

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 25 -

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 – 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

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 26 -

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. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 27 -

Anlage 3

Baubeschreibung ²

II-geschossiges, teilunterkellertes Vierfamilienreihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Kalksandstein bzw. Gasbeton
Fassaden	EG mit Strukturputz, ansonsten Faserzementwandplatten
Decken	Beton- bzw. Holzbalkendecken
Dach	Satteldach (30°) mit Betondachstein-eindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür / Seitenteil	in Holz mit Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Aufsatz mit Pultdach mit Faserzementwandplatten und Holzuntersicht
Treppenhaus	Boden und Betontreppen mit Natursteinbelag, Betonbrüstungen mit Anstrich als Geländer, Wände mit Glattputz und Anstrich
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; Beschreibung nach der Außenbesichtigung und den vorhandenen Unterlagen.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 28 -

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss rechts

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Türen	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Fußböden	schwimmender Estrich mit PVC-, Teppich- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad türhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch- becken
Balkon	Betonkragplatte, verzinktes Metallstab- geländer, Markise mit Handkurbel

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnah-
men (Anlagen 11.1 - 11.4 zu entnehmen).

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 29 -

Anlage 4

Wohnflächenzusammenstellung³ nach der Bauzeichnung zum Aufteilungsplan

Wohnraum	=	20,22 m ²
Eltern	=	14,93 m ²
Kind	=	10,25 m ²
Essküche	=	8,06 m ²
Bad	=	4,60 m ²
Diele	=	7,36 m ²
Abstellraum	=	1,20 m ²
Balkon (zu ¼)	=	1,35 m ²

Summe	=	67,97 m ²
	=	rd. 68 m²

³ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 30 -

Ortsteilübersicht Lindlar

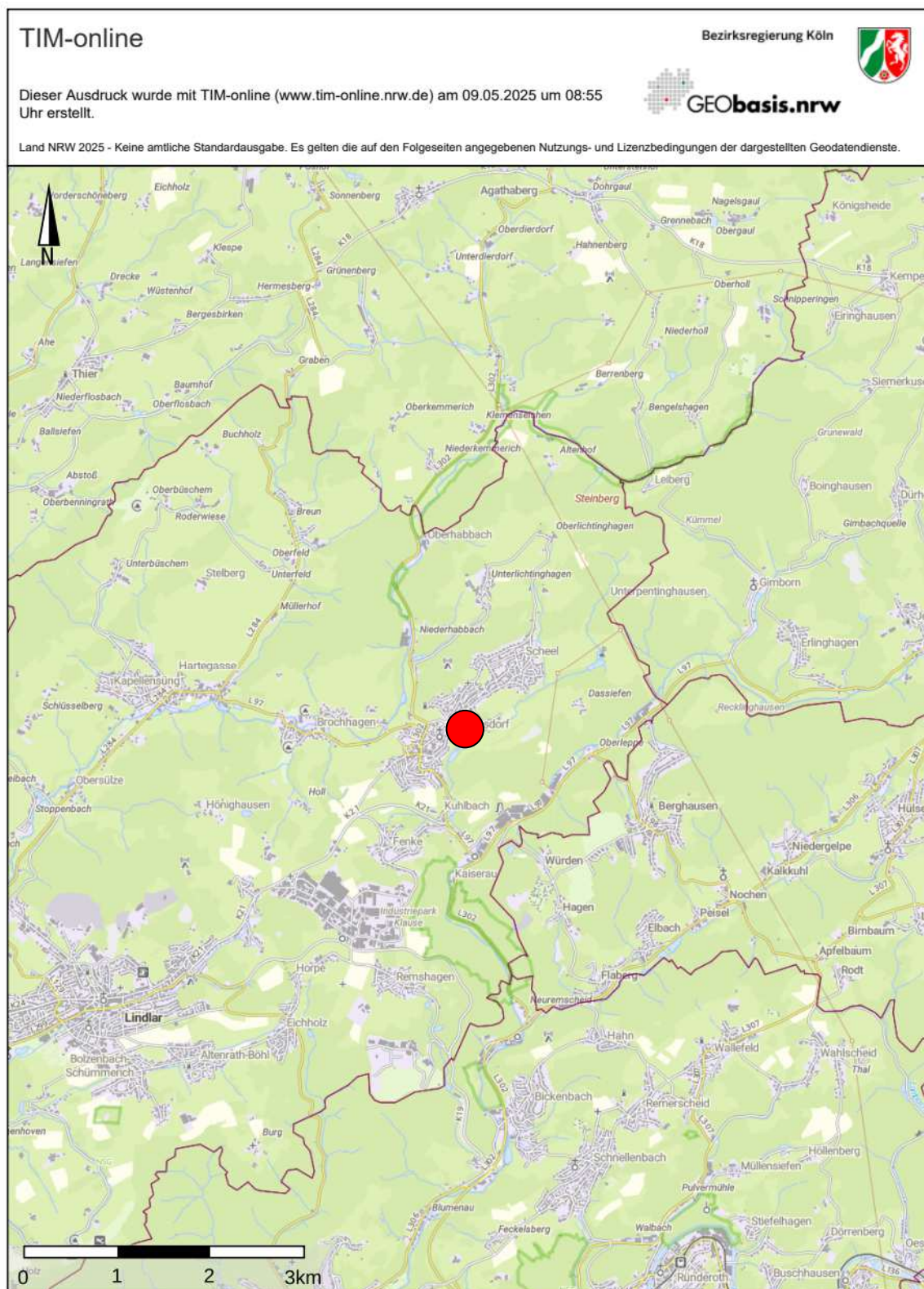
Anlage 5.1



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 31 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

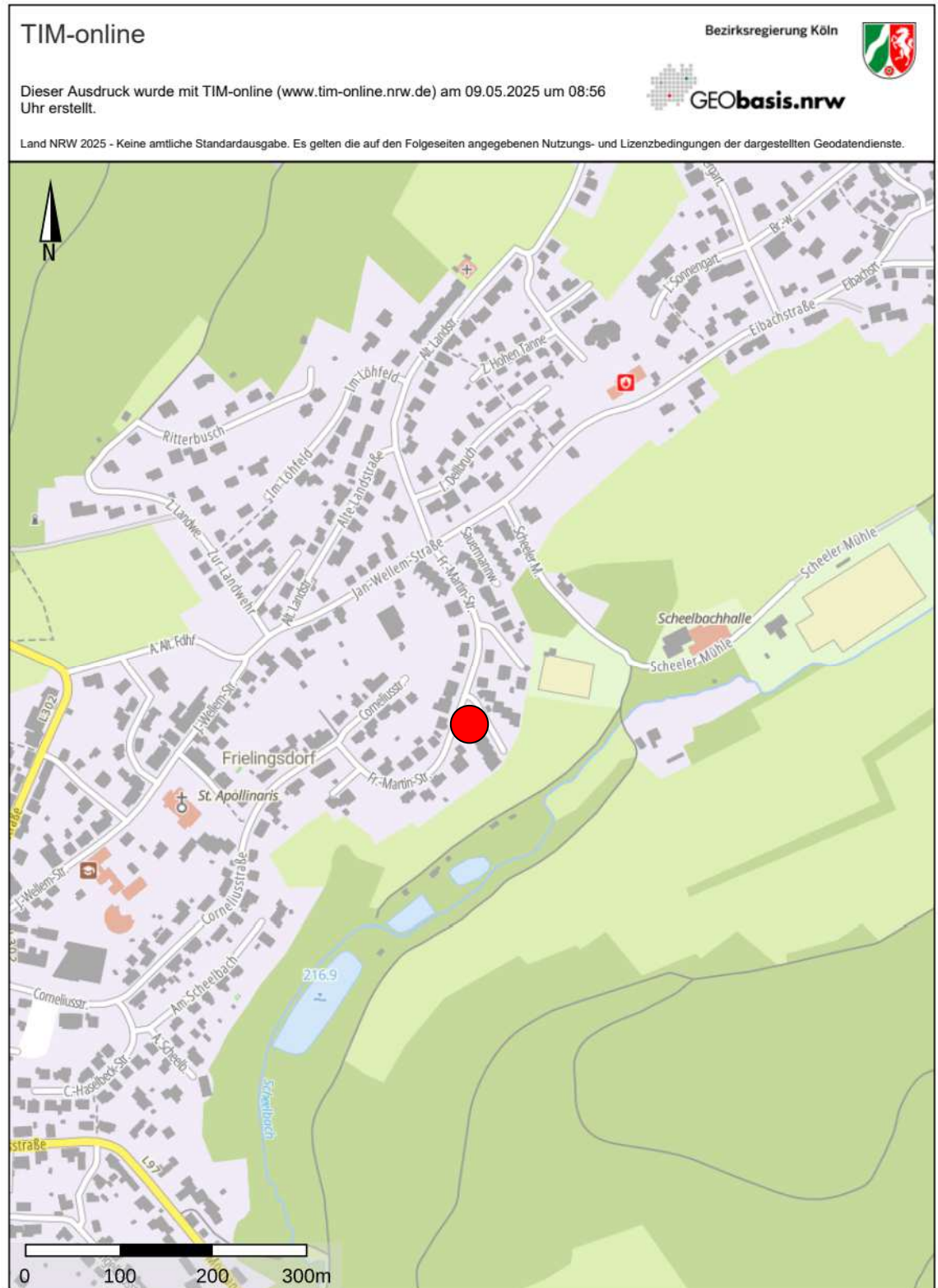
Anlage 5.2



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 32 -

Übersichtskarte 1 : 5:000

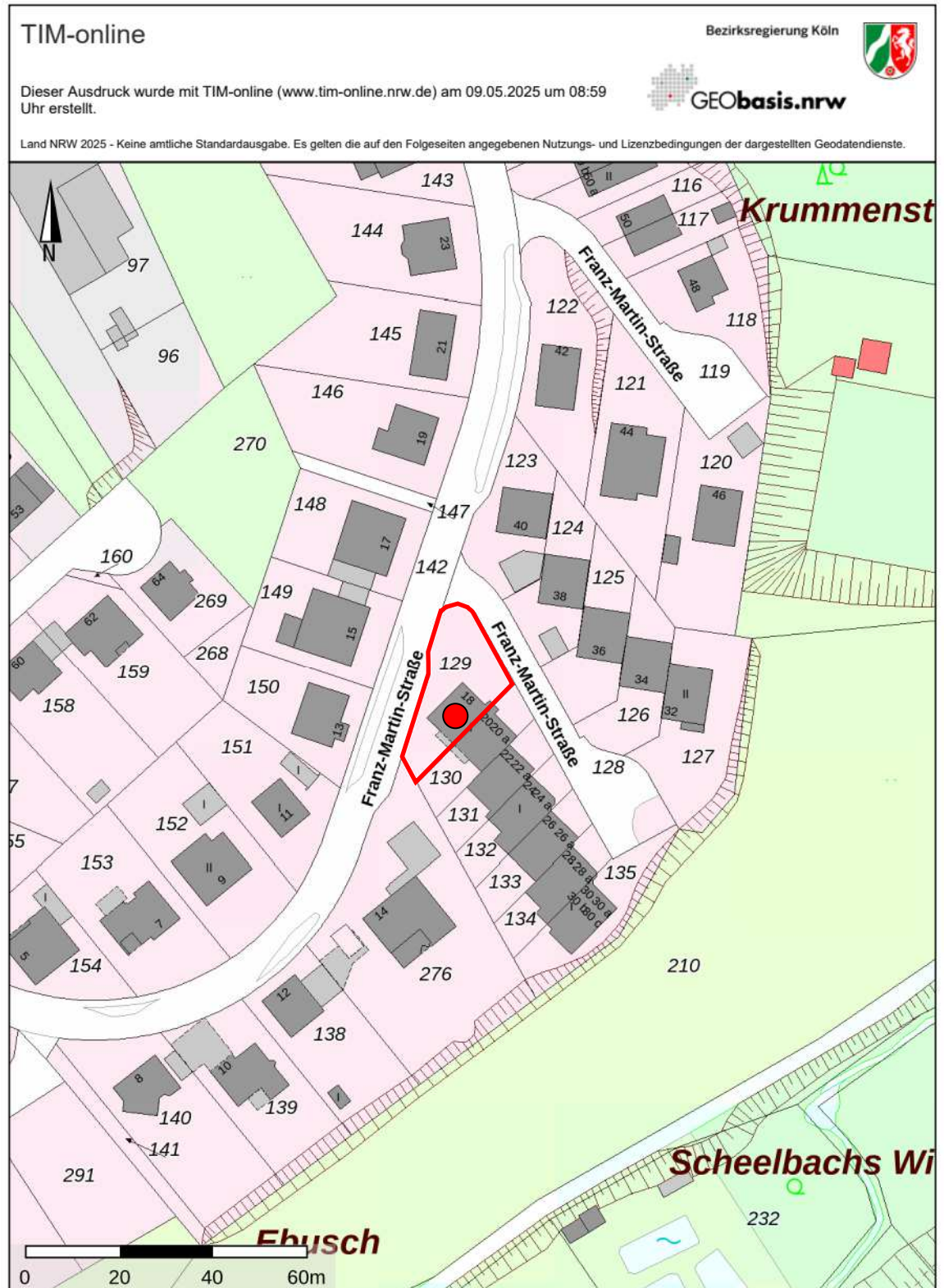
Anlage 5.3



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 33 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

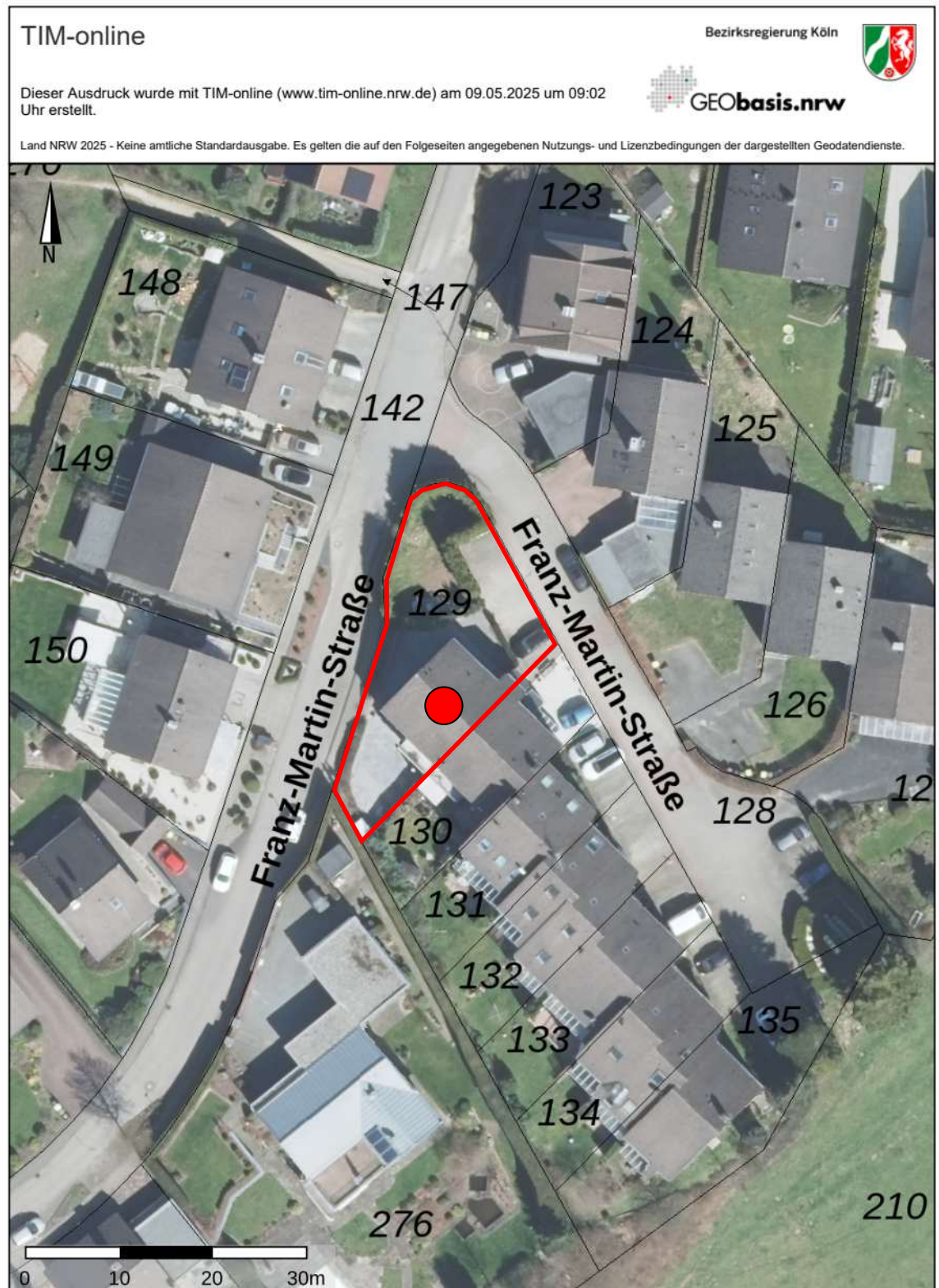
Anlage 6



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 34 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte

Anlage 7



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 35 -

Lageplan zur Teilungserklärung

Anlage 8

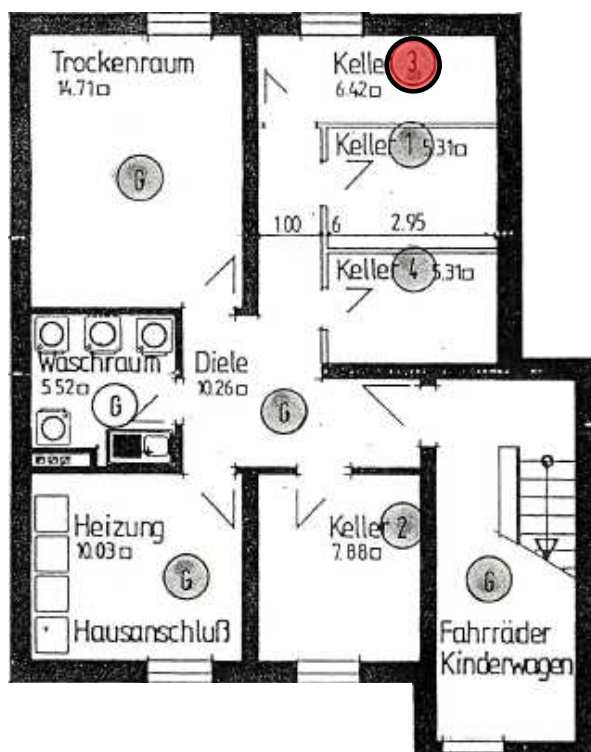
mit Pkw-Stellplätzen Nr. 3 und Nr. 6 sowie Grünfläche Nr. 3



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 36 -

Grundrisszeichnung Kellergeschoss

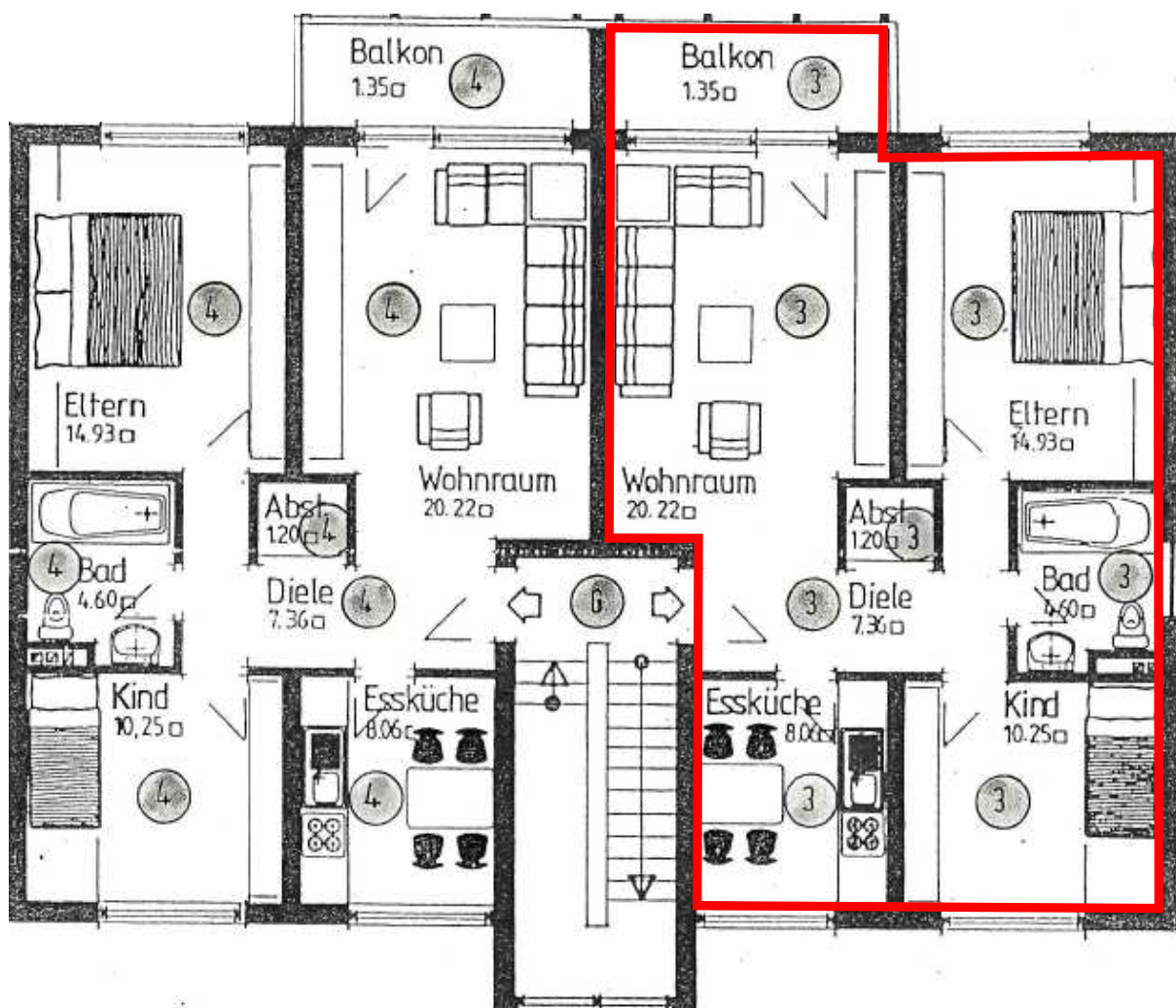
Anlage 9.1



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 37 -

Grundrisszeichnung Obergeschoss

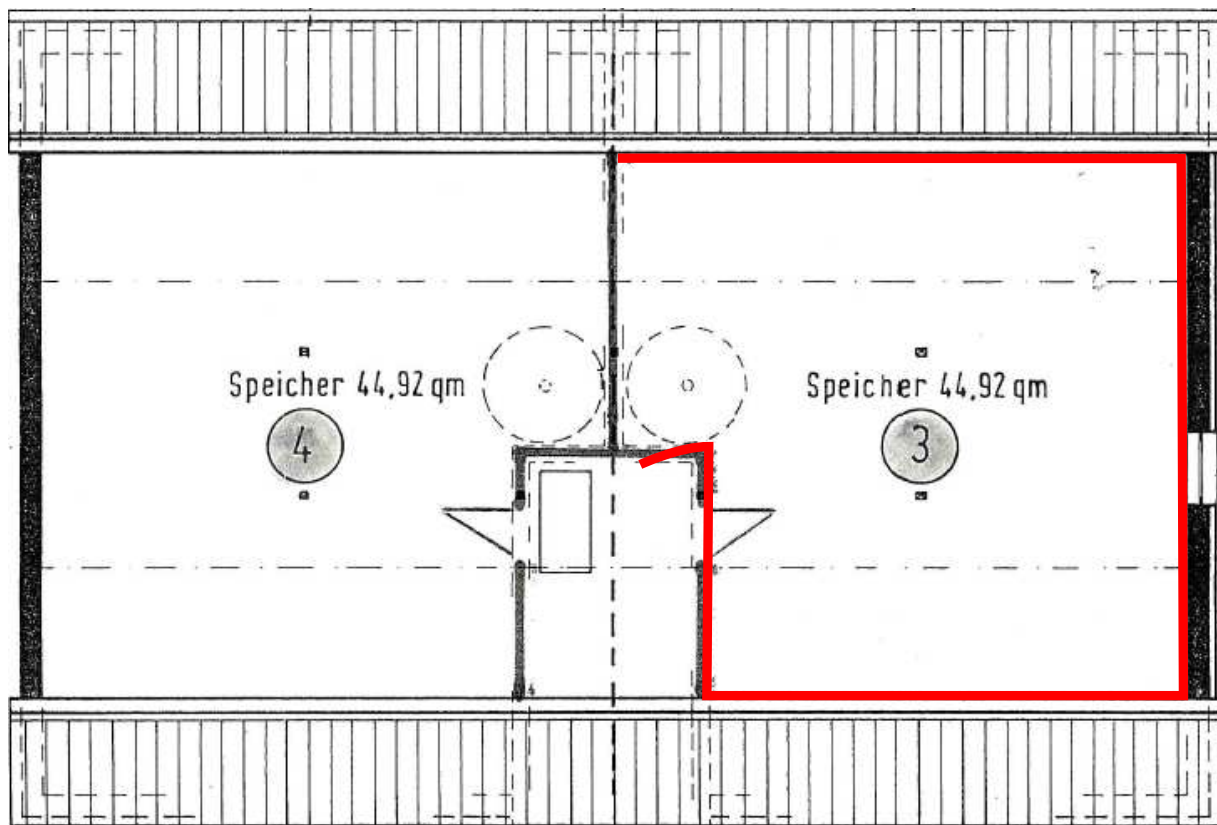
Anlage 9.2



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 38 -

Grundrisszeichnung Dachgeschoss

Anlage 9.3



Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 39 -

Ermittlung der marktüblichen Miete

Anlage 10



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 9.5.2025

Ihre Eingaben:

Gemeinde: **Lindlar**
Straße: **Franz-Martin-Straße (Frielingsdorf)**
Hausnummer: **18**

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde: 6,99 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt: 7,24 €

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus? nein
Größe des Mietobjekts in m² 68
Baujahr 1982
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert) nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand? ---

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

Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m²: 6,80 € +/- 1,36 €
Mietspanne pro m²: von 5,44 € bis 8,16 €
Gesamtmiete: 462 € +/- 92 €
Gesamtmietspanne: von 370 € bis 555 €

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 €)