

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit mehreren
Holzschuppen Weidenweg 1 in Wermelskirchen

- 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

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

Am Beethovenpark 34

50935 Köln, 10.10.25

Telefon: 0151 / 41418630

Tel/Fax: 0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 015/25-B

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamilienhaus

und mit mehreren Holzschuppen

bebauten Grundstücks



Weidenweg 1 in Wermelskirchen

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem
**Einfamilienhaus
und mit mehreren Holzschuppen
bebauten Grundstücks**

Weidenweg 1

in

Wermelskirchen

wird ermittelt

zum Bewertungsstichtag 21.08.2025 zu:

290.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 10 Anlagen
mit 15 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und 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
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Sachwertverfahren	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2.1	Einfamilienhaus	15
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	16
3.2.4	Sachwert.....	16
3.3	Ertragswertverfahren.....	19
3.3.1	Bodenwert	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	19
3.3.3	Ertragswert	22
4.	Verkehrswert.....	22
5.	Allgemeine Hinweise	23
6.	Anlagen	24

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienhaus und mit mehreren Holzschuppen Weidenweg 1 in 42929 Wermelskirchen• Nutzung: eigengenutzt									
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: <table><tr><td>Bodenwert:</td><td>193.000 €</td></tr><tr><td>Gebäudewert:</td><td>114.000 €</td></tr><tr><td>Wert der Außenanlagen:</td><td>7.000 €</td></tr><tr><td>vorläufiger Sachwert:</td><td>314.000 €</td></tr></table>	Bodenwert:	193.000 €	Gebäudewert:	114.000 €	Wert der Außenanlagen:	7.000 €	vorläufiger Sachwert:	314.000 €	290.000 €
Bodenwert:	193.000 €								
Gebäudewert:	114.000 €								
Wert der Außenanlagen:	7.000 €								
vorläufiger Sachwert:	314.000 €								
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: <table><tr><td>Wohnfläche:</td><td>rd. 78 m²</td></tr><tr><td>jährlicher Rohertrag:</td><td>7.488 €</td></tr><tr><td>Liegenschaftszinssatz:</td><td>1,50 %</td></tr></table>	Wohnfläche:	rd. 78 m ²	jährlicher Rohertrag:	7.488 €	Liegenschaftszinssatz:	1,50 %	285.000 €		
Wohnfläche:	rd. 78 m ²								
jährlicher Rohertrag:	7.488 €								
Liegenschaftszinssatz:	1,50 %								
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert:	290.000 €								

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 03.07.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 034 K 015/25-B ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und mit mehreren Holzschuppen bebauten Grundstücks Weidenweg 1 in Wermelskirchen erstellt werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nrn. 1 und 2 sind lösungsreif, da die Berechtigten nach Behördenauskunft verstorben sind. Ein Wert ist diesbezüglich nicht anzusetzen.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll angegeben werden, welche Grundstücke ggfls. als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. **Vorliegend sind auftragsgemäß zwei Grundstücke im Rechtssinn zu bewerten, die aber keine wirtschaftliche Einheit bilden. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht werden vorliegend die Grundstücke, die jeweils selbständig bebaut sind, in zwei Wertgutachten unter den Geschäftsnummern 034 K 015/25-A und 034 K 015/25-B bewertet. Der Gesamtverkehrswert ergibt sich aus der Summe der in den beiden Wertgutachten abgeleiteten Verkehrswerte.**

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. Das Wertgutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind

- ob etwaige Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden sind
- ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind
- ein einfacher Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

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

- Stadtverwaltung Wermelskirchen
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Wermelskirchen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 21.08.2025 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- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Niederwermelskirchen auf dem Blatt 443 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

„Gemarkung Niederwermelskirchen, Flur 12, Flurstück 164, Gebäude- und Freifläche, Tente 114, 114 A, Weidenweg 1, Größe 604 m²“

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 164 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Weidenweg 1 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2: Reallast, für die auftragsgemäß kein Wert anzusetzen ist, da die Berechtigten verstorben sind
- lfd. Nr. 3: Nießbrauchrecht, für die auftragsgemäß kein Wert anzusetzen ist, da die Berechtigten verstorben sind
- lfd. Nr. 4: Teilungsversteigerungsvermerk

Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Wermelskirchen ruht auf dem zu bewertenden Flurstück zu Gunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 237 eine Abstandflächenbaulast. Ein Werteeinfluss ist hierdurch nicht gegeben.

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Wermelskirchen eingetragen.

Die Stadt Wermelskirchen und der Rheinisch-Bergische Kreis konnten keine Auskunft dazu geben, ob das Bewertungsobjekt den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) unterliegt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Wohnungsbindung besteht.

Der Schuppenanbau am Gebäude Tente 114 auf dem Nachbargrundstück Flurstück 237, das ebenfalls im Eigentum der Eigentümer des hier zu bewertenden Grundstücks steht, ist in einer Länge von rd. 10,5 m und einer Tiefe von rd. 0,60 m bis rd. 1,40 m auf das hier zu bewertende Flurstück 164 überbaut (s.a. Foto Anlage 10.4 unten) Es handelt sich somit um einen Eigengrenzüberbau (überbaute Fläche = rd. 10 m²). Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung ist der überbaute Gebäudeteil der Hauptgebäudesubstanz auf dem Flurstück 237 zuzurechnen.

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.

In dem zu bewertenden, eigengenutzten Wohnhaus ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Gewerbe betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Es liegt innerhalb der Klarstellungssatzung „*Döllersweg-Tente-Unterstraße-Neuenhaus*“ vom 20.11.1992. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 1 zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Gebietscharakter: allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise).

Das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet (Schutzzone III der Sengbachtalsperre).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch den Weidenweg (asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege, mit Entwässerung und Beleuchtung und Parkmöglichkeiten) erschlossen. Es ist nach dem BauGB als

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

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Wermelskirchen im Rheinisch-Bergischen Kreis rd. 3 km südwestlich des Stadtzentrums (Rathaus).

Das Stadtgebiet Wermelskirchen besteht aus drei Stadtteilen: dem Gebiet des ursprünglichen Wermelskirchen und den beiden 1975 hinzugekommenen, damals noch eigenständigen Gemeinden Dabringhausen und Dhünn. Wermelskirchen ist durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 1 Köln-Dortmund (Anschlussstellen Schloss Burg / Wermelskirchen und Burscheid) von den nahe gelegenen Großstädten aus gut zu erreichen (Düsseldorf 45 km, Köln 35 km, Leverkusen 25 km, Wuppertal 20 km). Altbergische Fachwerk- und Schieferhäuser - insbesondere in den Ortsteilen Dabringhausen und Dhünn - prägen das Bild der rd. 35.000 Einwohner zählenden Stadt. Das Stadtgebiet Wermelskirchens erstreckt sich über 7.465 ha (davon 2.100 ha Waldfläche). Es bestehen zahlreiche Freizeitangebote (u.a. zwei Freibäder, Hallenbad, Sterngolf, Reiten). Den Wanderern steht ein gut ausgebautes Wanderwegenetz von mehr als 200 km Länge zur Verfügung. In der Kernstadt von Wermelskirchen (Innenstadt) sind alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Tempo 30-Zone auf der südlichen Seite des Weidenwegs rd. 15 m vor der Einmündung des Weidenwegs in die Straße Tente (Bundesstraße 51), über die man in nordöstlicher Richtung nach rd. 3 km in das Zentrum von Wermelskirchen mit dem Rathaus und Geschäften, in südwestlicher Richtung nach rd. 6 km in den Nachbarort Burscheid gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend I-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Die nächste Bushalte-

stelle ist in rd. 0,4 km zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Wermelskirchen der A 1 ist rd. 3 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen, es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 8) liegt der mittlere jährliche, durch Straßenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen 60 und 64 dB(A); das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 54 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) entnommen werden.

Das trapezförmig geschnittene Grundstück (Flurstück 164) besitzt bei einer Breite von im Mittel rd. 21,5 m eine mittlere Tiefe von rd. 28 m.

Die Freiflächen des an der Straße mit einer Hecke mit einem Metallgittertörrchen, ansonsten tlw. mit einem Maschendrahtzaun eingefriedigten Eckgrundstücks werden genutzt

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

- als Pkw-Stellplatzfläche (Schotter, Instandsetzungsbedürftige Betonplatte) sowie
- als Nutz- und Ziergarten mit Grünflächen, Sträuchern, Bäumen, Zuwegungen mit Beton- bzw. Waschbetonplatten, mit einer Holz- hütte (mit Folie verkleidet, Satteldach, rd. 3,3 m * 3,3 m), einem Holzschuppen (Flachdach, Kunststofffenster, rd. 1,9 m * 3,3 m) und einer Holzremise (beide an das Wohnhaus angebaut) sowie einer Holzwerkstatt (Satteldach, eine Wand mit Wellfaserzement- wandplatten, rd. 5 m * 4 m).

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 Rheinisch-Bergischen Kreises vom 05.08.2025 ist das zu bewertende Grundstück *„nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBod SchG erfasst. Es liegen mir keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, I-geschossigen Einfamilienhaus und mit mehreren Holzschuppen bebaut. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1960 in massiver Bauweise ursprünglich als Shed-Gebäude errichtet und als Bandwirkerei genutzt (Baugenehmigung 30.05.1960, Rohbauabnahme 24.06.1960, Gebrauchsabnahme 01.09.1960). Im Jahr 2005 wurde es in ein Wohngebäude umgewandelt (Baugenehmigung 24.02.2005 für die *„Nutzungsänderung einer ehem. Bandwirkerei in Wohnraum, Errichtung eines Carports“*, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung ohne Carport 23.03.2006, Baugenehmigung mehrfach verlängert, am 21.09.2010 erloschen).

Das Wohnhaus besitzt einen dem Alter entsprechenden Auf- und Ausbau. Der Unterhaltungszustand ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- streich- bzw. instandsetzungsbedürftige Fassade
- tlw. instandsetzungsbedürftige Dachüberstände
- tlw. schadhaftes Parkett
- tlw. fehlenden Fußleisten
- tlw. fehlende Schalter- und Steckdosenabdeckungen
- ein Wohnraum ohne Fenster

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde aufgrund Berechnung nach der Bauzeichnung in der Bauakte zu rd. 98 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4). Die Wohnfläche ergibt sich nach dem örtlichen Aufmaß zu rd. 78 m² (Berechnung s. Anlage 5, Grundriss s. Anlage 9).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 10), 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 sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- 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 Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderliche Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten konnten nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis in seinem Grundstücksmarktbericht aufgrund der Individualität und Eigenart der Objekte sowie deren räumlicher Verteilung nicht abgeleitet werden.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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 der zu bewertenden Grundstücke übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 zu 320 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 m² - 600 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in Wermelskirchen in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist, und auf das zu bewertende Grundstück übertragen werden. Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu:

$$\begin{aligned} 604 \text{ m}^2 * 320 \text{ €/m}^2 &= 193.280 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{193.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 98 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten³ = 2.020 €/m²

98 m² * 2.020 €/m² = 197.960 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1960 errichtet und ist somit 65 Jahre alt. Im Jahr 2005 wurde es modernisiert und umgenutzt.

Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ (14 Punkte nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) die Restnutzungsdauer zu 46 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt: $(80 - 46) / 80 = 0,425$

197.960 € * 0,425 = 84.133 €

³ Gebäudetyp = 1.23

Standardstufe = 2,3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 1.070 €/m²

Korrektur wegen Baupreisindex (Stand Mai 2025) = 1,886

NHK: 1.070 €/m² * 1,886 = rd. 2.020 €/m²

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Stichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$\begin{aligned} 197.960 \text{ €} - 84.133 \text{ €} &= 113.827 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{114.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach örtlicher Besichtigung ein Ansatz von rd. 6 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$114.000 \text{ €} * 0,06 = \text{rd. } \mathbf{7.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind der Holzschuppen, die Bodenbefestigungen, die Einfriedigungen und die Anschlusskosten berücksichtigt.

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	193.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	114.000 €
• Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	7.000 €

Summe	=	314.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“) zu berücksichtigen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Vorliegend wird unter Berücksichtigung der Lage und der Bauart des Bewertungsobjekts (kein Keller) sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ein Sachwertfaktor von 0,95 zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

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.

Wegen der unter den Ziffern 2.6.1 und 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 8.000 € ⁵ 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.

Die nicht mögliche Nutzung der überbauten Grundstücksfläche wird im Hinblick auf die Bauart und die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Überbaus nicht als gesondert zu berücksichtigender Wertnachteil angesehen.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$314.000 \text{ €} * 0,95 - 8.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{290.000 \text{ €}}$$

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. Hinweise unter Ziffer 6.

3.3 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.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich 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 Wertminde-

rung 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 abziehen, 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.

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

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden. Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen in der Stadt Wermelskirchen (Stand 05.2025) weist für rd. 70 m² - 90 m² große Wohnungen der Baujahre 1990 - 2004 ⁶ mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage von Wermelskirchen eine Mietwertspanne von 6,90 €/m² - 8,20 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahrs und des Zeitpunkts der Modernisierung, der Lage und der Größe der Wohnung sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens und der Holzschuppen wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht

⁶ fiktives Baujahr: 2025 + 46 Jahre Restnutzungsdauer - 80 Jahre = 1991

durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 8,00 €/m² als marktüblich angesehen:

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$78 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.488 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^7 = 21 \%$$

Reinertrag:

$$7.488 \text{ €} * 0,79 = 5.916 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, **abgeleitet aus nur 5 Kauffällen**

$$= (1,40 \%) \pm 0,40 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und Art des Bewertungsobjekts sowie der aktuellen Zinssatzentwicklung

$$= 1,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$193.000 \text{ €} * 0,0150 = 2.895 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.916 \text{ €} - 2.895 \text{ €} = 3.021 \text{ €}$$

Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 b)

$$= 46 \text{ Jahre}$$

⁷ Verwaltungskosten:

$$= 359 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten: 78 m² * 14,00 €/m²

$$= 1.092 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis: 7.488 € * 0,02

$$= 150 \text{ €}$$

Summe

$$= 1.601 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 21 \%$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 1,50 % und einer RND von 46 Jahren = 33,056

Gebäudeertragswert:

3.021 € * 33,056 = 99.862 €

= rd. **100.000 €**

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	193.000 €
• Gebäudeertragswert	=	100.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 8.000 €

Summe	=	285.000 €

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

• Sachwert unter Ziffer 3.2.4	=	290.000 €
• Ertragswert unter Ziffer 3.3.3	=	285.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,8 %).

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus und mit mehreren Holzschuppen bebauten Grundstücks Weidenweg 1 in Wermelskirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände ermittelt zu:

290.000 €

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 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

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarten 1: 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW
9. Bauzeichnung zur Baugenehmigung 24.02.2005
10. 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 10.10.2025



(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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

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 – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-
Bergischen Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung ⁸

**Freistehendes, nicht unterkellertes, I-geschossiges
Einfamilienhaus**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Mauerwerk bzw. Ständerwerk
Außenwandflächen	Glattputz
Dach	flach geneigtes Satteldach (15°) in Holz- konstruktion mit Bitumenabdeckung, darauf ein kleines Glassatteldach, nur durch eine Lichtkuppel im Wohnbereich erreichbar
Schornstein	Edelstahlrohr
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Decke	Holzdecke, Gipskartonplatten
Hauseingangstür	Metalltür mit isolierverglasten Lichtausschnitten (Drahtglas)
Hauseingangsüberdachung	Metall-/Plexiglaskonstruktion
Innenwand- und Decken- flächen	Putz mit Tapeten bzw. Anstrich, im Duschbad Wandfliesen rd. 1,5 m hoch
Fußböden	Parkett-, Laminat-, PVC-, Fliesenbelag

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Heizung	Gastherme, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, im Duschbad durch Handtuchhalter
Sanitäre Anlagen	Duschbad mit Dusche, WC und Hand- waschbecken

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 10.1 - 10.4) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
nach den Bauzeichnungen ⁹**

$$7,72 * 12,72 = 98,20 \text{ m}^2$$
$$= \text{rd. } 98 \text{ m}^2$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung ¹⁰
nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung ¹¹**

Wohnen / Küche	$4,55 * 8,35 - 4,95 * 1,09$ $+ 1,09 * 0,85/2 - 2,06 * 1,81$	=	29,33 m ²
Wohnen / Schlafen	$3,66 * 3,30 - 0,23 * 0,23$ $+ 3,34 * 0,33 + 3,44 * 3,69$ $- 0,20 * 0,20 - 0,11 * 0,50$	=	25,73 m ²
Zimmer	$4,90 * 3,44 - 0,90 * 0,90/2$ $- 2,29 * 1,52$	=	12,97 m ²
Duschbad	$2,88 * 2,38$	=	6,85 m ²
Abstellraum	$2,19 * 1,40$	=	3,07 m ²
Summe		=	77,95 m ²
		=	rd. 78 m ²

⁹ Dachgeschoss nicht angerechnet

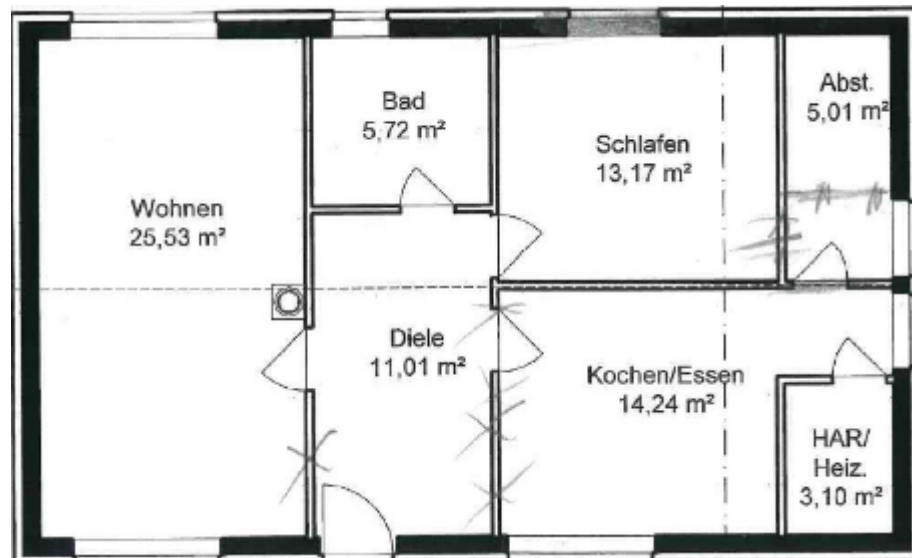
¹⁰ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

¹¹ ohne Hausanschlussraum

Bauzeichnung zur Baugenehmigung 24.02.2005

Anlage 9

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.1



Einfamilienhaus Weidenweg 1



Straßenansicht



Südwestansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.2



Glassatteldach auf dem Satteldach



Rückwärtige Ansicht mit Holzschuppen und Holzremise



Hauseingang und Garten

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.3



Garten mit Gewächshaus, Holzhütte



Holz­hütte, Holzremise



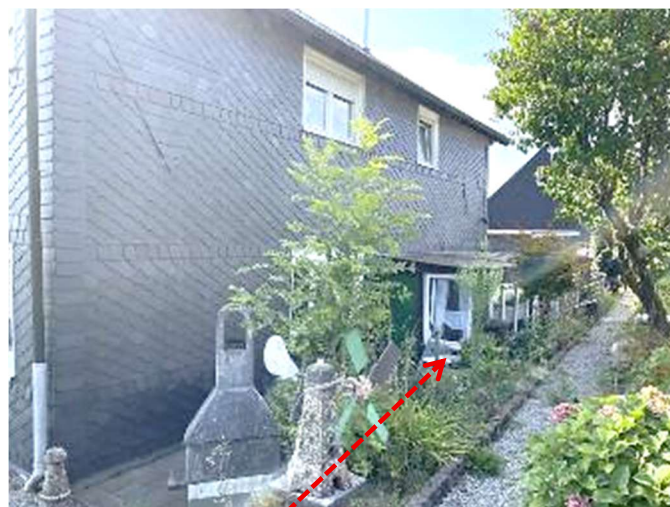
Holzwerkstatt

Fotografische Aufnahmen

Anlage 10.4



Gastherme im Hausanschlussraum



Ungefäher Grenzverlauf im Bereich des Überbaus Tente 114