

Verkehrswertgutachten Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts
Siedlungsweg 1 in 42477 Radevormwald-Dahlerau - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF Am Beethovenpark 34
Sachverständiger für die Bewertung von 50935 Köln, 21.03.23
bebauten und unbebauten Grundstücken Telefon: 0151 / 41418630
- Grundstückssachverständiger BDGS - 0221 / 94387218

- Internetversion als Kurzfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 011 K 030/22
beim Amtsgericht Wipperfürth

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss rechts
nebst Kellerraum Nr. 5
in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte



Siedlungsweg 1
in
Radevormwald-Dahlerau

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

89/1.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück Gemarkung Radevormwald,
Flur 47, Flurstücke 823 und 824,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss rechts
nebst Kellerraum Nr. 5**

in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Siedlungsweg 1

in

Radevormwald-Dahlerau

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 07.03.2023

zu:

113.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 16 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

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, Mietverhältnisse, 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	12
3.	Wertermittlung	14
4.	Verkehrswert	14
5.	Allgemeine Hinweise	15
6.	Anlagen	16

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum Nr. 5 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1 in 42477 Radevormwald• Nutzung: vermietet• Beteiligte Behörden: - Stadtverwaltung Radevormwald - Gutachterausschuss für Grund- stückswerte im Oberbergischen Kreis• WEG-Verwalter: CASA Hausverwaltungsgesellschaft im Institut Garnier mbH Nienkamp 39 59229 Aalen	
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: 113.000 € Wohnfläche: rd. 80 m² jährlicher Rohertrag: 6.240 € Liegenschaftszinssatz: 2,50 %• Vergleichswert: 113.000 € Gebäundefaktor: 1.500 €/m² Rohertragsfaktor: 21,1	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 113.000 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Wipperfürth vom 24.01.2023 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 011 K 030/22 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum Nr. 5 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1 in 42477 Radevormwald-Dahlerau erstellt werden.

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.

Gemäß Auftrag wird außerdem um die Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- Sind Mieter oder Pächter des Grundbesitzes vorhanden und wie lauten deren Namen? Wurde von dem Mieter eine Kautionszahlung an den Vermieter gezahlt?
- Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden, welcher Art und wie heißt der Inhaber?
- Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen und Zubehör vorhanden, die von Ihnen nicht geschätzt worden sind und in wessen Eigentum stehen diese?
- Ergeben sich Anhaltspunkte für Altlasten im Boden?
- Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein? Wenn nicht, wie lautet die richtige Hausanschrift?
- Bei Wohnungs- und Teileigentum: Wie lauten Name und Anschrift des Verwalters?

Diese Fragen werden (bis auf die Mieterangaben) unter den Ziffern 2.1, 2.2 und 2.6.1 beantwortet.

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

- Stadtverwaltung Radevormwald
- Grundbuchamt Wipperfürth
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 07.03.2023 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 Radevormwald auf dem Blatt 9.3720 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Radevormwald, Flur 47, Flurstück 823,
Gebäude- und Freifläche, Siedlungsweg 1, 3, Größe 1.853 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst Keller
Nr. 5.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9368 bis 9382).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Bezug: Bewilligung vom 27.12.2012 ...“

*„Das Sondereigentum erstreckt sich auch auf das Grundstück:
Gemarkung Radevormwald, Flur 47, Flurstück 824,
Gebäude- und Freifläche, Siedlungsweg 1, 3, Größe 28 m²,
...“*

In der Teilungserklärung vom 22.11.2012 / 27.12.2012 (UR-Nrn. 729/2012 bzw. 794/2012 des Notars Berthold Franken in Duisburg) ist für das Bewertungsobjekt kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Im Liegenschaftskataster sind die Flurstücke 823 und 824 (Gesamtfläche 1.881 m²) in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die aktuelle Hausnummer des Bewertungsobjekts ist Siedlungsweg 1.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen.

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 der Stadt Radevormwald vom 15.02.2023 unterliegt das Bewertungsobjekt nicht mehr den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW); die Nachwirkungsfrist ist am 31.12.2021 abgelaufen.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Radevormwald bestehen keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts beeinflussende Baulasten.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Eigentumswohnungen in dem Mehrfamilien-doppelhaus Siedlungsweg 1, 3 ist die CASA Hausverwaltungsgesell-

schaft im Institut Garnier mbH, Nienkamp 39 in 59229 Aalen. Gemäß dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 beträgt das monatliche Wohn-geld für das Bewertungsobjekt 248 €; hierin ist keine Heizkostenvor-auszahlung enthalten.

In der zu bewertenden, vermieteten Wohnung Nr. 5 wird kein Gewerbe betrieben; Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehör sind nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ (Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient) ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 54 (rechtskräftig 21.12.1973, Auszug aus dem Bebauungsplan s. Anlage 8) trifft für den Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- geschlossene Bauweise
- IV-geschossig
- Flachdach
- Grundflächenzahl: $\leq 0,4$
- Geschossflächenzahl: $\leq 1,1$

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen dieser Festsetzungen.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch den Siedlungsweg (asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als

erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Unberücksichtigt hiervon bleiben Abgaben, die künftig nach dem Kommunalabgabengesetz für die Verbesserung und die Erneuerung der Erschließungsanlagen anfallen könnten.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Dahlerau der Stadt Radevormwald, der nördlichsten Stadt im Oberbergischen Kreis, rd. 4 km in Luftlinie gemessen nordwestlich des Zentrums von Radevormwald (Marktplatz).

Radevormwald - ortsübliche Kurzform: „*Rade*“ - gehört zu den ältesten Städten im Bergischen Land und trägt seit dem 24.07.2012 offiziell den Titel „*Stadt auf der Höhe*“. Radevormwald ist durch klein- und mittelständische Unternehmen überwiegend vom Dienstleistungssektor und vom produzierenden Gewerbe geprägt. Mit seinen rund 23.000 Einwohnern ist Radevormwald als Mittelzentrum eine Stadt im Grünen, umgeben von Talsperren, mit einer verkehrsberuhigten Innenstadt mit typisch bergischen Fachwerkhäusern, Geschäften, Wochenmarkt, kostenfreiem Parkplatzangebot sowie Gaststätten und Restaurants.

Der Ortsteil Dahlerau ist eine der sogenannten „*Wupperortschaften*“, denn er liegt im Gegensatz zum Stadtzentrum von Radevormwald im Tal der Wupper. In Dahlerau gibt es nur wenige Infrastruktureinrichtungen (katholische und evangelische Kirche, Bürgerzentrum Wupper, Lebensmittelmarkt, Baumarkt, Post, Metzger). Weitere Geschäfte und einen Kindergarten findet man im benachbarten Ortsteil Keilbeck.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der westlichen Seite des Siedlungswegs, rd. 0,1 km nördlich der Einmündung des Siedlungswegs in den Schröderweg, über den man nach rd. 0,5 km in südöstlicher Richtung in den benachbarten Ortsteil Keilberg oder (zunächst

in nördlicher Richtung) auf die Wuppertaler Straße und nach rd. 6 km in südöstlicher Richtung in das Zentrum von Radevormwald gelangt. In der Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt überwiegt II-geschossige, ältere Wohnbebauung. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Schröderstraße (Buslinien nach Wuppertal, Remscheid und Radevormwald). Die Anschlussstelle Remscheid-Lennep der A 1 ist in rd. 7 km zu erreichen. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als mäßig zu bezeichnen, die Wohnlage ist zufriedenstellend. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Beeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des hinter dem Haus mit dem Bewertungsobjekt zum Schröderweg steil (rd. 10 m) abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 5), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Anlage 7) entnommen werden.

Die Freiflächen des straßenseitig tlw. durch einen Holzbohlenzaun eingefriedigten Grundstücks Siedlungsweg 1, 3 werden genutzt

- als mit Waschbetonplatten befestigte Zuwegungen zu den Hauseingängen,
- vor der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1 als geschotterte Stellplatzfläche für 3 Pkw,
- vor der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 3 als Grünfläche mit Rasen und Sträuchern,
- neben der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1 als geschotterte Freifläche und
- hinter dem Mehrfamiliendoppelhaus geringfügig als Grünfläche.

Auf der restlichen Grundstücksfreifläche nach Süden und Westen hin befinden sich Sträucher und tlw. hoher Baumbestand.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 09.02.2023 liegen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „*keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster vor.*“ Im Rahmen dieses Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück Siedlungsweg 1, 3 ist mit einem einseitig angebauten, straßenseitig II-geschossigen und rückseitig III- bis IV-geschossigen Mehrfamiliendoppelhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten bebaut. Das Gebäude wurde im Jahr 1972 in konventioneller, massiver Bauweise im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Seit der Erstellung bis heute wurden keine Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der Unterhaltungszustand der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1 mit 7 Wohneinheiten ist überwiegend als mäßig zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude mit dem Bewertungsobjekt bzw. am Gemeinschaftseigentum folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- unzureichende Kälte­dämmung
- streichbedürftige Putzfassade, tlw. Putzrisse
- Feuchtigkeitserscheinungen an den Außenwänden (Terrassen)
- tlw. sanierungsbedürftige Balkone
- erneuerungsbedürftige Heizungsanlage
(z.Zt. veraltete Nachtspeicheröfen)
- streichbedürftiges Treppenhaus
- modernisierungsbedürftige Hauseingangstür

Gemäß § 5 der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung vom 22. 11.2012 obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:

„Dies gilt als Berechtigung der Eigentümergemeinschaft - nicht als deren Verpflichtung - auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, welche die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren. Die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Fenster, Rollläden und Balkone ist Sache der Eigentümergemeinschaft. Unberührt hiervon bleiben die gesonderten Kostentragungspflichten.“

Gemäß den Protokollen zu den drei letzten Eigentümerversammlungen konnten trotz entsprechender Vorschläge seitens der WEG-Verwaltung noch keine Beschlüsse zu den anstehenden Sanierungsmaßnahmen (Einbau einer neuen Heizung¹, Erneuerung der Fenster) bzw. zu Sonderumlagen gefasst werden.

In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Heizungen, die neu eingebaut werden, sollen nach dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Das bedeutet praktisch das Aus für neue reine Öl- und Gasheizungen und soll laut einer Vorlage für einen Gesetzesentwurf zur Novellierung des GEG bereits ab 01.01.2024 gelten.

Am 14.11.2012 hat die Stadt Radevormwald für die 15 Wohnungen in dem Mehrfamiliendoppelhaus Siedlungsweg 1, 3 die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt.

¹ Protokoll zur Eigentümerversammlung am 18.05.2022:

„Die Verwaltung hat im Vorfeld recherchiert. Laut Aussage der Stadtverwaltung liegt in dem entsprechenden Siedlungsgebiet kein Anschluss für Gasleitungen. ... Im Moment kommen als Alternativen eine Luftwärmepumpe und als Zusatz eine Flüssiggasanlage oder Elektroheizung als Fußbodenheizung oder eine Infrarotheizung zum Tragen. Dieses wären jedoch Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums, wo jeder Wohnungseigentümer eigenverantwortlich agieren kann.“

2.6.3 Wohnung

Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im Erdgeschoss rechts vom Hauseingang der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1 aus gesehen und ist mit dem Wohnzimmer nach Westen (zum hinteren Grundstücksbereich mit Baumbestand) hin ausgerichtet.

Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 80 m² (Wohnflächenberechnung s. Anlage 4, Grundrisszeichnung Erdgeschoss gemäß Aufteilungsplan s. Anlage 9.1):

• Wohnzimmer	25 m ²
• Schlafzimmer	15 m ²
• Kinderzimmer	10 m ²
• Küche	9 m ²
• Bad	5 m ²
• Gäste-WC	3 m ²
• Flur I	5 m ²
• Flur II	6 m ²
• Loggia (zu 1/2)	2 m ²

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- veraltete Nachtspeicheröfen
- fehlende Heizung im Bad

Der jetzige Eigentümer hat das Bewertungsobjekt im Jahr 2013 erworben. Gemäß Kaufvertrag hatte der Verkäufer garantiert, „*dass auf seine Kosten bis spätestens zum 01.07.2013 im gesamten Objekt eine neue Gaszentralheizung oder Niedervoltunterflurheizung verbaut werden wird.*“ Dies ist jedoch nicht geschehen.

Zum Bewertungsobjekt gehört der Kellerraum Nr. 5 im 2. Untergeschoss (Holzlattenabtrennung, Lage s. Grundriss 2. Untergeschoss gemäß Aufteilungsplan - Anlage 9.2). Die tatsächliche Aufteilung und

Nutzung der Kellerräume entspricht nicht der Zuordnung in der Teilungserklärung bzw. dem Aufteilungsplan.

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

3. Wertermittlung

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: **113.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.3: **113.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss rechts nebst Kellerraum Nr. 5 in der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1 in Radevormwald-Dahlerau wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

113.000 €

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 die Energieeinsparverordnung (EnEV) betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall 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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Luftbild Google Earth
6. Übersichtskarten
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 54
9. Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan
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.

Köln, den 21.03.2023

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

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

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

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

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. 57) in der jeweils geltenden Fassung

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006

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

Anlage 3

Baubeschreibung ²

**Straßenseitig II-geschossige, rückseitig III- bis IV-geschossige
Mehrfamiliendoppelhaushälfte Siedlungsweg 1**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassaden	straßenseitig Rauputz, Sockel mit Glattputz, ansonsten Kunstschieferverkleidung
Decken	Beton
Dach	Betonflachdach
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metallstabgeländern mit kunststoff- ummantelten Handläufen, Wände mit Kratzputz, Böden mit Kunststeinbelag
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit Drahtglaslichtausschnitten (Einfachverglasung)
Hauseingangsbereich	Kunststeinplatten
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte, Wasserspeier

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts

Türen	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen, tlw. mit Lichtausschnitt
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Fußböden	schwimmender Estrich mit PVC-Belag
Innenwand- und Decken- flächen	Wände mit Glattputz, tlw. verkleidet mit Gipskartonplatten, Wandfliesen im Bad und im Gäste-WC in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in der Küche
Sanitäre Anlagen	- Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken; innenliegend - Gäste-WC mit WC und Hand- waschbecken; innenliegend
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Heizung	Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung	elektrisch
Loggia	Kunststeinplattenbelag, Metall-/Kunststoffgeländer

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 - 11.3) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung³
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

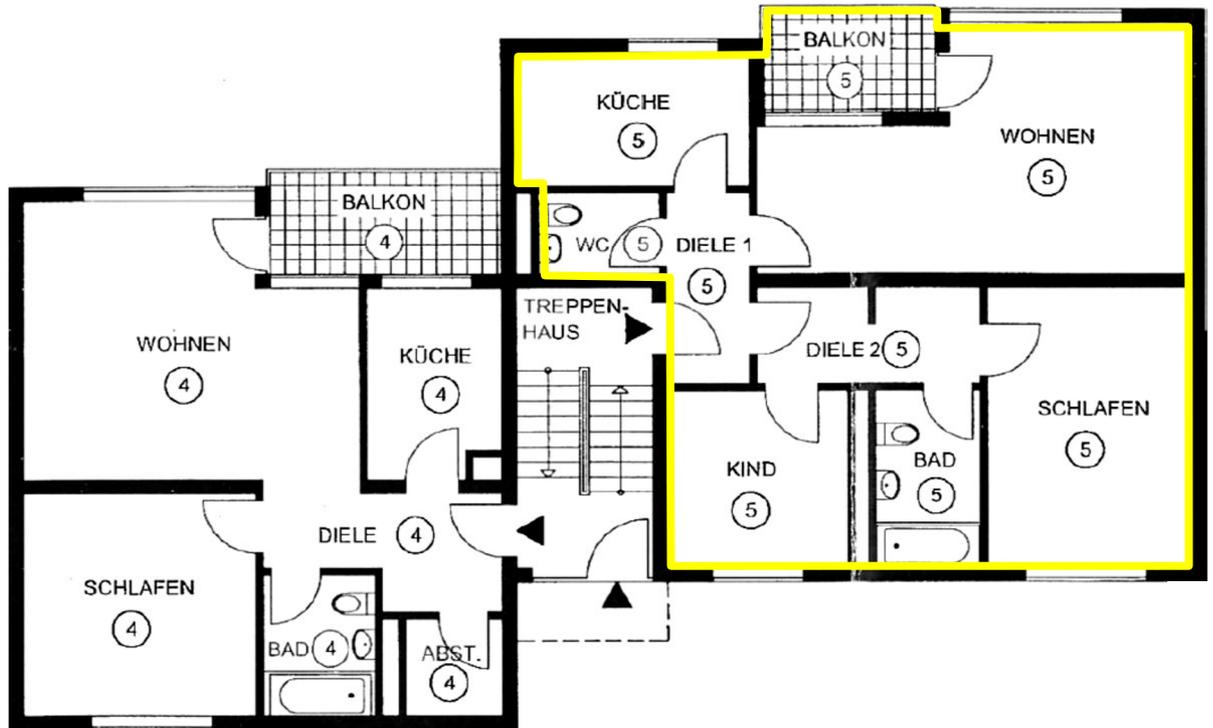
Wohnzimmer	$2,48 * 3,28 + 4,01 * 4,23$	=	25,10 m ²
Schlafzimmer	$3,23 * 4,72$	=	15,25 m ²
Kinderzimmer	$3,00 * 3,45$	=	10,35 m ²
Küche	$2,22 * 3,84$	=	8,52 m ²
Bad	$1,52 * 2,96 + 0,75 * 0,29$	=	4,72 m ²
Gäste-WC	$1,39 * 2,02$	=	2,81 m ²
Flur I	$1,38 * 3,27$	=	4,51 m ²
Flur II	$3,91 * 1,63$	=	6,37 m ²
Loggia (zu ½)	$2,85 * 1,60 * 0,50$	=	2,28 m ²

Summe		=	79,91 m ²
		=	rd. 80 m²

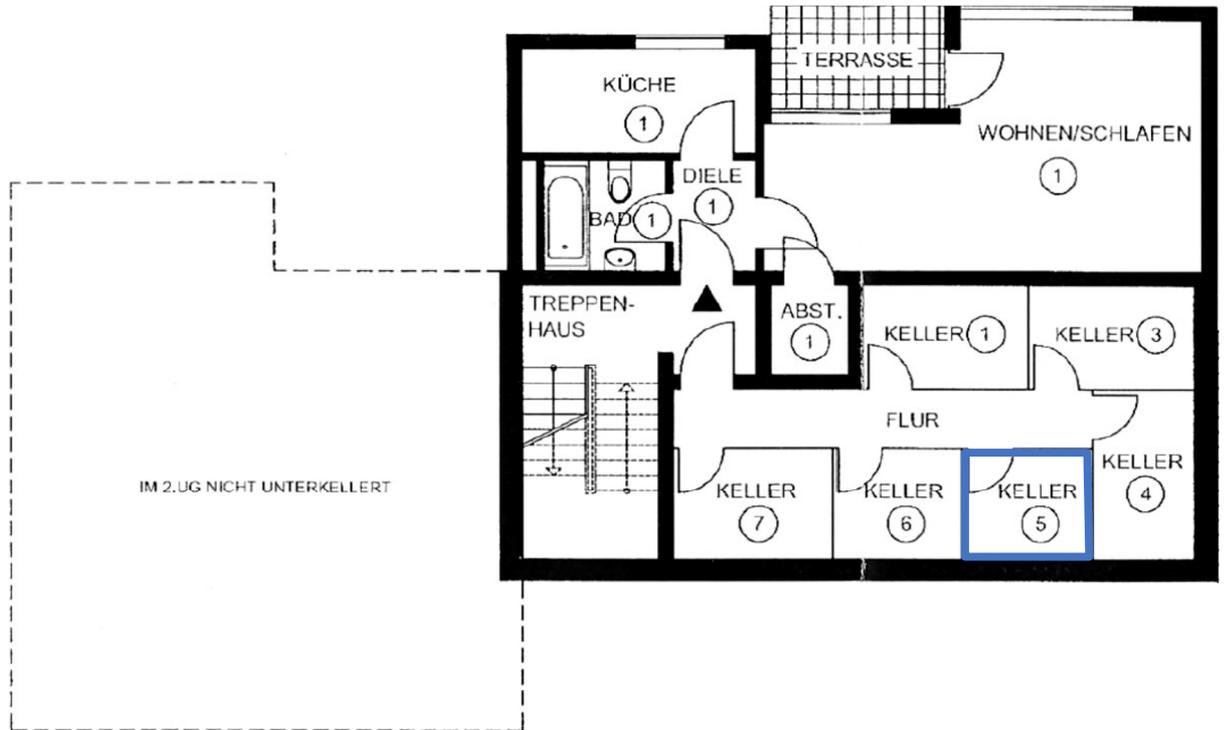
³ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Grundriss Erdgeschoss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 9.1



Grundriss 2. Untergeschoss gemäß Aufteilungsplan Anlage 9.2



Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.1



Siedlungsweg (rechts) und Schröderweg (links)



Grundstück Siedlungsweg 1, 3



Wohnung Nr. 5 Siedlungsweg 1 - Ansicht vom Siedlungsweg

Fotografische Aufnahmen

Anlage 11.2



Hauseingang Siedlungsweg 1



Mehrfamilienhaus Siedlungsweg 1 - Ansicht vom Schröderweg



Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts Siedlungsweg 1

Fotografische Aufnahmen

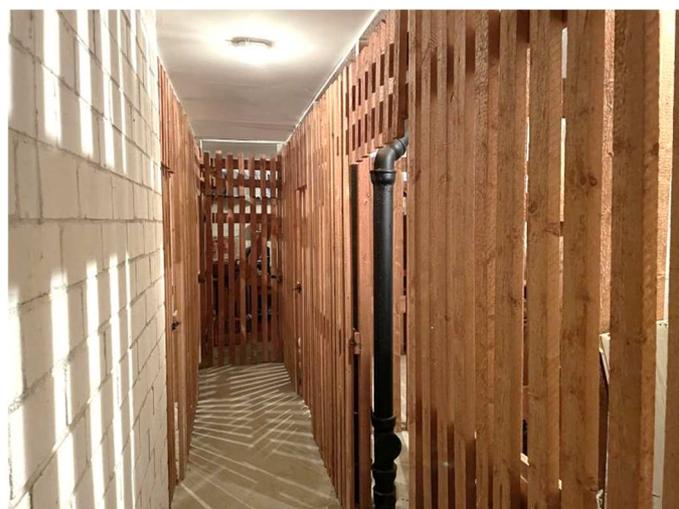
Anlage 11.3



Eingangstür Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts



Wohnung Nr. 5: Loggia; Untersicht Balkon Obergeschoss



Kellerräume im 2. Untergeschoss