

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

57489 Drolshagen, 09.05.25

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 011 K 008/24

beim Amtsgericht Wipperfürth

über den Verkehrswert (Marktwert) der

Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans

im Obergeschoss rechts

nebst Speicherraum Nr. 3 im Dachgeschoss

und Kellerraum Nr. 3

in dem Vierfamilienreihenendhaus



Franz-Martin-Straße 18 in Lindlar-Frielingsdorf

verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den

Pkw-Stellplätzen Nr. 3 und Nr. 6 im Freien

und der **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 - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

1/4 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück Gemarkung Breun,
Flur 62, Flurstücke 129 und 130
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans
im Obergeschoss rechts
nebst Speicherraum Nr. 3 im Dachgeschoss
und Kellerraum Nr. 3**
in dem Vierfamilienreihenendhaus

Franz-Martin-Straße 18 in Lindlar-Frielingsdorf

und verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den
Pkw-Stellplätzen Nr. 3 und Nr. 6 im Freien
und der **Grünfläche Nr. 3**

wird **inkl. Risikoabschlag** ermittelt zum
Bewertungstichtag 24.04.2025

zu:

155.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 19 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

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

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	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Ertragswertverfahren	13
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	19
3.3.1	Gebäudedefaktor	19
3.3.2	Rohertragsfaktor	21
3.3.3	Vergleichswert.....	21
4.	Verkehrswert	22
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 4 -

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Eigentumswohnung Nr. 3 im OG rechts
nebst Speicherraum Nr. 3 im DG
und Kellerraum Nr. 3
in dem Vierfamilienreihenendhaus
Franz-Martin-Straße 18
in
51789 Lindlar
verbunden mit den Sondernutzungs-
rechten an den Pkw-Stellplätzen Nr. 3
und Nr. 6 im Freien
und der Grünfläche Nr. 3

- **Nutzung:** eigengenutzt

- **WEG-Verwalter:** Schmitz Immobilienservice
Hochstraße 22
51688 Wipperfürth

- **Ertragswert:** **171.000 €**

Wohnfläche: rd. 68 m²
jährlicher Rohertrag: 7.008 €
Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

- **Vergleichswert:** **170.000 €**

Gebäudedefaktor: 2.470 €/m²
Rohertragsfaktor: 24,4

- **Verkehrswert:** **155.000 €**

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 5 -

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Wipperfürth vom 28.01.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 011 K 008/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im Obergeschoss rechts nebst Speicherraum Nr. 3 im Dachgeschoss und Kellerraum Nr. 3 in dem Vierfamilienreihenendhaus Franz-Martin-Straße 18 in Lindlar, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Pkw-Stellplätzen Nr. 3 und Nr. 6 im Freien und der Grünfläche Nr. 3.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- zum Beginn der Mietverträge
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen
- zum Bestehen des Denkmalschutzes
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- ob Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Objekts bestehen
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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

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

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 6 -

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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 24.04.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch von Breun auf dem Blatt 3.509 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„1/4 (ein/viertel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- *Gemarkung Breun, Flur 62, Flurstück 129,
Gebäude- und Freifläche, Franz-Martin-Straße 18,
Größe 460 m²*
- *Gemarkung Breun, Flur 62, Flurstück 130,
Gebäude- und Freifläche, Franz-Martin-Straße 20, 20 a,
Größe 245 m²*

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß nebst dem Speicherraum im Dachgeschoß Nr. 3 und dem Kellerraum Nr. 3 - Aufteilungsplan Nr. 3 -.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in Blatt 3507 bis Blatt 3510.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 7 -

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 23. Januar 2001 (UR-Nr. 199/01 Notarin Weisgerber) Bezug genommen. ...“

In der Teilungserklärung vom 23.01.2001 sind für das Bewertungsobjekt die Sondernutzungsrechte an den Pkw-Stellplätzen im Freien Nr. 3 und Nr. 6 sowie an der Grünfläche Nr. 3 begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 129 und 130 (Gesamtfläche 705 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ist Franz-Martin-Straße 18.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk 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 13.02.2025 „*kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.*“

Gemäß dem Baulastenkataster in RIO Raum Information Oberberg bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 8 -

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist der Schmitz Immobilienservice, Hochstraße 22 in 51688 Wipperfürth. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung aktuell monatlich 254 €; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 wird eigengenutzt, war aber zum Zeitpunkt der Besichtigung auf Anordnung der Polizei verschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Wohnung kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

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, und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans CD 2 (Rechtskraft 19.04.1962). Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch eine mit Betonsteinpflaster befestigte Stichstraße der Franz-Martin-Straße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 9 -

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Frielingsdorf der Gemeinde Lindlar, rd. 5 km in Luftlinie gemessen nordöstlich des Zentrums von Lindlar.

Naturschön gelegen verfügt Lindlar mit zahlreichen Geschäften und Restaurants über eine gut ausgebaute soziale, wirtschaftliche und kulturelle Infrastruktur. Ein eng miteinander verknüpfted 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 im Ortsteil Frielingsdorf in einer Tempo 30-Zone am Anfang einer von der Franz-Martin-Straße abzweigenden Stichstraße (Sackgasse) auf deren westlichen Seite. Über die Franz-Martin-Straße, die Corneliusstraße und die Straße Am Dimberg erreicht man durch das Zentrum von Frielingsdorf nach rd. 1,5 km in südwestlicher Richtung die Neuenfelder Straße, die nach rd. 3,5 km in südwestlicher Richtung in das Zentrum von Lindlar führt. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie 332 Richtung Lindlar bzw. Engelskirchen) an der Jan-Wellem-Straße ist fußläufig in 6 Minuten zu erreichen. Die Entfernung zu der nächsten Anschlussstelle der A 4 (Engelskirchen) beträgt rd. 10 km. Die Städte Overath, Gummersbach, Wipperfürth und Bergisch Gladbach sind in rd. 15 km bis rd. 25 km zu erreichen. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung. In Frielingsdorf sind u.a. einige Geschäfte, ein Supermarkt, eine Apotheke und Kindergärten vorhanden.

Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt und die Wohnlage sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 10 -

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 können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5.1 - 5.3) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6 und 7) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. mit Lebensbäumen eingefriedigten Grundstücks Flurstück 129 (mit der Haushälfte Franz-Martin-Straße 18) mit einem Metallgittertor zum seitlichen und hinteren Grundstücksbereich werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzflächen (6 Stellplätze, Sondernutzungsrechte Nr. 1 bis Nr. 6),
- als mit Betonplatten befestigte Hoffläche hinter dem Haus (Sondernutzungsrecht Nr. 1) sowie
- als Grünfläche mit Rasen, Sträuchern und Bäumen (Sondernutzungsrecht Nr. 3).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anhaltspunkte vor.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 18.02.2025 liegen für die Flurstücke 129 und 130 *„keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor. Daraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass diese Flächen altlastenfrei sind“*.

Im Rahmen dieses Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 11 -

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist mit dem II-geschossigen, teilunterkellerten Vierfamilienreihenendhaus Franz-Martin-Straße 18, 20 mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde nach Angabe der WEG-Verwaltung im Jahr 1982 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Die Gebäudehälfte Haus Nr. 18 mit dem Bewertungsobjekt ist nicht unterkellert. Im Jahr 2018 wurde die vorhandene Gasetagenheizung gegen eine Gaszentralheizung ausgetauscht.

Bei der Außenbesichtigung wurden am Gebäude folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streichbedürftige Hauseingangstür
- fehlende Gegensprechanlage
- streichbedürftige Fenster
- tlw. streichbedürftige Fassade
- tlw. loser Sockelputz

Die Erhebung von Sonderumlagen steht gemäß den Protokollen über die beiden letzten Eigentümerversammlungen am 27.03.2024 und am 17.03.2025 nicht an.

2.6.3 Wohnung

Am 15.01.2001 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

Die Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans befindet sich im Obergeschoss rechts der Gebäudehälfte Haus Nr. 18 und ist mit dem Wohnzimmer mit Balkon zum hinteren Grundstücksbereich nach Südwesten hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ist im Aufteilungsplan mit rd. 68 m²

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 12 -

angegeben (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9.2); sie konnte - wie auch ihr Unterhaltungszustand - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. **Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.** Die Wohnungseingangstür ist renovierungsbedürftig. Zur Wohnung Nr. 3 gehören

- der Speicherraum im Dachgeschoss (Grundriss s. Anlage 9.3, rd. 45 m² Nutzfläche gemäß dem Aufteilungsplan), der zu Wohnzwecken ausgebaut werden könnte,
- der Kellerraum Nr. 3 (Holzverschlag, rd. 6 m² Nutzfläche gemäß dem Aufteilungsplan, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9.1) sowie
- die Sondernutzungsrechte an den Pkw-Stellplätzen Nr. 3 und Nr. 6 (Lage der Stellplätze gemäß der Teilungserklärung s. Anlage 8; in der Örtlichkeit tlw. andere Anordnung der Stellplätze) und
- an der Grünfläche Nr. 3 (Lage auf dem Grundstück s. Anlage 8, Größe gemäß Aufteilungsplan rd. 121 m²), die sich z.Zt. in einem vermüllten Zustand befindet (s. Foto in Anlage 11.2 unten).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 13 -

- 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. 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.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 14 -

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 den Bereich, 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: I - II
- Fläche: 600 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 190 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in Lindlar bis heute keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die größere Grundstücksfläche ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Korrekturfaktor von 0,96 anzusetzen. Somit errechnet sich der Bodenwert insgesamt zu:

$$705 \text{ m}^2 * 190 \text{ €/m}^2 * 0,96 = 128.592 \text{ €}$$

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:

$$128.592 \text{ €} * 1/4 = 32.148 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 32.000 \text{ €}$$

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 15 -

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. 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.

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 16 -

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Franz-Martin-Straße 18 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 7,93 €/m².

Nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Oberbergischen Kreis vom 01.10.2023 ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine Vergleichsmiete von 6,80 €/m² ± 1,36 €/m² (Ermittlung s. Anlage 10). Für Stellplätze ist ein Mittelwert von 17 € mit einer Spanne von 10 € bis 40 € angegeben.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Bauart und der Wohnfläche sowie der Mietpreisentwicklung, der Nutzungsmöglichkeit des Speicherraums und des Sondernutzungsrechts an einer Grünfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 8,00 €/m² als marktüblich angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an den beiden Pkw-Stellplätzen im Freien erfolgt ein Zuschlag von 20 € pro Stellplatz.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$(68 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ €/m}^2 + 2 * 20 \text{ €}) * 12 = 7.008 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 22 \%$$

$$^1 \text{ Verwaltungskosten} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 68 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 952 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.008 \text{ €} * 0,02 = 140 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.521 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 22 \%$$

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 17 -

Reinertrag:

$$7.008 \text{ €} * 0,78 = 5.466 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Bestand gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis (Geschäftsjahr 2024)

$$= 1,60 \% \pm 0,90 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt

$$= 1,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$32.000 \text{ €} * 0,0150 = 480 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.466 \text{ €} - 480 \text{ €} = 4.986 \text{ €}$$

Baujahr

$$= 1982$$

Gesamtnutzungsdauer

$$= 80 \text{ Jahre}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: Heizung modernisiert)

$$= 38 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,50 % und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren

$$= 28,805$$

Gebäudewertanteil:

$$4.986 \text{ €} * 28,805 = 143.622 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 144.000 \text{ €}$$

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

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	32.000 €
• Gebäudewertanteil	=	144.000 €

Summe	=	176.000 €

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*“)

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 Er-

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 19 -

fahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschaftseigentum wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Ertragswert als „*boG's*“ in Höhe von pauschal rd. 5.000 € angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe des Abschlags. Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	176.000 €
• „ <i>boG's</i> “	=	- 5.000 €

	=	171.000 €

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

Gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis lag der Durch-

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 20 -

schnittspreis für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Lindlar im Jahr 2024 bei 2.467 €/m² mit einer Standardabweichung von ± 736 €/m² (Wohnfläche i.M. 82 m², ermittelt aus 13 Kaufpreisen).

Der Gutachterausschuss für hat für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in Lindlar zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert (= Gebäudefaktor) in Höhe von 3.850 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf weiterverkaufte Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Baujahr: 1985
- Wohnfläche: 27 m² - 140 m²
- Gebäudestandard: mittel
- Modernisierungstyp: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- Balkon: vorhanden
- Ausbau behindertengerecht: nein
- Anzahl der Einheiten im Gebäude: 3 - 12
- Boden-/Lagewert: 125 €/m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 2.350 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2200 €/m ²		
Gemeinde	Lindlar		
Immobilienrichtwertnummer	2010125		
Baujahr	1985	1982	0.0 %
Wohnfläche	27 m ²	68 m ²	0.0 %
Balkon	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3-12	4	0.0 %
Ausbau behindertengerecht	nein	nein	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Boden-/Lagewert	125 €/m ²	190 €/m ²	7.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.350 €/m²	

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 21 -

Im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeit des Speicherraums und der Grünfläche wird ein Zuschlag zum Immobilienpreis in Höhe von 5 % als marktangemessen angesehen, so dass sich der Gebädefaktor errechnet zu $2.350 \text{ €/m}^2 * 1,05 = \text{rd. } 2.470 \text{ €/m}^2$. Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für weiterverkaufte Außenstellplätze ein Mittelwert von 4.700 € mit einer Standardabweichung von $\pm 700 \text{ €}$ angegeben (abgeleitet aus 20 Kaufpreisen in den Jahren 2023 und 2024). Vorliegend wird ein Wert von 4.500 €/Stellplatz als marktangemessen angesehen.

Somit ergibt sich folgender Wert:

$$69 \text{ m}^2 * 2.470 \text{ €/m}^2 + 2 * 4.500 \text{ €} = \text{rd. } 179.000 \text{ €}$$

3.3.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für selbstgenutztes Wohnungseigentum im Bestand ein Rohertragsfaktor von 24,4 mit einer Standardabweichung $\pm 4,9$ angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart und der Lage der Mittelwert als marktangemessen angesehen.

Somit errechnet sich folgender Wert:

$$7.008 \text{ €} * 24,4 = \text{rd. } 171.000 \text{ €}$$

3.3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 zu:

$$(179.000 \text{ €} + 171.000 \text{ €}) * 0,50 - 5.000 \text{ €} = 170.000 \text{ €}$$

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 22 -

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: **171.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **170.000 €**

Der Ertragswert und der Vergleichswert stimmen exakt überein.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans im Obergeschoss rechts nebst Speicherraum Nr. 3 im Dachgeschoss und Kellerraum Nr. 3 in dem Vierfamilienreihenendhaus Franz-Martin-Straße 18 in Lindlar, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Pkw-Stellplätzen Nr. 3 und Nr. 6 im Freien und der Grünfläche Nr. 3, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 16.000 € (= rd. 10 % des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 144.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche sowie des Unterhaltungszustands der Wohnung

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 171.000 € - 16.000 € =

155.000 €

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 23 -

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. 3 im OG mit Speicher Nr. 3 im DG und
Keller Nr. 3, Franz-Martin-Straße 18 in 51789 Lindlar - 24 -

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenzusammenstellung
5. Übersichtskarten
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
8. Lageplan zur Teilungserklärung
9. Grundrisszeichnungen
10. Ermittlung der marktüblichen Miete
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 09.05.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)