

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 23.04.26
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 034 K 019/20

beim Amtsgericht Bergisch Gladbach

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der

noch nicht fertiggestellten

**Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 1**

in dem Mehrfamilienhaus



Grünestraße 5 in Wermelskirchen

verbunden mit dem **Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. SN 1**

sowie des

Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 3 des Aufteilungsplans

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert) des

974/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 34, Flurstück 15,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
noch nicht fertiggestellten
Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im
Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 1
in dem Mehrfamilienhaus
Grünestraße 5 in Wermelskirchen
und verbunden mit dem **Sondernutzungsrecht** an der
Terrasse Nr. SN 1

sowie des

154/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 34, Flurstück 15,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 3
des Aufteilungsplans
in dem Mehrfamilienhaus
Grünestraße 5 in Wermelskirchen

wird ermittelt zum **Bewertungstichtag 07.04.2026** zu:

111.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 9 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 6-facher Ausfertigung angefertigt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des
974/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 34, Flurstück 15,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
noch nicht fertiggestellten
Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im
Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 1
in dem Mehrfamilienhaus
Grünestraße 5 in Wermelskirchen
und verbunden mit dem **Sondernutzungsrecht** an der
Terrasse Nr. SN 1
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 07.04.2026** zu:

105.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
154/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 34, Flurstück 15,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 3
des Aufteilungsplans
in dem Mehrfamilienhaus
Grünestraße 5 in Wermelskirchen
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 07.04.2026** zu:

6.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	5
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	6
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	7
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	7
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	9
2.3	Planungs- und Baurecht	11
2.4	Erschließung	12
2.5	Lage	12
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	13
2.6.1	Grundstück	13
2.6.2	Gebäude	14
2.6.3	Wohnung Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3	17
3.	Wertermittlung	18
3.1	Wertermittlungsverfahren	18
3.2	Ertragswertverfahren	19
3.2.1	Bodenwertanteile	19
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1	20
3.2.1.2	Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3	20
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	20
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. 1	22
3.2.2.2	Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3	23
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte	25
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 1	25
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3	25
3.2.4	Ertragswerte	26
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. 1	28
3.2.4.2	Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3	28
3.3	Vergleichswertverfahren	28
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 1	28
3.3.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3	29
4.	Verkehrswerte	30
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. 1	30
4.2	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3	31
4.3	Gesamtverkehrswert	31
5.	Ersatzwertermittlung	31
6.	Allgemeine Hinweise	32
7.	Anlagen	33

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** Eigentumswohnung Nr. 1
im Erdgeschoss links
nebst Kellerraum Nr. 1
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht
an der Terrasse Nr. SN 1
und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3
in dem Mehrfamilienhaus
Grünestraße 5
42929 Wermelskirchen
- **WEG-Verwalter:** Magnolia Immobilien & Verwaltung
Nibelungenstraße 58
42653 Solingen

Ertragswert Wohnung Nr. 1: 106.000 €

Wohnfläche: rd. 79 m²

jährlicher Rohertrag: 9.006 €

Liegenschaftszinssatz: 3,00 %

Vergleichswert Wohnung Nr. 1: 103.000 €

Gebäudedefaktor: 2.850 €/m²

Verkehrswert Wohnung Nr. 1: 105.000 €

Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3: 6.000 €

jährlicher Rohertrag: 600 €

Liegenschaftszinssatz: 3,00 %

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3: 6.000 €

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3: 6.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 22.01.2026 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 034 K 019/20 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 1, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. SN 1, sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 3 in dem Mehrfamilienhaus Grünestraße 5 in Wermelskirchen.

Darüber hinaus soll das in den Grundbüchern eingetragene Recht Abteilung II Nr. 1 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG (Ersatzwert) bewertet werden.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

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. Es soll auftragsgemäß auch folgende Angabe bzw. Ausführungen enthalten:

- die Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn- bzw. Hausgeldes und ob in dem Betrag auch die Heizkosten enthalten sind
- 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
- Eintragungen im Baulastverzeichnis
- 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
- Kreisverwaltung Rheinisch-Bergischer Kreis
- Grundbuchamt Amtsgericht Wermelskirchen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

Im Ortstermin am 07.04.2026 war keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung möglich. Es liegt jedoch ein Wertgutachten des Sachverständigen Nikolaus J. Sturm vom 23.12.2020 vor; dieser hatte die Wohnung am 18.10.2020 besichtigen können.

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

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch von Dorfhonnschaft, Blatt 7.328

*„974/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 34, Flurstück 15,
Gebäude- und Freifläche, Grünestraße 5,
Größe 617 m²*

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 7328 bis 7344).

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

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an der Terrasse Nr. SN 1 des Lageplans.

... Bewilligung vom 30.12.2003 ...

... Eintragungsbewilligung vom 16.09.2008 ...“

b) Teileigentumsgrundbuch von Dorfhonnschaft, Blatt 7.339

„154/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 34, Flurstück 15,

Gebäude- und Freifläche, Grünstraße 5,

Größe 617 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. SP 3 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 7328 bis 7344).

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

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

... Bewilligung vom 30.12.2003 ...

... Eintragungsbewilligung vom 16.09.2008 ...“

In der Teilungserklärung vom 30.12.2003 (UR.Nr. 2435/2003 des Notars Ekkehard Bohnstedt in Wermelskirchen) bzw. in der Änderung der Teilungserklärung vom 16.09.2008 (UR.Nr. V1356/2008 des Notars Dr. Stefan Meyer in Wermelskirchen) und im Kaufvertrag vom 28.10.2013 (UR.Nr. 1622/2013 des Notars Dr. Markus Dohr in Wuppertal) sind für die Bewertungsobjekte außer dem o.a. Sondernutzungsrecht keine weiteren Sondernutzungsrechte begründet worden.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 15 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Mehrfamilienhauses mit den Bewertungsobjekten ist Grünestraße 5.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher besteht außer den Zwangsversteigerungsvermerken jeweils unter der lfd. Nr. 1 folgende Eintragung:

*„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Niederwermelskirchen Flur 18 Flurstück 395¹...
Bewilligung vom 26.10.2000 und 17.02.2005 ...“*

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher werden die Verkehrswerte im Folgenden ohne Berücksichtigung der in den Abteilungen II der beiden Grundbücher unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Belastung ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter Ziffer 5.

¹ Aktuell: Gemarkung Dorfhonnschaft, Flur 34, Flurstück 16; Grünestraße 3

Die Zwangsversteigerungsvermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der NRW.BANK vom 03.06.2020 *„ist lediglich die Grünestr. 5, Wohnung Nr. 2 gefördert. Eine weitere Förderung unter der Hausnummer 5 können wir nicht feststellen.“* Die Wohnung Nr. 1 unterliegt also nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Wermelskirchen sind gemäß Schreiben der Stadt Wermelskirchen vom 26.05.2020 zu Lasten des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten die Baulasten Nrn. 1185 und 1186 eingetragen, die den Zugang zu dem Wohnhaus Grünestraße 3 sichern. Die entsprechende Grundstücksteilfläche - im Auszug aus der Liegenschaftskarte grün dargestellt (s. Anlage 6.1) - ist danach von sämtlichen baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten: *„Diese Teilfläche wird zusätzlich bis zur Höhe von mindestens 2,00 m über Geländeniveau von sämtlichen baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freigehalten.“* Über diese Fläche verläuft eine Zuwegung mit Durchgang durch das Haus Grünestraße 5. Ein quantifizierbarer wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert der Bewertungsobjekte ist hierdurch nicht gegeben (s. auch Ziffer 5).

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die Magnolia Immobilien & Verwaltung, Nibelungenstraße 58 in 42653 Solingen. **Eine Kontaktaufnahme mit der WEG-Verwaltung war nicht möglich.** Gemäß Schreiben der ehemaligen Hausverwaltung vom 20.07.2020 wurde ein Wirtschaftsplan *„schon lange nicht mehr erstellt bzw. beschlossen.“* Eine Instandhaltungsrücklage war nicht vorhanden. **Es konnte aktuell nicht in Erfahrung gebracht werden, ob ein Wohngeld erhoben wird und ob eine Instandhaltungsrücklage vorhanden ist.**

Die nicht von innen besichtigte, nach wie vor nicht fertiggestellte Eigentumswohnung steht leer; auch der Tiefgaragenstellplatz ist noch nicht fertiggestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass mitzubewertendes Zubehör nicht vorhanden ist.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Jahnstraße / Unterweg“ (Rechtskraft 06.07.2006, Ausschnitt s. Anlage 7) weist für diesen Bereich folgende Festsetzungen aus:

- MI = Mischgebiet
- offene Bauweise
- maximal III-geschossig
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist für den Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten folgendes festgelegt:

„Altstandort T1 - Ehemalige Tankstelle Grüne Straße 3. Erdbewegungen auf dem in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes) als Altlastverdächtiger Altstandort T1 bezeichneten Grundstück sind nur in Begleitung eines Gutachters, der die Entdeckung kontaminierter Bereiche gewährleisten kann, zulässig. Werden während Erdarbeiten Verunreinigungen festgestellt, so sind die betreffenden Bereiche großzügig auszukoffern und in witterungsgeschützten Containern zwischenzulagern. Je Container ist eine Mischprobe zu entnehmen und gemäß dem vom Gutachter vorgegebenen Analysenumfang zu untersuchen, damit die weitere Verwendung des Materials festgelegt werden kann. Kontaminiertes Erdreich ist nach den Maßgaben des Landesabfallgesetzes zu entsorgen.“ Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 2.6.1.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Grünestraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen.

Gemäß Schreiben der Stadt Wermelskirchen vom 02.06.2020 werden für die Grünestraße Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht mehr ausgelöst. *„Eine Herstellung im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften und hieraus folgend eine Beitragserhebung ist zurzeit nicht geplant.“*

Das Grundstück Grünestraße 5 ist gemäß Schreiben der Stadt Wermelskirchen vom 02.06.2020 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen: *„Kanalanschlussbeiträge können für das o.g. Grundstück nicht mehr erhoben werden, da diese bereits abgegolten sind.“* Nach Angabe des ehemaligen Verwalters aus dem Jahr 2020 fehlt jedoch der Anschluss der Regenentwässerung. Das Grundstück ist außerdem an das Versorgungsnetz mit Strom, Gas und Wasser angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich im Rheinisch-Bergischen Kreis in der Kernstadt von Wermelskirchen, rd. 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums (Telegrafienstraße, 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 rd. 45 km, Köln rd. 35 km, Leverkusen rd. 25 km, Wuppertal rd. 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 Gebäude mit den Bewertungsobjekten liegt im südwestlichen Randbereich der Wermelskirchener Innenstadt auf der südöstlichen Seite der Grünestraße etwa gegenüber der Einmündung der Karolinenstraße in die Grünestraße bzw. die Straße Schwanen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Mehrfamilienhauses mit den Bewertungsobjekten überwiegt II- bis III-geschossige ältere Wohnbebauung. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (Schwanen 43). Die Anschlussstelle Wermelskirchen der A 1 ist rd. 2 km entfernt. Die Verkehrslage des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten ist als zufriedenstellend zu bezeichnen, die Wohnlage ist mittelmäßig. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen zwar im Bereich des Grundstücks keine Beeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Flugverkehr; der durch den Verkehr auf der in einer Entfernung von rd. 150 m verlaufenden B 51 (Dellmannstraße) verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^2 liegt unter 50 dB(A). Allerdings wirken von der Grünestraße nicht unerhebliche Verkehrslärmemissionen auf das Grundstück ein.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Südosten abfallenden Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück

² 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.

und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigelegten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 5.1 und 5.2) sowie den beigelegten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6.1 und 6.2) entnommen werden. Die Freiflächen des an der Südwestseite durch eine hohe, instandsetzungsbedürftige Mauer mit Metallgeländer eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als tlw. mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten (tlw. provisorisch mit Schotter bzw. Splitt angelegt),
- als Terrassenflächen vor dem Wohnhaus (Sondernutzungsrechte) u. kleine Freifläche hinter der Tiefgarage (beide noch nicht gestaltet),
- als Pkw-Stellplatz auf der Kellergeschossdecke rechts neben dem Wohnhaus.

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 26. 05.2020 ist das Grundstück mit den Bewertungsobjekten *„nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen mir zu dem Grundstück keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG vor.“* (Siehe hierzu auch die unter Ziffer 2.3 aufgeführten Festsetzungen im Bebauungsplan). Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück Grünestraße 5 ist mit einem einseitig angebauten, voll unterkellerten, straßenseitig IV-geschossigen, rückseitig III-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten (Wohnungseigentum) und mit 8 Tiefgaragenstellplätzen auf Kellergeschossebene (Teileigentum) bebaut. Das Gebäude wurde ab ca. 2007 (1. Nachtragsgenehmigung des Bauamtes der Stadt Wermelskirchen vom 11.09.2008) auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück in massiver, konventioneller Bauweise

errichtet. Der Rohbau war im Jahr 2009 fertiggestellt; dieses Jahr wird vorliegend als Baujahr angesetzt. Nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum sind die Wohnungen und Tiefgaragenplätze tlw. bereits ab 12/2003 verkauft worden; bis Ende 2004 sollten die Wohnungen bereits bezugsfertig sein.

Mit Schreiben vom 25.03.2026 teilt die Stadt Wermelskirchen zur Fertigstellung des Gebäudes Folgendes mit: *„Eine Fertigstellungsanzeige zu o.g. Bauvorhaben haben wir bis zum heutigen Tage nicht erhalten. Der Bau ist nach wie vor nicht fertiggestellt. Hierbei ist festzustellen, dass sich die Tiefgarage immer noch im Rohbauzustand befindet. Die Entwässerungssituation ist ungeklärt und anfallendes Regenwasser läuft seit Jahren z.T. in die Tiefgarage. Der Haupteingang zum MFH ist nicht ordnungsgemäß und nach Regeln der Technik hergestellt worden. Ob mittlerweile eine TÜV Abnahme für den Aufzug stattgefunden hat, ist unklar. Sicherheitsrelevante Absturzsicherungen wurden jedoch zwischenzeitlich an Balkonen und auf dem Tiefgaragendach (z.T. Provisorium) hergestellt.“* Mit Schreiben vom 08.04.2026 ergänzt die Stadt Wermelskirchen: *„Da das ... Gebäude bislang nicht fertiggestellt ist, werden wir die Eigentümer nunmehr zur Mängelbeseitigung und endgültigen Fertigstellung auffordern.“*

Von den 9 Wohnungen in dem Gebäude sind bisher 4 Wohnungen fertiggestellt. Obwohl noch keine Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung (Schlussabnahme) stattgefunden hat, sind sie bewohnt.

Seit 2020 sind einige wenige Fertigstellungsarbeiten durchgeführt worden wie z.B. Außenputz am Kellergeschoss, Verlegung von Betonsteinpflaster in der Tiefgarage (nicht fertiggestellt) und auf der Zufahrt zur Tiefgarage sowie Anbringung der Glasbrüstungselemente an den Balkonen und von Absturzsicherungen auf dem Tiefgaragendach.

Es stehen noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten bzw. Arbeiten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden an (die Aufzählung aus dem Jahr 2020 erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, konnte auch tlw. nicht überprüft werden):

- Fertigstellung des Tiefgaragendaches mit Terrassen und Kinderspielplatz (Abdichtung, Begrünung, Geländer), Beseitigung der durch die jahrelange nicht bestehende Abdichtung entstandenen Schäden
- Fertigstellung der Tiefgarage (Außen- und Innenputz, Anstrich, Tor)
- Einbau einer Hauseingangstür mit Vorbau (vorhandene Tür nur provisorisch) mit zentraler Schließanlage und Gegensprechanlage
- Instandsetzung der Balkone (Entwässerung, Abdichtungen, Anschlusshöhen)
- Einbau von Zählern für Wärme, Kaltwasser und Warmwasser
- Behebung von Baumängeln im Treppenhaus (Putzrisse und -mängel, tlw. fehlende Abschlüsse, tlw. fehlende Fußleisten)

Nach Angabe der WEG-Verwaltung aus dem Jahr 2020 bestanden damals weiterhin folgende Baumängel, wobei davon auszugehen ist, dass diese Mängel auch heute überwiegend noch bestehen:

- Probleme mit der Aufzugsanlage (aktuell in Betrieb), Aufzugschachtgrube tlw. nass
- Regenfallrohre ohne Kanalanschlüsse
- Leitungsmängel (Strom, Wasser, Abwasser)
- Brandschutzmängel gemäß Gutachten vom 14.05.2009
- Mängel gemäß Abnahmeprotokoll des TÜV Rheinland vom 10.07.2009
- Mängel hinsichtlich undichter Dampf-/Winddichtungen im Dachgeschoss gemäß Zertifikat vom 21.03.2009

Gemäß einem vorliegenden Gutachten des Sachverständigen Wolf-Michael Becker, Wuppertal, vom 10.09.2009 entspricht das Haus in vielerlei Hinsicht nicht den KfW60-Anforderungen (Dämmung der Außenwände, des Daches und der Kellerdecke, Fenster, Luftdichtigkeit der Gebäudehülle, Solaranlage, Lüftungsanlage, Heizungsanlage). Hiernach soll auch der Estrich mit den Heizleitungen mit vielen Mängeln verlegt worden sein (u.a. mangelhafte Trittschalldämmung).

2.6.3 Wohnung Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

Am 12.06.2002 / 11.09.2008 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt. Die Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss links und ist mit dem Wohnzimmer mit der Terrasse nach Südosten zum hinteren Grundstücksbereich hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach den vorhandenen Unterlagen zu rd. 79 m² (Grundriss s. Anlage 8.1) und verteilt sich auf folgende Räume: Wohnzimmer / Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Duschbad, Flur, Abstellraum und Terrasse. Die Wohnung ist, wie durch die Fenster von außen erkennbar, immer noch nicht fertiggestellt; es ist davon auszugehen, dass seit nunmehr rd. 15 Jahren an den folgenden Gewerken Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten anstehen:

- Tapeten bzw. Anstrich, Wandfliesen
- Bodenbeläge, Fußleisten
- Elektrodosen- und -schalterabdeckungen
- Sanitäröbekte (Duschbad im Rohbauzustand)
- Türen, Türleibungen
- Putzarbeiten im Bereich von Leitungen und Anschlüssen
- Türöffner mit Gegensprechanlage
- Elektrodurchlauferhitzer
- tlw. nicht fachgerecht verlegte Leitungen (Angabe des ehemaligen Verwalters)

Diese Aufzählung deckt sich im wesentlichen mit den vom Sachverständigen Sturm in seinem Wertgutachten vom 23.12.2020 aufgrund seiner Wohnungsbesichtigung am 18.10.2020 aufgeführten Mängel und Schäden.

Zum Bewertungsobjekt gehören der Abstellraum Nr. 1 im Kellergeschoss (Betonwände, Stahltür, Lage des Raumes im Kellergeschoss s. Anlage 8.2, Nutzfläche nach der Grundrisszeichnung rd. 7 m²) und das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. SN 1, die sich vor dem Schlafzimmer direkt an der Straße befindet, aber noch nicht als solche angelegt ist (Lage s. Anlage 8.1).

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3 liegt von der Einfahrt in die Tiefgarage aus gesehen auf der linken Seite in einer Reihe mit insgesamt 6 Stellplätzen direkt links neben dem Eingang zum Treppenhaus (Lage in der Tiefgarage s. Anlage 8.2). Wie unter Ziffer 2.6.2 beschrieben, ist der Tiefgarage noch nicht fertiggestellt.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 9), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

haltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie unterstützend ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteile

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 zu 320 €/m² mit den folgenden Eigenschaften ermittelt:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| • Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| • Beitragszustand: | beitragsfrei |
| • Nutzungsart: | Mischgebiet |
| • Geschosszahl: | II - IV |
| • Zahl der oberirdischen Geschosse: | 2 - 4 |

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in diesem Jahr in Wermelskirchen bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist.

3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1

Der anteilige Bodenwert für die zu bewertende Eigentumswohnung, dem im Ertragswertverfahren nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend dem Anteil der jeweiligen Wohn- bzw. Nutzfläche an der gesamten Wohn- bzw. Nutzfläche gebildet wurden. Der anteilige Bodenwert beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 617 \text{ m}^2 * 320 \text{ €/m}^2 * 974/10.000 &= 19.231 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{19.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.1.2 Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3.2.1 und unter Ziffer 3.2.1.1 ergibt sich der Bodenwertanteil für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3 zu:

$$\begin{aligned} 617 \text{ m}^2 * 320 \text{ €/m}^2 * 154/10.000 &= 3.041 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{3.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnah-

men aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes 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. Der Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente.

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

Der aktuelle Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Wermelskirchen (Stand 05.2025) weist für Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 - 2017 bezugsfertig wurden, mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage bei einer Wohnfläche von 70 m² - 90 m² Nettokaltmieten von 9,20 €/m² - 10,10 €/m² aus.

3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. 1

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der unmittelbaren Lage im Erdgeschoss an der Grünestraße, des Alters, der Bauart und der Wohnfläche sowie des Sondernutzungsrechts an der Terrasse Nr. SN 1 **nach Durchführung der erforderlichen Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 9,50 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

79 m ² * 9,50 €/m ² * 12	=	9.006 €
--	---	---------

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ³	=	20 %
--	---	------

Reinertrag:

9.006 € * 0,80	=	7.205 €
----------------	---	---------

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2026 des Gutachterausschusses für

³ Verwaltungskosten	=	439 €
--------------------------------	---	-------

Instandhaltungskosten: 79 m ² * 14,40 €/m ²	=	1.138 €
---	---	---------

Mietausfallwagnis: 9.006 € * 0,02	=	180 €
-----------------------------------	---	-------

Summe	=	1.757 €
-------	---	---------

	=	rd. 20 %
--	---	----------

Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis für weiterverkauftes, vermietetes Wohnungseigen- tum	= 2,0 % $\pm$ 1,6 %
---	---------------------

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be- rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer- tungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung	= 3,00 %
--	----------

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: 19.000 € * 0,0300	= 570 €
--	---------

Anteil des Gebäudes am Reinertrag: 7.205 € - 570 €	= 6.635 €
---	-----------

Gesamtnutzungsdauer	= 80 Jahre
---------------------	------------

Baujahr	= 2009
---------	--------

Gebäudealter	= 17 Jahre
--------------	------------

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 % und einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren	= 28,156
--	----------

Gebäudewertanteil: 6.635 € * 28,156	= 186.815 €
--	-------------

= rd. **187.000 €**

3.2.2.2 Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 ⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis liegen die Mieten für

⁴ Neuere Grundstücksmarktberichte enthalten keine Angaben mehr zu Mieten für Stellplätze.

Tiefgaragenplätze im Zuständigkeitsbereich bei 15 € - 65 €, im Mittel bei 45 €, ermittelt aus 30 Mietangaben in Zusammenhang mit Verkäufen in den Jahren 2019 - 2020.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage und des Alters **nach Durchführung der erforderlichen Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten** eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 50 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

50 € * 12	=	600 €
-----------	---	-------

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁵	=	28 %
--	---	------

Reinertrag:

600 € * 0,72	=	432 €
--------------	---	-------

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis für weiterverkauftes, vermietetes Wohnungseigentum

	=	2,0 % ± 1,6 %
--	---	---------------

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

	=	3,00 %
--	---	--------

⁵ Verwaltungskosten	=	48 €
--------------------------------	---	------

Instandhaltungskosten	=	108 €
-----------------------	---	-------

Mietausfallwagnis: 600 € * 0,02	=	12 €
---------------------------------	---	------

Summe	=	168 €
-------	---	-------

	=	rd. 28 %
--	---	----------

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:		
3.000 € * 0,0300	=	90 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
432 € - 90 €	=	342 €
Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Gebäudealter	=	17 Jahre
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 % und einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren	=	28,156
Gebäudewertanteil:		
342 € * 28,156	=	9.629 €
	=	rd. 10.000 €

3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 1

• Bodenwertanteil	=	19.000 €
• Gebäudewertanteil	=	187.000 €

Summe	=	206.000 €

3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

• Bodenwertanteil	=	3.000 €
• Gebäudewertanteil	=	10.000 €

Summe	=	13.000 €

3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („*boG's*“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Die Wertminderung wegen der durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten sowie der noch anstehenden Fertigstellungsarbeiten am Gemeinschafts- und Sondereigentum wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁶ für die zu bewertende Eigentumswohnung pauschal zu rd. 100.000 € ⁷ und für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz pauschal zu rd. 7.000 € ⁸ ermittelt.

Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht ge-

⁶ 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 „Mehrfamilienhaus, Sanierung 20.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von 0,76 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁷ 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, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. S.a. Hinweise unter Ziffer 6.

Der Abschlag wird für das Gemeinschaftseigentum zu (250.000 € Fertigstellungs- und Instandsetzungskosten gemäß Angabe der WEG-Verwaltung im Jahr 2020 aufgrund von vorliegenden Kostenvoranschlägen unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Fertigstellungen * 1,50 Baupreisindex + 70.000 € Forderung eines Miteigentümers an die Eigentümergemeinschaft gemäß Angabe der WEG-Verwaltung) * 974/ 10.000 € Miteigentumsanteil = rd. **43.000 €** und für das Sondereigentum zu 1.900 €/m² Neubaukosten Eigentumswohnung gemäß Statistischen Bundesamt * 1,50 Baupreisindex * 79 m² Wohnfläche * 0,25 gemäß Gewerketabelle (inkl. Risikoabschlag) = rd. **56.000 €** und somit zu insgesamt rd. **100.000 €** ermittelt.

⁸ Der Abschlag wird für das Gemeinschaftseigentum zu (250.000 € Fertigstellungs- und Instandsetzungskosten gemäß Angabe der WEG-Verwaltung im Jahr 2020 aufgrund von vorliegenden Kostenvoranschlägen unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Fertigstellungen * 1,50 Baupreisindex + 70.000 € Forderung eines Miteigentümers an die Eigentümergemeinschaft gemäß Angabe der WEG-Verwaltung) * 154/ 10.000 € Miteigentumsanteil = rd. **7.000 €** ermittelt.

boten. 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.

3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. 1

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	206.000 €
• „boG´s“	=	- 100.000 €

Ertragswert	=	106.000 €

3.2.4.2 Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

• vorläufiger Ertragswert * 1,00	=	13.000 €
• „boG´s“	=	- 7.000 €

Ertragswert	=	6.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 1

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2026 einen Immobilien-

richtwert in Höhe von 2.100 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf weiterverkaufte Eigentumswohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: 50 m² - 74 m²
- Raumanzahl: 3
- Aufzug: nicht vorhanden
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis (Gebäudedefaktor) von 2.850 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2100 €/m ²		
Gemeinde	Wermelskirchen		
Immobilienrichtwertnummer	1023		
Gebäudestandard	mittel	mittel	0,0 %
Baujahr	1970	2009	32,1 %
Wohnfläche	50-74 m ²	79 m ²	2,1 %
Raumanzahl	3	3	0,0 %
Aufzug	nicht vorhanden	vorhanden	0,8 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0,0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.850 €/m ²	

Hiermit errechnet sich unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 10 % wegen der Lage im Erdgeschoss und der Lage der Terrasse unmittelbar an der Straße sowie des Abschlags wegen der „boG´s“ in Höhe von 100.000 € gemäß Ziffer 3.2.4.1 überschlägig folgender Vergleichswert:

$$79 \text{ m}^2 * 2.850 \text{ €/m}^2 * 0,90 - 100.000 \text{ €} = \text{rd. } 103.000 \text{ €}$$

3.3.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis liegt der Weiterver-

kaufspreis für Tiefgaragenstellplätze im Mittel bei 13.000 € mit einer Spanne von 10.000 € - 25.000 € (Baujahre 1991 - 2023), ermittelt aus 31 Kauffällen. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und das Alter des Mehrfamilienhauses mit der Tiefgarage der Mittelwert als marktangemessen angesehen.

Der Vergleichswert ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG's“ in Höhe von 7.000 € gemäß Ziffer 3.2.4.2 überschlägig zu:

$$13.000 \text{ €} - 7.000 \text{ €} = \mathbf{6.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. 1

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **106.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1: **103.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt. Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 1, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. SN 1, in dem Mehrfamilienhaus Grünestraße 5 in Wermelskirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

rd. **105.000 €**

4.2 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **6.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2.3: **6.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt.

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. SP 3 in dem Mehrfamilienhaus Grünestraße 5 in Wermelskirchen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

6.000 €

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswert gemäß den Ziffern 4.1 und 4.2 zu 105.000 € + 6.000 € =

111.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Die in der Abteilung II der Grundbücher von Dorfhonnschaft Blatt 7.328 und Blatt 7.339 jeweils unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Grunddienstbarkeit (Wegerecht zugunsten des Nachbargrundstücks Grünestraße 3) stellt für die Bewertungsobjekte keine quantifizierbare Wertminderung dar. Der Ersatzwert gemäß § 51 ZVG wird somit jeweils ermittelt zu:

0 €

6. 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.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Übersichtskarte 1: 50.000
5. Übersichtskarte 1 : 5.000
6. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
7. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21
8. Grundrisse
9. 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 23.04.2026



(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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis:

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung⁹

**Einseitig angebautes, voll unterkellertes, straßenseitig
IV-geschossiges, rückseitig III-geschossiges Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	KG: Beton Geschosse: Mauerwerk
Fassade	Rauputz
Decken	Beton
Dach	Walmdach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländern, Wände verputzt mit Anstrich, Böden mit Natursteinbelag
Hauseingangstür	in Metall/Kunststoff mit isolierver- glasten Lichtausschnitten
Aufzug	Traglast 450 kg bzw. 6 Personen, Baujahr 2009

⁹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.
Beschreibung nach der Außenbesichtigung am 07.04.2026 und den vorhandenen
Unterlagen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links ¹⁰

Wohnungseingangstür	kunststoffbeschichtete Zellsperrtür mit Futter und Bekleidung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Heizungsleitungen; Textilbodenbeläge und Bodenfliesen vorgesehen
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung, bodentief, Kunststoffrollläden
Terrassentüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Innentüren	kunststoffbeschichtete Zellsperrtüren in Holz- oder Stahlzargen vorgesehen
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz, vorgesehen mit Tapeten bzw. Anstrich, Wandfliesen im Duschbad und Fliesenspiegel in der Kochecke vorgesehen
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	elektrisch vorgesehen
Kochecke	Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Kanalabfluss

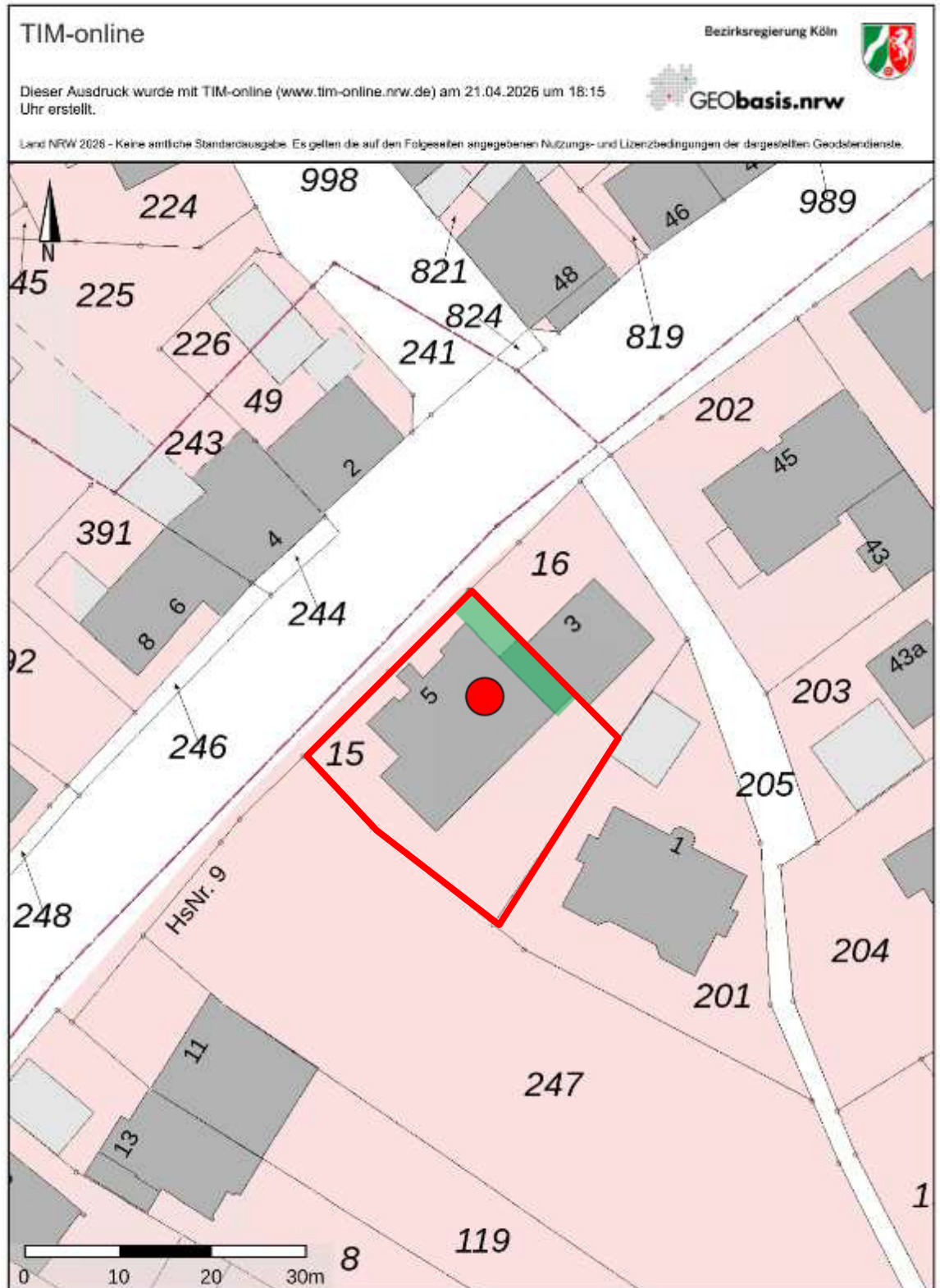
¹⁰ Die Wohnung ist noch nicht fertiggestellt; Beschreibung nach der Besichtigung der Wohnungen Nrn. 4, 6, 8 am 10.07.2020 und den vorhandenen Unterlagen.

noch Anlage 3

Duschbad	vorgerichtete Installationen für Dusche, WC mit Wandeinbaukasten und Hand- waschbecken; Waschmaschinenanschluss
Terrasse auf dem TG-Dach	Brüstung in Stahlkonstruktion mit Glaseinsatz vorgesehen
Sonstiges	Fußbodenheizungsverteiler, Elektrounterverteilung

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 9.1 - 9.6) zu entnehmen.

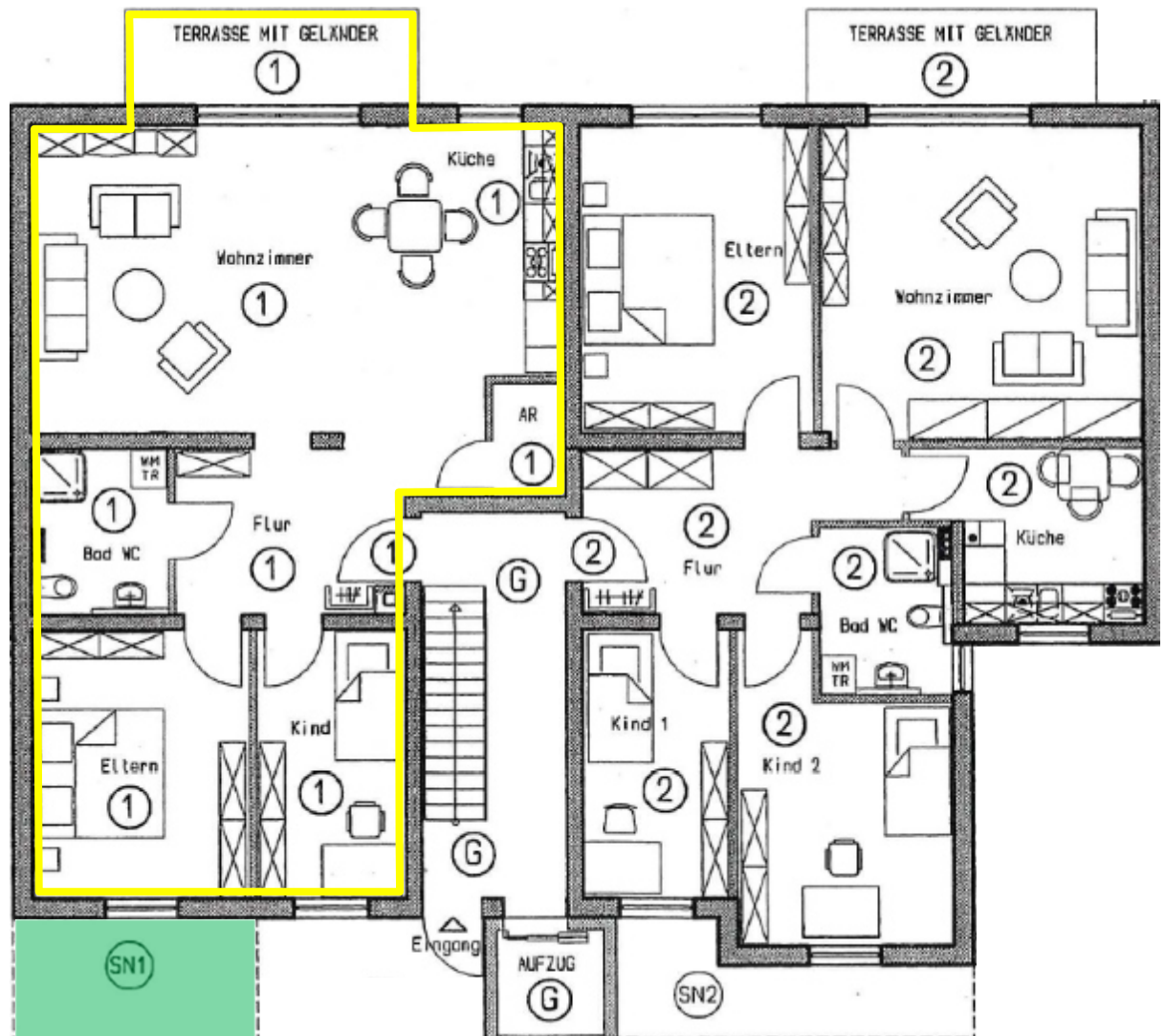
Auszug aus der Liegenschaftskarte Anlage 6.1
= Baulastfläche



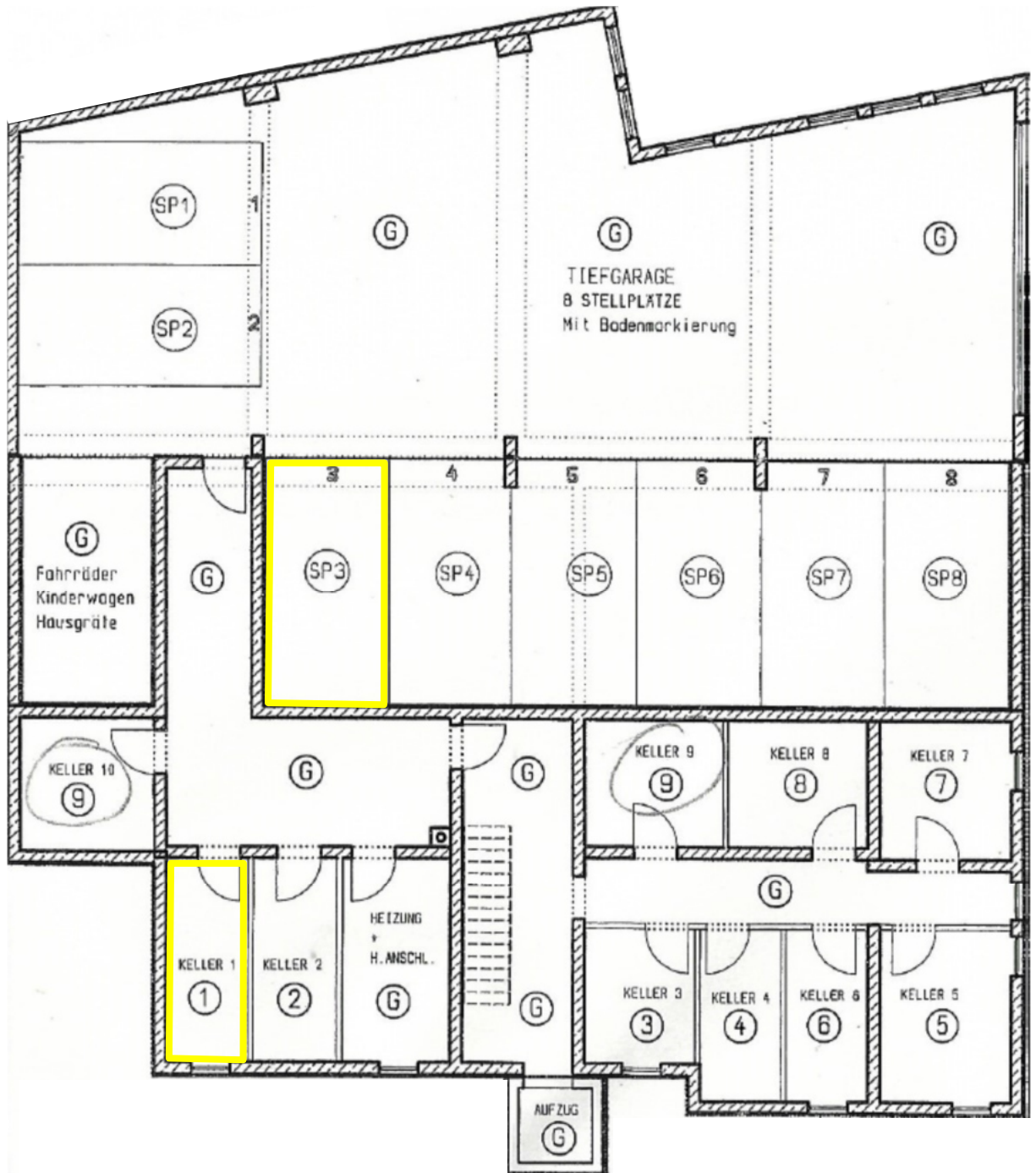
Grundriss Erdgeschoss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 8.1

Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. SN 1



Anlage 8.2



Fotografische Aufnahmen 07.04.2026

Anlage 9.1



Mehrfamilienhaus Grünestr.5 mit Wohnung Nr. 1 im EG links



Südwestfassade - Streichbedarf



Fenster Wohnung Nr. 1 und Hauseingangstür

Fotografische Aufnahmen 07.04.2026

Anlage 9.2



Durchgang mit Wegerecht für Grünestraße 3 (links)



Tiefgaragendach durch den Durchgang erreichbar



Rückwärtige Ansicht mit Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links

Fotografische Aufnahmen 07.04.2026

Anlage 9.3



Fahrstuhl



Treppenhaus



Treppenhaus

Fotografische Aufnahmen 07.04.2026

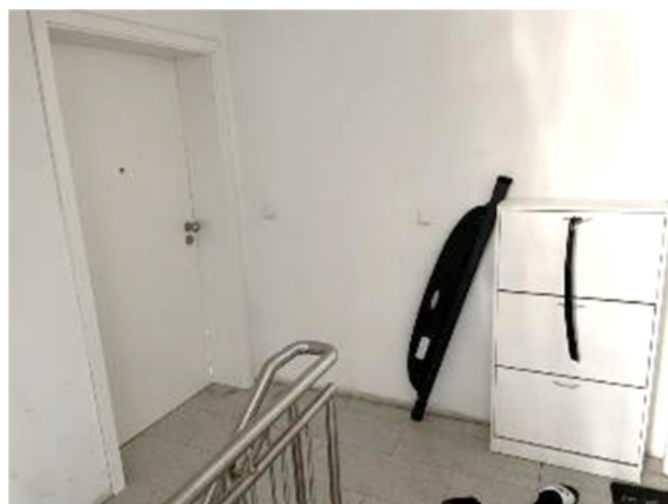
Anlage 9.4



Kellerräume



Kellerräume



Eingangstür Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links

Fotografische Aufnahmen 07.04.2026

Anlage 9.5



Zufahrt zur Tiefgarage



Einfahrt Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. SP 3

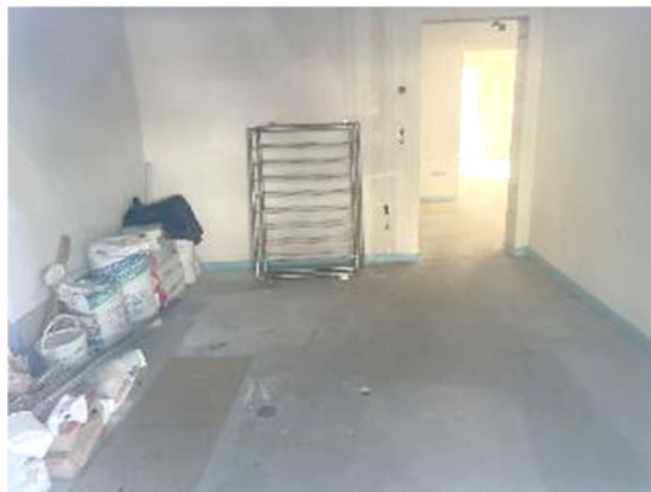
Fotografische Aufnahmen 07.04.2026

Anlage 9.6

- von außen durch die Fenster fotografiert -



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links