

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**Zusatzexemplar 9 zu 8**

<b>Objekt:</b>	<b>Ein- /Zweifamilienhaus Kastanienweg 26a 51789 Lindlar</b>
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 11 K 025/22 Amtsgericht Wipperfürth
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Wipperfürth gemäß Beschluss vom 06.12.2022 sowie Auftrag vom 03.02.2023 zugegangen am 11.02.2023
<b>Verkehrswert:</b>	<b>340.000,--EUR</b>

Das Gutachtens umfasst 30 Seiten Text und 51 Seiten Anlagen.  
Diese wurde in 8-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den SV  
erstellt. Das Gutachten darf nicht getrennt werden. Eine Weitergabe außer zum an-  
gegebenen Zweck bedarf der Zustimmung des Gerichts und des Sachverständigen.

- 2 -

**Grundbuchangaben:**

Grundbuch von: Lindlar Blatt: 1863  
Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1  
GB-Auszug vom: 18.12.2022  
Amtsgericht: Wipperfürth

**Katasterangaben:**

Gemarkung: Lindlar Flur: 53  
Lfd. Nr. Flurstück Nr. Nutzungsart Größe:  
1 506 Gebäude- und Freifläche, 447 m<sup>2</sup>  
Kastanienweg 26a

**Eigentümer:** 2. Eigentümerin HH, geb. FF  
Kastanienweg 26a  
51789 Lindlar

**Datum der Ortsbesichtigung  
und Bewertungsstichtag:** 07.03.2023

**Anwesende:**

- Herr HH, Ehemann der Eigentümerin und Bewohner, Nutzer
- Sachverständiger Dipl. Ing. Giesen
- Frau Giesen, Mitarbeiterin des SV

## **0 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

### **0.1 Definition**

Nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, ist der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Diese Definition deckt sich auch mit der Auffassung der Autoren der einschlägigen Fachliteratur sowie der Rechtsprechung auf diesem Gebiet.

### **0.2 Verfahren zur Wertermittlung**

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (Wert V), in der Fassung vom 06.12.1988, beschrieben. Dort sind das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung, vorgesehen. Das Verfahren ist nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Grundstücke werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei wird das Bewertungsgrundstück mit Vergleichsgrundstücken oder Richtwertgrundstücken verglichen und hieraus der Bodenwert abgeleitet.

Da für bebaute Objekte dieser Art keine direkten Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen und derartige Objekte vorwiegend zur Eigennutzung erworben werden, erfolgt die Bewertung vorrangig nach dem Sachwertverfahren. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Der Bodenwert wird durch Preisvergleich bestimmt. Hierzu werden neben ggf. bekannten Vergleichspreisen auch Bodenrichtwerte herangezogen.

Der Bauwert wird ermittelt aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen sowie der Baunebenkosten, vermindert um die Alterswertminderung sowie Mängel und Schäden und ggf. Fertigstellungskosten (Restbaukosten).

Zusätzlich wird der Ertragswert ermittelt. Dieser soll einen Eindruck von der Rentabilität einer Vermietung geben. Die nachhaltig erzielbare Miete

wird dabei aus Vergleichsmieten, bzw. aus dem Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden.

Die einzelnen Verfahrensweisen der Wertermittlung sind daneben in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) und der einschlägigen Fachliteratur eingehend erläutert.

### **0.3 Verwendete Unterlagen zum Gutachten**

Auftrag des Amtsgerichts Wipperfürth vom 03.02.2023  
Beschluss des Amtsgerichts Wipperfürth vom 06.12.2022  
Grundbuchauszug Lindlar Blatt 1863, Auszug vom 08.12.2023  
Bauakte aus dem Archiv der Gemeinde Lindlar und OBK  
Informationen des Bauamtes der Gemeinde Lindlar  
Informationen des Bauamtes des Oberbergischen Kreises  
Einsicht des Flächennutzungsplanes  
Auszug aus der Flurkarte 1:1000 vom 16.01.2023 und der ABK  
Erschließungsmitteilung der Gemeinde Lindlar  
Bodenrichtwertkarte und Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses im OBK  
Marktinformationen RDM, RIB, etc.  
Unterlagen und Informationen aus dem Vorverfahren aus 2021  
Auskünfte Ehemann der Eigentümerin beim OT  
Feststellungen und Fotodokumentation des SV beim OT

### **0.4 Weitere Angaben zum Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsobjekt „Kastanienweg 26a“ ist ein freistehendes Einfamilienhaus im Ortsteil Lindlar-West.

Das Gebäude ist eine Mischkonstruktion aus einem massiven Kellerschoß, an welches ab 2000 rückseitig eine massive Wohnraumerweiterung und darüber liegender Terrasse im EG mit Bauschein angebaut wurde und einem auf dem vorderen Keller-/Untergeschoss errichteten Fertighaus (Fabrikat Streif), lt. Angabe beim OT, in Holzständer-/Tafelbauweise für das EG und DG.

Außergewöhnlich sind die einseitige Grenzbebauung zu Haus Nr. 26, welche laut Angaben darauf beruht, dass Nr. 26a bei der Errichtung 1978 als Anbau an Nr. 26 galt. Das UG liegt etwa 1 m über Straßenniveau. Da-

rüber ist das Erdgeschoss aufgesetzt. Der Hauptzugang zum EG erfolgt von der öffentlichen Straße über eine Treppenanlage mit Zwischenpodesten zum großen Podest vor dem Haupteingang. Zudem gelangt man über die Rampe mit Stellplätzen vor dem Haus zu den Nebeneingängen vorne (Süden) in das UG und seitlich an der Ostseite zum Anbau des UG.

Das Objekt wird heute im UG bis zum DG von der Eigentümerfamilie als Wohnung genutzt. Im EG befinden sich eine Diele, Flur, Küche und Duschbad mit WC. Die Restfläche wird vom Ehemann der Eigentümerin gewerblich für einen Computerservice genutzt.

Im DG befinden sich neben der Diele/Flur zwei Wohnräume des Sohnes und ein Wannensbad. Der Dachraum ist nicht ausgebaut und dient allein als Abstellfläche.

Die Ehefrau befand sich während des OT im Haus. Sie hat aber krankheitsbedingt nicht am OT teilgenommen. Ebenso war der anwesende Sohn nicht aktiv in die Objektbesichtigung involviert.

## 1. Grundstücksbeschreibung

Ort / Einwohnerzahl:	Gemeinde Lindlar, ca. 22.000 Einwohner, Hauptort Lindlar, ca. 10.000 Einwohner.
Lage innerhalb des Stadtgebildes und Entfernung zum Zentrum:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Straße „Kastanienweg“ im Ortsteil Lindlar-West, im Baugebiet nördlich der „Rheinstraße“ (K 34) und östlich der „Hammerschmidtallee“. Die „Rheinstraße“ (K 34) führt von der Ortsmitte Lindlar in Verlängerung der „Pollerhofstraße“ über den Kreisverkehr der „Schwarzbachstraße“ nach Westen über Waldbruch zum Nebenzentrum Schmitzhöhe und weiter zum Overrather Ortsteil Brombach im Sülzthal. Die Entfernung zur Ortsmitte Lindlar beträgt ca. 1,5 km bzw. 20 min Fußweg. Zum Rathaus gelangt man nach

- 6 -

ca. 2,0 km Fußweg, bzw.ca. 2,8 km  
Fahrstrecke.

Art, Ausbauzustand der Straße(n): Der „Kastanienweg“ führt von der Abzweigung der „Rheinstraße“ im Osten zur „Hammerschmidtallee“ im Westen. Sie ist eine öffentliche Anliegerstraße, ausgebaut mit Fahrbahn Entwässerung und Beleuchtung, aber ohne markierte Stellplätze. Dennoch ist das Parken am Straßenrand möglich.

Planungsrechtliche Ausweisung: Flächennutzungsplan:  
Wohnbaufläche  
Für diesen Bereich besteht laut Schreiben der Gemeinde Lindlar vom 20.01.2021 kein rechtskräftiger Bebauungsplan; auch ist kein solcher in Aufstellung. Das Grundstück liegt laut Gemeinde in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Wohngebiet im Innenbereich. Nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde ist diese Auskunft auch in 2023 noch verbindlich.  
Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Umfang in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Objekt erfüllt als Ein- bis Zweifamilienhaus diese Bedingung. Die Erschließung ist auch gesichert.  
Das Gebiet wird analog als WR: Reines Wohngebiet eingestuft.  
Das bestehende Objekt entspricht den Bestimmungen des § 34 und ist mit Baugenehmigungen errichtet worden.

Umgebungsbebauung / Umfeld: Wohnbebauung mit I- II-geschossigen freistehenden Gebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser. Im direkten Umfeld sind keine störenden Gewerbebetriebe oder emissionsträchtige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

- 7 -

In der Nachbarschaft sind keine Nahversorgungseinrichtungen gegeben. Diese befinden sich im Wesentlichen in der Ortsmitte Lindlar. Der Hauptort Lindlar verfügt über eine ausreichende Nahversorgung mit SB-Märkten und Fachgeschäften in rd. 1,5 - 2 km Entfernung vom Bewertungsobjekt.

Kindergarten und Grundschule sind im OT Lindlar-West, südlich der „Rheinstraße“ an der „Ahrstraße“, gelegen. Das Schulzentrum Lindlar, mit Haupt- und Realschule sowie Gymnasium, befindet sich in rd. 1,8 km Entfernung südlich der Hauptdurchgangsstraße „Kölner Straße“ (L299).

Erschließungszustand /  
Erschließungskosten:

Bisher nur teilweise erschlossen, da die Straße noch nicht endgültig ausgebaut ist. Sie ist, gemäß Bescheinigung der Gemeinde Lindlar, aus dem Vorverfahren aus 2021 als erschließungsbeitragsfrei, für den derzeitigen Ausbauzustand, einzustufen. Nach Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung ist diese Auskunft auch heute noch rechtsgültig. Ob die Straße jemals vollständig ausgebaut wird und ob hier noch mögliche Beiträge nach dem BauGB oder KAG anfallen würden, kann laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde derzeit nicht abgeschätzt werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Lindlar, woran das Objekt angeschlossen ist. In der Straße liegt auch ein Gemeindekanal, wohin das Grundstück entwässert. Nach Mitteilung des Gemeindewerkes fallen für das Grundstück der Kanalanschlussbeitrag und der Anschlussbeitrag für Wasserversorgung nicht mehr an.

- 8 -

Hausanschlüsse:	Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Gas liegen vor. Die Anschlussbeiträge sind entrichtet.
Abwasserentsorgung:	Die Hausabwässer werden über einen Hausanschluss dem Kanal in der Straße zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird ebenso dem Kanal zugeführt.
Zugang zum Grundstück:	Das Grundstück grenzt auf voller Breite an die Straße an. Es besteht somit ein direkter Zugang sowie zum Teil auch eine Zufahrt des Hausgrundstücks, zur Straße. Es ist keine rückseitige Anbindung vorhanden.
Verkehrslage: (Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen)	<p>Bushaltestellen befinden sich in geringer Entfernung an der „Rheinstraße“. Die dortige Linie 421 verbindet den Busbahnhof Lindlar (ca. 5 min) mit dem Busbahnhof in Bensberg (ca. 1 h), an der Endhaltestelle der Straßenbahn Linie 1 nach Köln.</p> <p>In der „Hammerschmidtallee“ liegt zudem eine Haltestelle für Bürgerbus und Schulbus.</p> <p>Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG befinden sich in etwa 12-15 km Entfernung in Engelskirchen bzw. in Overath. Diese sind nach ca. 0.30 h bis 1. h mit dem Bus zu erreichen.</p> <p>Bis zur BAB A 4 Köln-Olpe beträgt die Entfernung zu den AS Engelskirchen bzw. Overath / und O.-Unterschbach jeweils ca. 12 bzw.15 km. Insgesamt ist somit eine einfache noch normale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben, wobei die Busverbindung nur eine geringe Frequenz (1 h) aufweist.</p>

Grundstückszuschnitt /  
Höhenlage / Topographie:

Das Flurstück 506 ist ein rechteckig geschnittenes Grundstück, welches eine leicht abgeschrägte vordere Grenze aufweist. Breite rd. 12 m, Tiefe 36 m. Das Grundstück liegt nur mit dem östlichen Teil auf dem Niveau der angrenzenden Straße und ist dort fast eben. Im westlichen Teil liegt es ca. 1 m über der Straße und steigt bis zum Haus und mit diesem und auch dahinter, nach Norden an. Der Gesamthöhenunterschied beträgt etwa 6 m. Das Hausgrundstück weist eine Ausrichtung nach Norden auf. Der Zuschnitt kann auch den in den Anlagen beigefügten Flurkarte und Lageplan etc. entnommen werden.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 506 ist im vorderen Bereich als Zuwegung (Treppenanlage zum EG), Zufahrt und Vorplatz, genutzt. Im Anschluss ist es mit einem Wohnhaus und einer angebauten überdachten Terrasse zur Ostseite bebaut. Dahinter befindet sich nach Norden der Anbau des UG, darauf die Terrasse im EG. Eine Garage oder ein Carport sind nicht gegeben. Diese wären aber ggf. an der Ostseite möglich. Im Vorgarten, bzw. an der Südostecke des Gebäudes, stehen je ein großes bzw. kleines Gartenhaus aus Holz. Der Bereich hinter dem Haus ist als Terrasse auf dem rückseitigen Anbau im UG und dahinter als Garten, worin sich ebenfalls noch ein Holzgartenhaus befindet, genutzt.

Baugrund:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalien außer der gewissen Hängigkeit bzw. Höhendifferenz.

- 10 -

- Altlasten:** Nach Auskunft des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises handelt es sich hier nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. Für das Gutachten wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.
- Bergschaden / Hochwassergefahr:** Nach dem Portal gdu.nrw des zuständigen Landesamtes: nein, da dort kein Altbergbau umgegangen ist. Ein solcher war nur mehrere Hundert Meter weiter nördlich im Bereich „Schwarzbach“ nachgewiesen. Unregelmäßigkeiten des Untergrunds sind dort auch nicht verzeichnet. /  
Nach den Überschwemmungskarten der Bezirksregierung elwas-web: nein, da dort kein relevantes Gewässer gegeben ist.  
Lennefer Bach und Lindlarer Sülz sind jeweils 1 km entfernt und liegen deutlich tiefer.
- Grundbucheintragungen/Belastungen/Rechte/Baulasten:** Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist kein Recht vermerkt  
  
In Abt. II des Grundbuchauszugs Nr. 1863 vom 08.12.2022 ist folgende Eintragung gegeben:  
  
Ifd. Nr. 7  
Zwangsversteigerungsvermerk,  
AZ AG Wipperfürth 11 K 25/22; eingetragen am 08.12.2022.  
  
Der Zwangsversteigerungsvermerk ist per se nicht bewertungsrelevant.  
  
Laut Auskunft des OBK besteht zu Gunsten von Flurstück 506 die in der Anlage beigefügte Baulast im Baulastblatt <Lindlar 257>. Dieser Text beinhaltet einen offensichtlichen Schreibfehler, da sowohl das begünstigte Bau-

- 11 -

grundstück, als auch das belastete Grundstück mit der Nr. 506, bezeichnet ist.

Aus der beigefügten Skizze des ÖbVI Karger, welche ebenfalls beigefügt ist, wird allerdings deutlich, dass das belastete Flurstück Nr. 505, Haus Nr. 26, ist. Weiterhin ist auf dem Baulastblatt Nr. 257 ein Hinweis auf das Baulastblatt Nr. 253 gegeben. Dabei soll es sich gemäß telefonischer Auskunft auch um eine Abstandsflächenbaulast handeln. Dieses liegt dem SV allerdings nicht vor.

Zu Lasten des Grundstücks sind laut Auskunft des Kreises keine Baulasten eingetragen.

Es besteht hier eine bauliche Verbindung zu dem Wohngebäude „Kastanienweg 26“, was daraus resultiert, dass zwischen beiden Gebäuden kein ausreichender Grenzabstand gegeben ist.

Laut Angaben soll dies darauf beruhen, dass Nr. 26a bei Erbauung als Anbau an Nr. 26 galt. Heute würde der Sachverhalt, nach gängiger Praxis durch eine Vereinigungsbaulast, bereinigt.

In der Örtlichkeit sind keine Hinweise auf weitere nicht eingetragene Belastungen oder Beschränkungen erkennbar.

Auch sind keine sonstigen Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder nachbarrechtliche Vereinbarungen bekannt geworden.

Grenzsituation:

Das Wohnhaus hat gemäß den vorliegenden Unterlagen nur ausreichenden seitlichen Grenzabstand zur Ostgrenze sowie nach vorne (Süden) und hinten (Norden). An der Westgrenze besteht Grenzbebauung auf gesamter Bautiefe durch das Haus und die vor-

gelagerte Außentreppe. Hierfür besteht eine Abstandsflächen-Baulast. Die bauliche Verbindung zu Haus Nr. 26 durch den Torbogen ist bei dieser Bewertung ohne Belang.

## **2. Baubeschreibung**

### **2.1 Art und Zweck der einzelnen Bauteile sowie Nutzung**

Da die Gemeinde Lindlar im Vorverfahren über ca. 4 Wochen weder eine Einsicht in die Bauakte ermöglichte, noch Kopien aus der Akte bereitstellte, wurde dem SV mitgeteilt, dass dort auch keine Akte zum Objekt vorliege. Da aber zwei Bauscheinnummern übermittelt wurden, konnte der SV anhand dieser die Bauaktenauszüge im Bauaktenarchiv des Kreises anfordern. Auch von dort konnten keine Unterlagen zum Ursprung bereitgestellt werden. Dort liegt nur Schriftverkehr zu den Bauscheinen aus 1993 und 2000 vor. Diese wurden dem SV übermittelt. Zudem übergab der Ehemann der Eigentümerin dem SV beim OT Kopien aus dem Bauantrag für den Bauschein Nr. 1063/00, mit Stempel des Oberbergischen Kreises. Aufgrund dieser Unterlagen und der Objektbesichtigung, sind nunmehr präzise Angaben und nachfolgend auch Berechnungen möglich.

Das Objekt weist folgende Raumaufteilung auf:

KG/UG vorne:	Treppenhaus, Flur, Küche UG, großer Wohnraum mit Ausgang zur überdachten Terrasse UG, Bad; Kellerraum als Wasch- und Heizungskeller
KG/UG Anbau:	Flur mit Ausgang zur Ostseite, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer - heute Ankleide/Schrankraum - Abstellraum, WC - heute Besenkammer -, Wohnraum - heute als Abstellraum genutzt, Zugang zum Bad UG Altbau.
EG:	Haupteingang, Diele/Treppenhaus, Küche, Duschbad, ehem. großer Wohnraum nach hinten; aufgeteilt in einen gewerblichen Bereich (Büro/Werkstatt)

- 13 -

	ostseitig und einem kleineren Wohnbereich, westseitig, Abstellraum, Abgang zum UG, Duschbad, Abstellraum, Terrasse EG über Anbau UG
DG:	Treppenhaus/Diele, Wannenbad, Schlafzimmer, Kinderzimmer
SB:	Spitzboden nicht ausgebaut, nur als einfacher Stauraum/Dachboden genutzt
Wohnfläche	UG vorne: 54,56 m <sup>2</sup> , UG Anbau:incl. Terrasse: rd. 110,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche incl. Gewerbe:	EG: 67,01 m <sup>2</sup> , gesamt incl. 14,93 m <sup>2</sup> Terrasse rd. 81,04 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Haupthaus (Fertighaus) EG + DG	rd. 130 m <sup>2</sup>
2. Einheit im UG	Vorderhaus und Anbau rd. 110 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche incl. Gewerbe:	Haus Nr. 26a rd. 240 m <sup>2</sup>
Baugenehmigungen:	BS Nr. 1863/78, ohne Datum für den Ursprung KG vorne und darauf Streif-Fertighaus BS Nr. 2011/93 vom 09.11.1993 für die Nutzungsänderung Hobbyraum in Büro im UG, heute wieder rückgängig. BS Nr. 1063/00 vom 27.10.2000 für den Anbau im UG hinten und die Legalisierung der Außentreppe zum EG
Bauabnahmen:	Für den Ursprung und die Nutzungsänderung hat der OBK keine Abnahmen übermittelt. Für den BS Nr. 1063/00 liegen Rohbauabnahmeschein vom 27.09.2001 und Schlussabnahmeschein vom 20.01.2004 vor.

Der SV geht demnach von genehmigter und abgenommener Bebauung, aus.

## 2.2 Bauart:

Konstruktion:	KG vorne und UG hinten in Massivbauweise, aufstehendes Wohnhaus vorne als Fertighaus in Holzständerbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente bzw. armierte Bodenplatte in Beton
Keller:	Vollkeller vorne unter dem FH. Mit dem Anbau UG hinten als Wohn- raum ausgebaut
Kellertreppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag innen. Keine Außentreppe
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossmauerwerk:	Fertighaus in Holzständerkonstruktio- n mit Spanplattenbepunktung. Anbau UG Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecke über UG vorne, Anbau UG; Holzbalkendecken über EG + DG
Geschosstreppe:	Holztreppe ohne Belag, Geländer in Holz
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Dauchgauben
Dacheindeckung:	Engobierte Dachziegel

- 15 -

Dachentwässerung:	Rinnen und Rohre in Zinkblech
Fassadengestaltung:	Wohnhaus EG mit Dämmputz DG mit Holz Lärche verschalt, UG vorne einfacher Putz
Heizung:	Gaszentralheizung
Beheizung:	Über Heizkörper im UG, EG und DG
Warmwasserbereitung:	Über die Heizung mit separatem Speicher
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung gemäß Baujah- re.
Haustüren:	Leichtmetalltüren mit Glaseinsatz, UG hinten Holztür
Wohnungseingangstüren:	Nicht gegeben
Wohnungsinnentüren:	Furnierte Türen mit Futter und Be- kleidung
Fenster:	Holz mit älterer Dämmverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden an allen Fenstern im UG, EG und DG
Wandbehandlung:	Putz oder Gipskarton gestrichen oder tapeziert
Deckenbehandlung:	Putz oder Gipskarton gestrichen oder tapeziert, wenige Paneeldecken

- 16 -

Fußböden:	Estrichböden UG und EG, DG Spanplattenböden
Bodenbeläge:	Normale Bodenbeläge, wie Fliesen, Teppichböden, Laminatbe- läge
Sanitärausstattung:	Normale bis gute Ausstattung aller Sanitärbereiche, z.B. bodengleiche Großdusche UG
Wandfliesen:	Bäder raumhoch mit tlw. großforma- tigen Fliesen, Küchen mit normalen Fliesenspiegeln im Installationsbe- reich
Balkon:	Kein Balkon vorhanden
Terrasse:	Terrasse UG mit Betonpflaster und Pergolaüberdachung Terrasse EG mit Betonplatten
Besondere Bauteile:	Betontreppe zum Eingang UG

## **2.3 Garage / Stellplatz:**

Garage:	Keine Garage vorhanden
Carport:	Kein Carport vorhanden
Stellplätze:	2 Stellplätze befinden sich vor dem Haus auf der mit Betonpflaster befe- stigten Fläche zur Ostgrenze hin. Ein weiterer Stellplatz könnte östlich an Stelle der Terrasse oder an Stelle des vorderen Gartenhauses, angelegt werden.

Zudem kann auch auf der Straße geparkt werden.

## 2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:

Außenanlagen:

Um das Haus sind Flächen mit Betonpflaster und -platten befestigt. Vom Stellplatz führt eine Zuwegung mit wenigen Stufen zur Haustür UG. Weiterhin ist vom Stellplatz eine Zuwegung nach Norden zur östlichen Terrasse UG und dem Eingang am Anbau vorhanden. Ein Zugang zur Nordterrasse und zum Garten ist nicht möglich. Zudem führt an der Westgrenze eine Freitreppe mit Zwischenpodest zum Eingang EG. Östlich davon steht ein Holz-Gartenhaus auf einer kleinen Rasenfläche mit Betonplatteneinfassung. Die rückseitige große Terrasse vor dem EG nordseitig ist mit großformatigen Betonplatten belegt. Hiervon führt eine Zuwegung nach Norden in den Garten bis zum Gartenhaus. Der Garten wurde seit längerer Zeit vernachlässigt und ist erheblich verwildert. Zudem ist der hängige Garten stark durchfeuchtet. An der Südostecke der Treppe befindet sich ein Beet mit einer Einfassung aus Betonpflanzsteinen mit Rasen und einigen Sträuchern. Eine weitere Mauer aus Pflanzsteinen zieht sich vom Stellplatz zur Straße und dort weiter zur Außentreppe. Diese ist mit Sträuchern hinterpflanzt. Zwei Holzgerätekästen vor und neben dem UG; ein Holzgartenhaus rückseitig im Garten. Garten mit ehem. Rasen und Bepflanzung aus Sträuchern und Bäumen, erheblich verwildert. An der Ostseite ist die Terrasse im UG mit einer Holzpergola und Stegplatten überdacht. Die Terrasse im

EG auf der Erweiterung des UG, weist keine bewertungsrelevante Ausstattung auf. Der Strandkorb ist transportabel und bleibt wie Mobiliar unbewertet.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Strom, Gas und Wasser liegen, nach Auskunft der Versorgungsträger, an.

Entwässerung:

Das Grundstück ist direkt an den Gemeindekanal - Mischsystem - angeschlossen.

## **2.5 Beurteilung:**

Grundrisse zweckmäßig:

Die Grundrisslösung des Objekts kann nach den Bauunterlagen und Innenbesichtigung als noch bedingt zeitgerecht eingestuft werden. Auffällig ist allerdings das durch Fotos dokumentierte Gewerbe im zentralen Erdgeschoss des Hauses und die Wohnnutzung im UG des Einfamilienhauses. Üblich wäre eine umgekehrte Nutzung mit Wohnen im EG und DG sowie untergeordneter gewerblicher Nutzung im UG, welches über die vordere und seitliche Tür zum Altbau vorne und rückseitigen Anbau direkt von der Straße, erreichbar ist. Alternativ könnte das UG des Altbaus (Vorderhaus) mit geringem Umbau auch noch als Wohnappartement separat genutzt werden. Dann verblieben die Räume im Anbau UG mit drei Räumen für die gewerbliche Nutzung. Eine Umkehrung der Nutzungen im UG würde keinen Sinn machen.

Belichtung / Belüftung:

Belichtung und Belüftung sind laut Objektbesichtigung als noch gut oder normal einzustufen. Lediglich hinten

- 19 -

im UG ist sie eingeschränkt. Den innenliegenden Räumen fehlt allerdings Tageslicht.

Baulicher Zustand / Instandhaltung /  
Modernisierung:

Laut Objektbesichtigung ergibt sich nur ein befriedigender Objektzustand. Außer den Nässeschäden an der Treppenanlage und dem Aufbau sind zwar kaum weitere gravierende Mängel und Schäden feststellbar gewesen, aber das Gesamtobjekt hinterlässt nur einen einfach unterhaltenen Eindruck, bei einer gewissen, wohl gesundheitsbedingten Vernachlässigung in den letzten Jahren.

Mängel und Schäden:

Bei der Objektbesichtigung wurden nur wenige Mängel und als offensichtliche Schäden die Nässeschäden durch Witterungseinflüsse an der Westfassade und Treppenanlage etc., festgestellt. Ansonsten nur kleinere Schäden, Unzulänglichkeiten und Restarbeiten erkennbar.

**Mängel:**

- Unzureichender Wärme- und Schallschutz, besonders beim Fertighaus aus 1978 und UG vorne
- Gefangene Räume im UG Anbau, abhängig von der Zuordnung
- Der Haupteingang im EG liegt ein Vollgeschoss über Straßenniveau und ist nur über eine steile, rutschige Treppe zu erreichen
- Alte Fenster des Fertighauses weisen nur eine sehr dünne, nicht mehr zeitgerechte Dämmverglasung auf.
- Beide Haustüren des Vorderhauses verfügen nur über sehr dünne, nicht mehr zeitgerechte Dämmverglasung oder nur Einfachverglasung
- Fehlender Fußbodenbelag Abstellraum EG

- 20 -

- Fehlende Übergangsschienen an den Bodenbelägen auf allen Ebenen
- Fehlende Absturzsicherung an der Innentreppe zum UG
- Von außen besteht kein Zugang nach hinten zum Garten
- Der derzeitige Zugang zum Gewerberaum im EG ist nur durch den Flur des EG möglich

**Schäden:**

- Auffälligster Schaden ist der erhebliche Nässeschaden an der Fassade der Westseite und den Fronten
- Ebenso deutliche Nässeschäden an der Außentreppe, besonders an den Wangen, dem Eingangspodest sowie den Stufen und deren Belägen, welche auch vielfach fehlen.
- Defekte, zum Teil auch fehlende Handläufe und Absturzsicherung an der Außentreppe
- Nässeschäden Frontseite UG
- Nässeschäden im Wasch- und Heizungskeller frontseitig mit Putzausbrüchen bis ins Bimsmauerwerk
- Nässeschäden am Holzwerk des Daches und der hölzernen Giebelverbretterung des Fertighauses
- Nässeschäden am Eingangspodest mit Abbrüchen des Putzes an der Unterseite
- Stark vermooste Betondachsteine Nordseite und dadurch Nässeschäden am Dachflächenfenster
- Nässeschäden an der Terrasse im EG
- Schäden an der Decke im Gewerberaum, wahrscheinlich alter Wasserschaden
- Kleine Feuchteschäden im DG an Dachschrägen und -fenstern
- Nässeschäden im Bereich der Terrasse UG
- Nässeschäden Außenanlagen, z. B. Rostschäden an den Schrau-

- 21 -

- ben der Überdachung Ostseite Außenanlagen und Garten vernachlässigt

Restarbeiten:

Das WC im Anbau ist nicht fertiggestellt. Es fehlen Wandfliesen und die Sanitärobjekte wie auch Armaturen.

Modernisierungen:

Bei der Objektbesichtigung konnte der SV nur wenige Modernisierungen am Altbau vorne feststellen. Hier ist besonders das Bad im UG zu erwähnen.

Gesamteindruck / Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit:

Aufgrund des Allgemeinzustandes des Objektes bietet sich dem Betrachter bei der Objektbesichtigung ein ausreichender, normaler bis befriedigender Gesamteindruck.

Modernisierungsstau:

Das Fertighaus ist weitestgehend noch im Urzustand. Das betrifft insbesondere die Material- und Farbauswahl der Bodenbeläge, Wandfliesen und Sanitärobjekte.

Sonstige wertbestimmenden Eigenschaften:

Das Objekt ist komplett von der Eigentümerin mit Familie eigengenutzt. Im Objekt ist im Gegensatz zu 2021 nur noch ein Gewerbe (EDV) angesiedelt. Dieses ruht laut Angaben beim OT krankheitsbedingt bis voraussichtlich 5/2023.

Zwangsverwalter:

Es besteht keine Zwangsverwaltung.

Gewerbe:	Im Objekt wird aktuell nur noch ein Gewerbe (EDV) zeitweilig ausgeübt. Die übrigen sind erloschen.
Zubehör:	Nach den Feststellungen beim OT ist kein bewertungsrelevantes Zubehör gegeben. Ausstattung des Gewerbetells ist ebenso wie die Geräte dem Gewerbe zuzuordnen.
<b>Hinweise:</b>	<p>Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch auf die Wertermittlung keinen Einfluss haben. Insbesondere können hieraus keine Ansprüche gegen den SV hergeleitet werden.</p> <p>Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Einschätzung. Das Gebäude wurde nicht auf Schädlings- oder Pilzbefall sowie auf die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Bau- oder sonstigen Stoffen, untersucht.</p>

### **3. Bodenwertermittlung**

#### **3.1 Bodenwertableitung**

Im Umfeld sind keine vergleichbaren Kaufpreise vorhanden. Auch ist für den „Kastanienweg“ kein spezieller Richtwert (RW) festgesetzt. Daher wird der Bodenwert von benachbarten oder vergleichbaren zonalen Richtwerten abgeleitet. In der Gemeinde Lindlar OT Lindlar liegen ausreichend RW vor.

Bodenrichtwert zum 01.01.2023

Nr.	Lage	Ausweisung	Wert
1	Lindlar West 2005920	W II o 600	220,--EUR/m <sup>2</sup> ebf
2	Rosenhügel 2001720	W I o 600	240,--EUR/m <sup>2</sup> ebf
3	Eichendorffstr. 2005920	W II o 700 m <sup>2</sup>	190,--EUR/m <sup>2</sup> ebf

W = Wohnbebauung

I /II = I-/ II-geschossige Bauweise

o = offene Bauweise

600 = Grundstücksgröße rd. 600 m<sup>2</sup>

ebf = erschließungsbeitragsfrei für den jeweiligen Ausbaustand

### **Ableitung und Begründung des Bodenwertes:**

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung.

Das Flurstück liegt planungsrechtlich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Planes, sondern im § 34-er Gebiet. Dennoch befindet es sich in einem festgesetzten Baugebiet. Das Flurstück 506 ist daher in Gänze als Bauland zu bewerten.

Der Richtwert RW 1 ist zum Vergleich am Besten geeignet, da er unmittelbar benachbart ist. Die Lage des RW 2 ist etwas besser, da zentrumsnäher, einzustufen. Folglich wird der RW 1 als Lagewert mit 220,--EUR/m<sup>2</sup> ebf übernommen.

Laut Marktbericht des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis (OBK) ist für die geringere Fläche, gemäß entsprechender Umrechnungstabelle unter Ziffer 4.7.6, ein Zuschlag von 10,0 % üblicherweise, anzusetzen. Im Gegenzug hält der SV für die Nordlage, die Hängigkeit, Höhendifferenzen und die daraus folgenden Erschwernisse beim Bau, einen gewissen Abschlag für angebracht. Dieser wird von ihm, im Wege der freien gutachterlichen Schätzung, auf etwa 5 - 10% geschätzt.

Aus der obigen Zusammenstellung der Richtwerte wird für diese Lage und Nutzung ein Lagewert von rd. 220,--EUR/m<sup>2</sup> abgeleitet. Die Umrechnung wegen Lage, Größe etc. führt zu einem grundstücksspezifischen Bodenwert von rd. 230,-- EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird für das gesamte Grundstück an gerechnet.

Die bestehende Baulast ist als wertneutral zu werten, da erst hierdurch die Bebaubarkeit möglich wird. Somit sind hierfür keinerlei Korrekturen erforderlich.

### 3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	Wert
Bauland	447 m <sup>2</sup> x	230,--EUR/m <sup>2</sup>	102.810,--EUR
<b>Bodenwert gerundet</b>			<b>103.000,--EUR</b>

### 4. Gebäudebewertung

Bei der Gemeinde Lindlar ist keine komplette Bauakte zum Objekt vorhanden. Trotz Bestellung war die Gemeinde nicht in der Lage dem SV Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Lediglich wurden zwei Bauscheinnummern übermittelt, womit der SV Auszüge beim Bauamt des Oberbergischen Kreises anfordern konnte. Die von dort übermittelten Unterlagen dienen dem SV als Grundlage für die Gebäudebewertung. Zudem übergab der Ehemann der Eigentümerin beim OT Kopien eigener Baupläne. Insgesamt dienen diese Unterlagen als Berechnungsbasis für dieses Gutachten.

Trotz der unterschiedlichen Baujahre und Bauweisen teilen das Massivkellergeschoss vorne, das darauf errichtete Fertighaus in Rahmenkonstruktion und die jüngere rückseitige massive Erweiterung im UG, ein gemeinsames wirtschaftliches Schicksal, da sie einzeln nicht nutzbar sind und auch an der gleichen Haustechnik hängen. Sie werden daher als Gesamtheit mit einer mittleren Restnutzungsdauer und Abschreibung berechnet.

- 25 -

Die Baukosten wurden unter Berücksichtigung der Bauart und Bauweise aus den Normalherstellungskosten 2015 (NHK 2015) abgeleitet.

<b>Bauteil</b>	<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Herstellungswert</b>
Wohnhaus(vorne)	231 m <sup>2</sup>	x 745,--EUR/ m <sup>2</sup>	172.095,--EUR
Anbau UG	64 m <sup>2</sup>	x 815,--EUR/ m <sup>2</sup>	52.160,--EUR
Besondere Bauteile (Terrasse über KG, Vordächer, Außentreppe etc.)			<u>35.000,--EUR</u>
Zwischensumme:			259.255,--EUR
Außenanlagen: Terrasse UG + EG Gartenanlage, Befestigungen etc.			20.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung:			<u>15.000,--EUR</u>
Herstellungswert auf Index 2015 = 100			294.255,--EUR
Wertminderung Alter unter Berücksichtigung der Baujahre, Modernisierung und einer Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren: 35 % von 294.255,--EUR			<u>./1.102.989,--EUR</u>
Bauwert zum Index 2015 = 100			191.266,--EUR
Übertrag Bauwert zum Index 2015 = 100			191.266,--EUR
Bauwert zum Index 3/2023 = 154,1			294.741,--EUR
<b>Bauwert gerundet</b>			<b>295.000,--EUR</b>

## 5. Sachwert

Der Sachwert ergibt sich durch Addition von Bodenwert und Bauwert.

Bodenwert:	103.000,--EUR
Bauwert:	<u>295.000,--EUR</u>
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>398.000,--EUR</b>

## 6. Ertragswert

Für den Oberbergischen Kreis ist auf der Internetseite der Kreisverwaltung das Programm omix.obk.de veröffentlicht. Damit lässt sich für jedes Objekt im Kreis die angemessene Marktmiete, auf der Basis des aktuell geltenden Mietspiegels, berechnen. Dieses Programm hat der SV zur Ableitung der Miete herangezogen. Dabei wird das Objekt in eine Wohneinheit im Einfamilienhaus (Fertighaus EG + DG), ohne Ansatz einer gewerblichen Nutzung im EG und einer zweiten separaten Einheit im UG als Wohnung oder möglicher gewerblicher Nutzung im UG, aufgeteilt. Beim UG wird dafür eine Mischmiete angerechnet, da sich die Mieten in Lindlar nur minimal unterscheiden.

Wegen der Lage im UG und der eingeschränkten Belichtung, wird die Miete dort gegenüber dem EG und der Angabe in omix, etwas reduziert.

Hieraus ermittelt der SV die angemessene Miete im EG + DG zu 6,50 EUR/m<sup>2</sup> für das Fertighaus und 6,00 EUR/m<sup>2</sup> für die Einheit im UG. Die jeweiligen Stellplätze werden in Anlehnung an die Mietspiegel und Erfahrungswerten, pauschal angerechnet.

In Anbetracht des Alters und der Baujahre wird hier eine Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren angesetzt. Die Abweichung von der normalen Aufteilung eines Ein- oder Zweifamilienhauses wird durch den Liegenschaftszins von 3,5 % honoriert.

<b>Objekt</b>	<b>Wohnfläche</b>		<b>Netto-Kaltmiete/m<sup>2</sup></b>		<b>monatl. Miete</b>
Whg.1 FH	rd. 130 m <sup>2</sup>	x	6,50 EUR/m <sup>2</sup>	=	845,--EUR
Whg. 2 UG	rd. 106 m <sup>2</sup>	x	6,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	636,--EUR
Stellplätze	2 St	x	10,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	<u>20,--EUR</u>
Gesamtmiete monatlich					1.501,--EUR
Rohertrag jährlich: 1.501,--EUR x 12				=	18.012,--EUR
Abzug Bewirtschaftungskosten 20 % von 18.012,--EUR				./.	<u>3.602,--EUR</u>
Reinertrag:					14.410,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 3,5 % von 103.000,--EUR				./.	<u>3.605,--EUR</u>
Gebäudereinertrag					10.805,--EUR

- 27 -

Restnutzungsdauer:	rd. 35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz:	3,5 %	
Kapitalisierungsfaktor:	20,00	
Gebäudeertragswert des Gesamtobjektes (Reinertrag x Kapitalisierungsfaktor)		
10.805,--EUR x 20,00		216.100,--EUR
zuzüglich -Bodenwert:		+ <u>103.000,--EUR</u>
Summe:		319.100,--EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet:</b>		<b>319.000,--EUR</b>

## 7. Endwerte

Bodenwert:	103.000,--EUR
Bauwert:	<u>295.000,--EUR</u>
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>398.000,--EUR</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>319.000,--EUR</b>

## 8. Verkehrswert

### 8.1 Grundlage der Verkehrswertableitung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert nach geltender Bewertungspraxis vom Sachwert abzuleiten, da bei diesen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Unorganische Objekte, wie das Bewertungsobjekt, sind für eine rentierliche und wirtschaftliche Vermietung, wenig bis kaum geeignet. Derartige Objekte werden in der Regel als Mehrgenerationenhaus oder Einfamilienhaus mit

Zusatznutzung in der Familie, von Selbermachern genutzt. Für einen Kapitalanleger ist dieses Haus daher nicht interessant.

Zudem erfordert das Objekt in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen im Bereich Energieverbrauch und Wärmedämmung, wegen der Anforderungen des Energieeinsparungsgesetzes.

## **8.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen**

Dem Sachverständigen sind neueste Untersuchungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bekannt, wonach für Einfamilienhäuser dieser Preisgruppe am Markt in der Regel der Sachwert in etwa erzielt wird.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert sind nach ImmowertV sowohl die allgemeine Lage am Immobilienmarkt, als auch die spezifischen Besonderheiten des Objektes, zu berücksichtigen. Hier wäre etwa die ungewöhnliche Aufteilung der Liegenschaft und die damit verbundene erschwerte Eigennutzung, zu berücksichtigen.

Das Gebäude entspricht mit einer Gesamtfläche von etwa 240 m<sup>2</sup> zwar in etwa den heute gängigen Größen. Aber die Anordnung der Wohnräume und die Mischnutzung, weichen erheblich von den heute üblichen Wohnhäusern ab. Dies ist der Historie geschuldet.

Der gravierendste Wertfaktor beim Objekt ist allerdings der recht mäßige Zustand. Es ist derzeit bewohnbar und bewohnt. Hier ist erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf gegeben. Da dieser bei einer Fremdvergabe äußerst unrentabel erscheint, werden hier Handwerker, bzw. Selbermacher angesprochen, die dieses in Eigenleistung herrichten. Dadurch ist eine erhebliche Markteinschränkung gegeben. Dieser Tatsache wird zunächst einmal mit einem Abschlag, für die unumgänglichen Instandsetzungen, Rechnung getragen.

Wie bereits oben dargelegt, entspricht das Gebäude nicht in allen Belangen den Anforderungen an „normale“ Wohnhäuser. Daneben ist es mit dem Makel von erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten behaftet.

Am Immobilienmarkt werden derzeit noch teilweise Zuschläge zu den vorläufigen Sachwerten gezahlt. Die diesbezügliche Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis, ist im Marktbericht 2022 unter Ziffer 5.1.4. aufgeführt. Dort sind Werte für vorläufige Sachwerte von 350.000,-EUR und 400.000,-EUR angegeben. Bei Bodenwerten über 140,-EUR/m<sup>2</sup> sind dort noch zweistellige Zuschläge angeführt. Aufgrund der letzten Entwicklungen am Markt, sind diese nach Rücksprache mit dem GAA bei weitem nicht mehr zu erzielen. Der Trend geht auf einen Verzicht von Zuschlägen hin.

Andererseits steht der Marktsituation ein gewisser, nicht zu vernachlässigender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf gegenüber. Dies ist durch einen angemessenen Instandsetzungsansatz zu honorieren. Hierfür dienen regional übliche Handwerkerpreise als Anhaltspunkt.

Der derzeit wenig einladende Zustand, der bereits auf dem ersten äußeren Eindruck beruht, wird als Markteinschränkung mit einem geringen Abzug honoriert. Dafür gibt es weder statistische Daten noch konkretes Vergleichsmaterial, so dass der SV auf die freie gutachterliche Schätzung angewiesen ist. Er schätzt die Markteinschränkung auf rd. 5-10 Prozent, im Mittel etwa 7,5 %.

Vorläufiger Sachwert	398.000,--EUR
Abzug Mängel und Schäden etc. %	<u>30.000,--EUR</u>
Zwischenergebnis Sachwert	368.000,--EUR
Übertrag Zwischenergebnis Sachwert	368.000,--EUR
Risikoabschlag für stark eingeschränkten Interessentenkreis wegen Zustand und Aufwand 7,5 %	<u>27.600,--EUR</u>
Marktangepasster Sachwert	340.400,--EUR
<b>Objektzustands- und marktrisikoangepasster Sachwert</b>	<b>340.000,--EUR</b>

Auch der Ertragswert ist um den Abzug für Mängel und Schäden zu korrigieren. Auf einen Risikoabschlag kann dabei verzichtet werden.

Ertragswert Intaktes Objekt	319.000,--EUR
Abzug Mängel und Schäden	<u>30.000,--EUR</u>
Zwischenergebnis Zustandsangepasster Wert	289.000,--EUR
Korrigierter Ertragswert	289.000,--EUR

Der Verkehrswert wird, wie oben begründet, vom korrigierten Sachwert abgeleitet.

- 30 -

**Der Verkehrswert des Objektes Kastanienweg 26a,  
51789 Lindlar, wird unter Berücksichtigung aller  
wertrelevanten Faktoren gerundet ermittelt zu:**

**340.000,--EUR**

Euro in Worten:

dreihundertvierzigtausend

Ich versichere dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und unter Bezug auf die gutachterliche Verpflichtung durch das Amtsgericht Wipperfürth, gestützt auf die mir vorliegenden Unterlagen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der Wertermittlung, erstellt zu haben.

Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten - auch im Wege der Abtretung - ist ausgeschlossen.

Kürten, den 30.03.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel