh/(m²a). Der Unterhaltungszustand ist als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude bzw. am Gemeinschaftseigentum keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts mindernden Mängel oder Schäden festgestellt.

Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung am 11.04.2023 will die Verwaltung „ein Angebot zum Austausch der 5 alten Thermen einholen, die alle noch aus dem Baujahr des Hauses stammen. Außerdem wird die Möglichkeit der Installation einer Zentralheizung sowie die Umrüstung der Warmwasserversorgung auf elektrische Durchlauferhitzer und den Einbau einer Luftwärmepumpe mit einem Fachbetrieb abgestimmt.“ Für den Einbau einer Zentralheizung rechnet die WEG-Verwaltung mit Kosten von rd. 65.000 €, die nicht voll aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden könnten. Allerdings ist in der zu

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 12 -

bewertenden Wohnung vor ca. 3 Jahren bereits eine neue Gasheiztherme eingebaut worden, so dass hier insofern kein Handlungsbedarf besteht. Nach Angabe der WEG-Verwaltung obliegt es dem Eigentümer, ob er seine Wohnung zu gegebener Zeit gegen Kostenbeteiligung an eine Zentralheizung anschließen würde.

Am 08.07.2002 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss links von der Straße aus gesehen und ist mit dem Wohnzimmer mit Balkon zum hinteren Grundstücksbereich nach Süden hin ausgerichtet. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist gut. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts mindernden Mängel oder Schäden festgestellt. Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche inkl. $\frac{1}{4}$ Balkonanteil zu rd. 73 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.2). Die Räume sind tlw. schräg geschnitten und besitzen bei einem DREMPel von rd. 1 m tlw. große Dachschrägen. Zur Wohnung Nr. 5 gehören der Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss¹ (Holzlattenabtrennung, rd. 5 m² Nutzfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß, Lage im Untergeschoss s. Anlage 9.1), der Speicherraum in der Dachspitze (s. Anlage 9.2, Beschreibung s. Baubeschreibung Anlage 3) sowie das Sondernutzungsrecht an einer unbebauten Grundstücksfläche links vor dem Gebäude, die als Pkw-Stellplatz genutzt wird (Lage des Stellplatzes s. Anlage 8; in der Örtlichkeit wird der Stellplatz direkt vor der Haustür genutzt).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), zu entnehmen.

¹ Außer den Abstellräumen befinden sich hier noch eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller (s. Anlage 9.1).

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 13 -

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.

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 14 -

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 die Lage, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

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

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 15 -

zum Stichtag 01.01.2023 zu 220 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da bis heute in Lindlar keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche wird gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 6 % für erforderlich gehalten. Somit ergibt sich der Bodenwert insgesamt zu:

$$769 \text{ m}^2 * 220 \text{ €/m}^2 * 0,94 = 159.029 \text{ €}$$

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

$$159.029 \text{ €} * 75,32/528,36 = 22.670 \text{ €}$$

$$= \text{ rd. } 23.000 \text{ €}$$

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.

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 16 -

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.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich des Weserwegs und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 8,00 €/m². **Nach dem Mietspiegel 2023 für frei finanzierte Wohnungen im Oberbergischen Kreis ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine Vergleichsmiete von 7,17 €/m² ± 1,43 €/m² (Ermittlung s. Anlage 11). Für Stellplätze ist ein Mittelwert von 17 € mit einer Spanne von 10 € - 40 € angegeben.**

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 17 -

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Bauart und der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,20 €/m² als marktüblich angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz erfolgt ein Zuschlag von 20 €/Monat.

Jährlicher Rohertrag:

$$(73 \text{ m}^2 * 7,20 \text{ €/m}^2 + 20 \text{ €}) * 12 = 6.547 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 23 \%$$

Reinertrag:

$$6.547 \text{ €} * 0,77 = 5.041 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum (Bestand) gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis (Geschäftsjahr 2022)

$$= 1,40 \% \pm 0,70 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt: 1,40 % + 0,50 %

$$= 1,90 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$23.000 \text{ €} * 0,0190 = 437 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.041 \text{ €} - 437 \text{ €} = 4.604 \text{ €}$$

$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 412 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 73 \text{ m}^2 * 13,50 \text{ €/m}^2 = 986 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 6.547 \text{ €} * 0,02 = 131 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.529 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 23 \%$$

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 18 -

Baujahr	=	2001/2002
Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: nicht modernisiert)	=	58 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,90 % und einer Restnutzungsdauer von 58 Jahren	=	34,965
Gebäudewertanteil: 4.604 € * 34,965	=	160.979 €
	=	rd. 161.000 €

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	23.000 €
• Gebäudewertanteil	=	161.000 €

Summe	=	184.000 €

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*“)

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 19 -

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 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. Im vorliegenden Fall ist kein Abschlag wegen Mängel oder Schäden erforderlich.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	184.000 €
• „boG´s“	=	0 €

	=	184.000 €

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 20 -

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 Gebäudefaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten der Baujahre 2000 bis 2015 veröffentlicht. Mit den Einflussgrößen Baujahr, Wohnfläche und Bodenrichtwert lässt sich der Vergleichswert nach der folgenden Formel bestimmen, abgeleitet durch eine multiple Regressionsanalyse aus 27 Kaufpreisen aus den Jahren 2021 und 2022:

$$- 962,6 * (2022 - \text{Baujahr}) + 2.681,9 * \text{Wohnfläche} \\ + 162,5 * \text{Bodenrichtwert} - 31.843,4$$

Mit den hier maßgeblichen Einflussgrößen und dem im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Mittelwert für wiederverkaufte Außenstellplätze in Höhe von 4.500 € ergibt sich folgender Wert:

$$- 962,6 * (2022 - 2002) + 2.681,9 * 73 \\ + 162,5 * 220 - 31.843,4 + 4.500 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{185.000 \text{ €}^3}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist für selbstgenutztes

³ Dies entspricht einem Gebäudefaktor von rd. 2.535 €/m².

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 21 -

Wohnungseigentum (Bestand) ein Rohertragsfaktor von $28,1 \pm 6,0$ angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart der Mittelwert als marktangemessen angesehen. Somit errechnet sich folgender Wert:

$$6.547 \text{ €} * 28,1 = \text{rd. } 184.000 \text{ €}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten zu:

$$(185.000 \text{ €} + 184.000 \text{ €}) * 0,50 = \text{rd. } 184.000 \text{ €}$$

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: **184.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **184.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen exakt überein.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links nebst Speicherraum Nr. 5 in der Dachspitze und Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Weserweg 16 in Lindlar wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

184.000 €

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 22 -

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.

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 23 -

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. Lageplan zur Teilungserklärung
9. Grundrisszeichnungen
10. Fotografische Aufnahmen
11. Ermittlung der marktüblichen Miete

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 19.01.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 24 -

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

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 25 -

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

www.boris.nrw.de

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 26 -

Anlage 3

Baubeschreibung ⁴

Freistehendes, teilunterkellertes, II-geschossiges Mehrfamilien- haus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	angeschrägte Satteldächer (38°) mit Tonziegeleindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstüranlage	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Briefkastenanlage, Gegensprechanlage
Hauseingangsstufe	Beton
Hauseingangsüberdachung	Metall-/Glaskonstruktion
Treppenhaus	Boden und Treppen mit Natursteinbelag, Metallstabgeländer mit Edelstahlhand- läufen, Wände mit Tapeten, Fenster in Kunststoff mit Isoliervergla- sung
Dachgauben	mit gewölbten Dächern und Zinkblech- verkleidung

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 27 -

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links

Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Fenster tlw. bodentief und mit Metall- geländer außen, Balkontür oben abge- schrägt von 2,0 m auf 1,35 m, keine Rollläden
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, 2 Ganzglastüren
Fußböden	schwimmender Estrich mit Naturstein- belag
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Natursteinwandfliesen im Gäste-WC und im Bad 2 m bzw. raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in guter Ausführung
Sanitäre Anlagen	- Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken - Gäste-WC mit WC und Handwasch- becken
Heizung	Gasetagenheizung als Fußbodenheizung, Gastherme (2021) im Abstellraum
Warmwasserbereitung	über die Gastherme
Balkon	Betonkragplatte mit Betonplattenbelag, Geländer in Metallkonstruktion mit Glaselementen

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicherraum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 28 -

noch Anlage 3

Treppe	Bodeneinschubtreppe zum Speicherraum in der Dachspitze
Speicherraum Dachspitze	rd. 18 m ² Nutzfläche bei einer Breite von rd. 3,5 m und einer Höhe in der Spitze von rd. 1,4 m

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.3) zu entnehmen.

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 29 -

Anlage 4

Wohnflächenberechnung⁵ nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Wohnzimmer	i.M. $4,57 * 5,58 + 1,30 * 2,43$ $+ 1,20 * 0,15$ – i.M. $0,70 * \text{i.M. } 5,30$	=	25,13 m ²
Schlafzimmer	$(3,71 + 4,28)/2 * 3,20$ $+ 0,38 * 3,10 - 1,30 * 3,80/2$	=	11,49 m ²
Kinderzimmer	$4,06 * 3,29 - 1,30 * 1,30/2$	=	12,51 m ²
Küche	$3,80 * (2,67 - 1,30/2)$	=	7,68 m ²
Bad	$(1,76 + 1,90)/2 * 2,58$	=	4,72 m ²
Gäste-WC	$(1,02 + 1,26)/2 * 1,44$	=	1,64 m ²
Flur	$1,58 * 5,15 - 0,45 * 2,78$	=	6,89 m ²
Abstellraum	$0,81 * 0,83$	=	0,67 m ²
Balkon (zu ¼)	$(2,73 * 3,64 + 0,44 * 1,14)/4$	=	2,61 m ²
Summe		=	73,34 m ²
		=	rd. 73 m²

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

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 30 -

Lage des Ortskerns von Lindlar

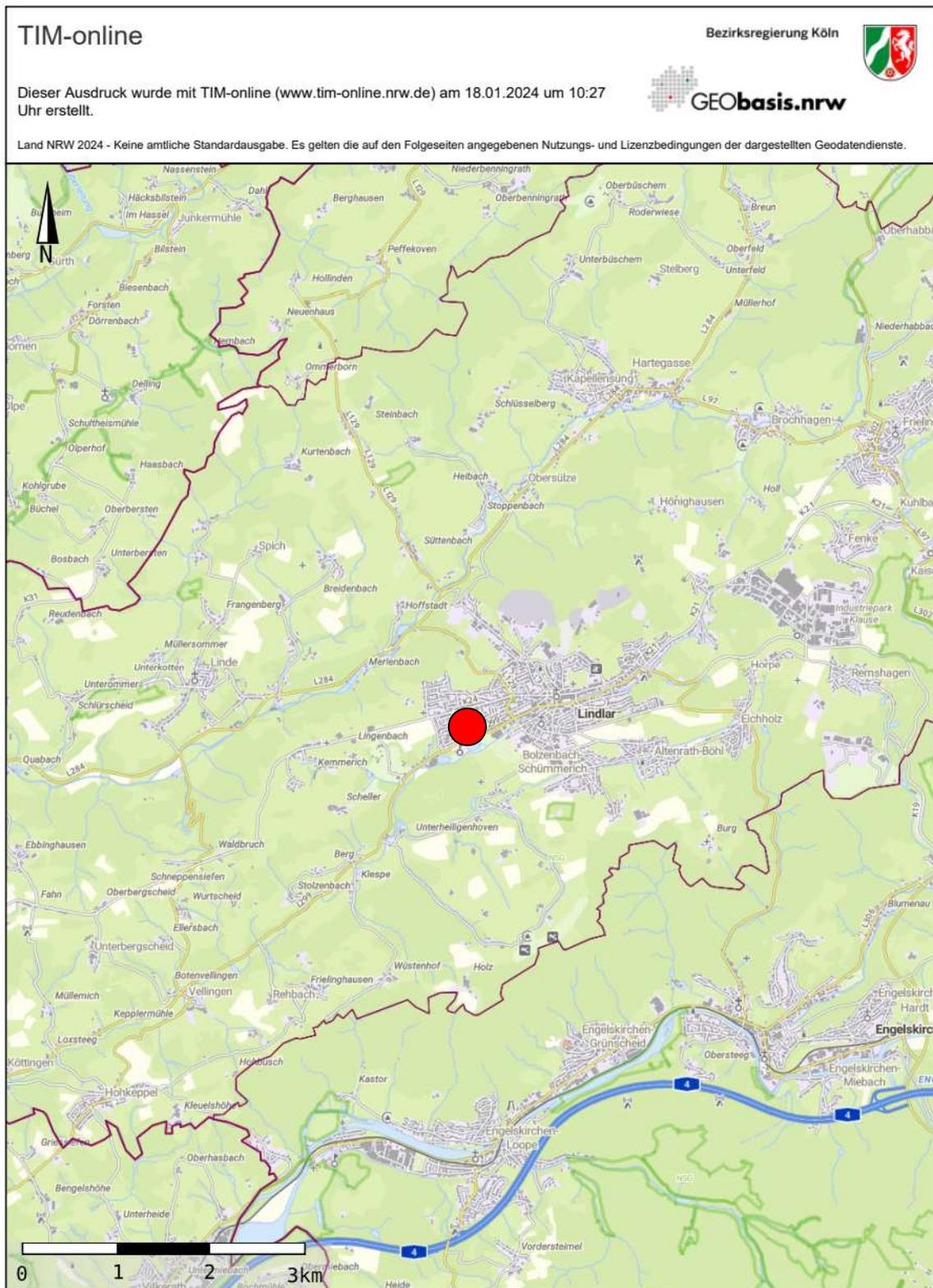
Anlage 5.1



Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 31 -

Übersichtskarte

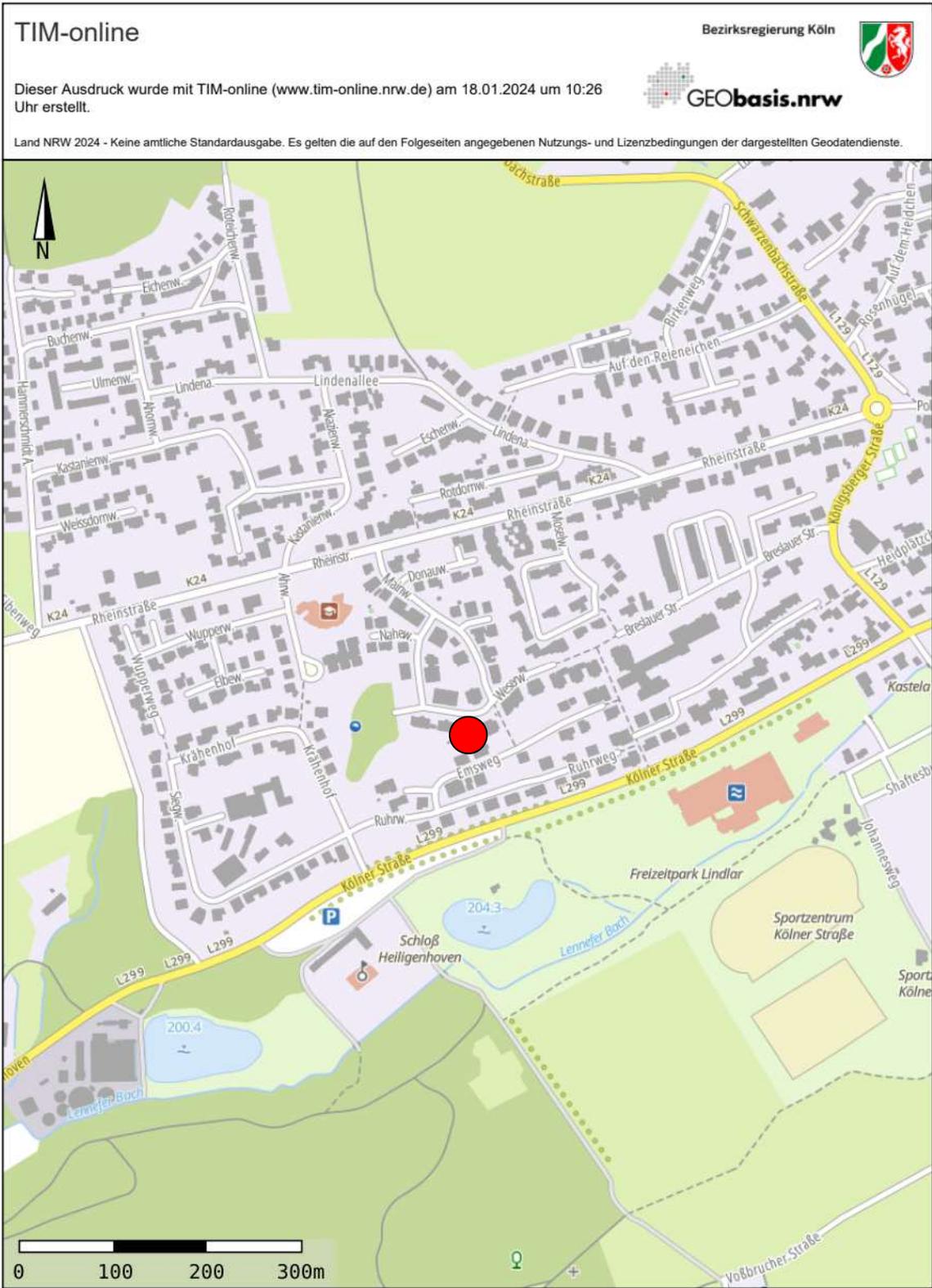
Anlage 5.2



Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 32 -

Übersichtskarte

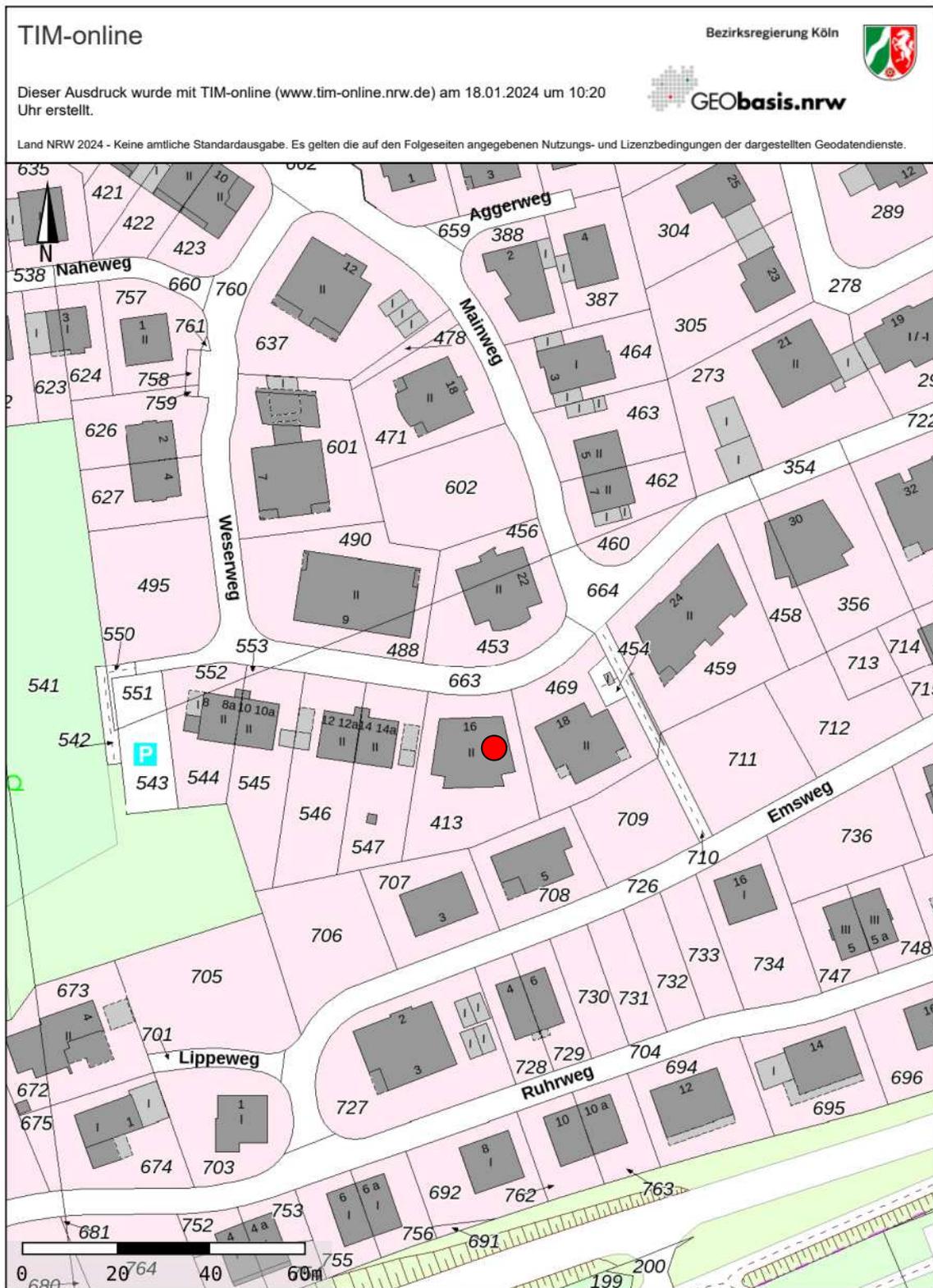
Anlage 5.3



Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 33 -

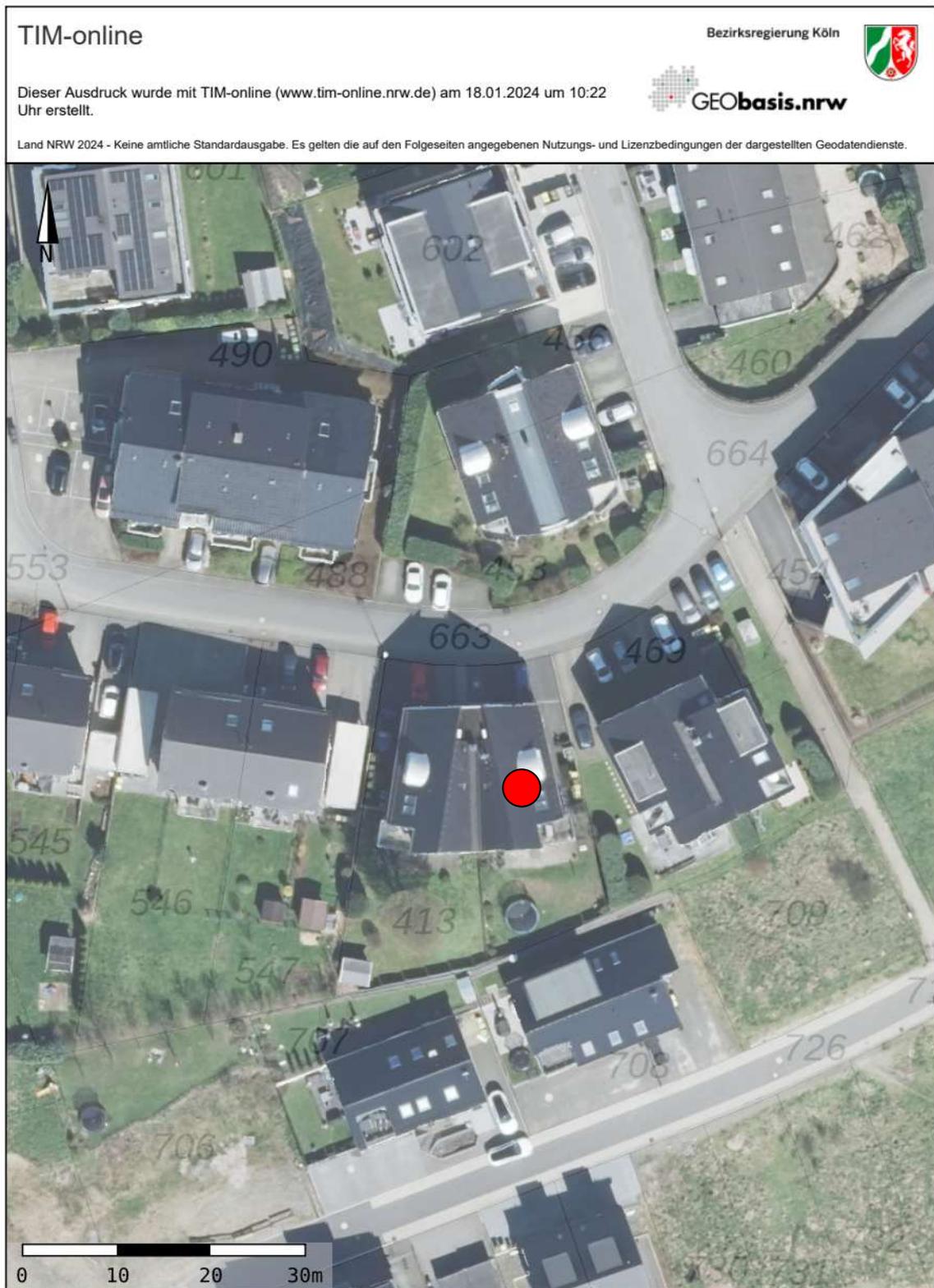
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6



Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 34 -

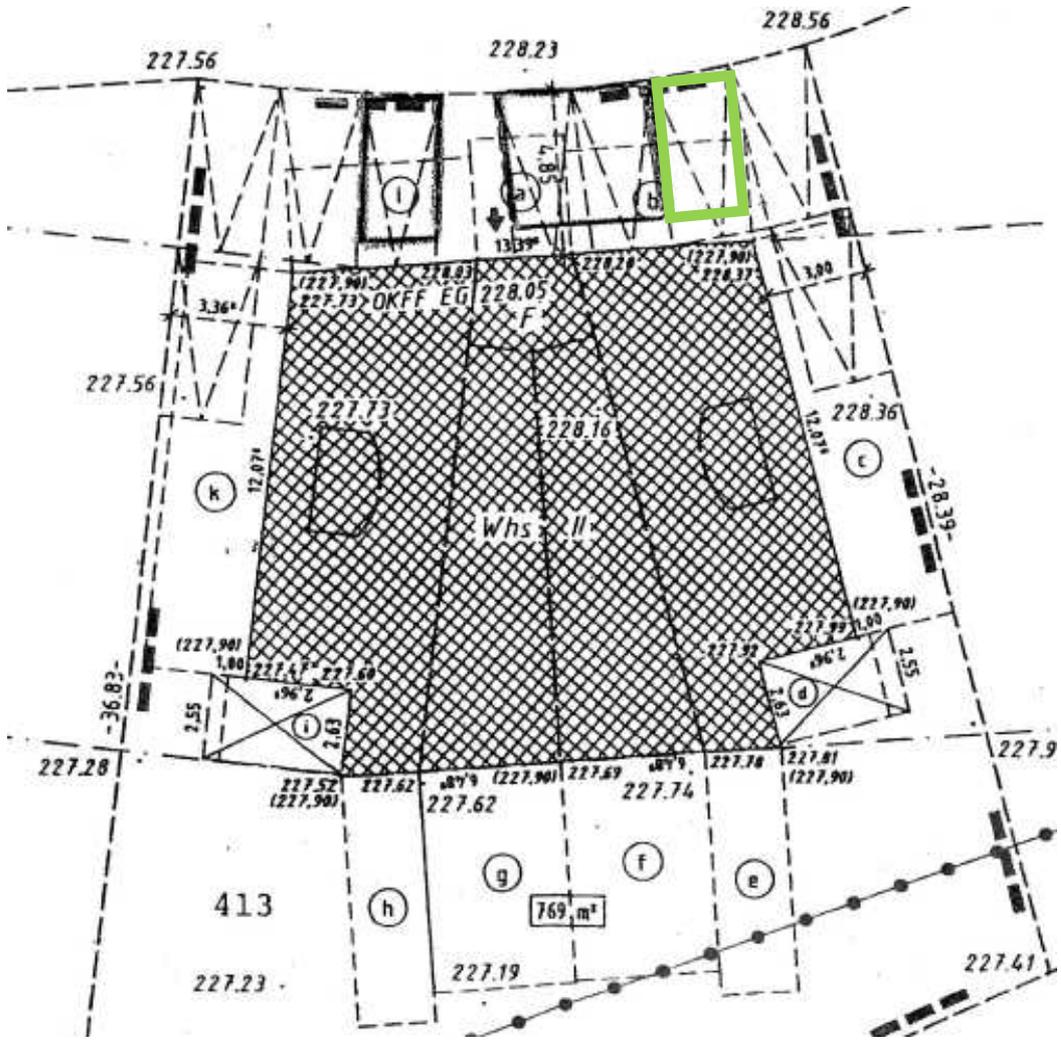
Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7



Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 35 -

Lageplan zur Teilungserklärung

Anlage 8

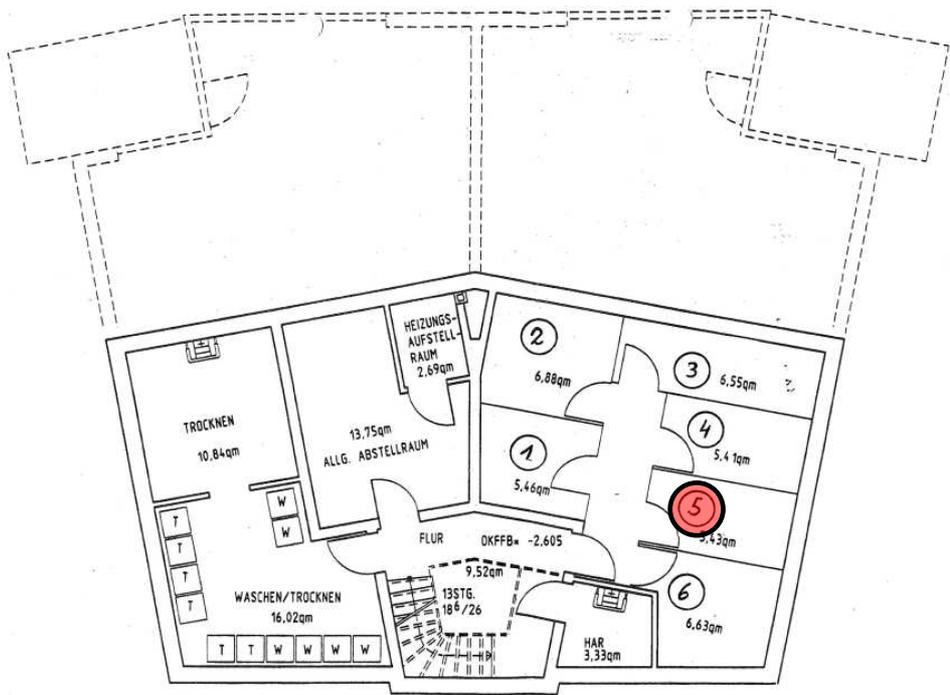


Sondernutzungsrechtsfläche zum Wohnungseigentum Nr. 5

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 36 -

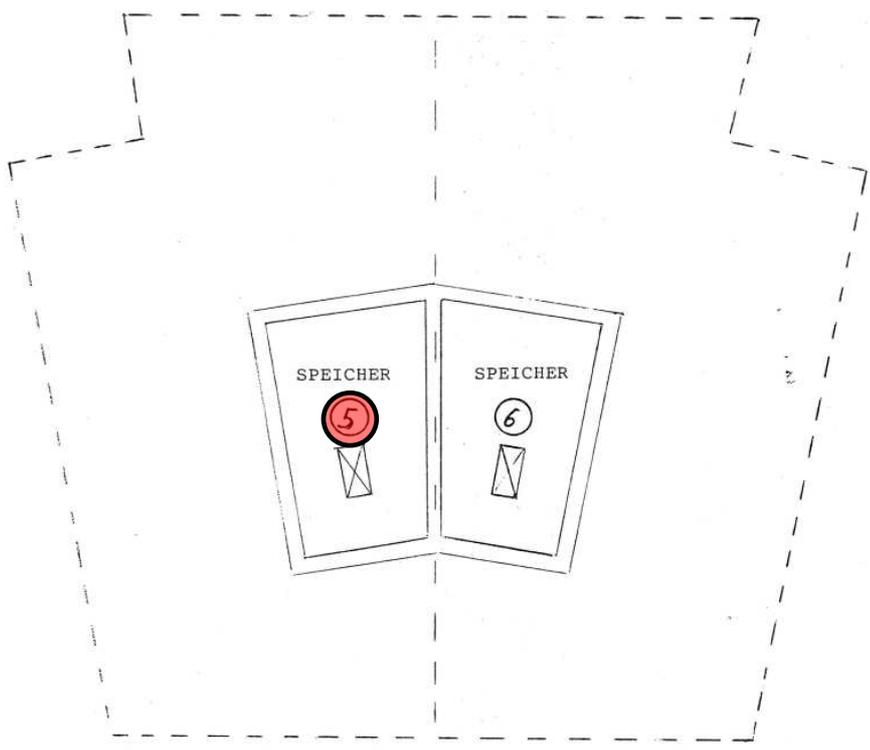
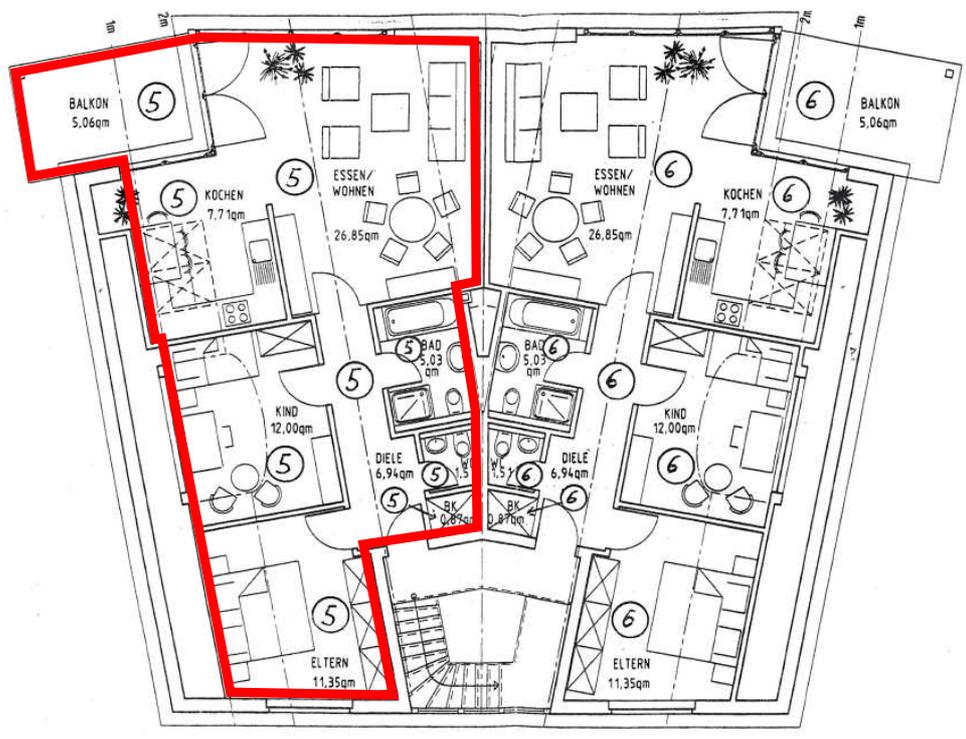
Grundrisszeichnung Untergeschoss

Anlage 9.1



Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 37 -

Grundrisszeichnungen Dachgeschoss und Dachspitze Anlage 9.2



Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 38 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Weserweg



Mehrfamilienhaus Weserweg 16 - Nordostansicht



Mehrfamilienhaus Weserweg 16 - Ostansicht

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 39 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Rückwärtige Ansicht - Südansicht



Hauseingang

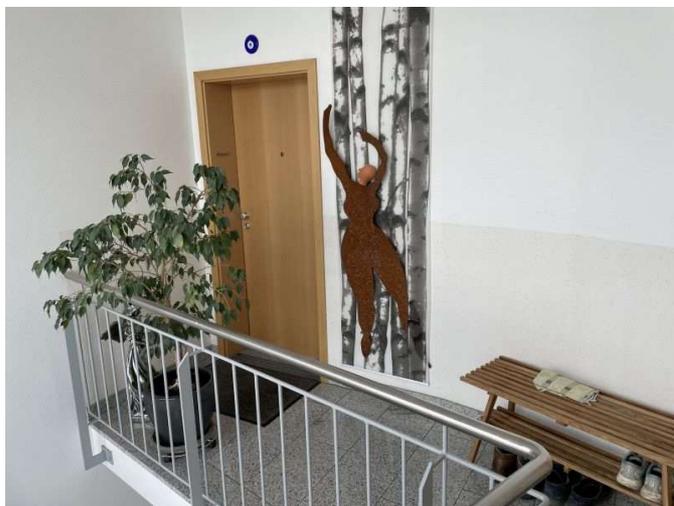


Treppenhaus

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 40 -

Fotografische Aufnahmen

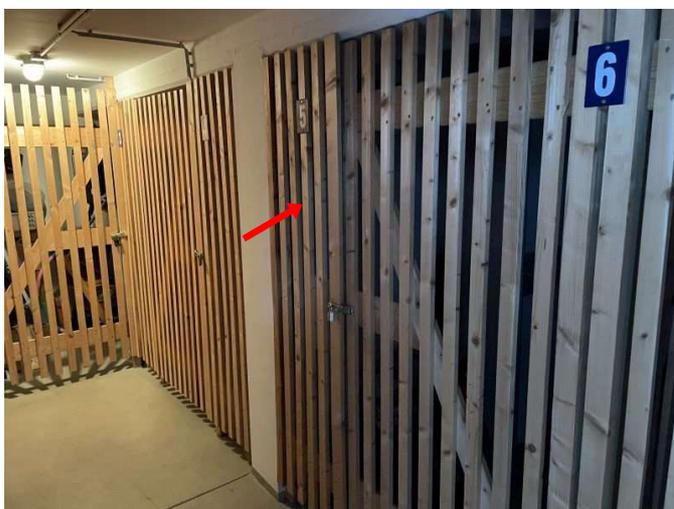
Anlage 10.3



Eingangstür Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss



Blick vom Balkon der Wohnung Nr. 5



Abstellraum Nr. 5 im Untergeschoss

Eigentumswohnung Nr. 5 im Dachgeschoss links mit Speicher-
raum und Kellerraum Weserweg 16 in 51789 Lindlar - 41 -

Ermittlung der marktüblichen Miete

Anlage 11



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 19.1.2024

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Lindlar	
Straße:	Weserweg (Lindlar)	
Hausnummer:	16	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,99 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,07 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m ²		73
Baujahr		2002
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		nein
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m ² :	7,17 € +/- 1,43 €
Mietspanne pro m ² :	von 5,74 € bis 8,60 €
Gesamtmiete:	523 € +/- 105 €
Gesamtmietspanne:	von 419 € bis 628 €

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 €)