

---

## Gutachten

---

über den Verkehrswert des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in

| 51789 Lindlar, Montanusstr. 74.



Wertermittlungsstichtag | 26.07.2023 (Ortstermin)

Qualitätsstichtag | 26.07.2023

Gutachten-Nr. | W-23-22

Datum der Bearbeitung | 24.08.2023

Verkehrswert | 169.000,00 €

---

## 02. Inhaltsverzeichnis

---

01.	Deckblatt	1
02.	Inhaltsverzeichnis	2
03.	Allgemeine Angaben	3
04.	Grundlagen der Wertermittlung	4
05.	Grundstücksmerkmale	5
06.	Gebäudemerkmale	10
07.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
08.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
09.	Bodenwert	17
10.	Sachwert	19
11.	Verkehrswert	23
12.	Anlagen	
	01. Auszug Liegenschaftskarte	
	02. Auskunft Baulastenverzeichnis	
	03. Auskunft Altlastenkataster	
	04. Auskunft Erschließung	
	05. Auskunft Wohnungsbindung	
	06. Bauzeichnungen (Architekturbüro Shllaku – wurde im Ortstermin vom Eigentümer übergeben)	
	07. Berechnungen (Architekturbüro Shllaku – wurde im Ortstermin vom Eigentümer übergeben)	
	08. Fotodokumentation	

---

### 03. Allgemeine Angaben

---

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, II-geschossiges Wohnhaus (Baujahr: vor 1900 lt. Angabe des Eigentümers) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Auftraggeber	Amtsgericht Wipperfürth, Gaulstr. 22, 51688 Wipperfürth
Auftragsdatum	03.07.2023
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren 011K 003/23
Ortstermin	26.07.2023
Mieter*in / Pächter*in	keine, da eigengenutzt
Gutachten- ausfertigungen	4-fach
Seitenanzahl	1 - 23 zzgl. Anlagen

## 04. Grundlagen der Wertermittlung

Verkehrswertdefinition gem. Baugesetzbuch §194	„Der Verkehrswert wird 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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“
Wertermittlungsverfahren	<p>Aufgrund der Ermächtigung des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Bundesregierung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für das gesamte Bundesgebiet Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken erlassen. Die angeführten Verfahren lauten unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergleichswertverfahren (Wertermittlung durch Preisvergleich vorliegender Kaufpreise)</li> <li>- Sachwertverfahren (Wertermittlung nach dem Bodenwert und den Herstellungskosten)</li> <li>- Ertragswertverfahren (Wertermittlung nach dem erzielbaren Ertrag)</li> </ul> <p>Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind unter anderem das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstückmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.</p>
Gegenstand der Wertermittlung	<p>Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert des Grundstücks beeinflusst. Maßgebend ist der Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt. Hierzu gehören der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks sowie die Lagemerkmale</p>
Grundlagen	<p>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021          Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung          Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.10.1990</p>

## 05. Grundstücksmerkmale

Lage	<p><b>Makrolage:</b> Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemeinde Lindlar im Ortsteil Kuhlbach. Lindlar liegt im Westen des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind die Städte/ Gemeinden Wipperfürth, Marienheide, Engelskirchen und Gummersbach. Lindlar hat ca. 22.000 Einwohner und ist über die Autobahn 4 verkehrsmäßig erschlossen.</p> <p><b>Mikrolage:</b> Das Bewertungsobjekt liegt in einer landschaftlich reizvollen Lage. Die Umgebung ist von Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt. Es handelt sich um ein Eckgrundstück (Montanusstraße/ Neuenfelder Straße). Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind möglich. In der nahen Umgebung befindet sich u.a. ein Bach und Teiche. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Zentrum von Frielingsdorf und im Zentrum von Lindlar.</p> <p><b>Entfernungen:</b>  Zentrum Frielingsdorf ca. 1 km  Zentrum Lindlar ca. 5 km  Zentrum Gummersbach ca. 13 km  Zentrum Köln ca. 45 km  nächste Bushaltestelle: fußläufig  Autobahn 4 (Engelskirchen): ca. 10 km  Flughafen Köln/ Bonn: ca. 40 km</p>
Kataster	<p><b>Gemarkung:</b> Breun</p> <p><b>Flur:</b> 61</p> <p><b>Flurstück(e):</b> 158                      <b>Größe:</b> 956 m<sup>2</sup></p>

Grundbuch

Amtsgericht: Wipperfürth  
 Grundbuch von: Breun

Blatt: 5754

Abt. II Rechte und Belastungen:

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet 011K 003/23 – eingetragen am 10.05.23

- ohne Wertansatz-

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis:

keine

**Bauplanungsrecht**

(lt. Auskunft der Gemeinde Lindlar vom 08.09.2023)

Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan: Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar liegt das Grundstück in einer gemischten Baufläche.

Naturschutzgebiet: nein

Wasserschutzgebiet: nein

Landschaftsschutzgebiet: nein

Überschwemmungsgebiet: nein

Sonstiges: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Baumschutzsatzung und nicht im Bereich einer Denkmalschutzsatzung.

Verbindliche Bauleitplanung

Unbeplanter Innenbereich: (BauGB§ Es besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt nach §34 BauGB, d. h., dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung:

Eine Bauakte war beim Bauamt der Gemeinde Lindlar sowie beim Oberbergischen Kreis nicht auffindbar.

Somit konnte die Baugenehmigung nicht eingesehen werden.

Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass das Bewertungsobjekt baurechtlich genehmigt ist.

Stellplätze:

Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Baulasten

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 13.07.23 sind Baulasten nach der Landesbauordnung NRW im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Lindlar zu Lasten des Flurstücks 158 eingetragen.

Abstandsflächenbaulast an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Nachbarobjektes (gem. Anlage 02)

Die belastete Fläche hat eine Größe von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Diese Fläche darf nicht überbaut werden und ist nicht auf die Abstandsflächen des Bewertungsobjektes anrechenbar.

Die Baulast wird wertmindernd unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

**Erschließung** (laut Auskunft der Gemeinde Lindlar vom 17.07.23)

Erschließungszustand	erschlossen Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Erschließungsbeiträge	Für den derzeit bestehenden Straßenausbauzustand sind keine Beiträge mehr zu entrichten. Es fallen keine Kanal- und Wasseranschlussbeiträge mehr an.
Straßenbau	Montanusstraße: Es handelt sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße. Neuenfelder Straße: Es handelt sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße mit Radweg.
Wasserversorgung	vorhanden
Stromversorgung	vorhanden
Schmutzwasser	Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Grundstückszuschnitt	Form: unregelmäßig (gem. Anlage 1/ Auszug Liegenschaftskataster)
Topographie	Leichte Hanglage
Baugrund	Der Baugrund wurde nicht auf seine Tragfähigkeit überprüft. Eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes ohne Grundwassereinflüsse wird unterstellt.
Altlasten	<p>Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 17.07.2023 liegen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor.</p> <p>Eine abschließende verbindliche Aussage, dass die Fläche „altlastenfrei“ ist, kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden, da hier lediglich der aktuelle Erfassungsstand wiedergegeben wurde.</p> <p>Es werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt</p>
Wohnungsbindung	Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 13.07.23 sind für das Bewertungsobjekt keine Daten vorhanden.

---

## 06. Gebäudemerkmale

---

### Allgemeines

Der Gutachter geht davon aus, dass die von Seiten der Eigentümer bzw. sonstiger Inhaber von Rechten gemachten Angaben sowie die von behördlichen Stellen eingeholten Auskünfte vollständig und zutreffend sind.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz sowie Isolation gegen Feuchtigkeit vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß sowie schadstoffbelastete Materialien (Asbest, Formaldehyd, etc.).

Baumängel und Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, als die Konstruktionen einsehbar und nicht verkleidet oder verstellt waren. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Insoweit erhebt dieses Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die für Baumängel und Bauschäden angegebenen Beträge sind wirtschaftliche Werte zur Verkehrswertfindung. Sie werden überschlägig ermittelt und müssen nicht identisch sein mit den Kosten durchzuführenden Reparaturarbeiten.

Haustechnische Anlagen werden als funktionsfähig unterstellt, da eine Überprüfung in der Regel nicht durchgeführt werden kann.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz, Energieeinsparverordnung, Trinkwasserverordnung und Abwasseranlagen wurden nicht angestellt.

Die Baubeschreibung wird nur insoweit erstellt, wie sie für die Beurteilung im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Die formelle (baurechtliche) und materielle Legalität der Bauteile wird unterstellt.

## Gebäudebeschreibung

Gebäudeart	Es handelt sich um ein unterkellertes (Gewölbekeller – im Ortstermin nicht zugänglich), II-geschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (im Ortstermin nicht zugänglich).
Baujahr	vor 1900 lt. Angabe des Eigentümers
Nutzung	wohnwirtschaftlich
Aufteilung	gem. den beiliegenden Grundrissen (Architekturbüro Shllaku vom 15.03.2019 – wurden im Ortstermin vom Eigentümer übergeben)
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup> (gem. Wohnflächenberechnung Architekturbüro Shllaku vom 15.03.2019 – wurde im Ortstermin vom Eigentümer übergeben)
Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Besondere Bauteile	Anbau Schuppen
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert
Energetische Merkmale	keine Wärmedämmung im Dachbereich Kunststofffenster (lt. Angabe des Eigentümers vor ca. 2 Jahren eingebaut)

Allgemeines	Die nachfolgende Baubeschreibung gibt den wesentlichen Ausstattungsstandard wieder und kann in Teilbereichen örtlich abweichen.																										
Bauausführung	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Außenwände:</td> <td>UG und EG: massive Bauweise OG und DG: Fachwerk mit Ausmauerung Fassade: mit bituminösen Platten verkleidet</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Dach:</td> <td>Satteldach Holzbalken mit Pfanneneindeckung keine Wärmedämmung</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Fenster:</td> <td>Kunststofffenster</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Innenwände:</td> <td>Tapete/ Anstrich Fachwerk/ Putz/ Tapete/ Anstrich Es sind noch Malerarbeiten/ Restarbeiten notwendig.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Decken:</td> <td>über EG und OG Holzbalkendecken mit Dielenboden</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Treppen:</td> <td>Holztreppe zum KG: Massivtreppe</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Fußböden:</td> <td>EG: Fliesen, teilw. noch Innenausbau notwendig DG: Laminat, Dielenboden, Teppich</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Sanitär:</td> <td>1 Bad im Erdgeschoss mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken – innenliegend Fliesen: raumhoch – in Teilbereichen reparaturbedürftig</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Heizung:</td> <td>Einzelöfen Teilbereiche des Hauses werden z.Zt. nicht geheizt (lt. Angabe des Eigentümers) Flüssiggastank im Garten vorhanden</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Elektrik</td> <td>einfach</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Sonstige technische Ausstattung:</td> <td>keine Sat-Anlage</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Außenanlagen:</td> <td>naturbelassen</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 10px;">Nebengebäude:</td> <td>Schuppen mit Dachterrasse – wird bei der Bewertung nicht berücksichtigt, da baufällig/ nicht begehbar</td> </tr> </table>	Außenwände:	UG und EG: massive Bauweise OG und DG: Fachwerk mit Ausmauerung Fassade: mit bituminösen Platten verkleidet	Dach:	Satteldach Holzbalken mit Pfanneneindeckung keine Wärmedämmung	Fenster:	Kunststofffenster	Innenwände:	Tapete/ Anstrich Fachwerk/ Putz/ Tapete/ Anstrich Es sind noch Malerarbeiten/ Restarbeiten notwendig.	Decken:	über EG und OG Holzbalkendecken mit Dielenboden	Treppen:	Holztreppe zum KG: Massivtreppe	Fußböden:	EG: Fliesen, teilw. noch Innenausbau notwendig DG: Laminat, Dielenboden, Teppich	Sanitär:	1 Bad im Erdgeschoss mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken – innenliegend Fliesen: raumhoch – in Teilbereichen reparaturbedürftig	Heizung:	Einzelöfen Teilbereiche des Hauses werden z.Zt. nicht geheizt (lt. Angabe des Eigentümers) Flüssiggastank im Garten vorhanden	Elektrik	einfach	Sonstige technische Ausstattung:	keine Sat-Anlage	Außenanlagen:	naturbelassen	Nebengebäude:	Schuppen mit Dachterrasse – wird bei der Bewertung nicht berücksichtigt, da baufällig/ nicht begehbar
Außenwände:	UG und EG: massive Bauweise OG und DG: Fachwerk mit Ausmauerung Fassade: mit bituminösen Platten verkleidet																										
Dach:	Satteldach Holzbalken mit Pfanneneindeckung keine Wärmedämmung																										
Fenster:	Kunststofffenster																										
Innenwände:	Tapete/ Anstrich Fachwerk/ Putz/ Tapete/ Anstrich Es sind noch Malerarbeiten/ Restarbeiten notwendig.																										
Decken:	über EG und OG Holzbalkendecken mit Dielenboden																										
Treppen:	Holztreppe zum KG: Massivtreppe																										
Fußböden:	EG: Fliesen, teilw. noch Innenausbau notwendig DG: Laminat, Dielenboden, Teppich																										
Sanitär:	1 Bad im Erdgeschoss mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken – innenliegend Fliesen: raumhoch – in Teilbereichen reparaturbedürftig																										
Heizung:	Einzelöfen Teilbereiche des Hauses werden z.Zt. nicht geheizt (lt. Angabe des Eigentümers) Flüssiggastank im Garten vorhanden																										
Elektrik	einfach																										
Sonstige technische Ausstattung:	keine Sat-Anlage																										
Außenanlagen:	naturbelassen																										
Nebengebäude:	Schuppen mit Dachterrasse – wird bei der Bewertung nicht berücksichtigt, da baufällig/ nicht begehbar																										

	<p>Zubehör: Möbel, Einrichtungsgegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt</p>
<p>Bauschäden / Baumängel</p>	<p>Im Erdgeschoss sind in den Räumen umfangreiche Maler- und Innenausbauarbeiten erforderlich; z.B. Reparatur- und Restarbeiten der gefliesten Bereiche, der Decken- und Wandverkleidungen sowie der Türen.</p> <p>Im Obergeschoss sind die Wandverkleidungen der neuen Fensterfertigzustellen sowie diverse Reparatur- und Malerarbeiten.</p> <p>Es befindet sich keine funktionierende Heizung im Objekt; die Beheizung erfolgt in Teilbereichen über Einzelöfen – Teilbereiche sind nicht beheizt. Heizkörper wurden in Teilbereichen erneuert. Es befindet sich ein Flüssiggastank im Garten.</p> <p>Die elektrische Anlage ist zu prüfen und instand zu setzen.</p> <p>Hierfür wird unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eine wirtschaftliche Wertminderung vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um tatsächliche Reparaturkosten handelt.</p>
<p>Schadstoffe</p>	<p>Es wird eine schadstofffreie und schädlingsfreie Bausubstanz unterstellt.</p>

Daten Bewertungsobjekt

Grundlagen	<p>Ortstermin am 26.07.2023          Unterlagen des Auftragsgebers Grundrisse und Wohnflächenberechnung des Architekturbüros Shllaku (wurden vom Eigentümer im Ortstermin übergeben)</p> <p>Bauakte der Gemeinde Lindlar / des Oberbergischen Kreises nicht vorhanden/ auffindbar</p>
Bauteil	Wohnhaus
Baujahr	vor 1900 (lt. Angabe des Eigentümers)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	18 Jahre (aufgrund des Alters und des Objektzustandes)
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (Kellergeschoss und Dachgeschoss waren im Ortstermin nicht zugänglich)
Unterkellerung	ja
Anzahl Wohnungen	1
Bruttogrundfläche BGF ca. (NHK 2010)	<p>326 m<sup>2</sup></p> <p>Der Gewölbekeller wird in der BGF nicht berücksichtigt, da dieser nicht nutzbar ist.          Er wird mit einem wirtschaftlichen Zuschlag unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.</p>
Wohnfläche gesamt ca.	158 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt ca.	16 m <sup>2</sup>
Gutachten-Nr.:	W-23-22

## 07. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		Wirtschaftl. Zu-/ Abschlag
07.1	Bauschäden/ Baumängel gem. Punkt 06 Gebäudemerkmale/ Seite 13	./ 35.000,00 €
07.2	Baulast (gem. Punkt 05 „Grundstücksmerkmale“/ Seite 7)  Die belastete Fläche hat eine Größe von ca. 80 m <sup>2</sup> und darf nicht überbaut werden. Es wird eine Wertminderung in Höhe von 50% des Bodenwertes für angemessen erachtet.  Somit:  80 m <sup>2</sup> x 45,00 €/m <sup>2</sup> = 3.600,00 €	./ 3.600,00 €
07.3	Gewölbekeller	+ 5.000,00 €
	<b>gesamt</b>	<b><u>./ 33.600,00 €</u></b>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um wirtschaftliche Zu- und Abschläge handelt und nicht um tatsächliche Kosten.

---

## 08. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

---

Unter Punkt 04 dieses Gutachtens wurden das

- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Vergleichswertverfahren

genannt.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um ein

Wohnhaus.

Objekte dieser Art werden üblicherweise nach dem Bodenwert und Herstellungskosten bewertet. Aus diesem Grunde wird eine Ermittlung nach dem

### Sachwertverfahren

durchgeführt.

Der Sachwert wird nach Maßgabe der §§ 35 ff. ImmoWertV unter Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis abgeleiteten und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Faktoren ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes wird zunächst auf der Grundlage der dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Grundstücksmerkmale ermittelt.

Modellbeschreibung/ Modellparameter:      gem. Grundstücksmarktbericht

Die Abweichungen zwischen Referenzobjekt (Modell) und Bewertungsobjekt werden gesondert unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt

---

## 09. Bodenwert

---

### Allgemeines

Die Bewertung des Grund- und Bodens wird gemäß §§ 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt.

Der Wert des Bodens ist im Allgemeinen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, werden auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preis von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnissen von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht zulässig.

**Für das Bewertungsobjekt liegen keine ausreichenden Kauffälle/Vergleichsgrundstücke vor.**

**Aus diesem Grunde wird eine Bodenwertermittlung anhand vorliegender Bodenrichtwerte durchgeführt.**

## Bodenwertermittlung

## Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u. a. das Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Erschließungszustand und die Grundstücksgestaltung, insbesondere die Grundstückstiefe.

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises ermittelt und aus BorisNRW übernommen.

95,00 € / m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)

Das Richtwertgrundstück weist zum Stichtag 01.01.2023 folgende wertbestimmende Merkmale auf:

Nutzungsart	:	Mischgebiet
Grundstücksgröße	:	700 m <sup>2</sup>
Bauweise	:	offen
Geschossigkeit	:	II Vollgeschoss
Entwicklungszustand	:	baureif

## Bodenwert

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Bodenwert somit:

Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 956 m<sup>2</sup>.

Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, wird eine Bodenwert von 90,00 €/m<sup>2</sup> für eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> für angemessen erachtet.

Die restliche Grundstücksfläche wird als Gartenland eingestuft. Hier wird ein Bodenwert von 45,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet.

$$700 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = 63.000,00 \text{ €}$$

$$256 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ €/m}^2 = \underline{11.520,00 \text{ €}}$$

74.520,00 €

## 10. Sachwert

### Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zur Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Der Sachwert setzt sich nach ImmoWertV zusammen aus:

- dem (vorläufigen) Sachwert der (nutzbaren) baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)
- dem (vorläufigen) Sachwert der (nutzbaren) baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
- dem Bodenwert

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den gewöhnlichen Herstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Der (vorläufige) Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird im üblichen Umfang im Sachwertfaktor berücksichtigt.

Der übliche Umfang ist im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren dargelegt.

Abweichungen werden gesondert unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen (marktangepasster vorläufiger Sachwert). Weiterhin sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Abweichungen zwischen Referenzobjekt und Bewertungsobjekt) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (Sachwert).

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen:

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich gewöhnlich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. (Ersatzbeschaffungskosten)

#### **Baunebenkosten**

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten- und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlage abhängig.

#### **Alterswertminderungsfaktor**

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

#### **Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Die vorgenommene Marktanpassung durch den Sachwertfaktor leitet sich aus dem Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag ab und ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen handelt es sich um Abweichungen zum Referenzobjekt beispielsweise um eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc.

#### **Wertminderung infolge Baumängel/Bauschäden**

Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz (wirtschaftliche Wertminderung) zwischen ordnungsgemäß instand gehaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

## Sachwertverfahren

### Grundlagen

Bauteil	Wohnhaus
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur Info: 2010 = 90,1	<p>Aufgrund der Feststellungen im Ortstermin wurden nachfolgende Normalherstellungskosten 2010 für die Brutto-Grundfläche ermittelt:</p> <p>Gebäudeart: 1.32 (EG, OG, DG nicht ausgebaut)</p> <p style="text-align: right;"><i>Hinweis: der Gewölbekeller wird unter den boG/ Seite 15 berücksichtigt</i></p> <p>Gebäudestandart 2,0 (einfach)</p> <p><b>690,00 € / m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b></p>
Normalherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2015 = 100) (zur Info: 2010 = 90,1)	<p>Baupreisindex zum Bewertungsstichtag: <b>160,2</b></p> $\frac{690,00 \text{ €}}{90,1} \times 100 = 765,82 \text{ €}$ $\times 160,2 \% =$ <p>Somit: <b>1.226,84 EUR / m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b></p>
Bruttogrundfläche (BGF)	326 m <sup>2</sup>
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	18
Alterswertminderungsfaktor	$\frac{18}{80} = 0,225$
Gutachten-Nr.:	W-23-22

## Vorläufiger Gebäudesachwert

Herstellungskosten zum Bewertungstichtag (einschl. Baunebenkosten)	326 m <sup>2</sup>	x	1.226,84 € / m <sup>2</sup> =	399.949,84 €
Alterswertminderungs- faktor	x 0,225			89.988,71 €
Vorläufiger Gebäudesachwert				89.988,71 €

## Hinweis

Der vorläufige Gebäudesachwert bestimmt sich zunächst nach den Grundstücksmerkmalen, die der Ableitung des Sachwertverfahrens zugrunde liegen (Modell des Gutachterausschusses).  
Abweichungen werden unter besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

## Vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Sonstige Anlagen

Unter Außenanlagen werden ober- und unterirdische Bauteile auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes erfasst.

Insbesondere zählen hierzu:

- Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, etc.)
- Entsorgungsleitungen (Schmutz- u. Regenwasser)
- befestigte und unbefestigte Flächen.
- Sonstiges

Es werden 5 % vom vorläufigen Gebäudesachwert für angemessen erachtet.

## Somit

5 % von 89.988,71 € = 4.499,44 €

## Vorläufiger Sachwert / Sachwert

Bodenwert	74.520,00	€
Vorläufiger Gebäudesachwert	89.988,71	€
Vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Sonstige Anlagen	4.499,44	€
Vorläufiger Sachwert	<b>169.008,15</b>	€
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (aufgrund der Lage und Beschaffenheit)	X 1,2	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	202.809,78	€
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. Pkt. 07)	33.600,00	€
<b>Sachwert</b>	<b>169.209,78</b>	€

## 11. Verkehrswert

Für das Bewertungsobjekt

In 51789 Lindlar, Montanusstr. 74

wird aufgrund der Wahl des Wertermittlungsverfahrens, der Würdigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Besonderheiten des Objektes der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag mit

**169.000,00 Euro**

In Worten: **ehundertundneunundsechzigtausend Euro**

festgelegt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin, und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Das Gutachten ist ausschließlich für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung außerhalb des Zwecks des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben.

Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Halver, den 12.09.2023

Dirk Eicker  
Diplom-Ingenieur Architekt  
Mitglied der Architektenkammer NRW

Sandra Eicker  
Diplom-Sachverständige (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, Mieten und Pachten

eicker | architekten



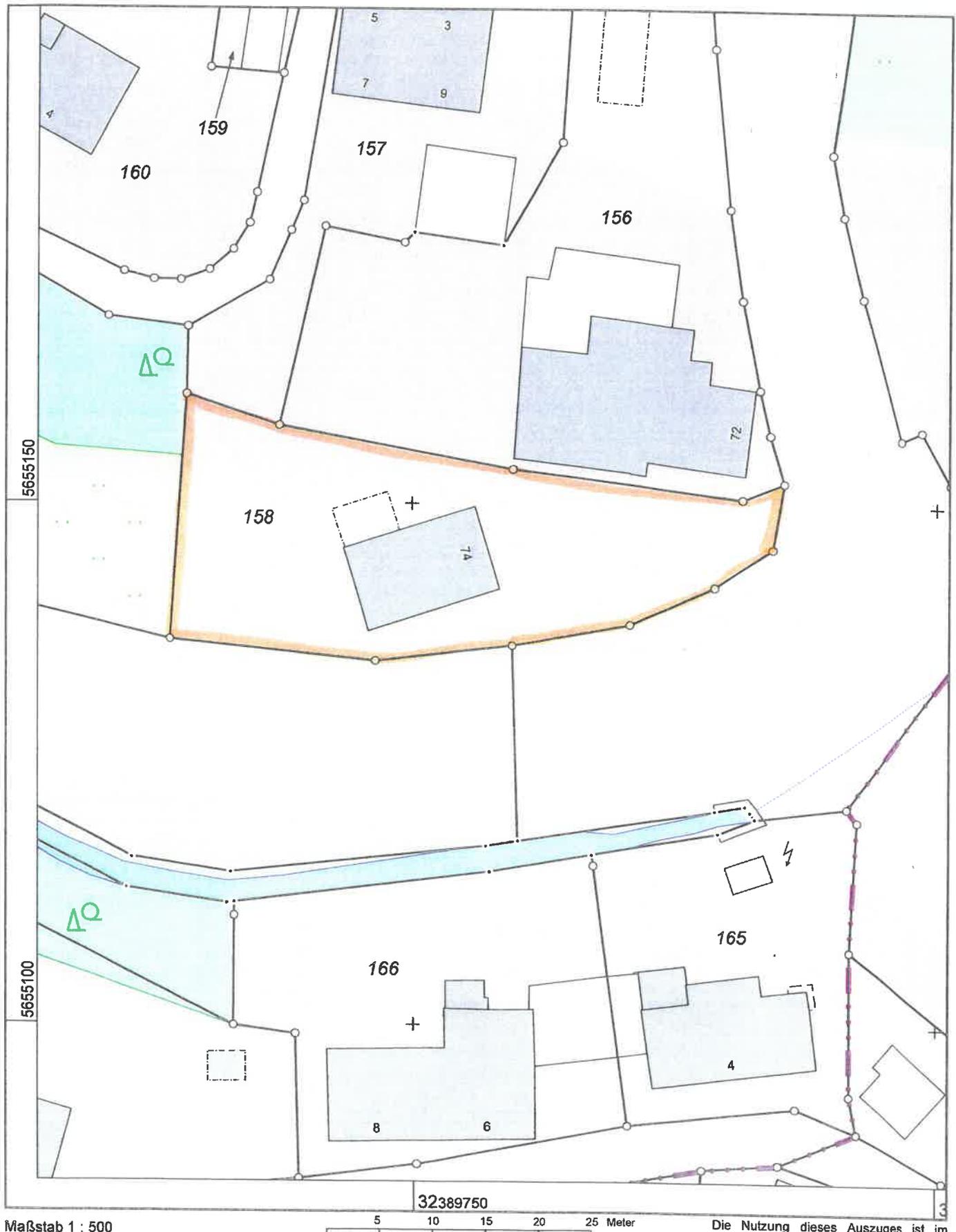
Oberbergischer Kreis  
Katasteramt

Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

Flurstück: 158  
Flur: 61  
Gemarkung: Breun  
Montanusstraße 74, Lindlar

01  
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 500

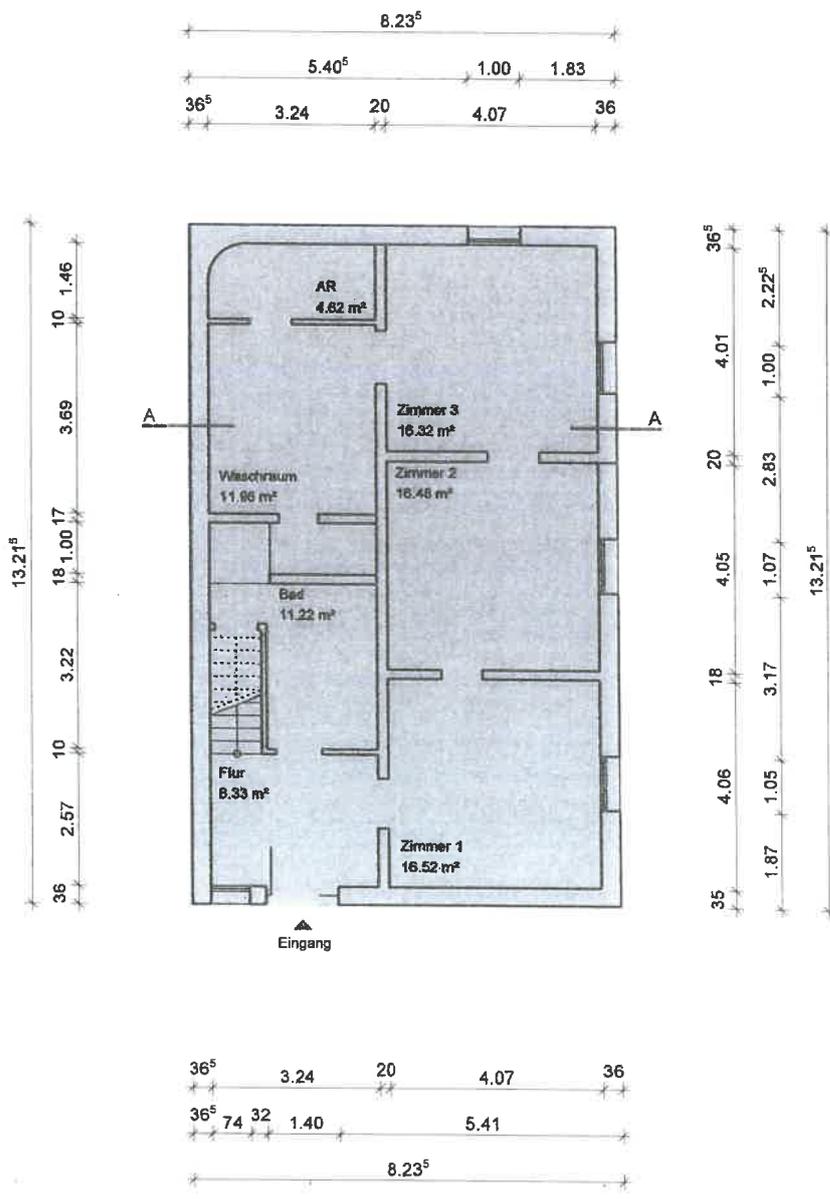
Erstellt: 27.07.2023



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW



Die Darstellung aller Bestandsbauteile ist nur nachrichtlich. Es hat kein verbindliches Aufmaß stattgefunden. Alle Details in Höhen und Breiten sind daher reine Annahmen und müssen in allen Belangen vor Ort überprüft werden. Insbes. kann für alle Bestandsbauteile keine planische Haftung übernommen werden.

Diese Zeichnung gilt nur in Verbindung mit der Statik und den Positionsplänen. Sämtliche Maße sind vor der Ausführung zu prüfen. Horizontale und vertikale Speicherschriften sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Aufgaben des Baugenehmigung sind zu beachten. Die zur Zeit gültigen DIN-Vorschriften der DIN 4109- Brandschutz, DIN 4108-Wärmeschutz, DIN-4108-Schalldchutz, DIN 1996-Entwässerungsanlagen sind einzuhalten. Alle Maße sind Richtmaße, sofern nicht anders angegeben. Unstimmigkeiten sind der Bauleitung und dem Architekten unverzüglich mitzuteilen! Bei Nichtbeachtung haftet der Ausführende! Flächenangaben sind Grundflächen der Räume.

Unterschrift

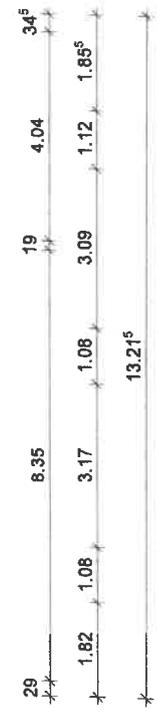
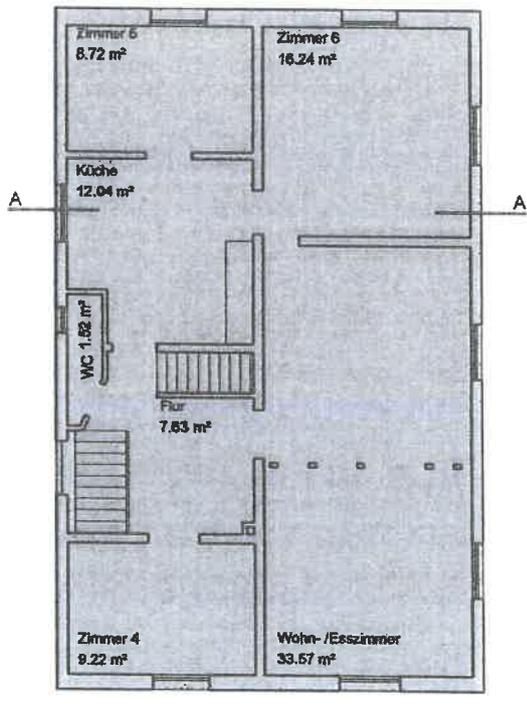
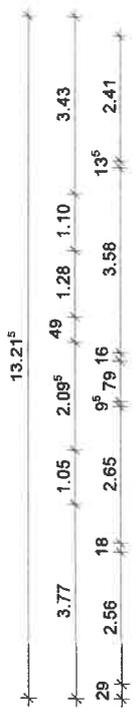
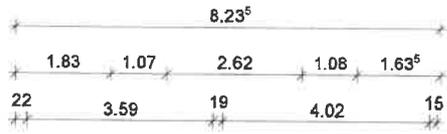
Unterschrift

Architekt  
Architekturbüro Shliaku  
Klauser Str. 64a  
51789 Lindlar  
Tel. 0157.387 563 32

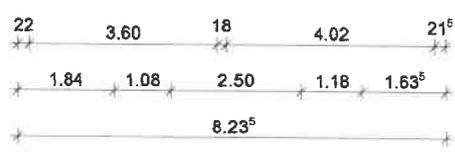
F	-	Datum	15.03.2019
E	-	Gez.	ZS
D	-	Blatt	A3
C	-	Maßstab	
B	-	Index	
A	-	Plan Nr.	VP 001

Abbruch  
 Neu  
 Bestand

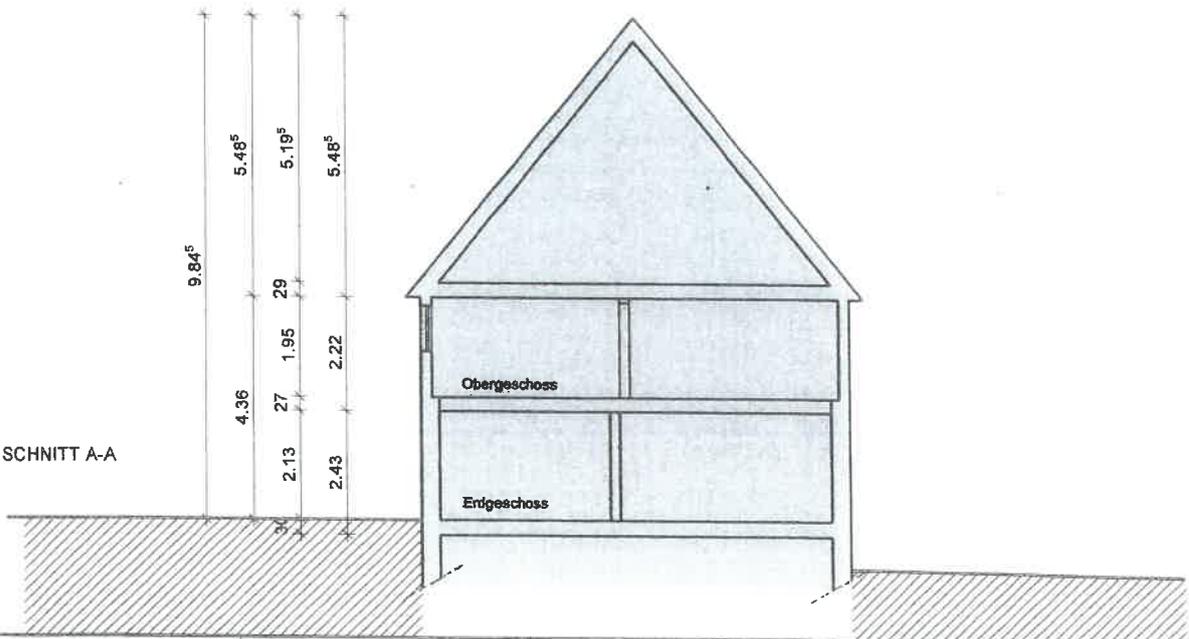
**Einfamilienhaus**  
 Montanusstraße 74, 51789 Lindlar  
 Vorplanum  
**GRUNDRISS**  
**ERDGESCHOSS**



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



SCHNITT A-A



- Abbruch
- Neu
- Bestand

Die Darstellung aller Bestandsbauteile ist nur nachrichtlich. Es hat kein verbindliches Ausmaß stattgefunden. Alle Dimensionen in Höhen und Breiten sind daher reine Annahmen und müssen in allen Belangen vor Ort überprüft werden. Insofern kann für alle Bestandsbauteile keine planerische Haftung übernommen werden.

Diese Zeichnung gilt nur in Verbindung mit der Statik und den Positionsplänen. Sämtliche Maße sind vor der Ausführung zu prüfen. Horizontale und vertikale Spaltschichten sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Auflagen der Baugenehmigung sind zu beachten. Die zur Zeit gültigen DIN-Vorschriften der DIN 4102-Brandschutz, DIN 4103-Wärmeschutz, DIN-4109-Schallschutz, DIN 1955-Erdausstattungsanlagen sind einzuhalten. Alle Maße sind Rohbaumaße, sofern nicht anders angegeben. Unstimmigkeiten in der Ausführung sind dem Architekten unverzüglich mitzuteilen! Bei Nichtbeachtung teilt der Ausführende die Fläche mit dem Grundriss der Räume.

Unterschrift

Unterschrift

Architekt  
Architekturbüro Shllaku  
Kleuser Str. 64a  
51789 Lindlar  
Tel. 0157.387 563 32

F	-	Datum	15.03.2019
E	-	Gez.	ZS
D	-	Blatt	A3
C	-	Maßstab	
B	-	Index	
A	-	Plan Nr.	VP 001

Einfamilienhaus  
Montanusstraße 74, 51789 Lindlar

Vorplanung

OG  
GRUNDRISS OBERGESCHOSS:  
SCHNITT A-A

Montanusstr. 74, 51789 Lindlar

Anlage Fotos

Ostansicht



Südansicht



Westansicht



Montanusstraße/ Ecke Neuenfelder Straße

