

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

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<sup>2</sup>

##### **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

---

<sup>2</sup> 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 Deckenflächen	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 Handwaschbecken
Balkon	Betonkragplatte, verzinktes Metallstahlgeländer, Markise mit Handkurbel

---

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (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

### Wohnflächenzusammenstellung<sup>3</sup> nach der Bauzeichnung zum Aufteilungsplan

Wohnraum	=	20,22 m <sup>2</sup>
Eltern	=	14,93 m <sup>2</sup>
Kind	=	10,25 m <sup>2</sup>
Essküche	=	8,06 m <sup>2</sup>
Bad	=	4,60 m <sup>2</sup>
Diele	=	7,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	1,20 m <sup>2</sup>
Balkon (zu ¼)	=	1,35 m <sup>2</sup>
Summe	=	67,97 m <sup>2</sup>
	=	rd. <b>68 m<sup>2</sup></b>

---

<sup>3</sup> 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

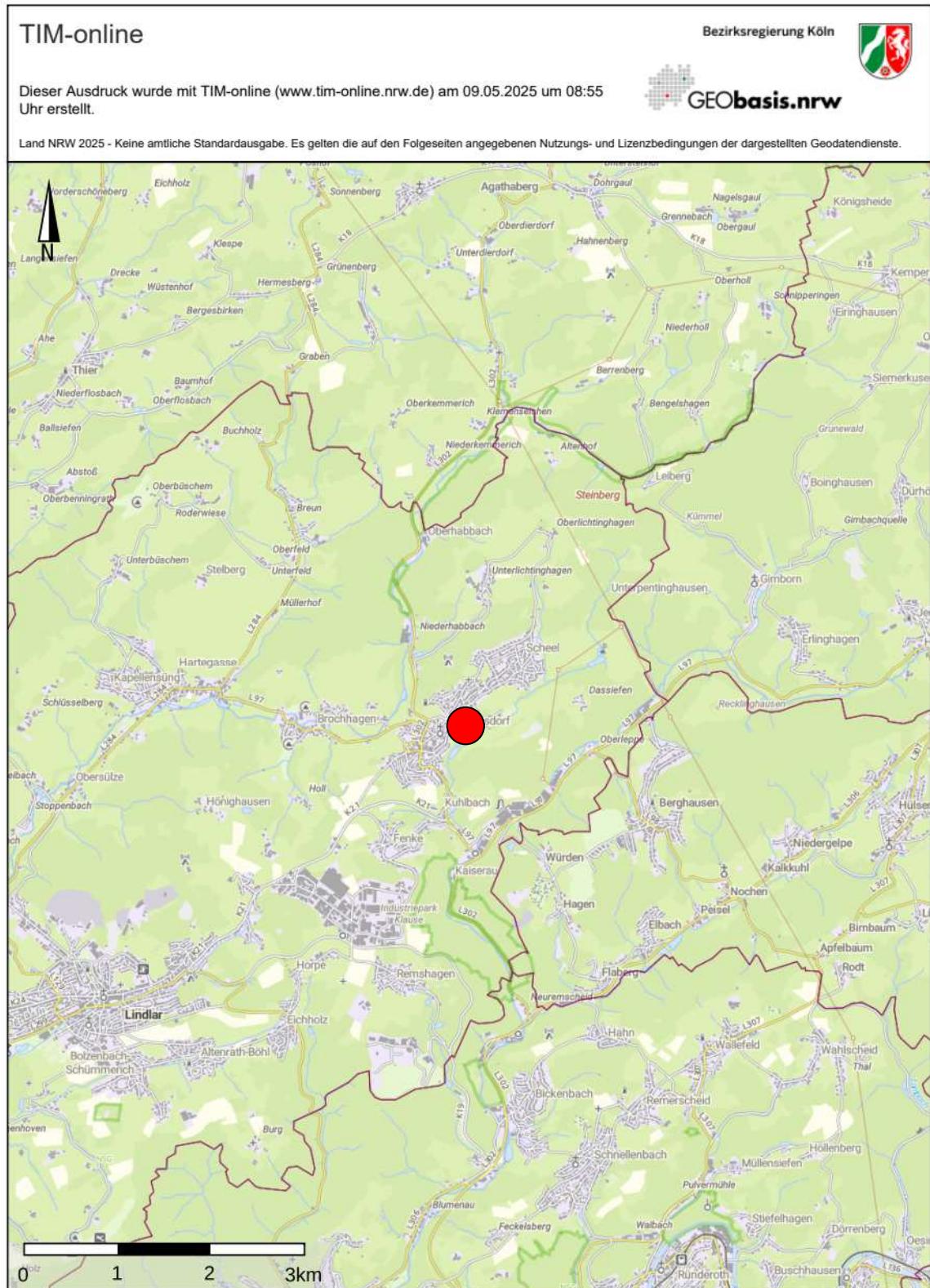
### Anlage 5.1



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

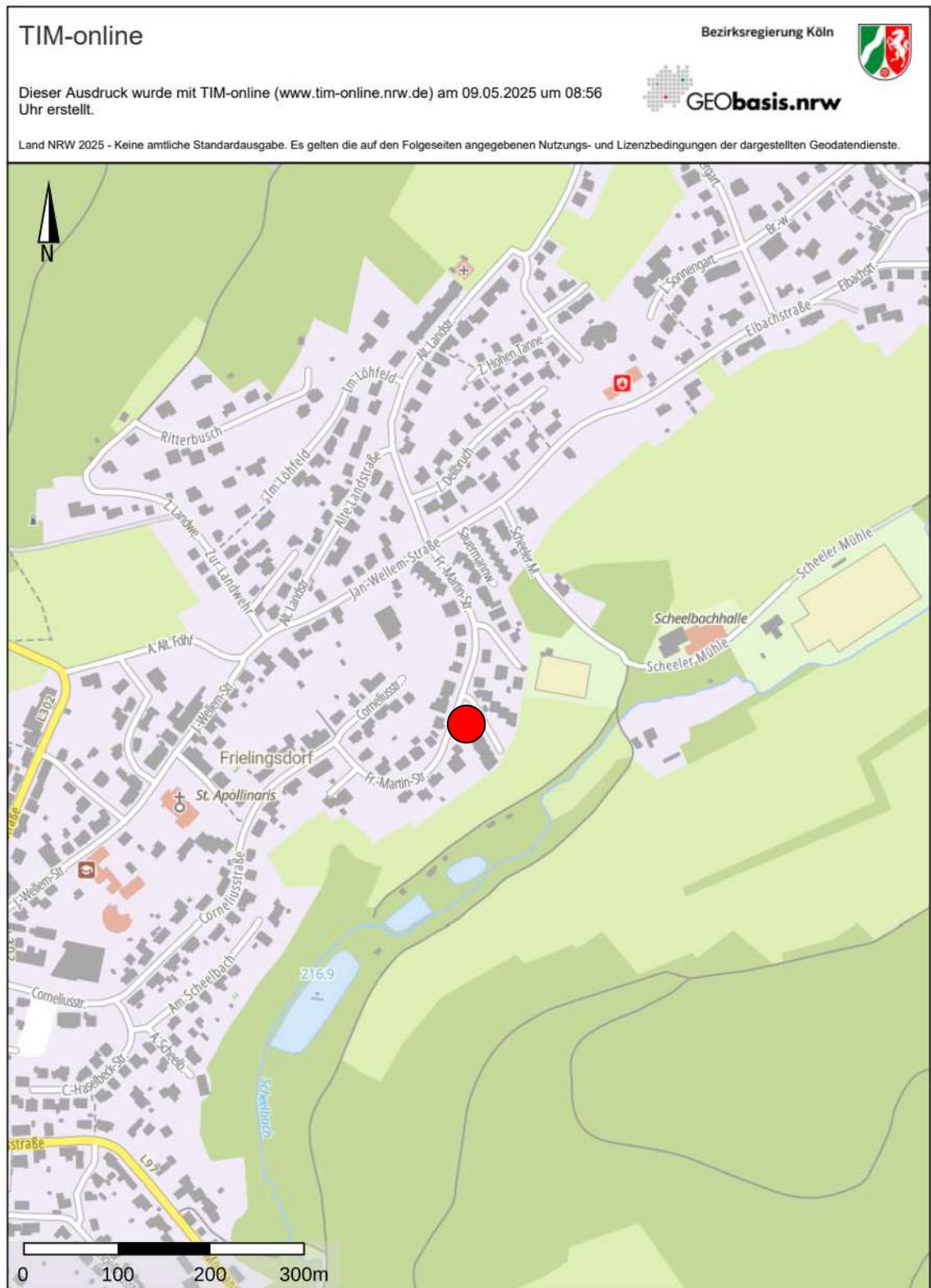
## Anlage 5.2



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

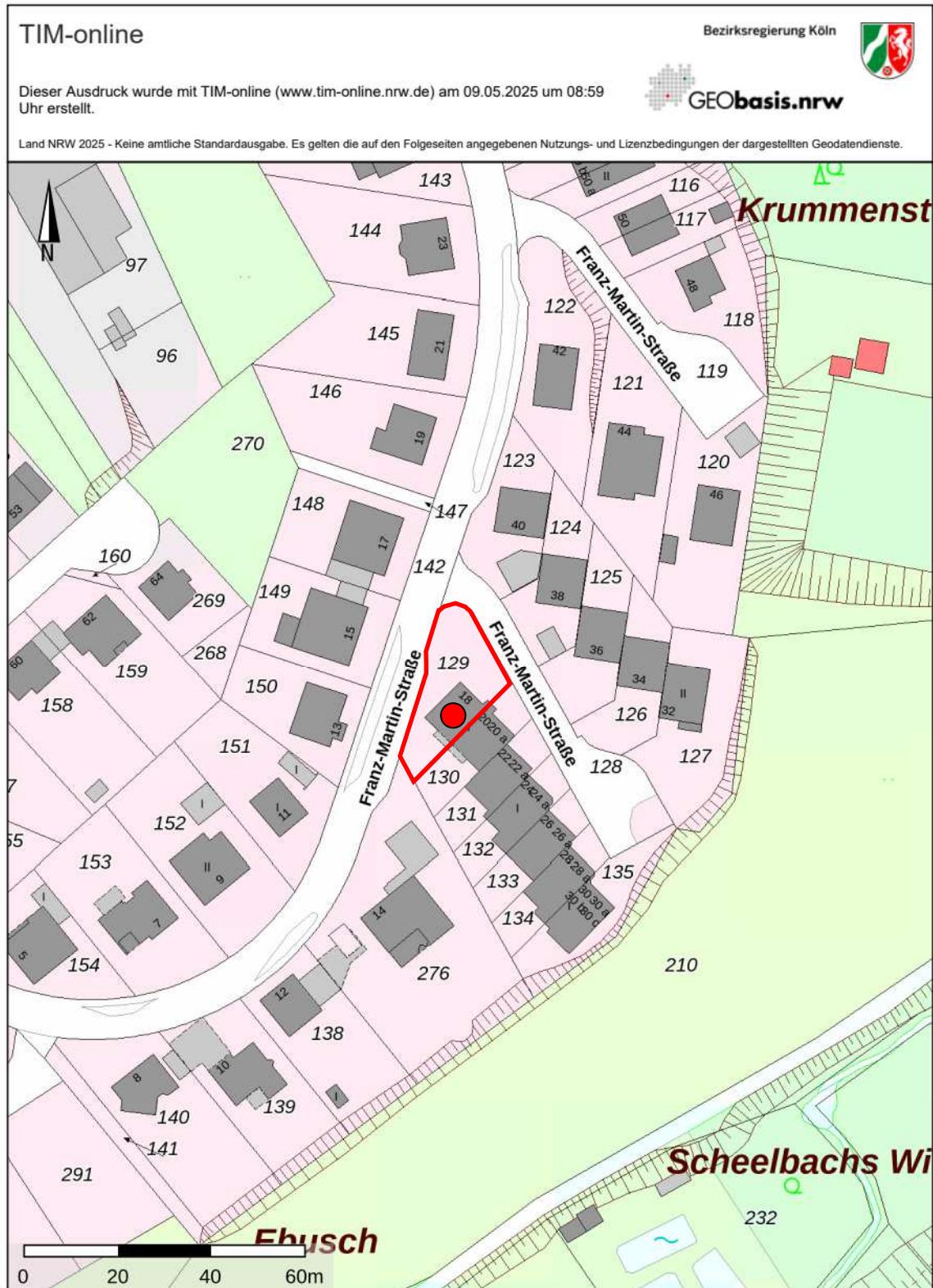
### Anlage 5.3



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

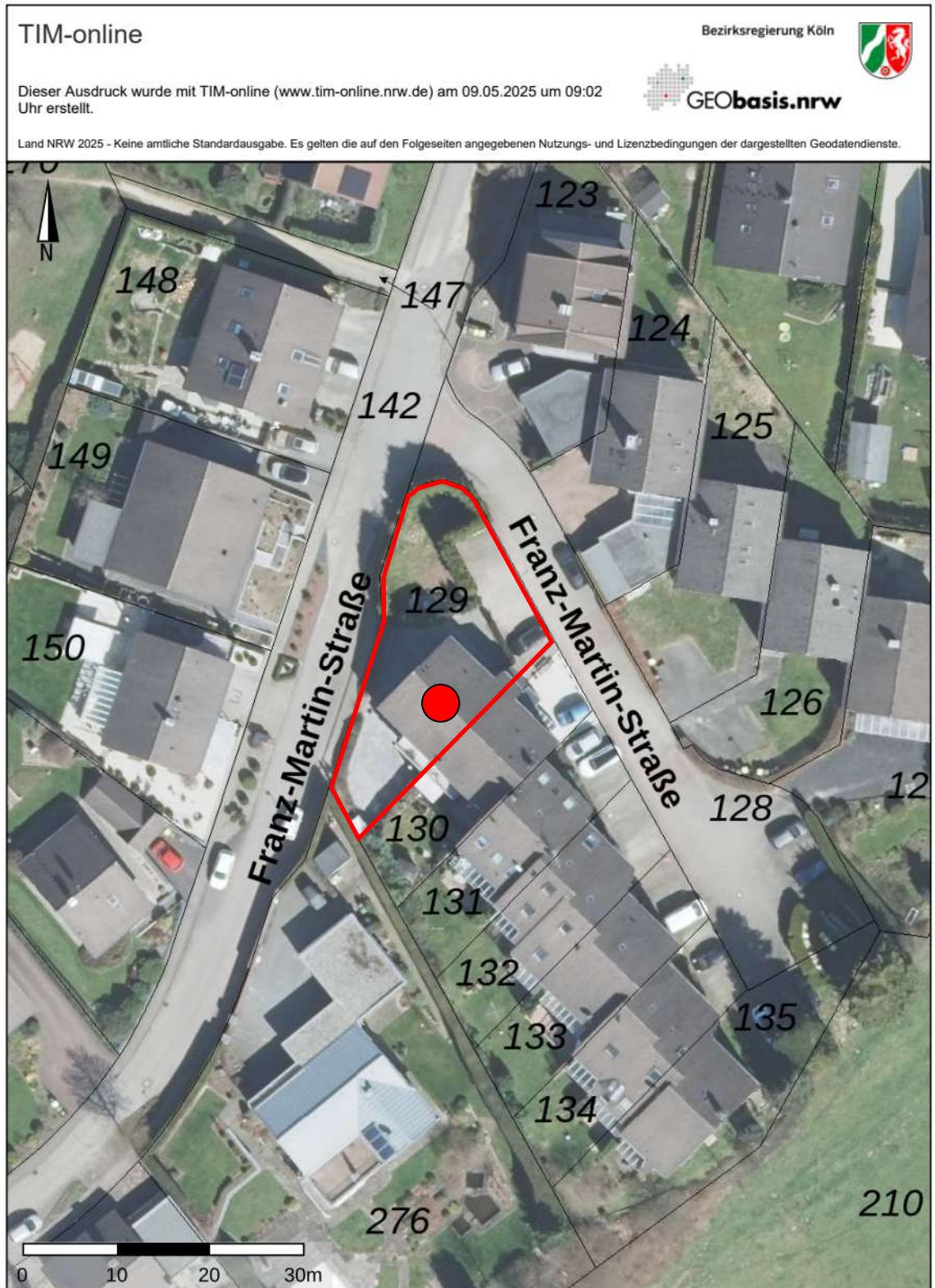
### Auszug aus der Liegenschaftskarte

### 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

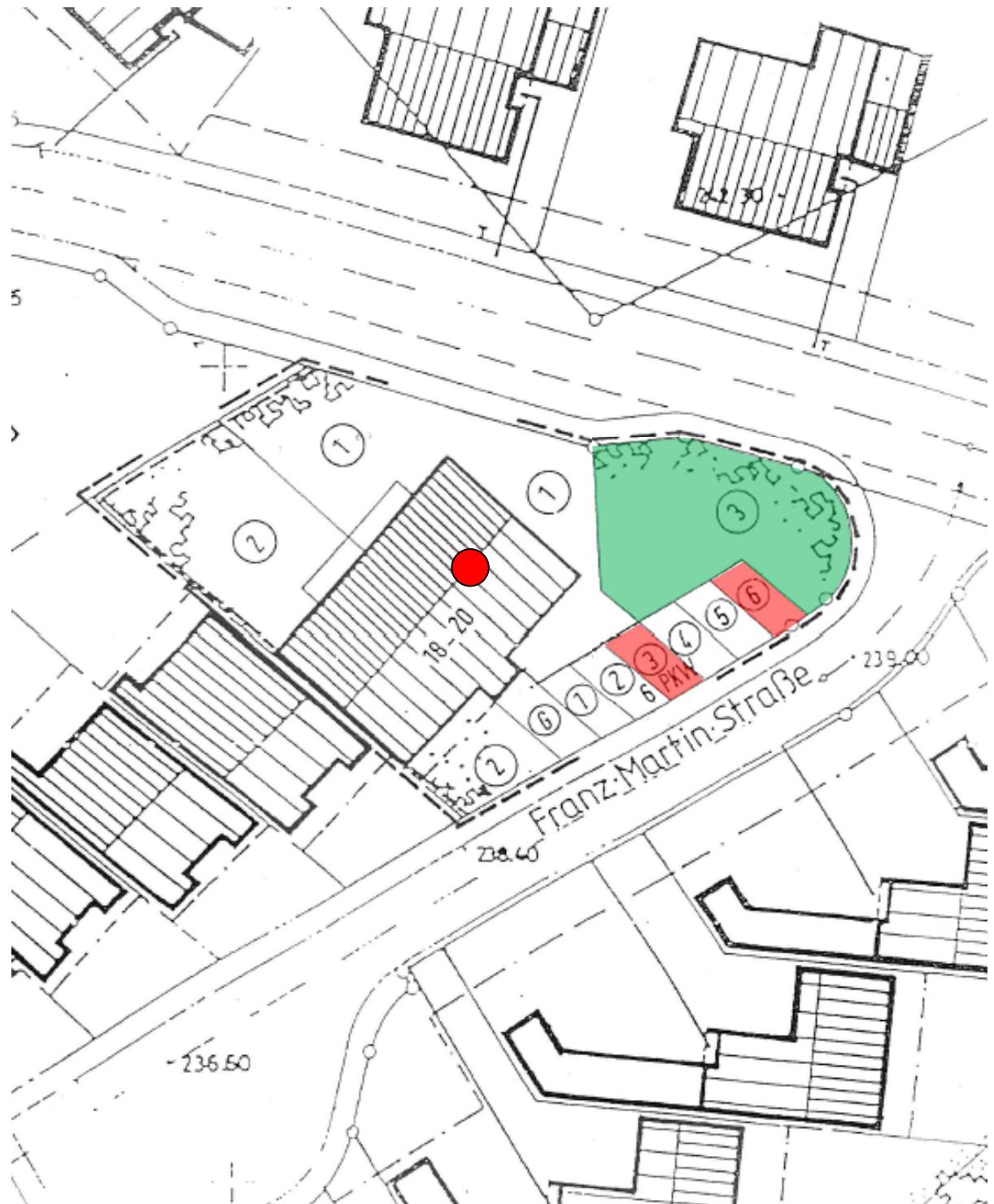


Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und  
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 35 -

## **Lageplan zur Teilungserklärung**

## Anlage 8

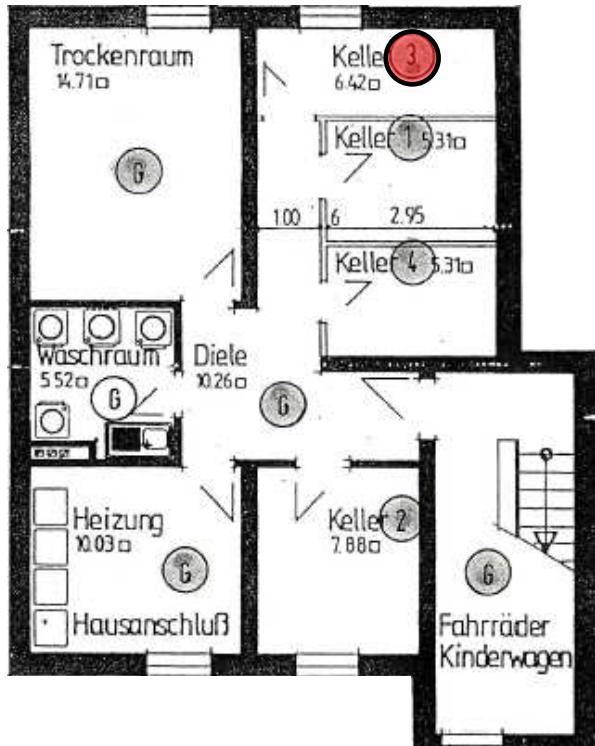
**mit Pkw-Stellplätzen Nr. 3 und Nr. 6 sowie Grünfläche Nr. 3**



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**

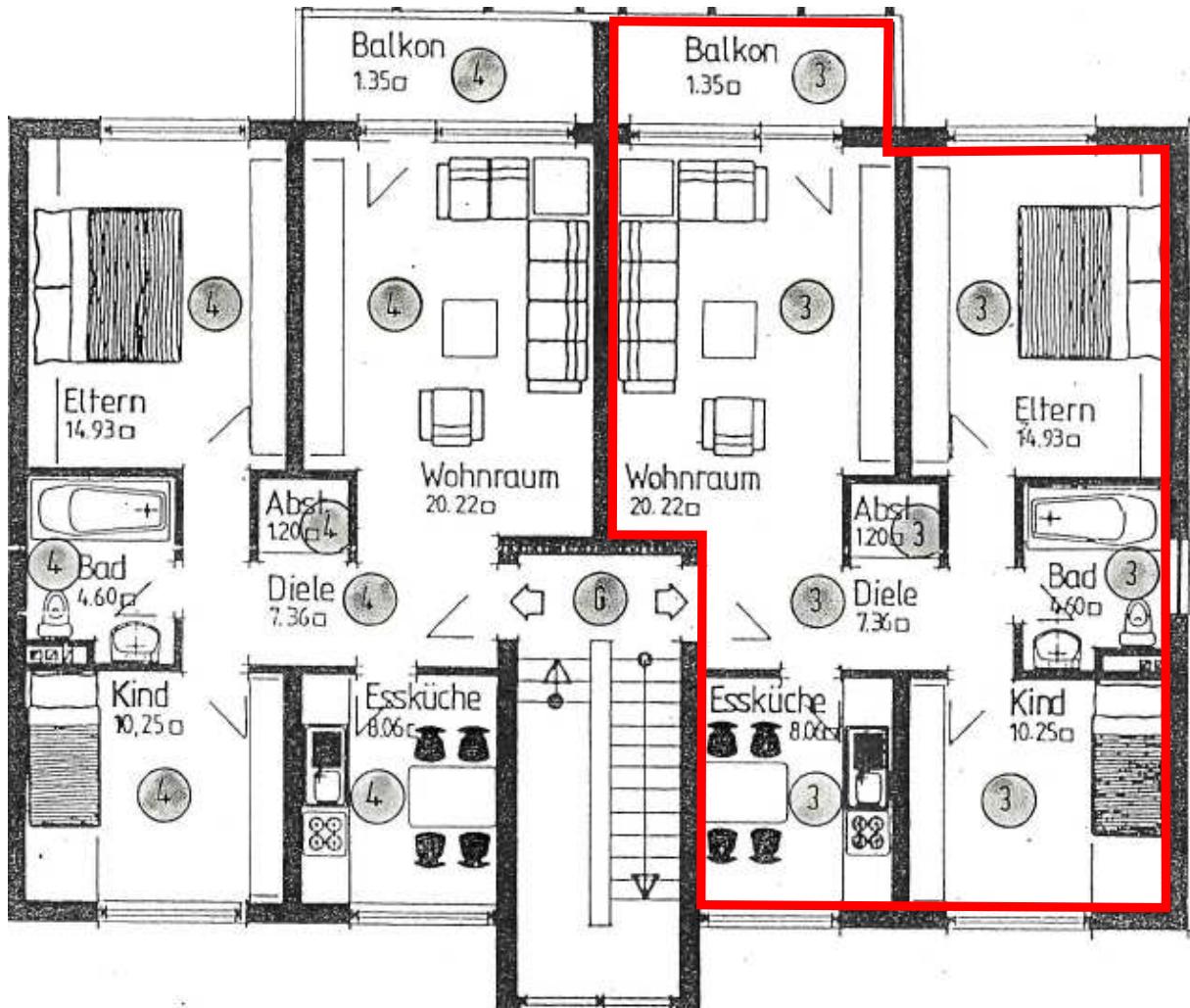
**Anlage 9.1**



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**

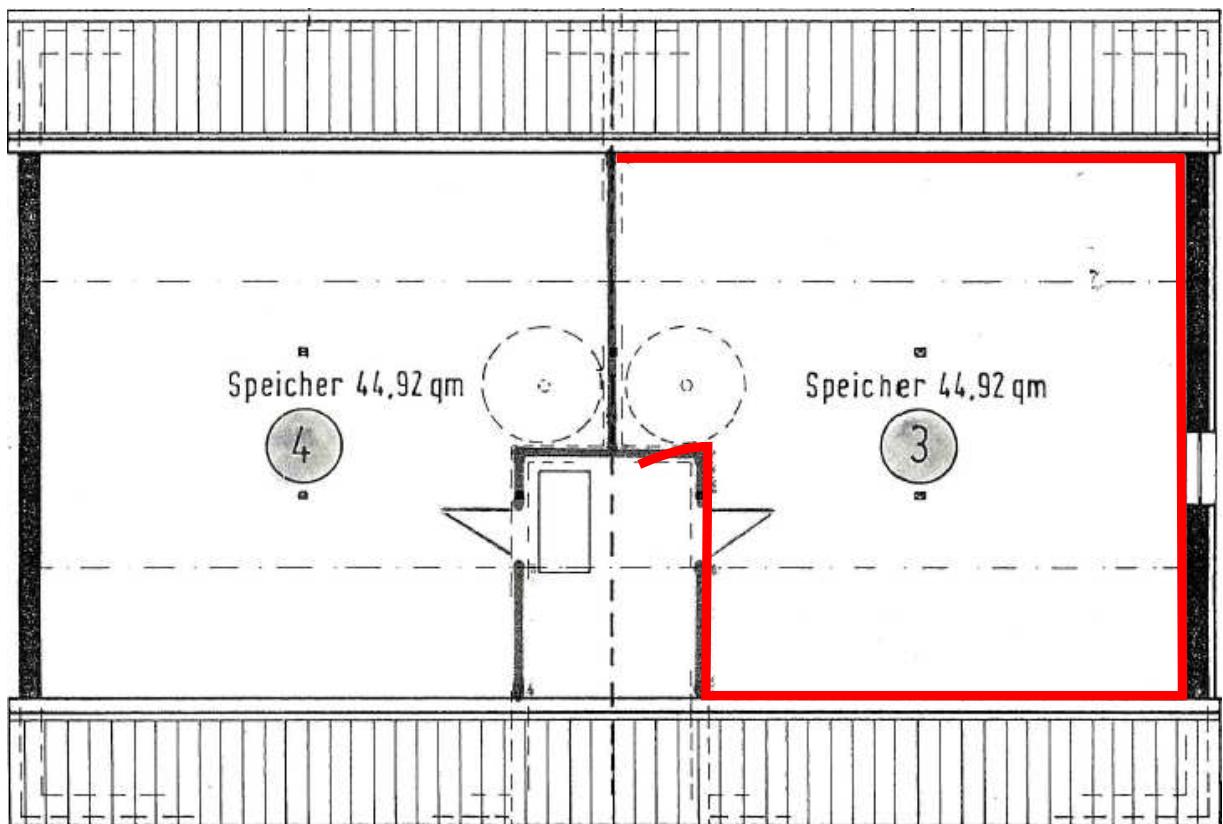
**Anlage 9.2**



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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup> :	6,80 € +/- 1,36 €
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	von 5,44 € bis 8,16 €
Gesamtmiete:	462 € +/- 92 €
Gesamtmietspanne:	von 370 € bis 555 €

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsanierung) 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 €)