

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

**Ausfertigung 8 von 8**

**Objekt:** **Einfamilienwohnhaus (Reihenhaus)**  
**Gartenfeld 70a**  
**42929 Wermelskirchen-Dabringhausen**

**Zweck des Gutachtens:** Verkehrswertermittlung im  
Zwangsversteigerungsverfahren  
034 K 032/22  
Amtsgericht Bergisch Gladbach

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bergisch Gladbach  
gemäß Beschluss vom 28.06.2022  
sowie Auftrag mit Datum vom 20.09.2022  
Fortsetzungsbeschluss vom 04.05.2023  
Fortsetzungsmitteilung vom 22.05.2023  
dem SV zugegangen am 24.05.2023  
Anordnung eines weiteren Ortstermins vom  
18.07.2023

**Verkehrswert:** **313.000,--EUR**

Das Gutachten umfasst 32 Seiten Text und 47 Seiten Anlagen.

Es wurde in 8-facher Ausfertigung zuzüglich eines Belegexemplars für den SV erstellt. Eine Weitergabe außer zum angegebenen Zweck bedarf der Zustimmung des Gerichts und des Sachverständigen.

- 2 -

**Grundbuchangaben:**

Grundbuch von: Dabringhausen Blatt: 1237

Lfd. Nr. 1

Amtsgericht: Wermelskirchen

GB-Auszug vom: 22.09.2022

**Katasterangaben:**

Gemarkung: Dabringhausen Flur: 8

Flurstück	Nr.	Nutzungsart	Größe:
	383	Gebäude- und Freifläche Gartenfeld 70a	296 m <sup>2</sup>

**Eigentümer:** 2a. Miteigentümer 2a  
42929 Wermelskirchen

2.b. Miteigentümerin 2b  
61350 Bad Nauheim

**Datum der Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag:**

17.08.2023 mit Außen- und Innenbesichtigung

**Anwesende:**

- Miteigentümer zu 2a (Bewohner)
- Sachverständiger Giesen
- Frau Giesen, Mitarbeiterin des SV

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

### **0.1 Definition**

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 08.12.86, ist der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

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

### **0.2 Verfahren zur Wertermittlung**

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert V), in der Fassung vom 19.10.2010, früher der Wertermittlungsverordnung (Wert V), in der Fassung vom 06.12.1988, beschrieben. Dort sind das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

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

Der Bauwert wird im Regelfall ermittelt aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und Außenanlagen sowie der Baunebenkosten, vermindert um die Alterswertminderung sowie Mängel und Schäden bzw. Restbaukosten.

Das Ertragswertverfahren wird zudem angewendet, um einen Eindruck von der Rentabilität einer Vermietung der Immobilie zu geben. Bei der Ertragswertberechnung wird die nachhaltig erzielbare Miete aus Vergleichsmieten und dem örtlichen Mietspiegel, abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz beruht in der Regel auf den Marktdaten des zuständigen Gutachterausschusses oder aus vergleichbaren Städten und Gemeinden.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich hier um ein Einfamilienreihenhaus ohne Garage im Stadtteil Wermelskirchen-Dabringhausen. Das Objekt wird vom Miteigentümern 2a mit Kindern bewohnt.

Der SV hat Herrn NN per Einschreiben bereits 10/2022 über die erforderliche Ortsbesichtigung informiert und mehrere Termine vorgeschlagen. Hierauf erfolgte keine Rückmeldung. Nach der durchgeführten Außenbesichtigung meldete sich dieser per mail beim SV und bat um längerfristige Terminverschiebung. Kurze Zeit später meldete sich der Rechtsanwalt des Miteigentümers beim SV und teilte mit, dass man in Einigungsverhandlungen mit der Rechtsvertreterin der Miteigentümerin sei und bei Gericht die einstweilige Aussetzung des Verfahrens beantragt habe. Dies wurde dem SV später mit Schreiben vom 26.10.2022 auch vom Gericht bestätigt. Gleichzeitig wurde um Einstellung der Arbeiten am Gutachten gebeten. Mit Schreiben vom 22.05.2023, welches am 24.05.2023 zugegangen ist, wurde dem SV mitgeteilt, dass das Verfahren gemäß Beschluss vom 04.05.2023 fortgeführt werde. Daher solle der SV auch seine Arbeit wieder aufnehmen.

Dem im Objekt wohnenden Miteigentümer wurde daraufhin am 26.05.2023 ein Schreiben mit 3 Terminvorschlägen per Einschreiben zugesendet, welches gemäß Sendungsverfolgung der Post am 27.05.2023 zugestellt wurde. Da auf dieses auch keine Kontaktaufnahme erfolgte, hat der SV mit der Mitarbeiterin, wie angekündigt am 01.06.2023, einen Ortsbesichtigungstermin vorgenommen. Auf das Klingeln an der Haustür wurde diese von einer jungen Frau geöffnet. Sie gab an, dass der Bewohner, der Miteigentümer zu 2a, nicht anwesend sei und sie nichts über einen Ortstermin wisse. Folglich war keine Innenbesichtigung möglich. Auf den Hinweis, dass Außenaufnahmen vom Objekt angefertigt werden müssten, erfolgte eine Zustimmung. Danach fand beim OT nur eine eingeschränkte Außenbesich-

tigung, von den zugängigen Gebäudeseiten bzw. öffentlichen Flächen, durch den SV statt. Ein Zugang zur Rückseite war ebenso wie die Innenbesichtigung nicht möglich. Zum Innenausbau konnten folglich keine Angaben gemacht werden. Diese basierten allein auf der Bauakte mit Bauplänen und Baubeschreibung. Ob zwischenzeitliche Modernisierungen vorgenommen wurden, ist dem SV nicht bekannt geworden.

Am Abend des 01.06.2023 rief die Tochter des Eigentümers aus Augsburg an und wollte dem SV klarmachen, dass im Schreiben vom 25.05.2023 Termine im Oktober 2022 angegeben seien. Dies wurde als unzutreffend zurückgewiesen. Gleichzeitig bot sie aber, zur Vermeidung des avisierten Risikoabschlags bei alleiniger Außenbesichtigung, einen späteren Besichtigungstermin ab Ende Juli 2023, nach dem Urlaub des Vaters, an. Wegen des anstehenden Urlaubs des SV wurden die noch einzig möglichen Termine am Freitag 02.06., Montag den 05.06. und sogar Samstag 03.06.2023, vorgeschlagen. Diese wurden trotz des Angebots einer Vertretung z.B. des Anwalts, kategorisch wegen Verhinderung des Miteigentümers abgelehnt. Eine Verschiebung auf Ende Juli oder später kann nach Auffassung des SV, nach seinen Erfahrungen nicht in Betracht kommen, da dies der dritte Termin wäre. Dieses Vorgehen müsste wegen der Kosten vorab mit dem Gericht abgestimmt werden. Außerdem würde ein Termin Ende Juli eine deutlich spätere Fertigstellung bedingen. Auch dies müsste seitens des Gerichts genehmigt werden.

Die Miteigentümerin zu 2b Frau AA hatte schon in einem Telefonat auf eine Teilnahme verzichtet, da sie keinen Zugriff mehr auf das Objekt habe.

Beide Eigentümer sind jeweils anwaltlich vertreten. Auch die Anwälte hatten bereits im letzten Jahr eine Teilnahme am OT verneint.

Nach intensivem Schriftverkehr mit den Eigentümern und deren Rechtsanwälten, hat das Gericht am 18.07.2023 bestimmt, dass ein weiterer Ortstermin mit Innenbesichtigung stattfinden soll. Diesen solle der Bewohner direkt mit dem SV abstimmen. Nach seinem Urlaub, meldete sich Herr AA Anfang August 2023 beim SV um einen Termin für September zu vereinbaren. Ihm wurde dargelegt, dass der Ortstermin wegen Vorgaben des Gerichts um Mitte August stattfinden müsse, damit der SV seine Fristen bei Gericht einhalten könne. So hat es auch das Gericht mit Schreiben vom 18.07.2023, letzter Satz, verfügt. Nach mehreren Terminvorschlägen einigten sich Bewohner und SV dann auf den 17.08.2023, 14.<sup>00</sup> Uhr. Zu diesem Termin wurde dann auch der Zugang zur Innenbesichtigung ermöglicht. Herr AA stand auch für Auskünfte bereit. Demnach sind die Modernisierungen im Innenausbau etwa 6-10 Jahre alt. Der Wintergarten wurde bereits vom Voreigentümer errichtet.

### **0.3 Besondere Angaben zum Bewertungsobjekt**

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenhaus an der Straße „Gartenfeld“ im Stadtteil/Subzentrum Dabringhausen, in der Stadt Wermelskirchen. Für das Wohnhaus gibt es bei der Stadt eine komplette Bauakte mit Baugenehmigung sowie mängelfreie Rohbauabnahme und Schlussabnahme, im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Objekt wird vom Miteigentümer und Kindern bewohnt. Auf der Rückseite des EG gibt es im Bereich der Kelleraußentreppe und ehemaliger Terrasse einen überdachten Wintergarten, der nicht in der Bauakte dokumentiert ist. Der SV geht wegen der Lage in einem B-Plan-Gebiet und dessen Festsetzungen von nachträglicher Genehmigungsfähigkeit aus. An den Wintergarten schließt sich eine etwas kleinere neuere Terrasse mit weinbewachsener Pergola an. Der rückseitige Grundstücksbereich ist als Garten genutzt. Darin befinden sich seitlich ein kleiner Hühnerpferch und hinten ein Freisitz mit Pergola und Grillplatz. Zum Garten gibt es keinen separaten Zugang. Er ist nur über das Wohnhaus aus dem EG und UG über den Wintergarten zu erreichen.

### **0.4 Verwendete Unterlagen zum Gutachten**

Auftrag und Beschluss des Vollstreckungsgerichts  
Grundbuchauszug AG Wermelskirchen Dabringhausen Blatt 1237 vom 22.09.2022  
Auszüge aus der Flurkarte und DGK  
Luftbild und Schrägluftbild er aus den Unterlagen des Katasteramtes  
Luftbilder aus boris.nrw.de und aus google-maps  
Lageplan aus der Bauakte der Stadt Wermelskirchen  
Auszüge /Baupläne aus der Bauakte der Stadt Wermelskirchen  
Auskünfte des Bauamtes der Stadt Wermelskirchen zum Baurecht  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Auszug aus dem B-Plan DA02, 1.Änderung „Gartenfeld“  
Auskünfte der Stadt Wermelskirchen zum Planungsrecht  
Auskünfte der Stadt Wermelskirchen zur Erschließung und den Erschließungsbeiträgen  
Bodenrichtwertkarte, Marktbericht 2023 und Informationen des Gutachterausschusses für den Rheinisch Bergischen Kreis  
Marktinformationen RDM, RIB, etc.  
Fachliteratur  
Feststellungen des SV beim Ortstermin am 17.08.2023 mit Außen- und Innenbesichtigung, incl. neuer Fotodokumentation

## 1. Grundstücksbeschreibung

Ort / Einwohnerzahl:	Stadt Wermelskirchen ca. 36.000 Einwohner, Nebenzentrum Dabringhausen, ca. 9.000 Einwohner.
Lage innerhalb des Stadtgebildes und Entfernung zum Zentrum:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Baugebiet „Gartenfeld“ in Dabringhausen, südlich der Hauptverbindungsstraße „Altenberger Straße“, L 101 von Altenberg nach Hückeswagen. Zudem befindet es sich westlich der K 18 „Hilgener Straße“, der Hauptverbindung von Dhünn über Dabringhausen zur B 51 in Hilgen. Letztere ist die Hauptstraße von Köln und Leverkusen über Burscheid und Wermelskirchen nach Remscheid. Sie verläuft in Teilstrecken etwa parallel zur BAB A1 von Köln nach Wuppertal und Dortmund.</p> <p>Die „Hilgener Straße“ wird südlich der L 101 zur „Strandbadstraße“, von welcher die „Ringstraße“ westlich des Baugebiets abzweigt. Hierüber erreicht man das „Gartenfeld“. Das Ortszentrum Dabringhausen liegt ca. 0,6 km entfernt. Zum Stadtzentrum gelangt man nach rd. 10 km, wobei man nach rd. 4 km die B 51 in Hilgen erreicht.</p>
Art, Ausbauzustand der Straße(n):	Die Straße „Gartenfeld“ ist eine öffentliche Straße, fertig ausgebaut mit asphaltierter Fahrbahn, überwiegend beidseitigen schmalen Gehwegen, Beleuchtung und Straßenentwässerung. In der Nähe des Bewertungsgrundstücks geht zudem ein nicht befahrbarer Fußweg ab. Es sind zwar keine Parkflächen ausgewiesen, dennoch ist Parken am Straßenrand möglich und üblich.

- 8 -

Planungsrechtliche Ausweisung:

Flächennutzungsplan:  
Wohnbaufläche

Für diesen Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. DA 02 1.Änderung in der Fassung der Rechtskraft von 1998. Der B-Plan hat folgende Festsetzungen:

WR Reines Wohngebiet  
I Z I-geschossige Bauweise,  
zwingend vorgeschrieben, jedoch mit ausgebautem KG.  
Grundflächenzahl nicht festgesetzt  
0,4 Geschossflächenzahl GFZ 0,4  
O offene Bauweise  
20-25° Dachneigung 20-25 °

Gemäß textlicher Begründung zur 1.Änderung sind Anbauten bis 60 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Passus ermöglicht die Legalisierung des Wintergartens.

Demnach liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb des beplanten Innenbereichs gemäß §30 BauGB. Die Bebaubarkeit richtet sich somit gemäß § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hiernach ist das Gebiet als Reines Wohngebiet einzustufen. Das Objekt ist im Rahmen des „Vereinfachten Verfahrens“ im Geltungsbereich des B-Planes genehmigt worden.

Landschaftsschutz:

Das Objekt liegt außerhalb der Schutzzonen des Landschaftsplans Wermelskirchen.

- 9 -

Umgebungsbebauung / Umfeld:

Wohnbebauung mit I-II-geschossigen freistehenden Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser, teilweise Gruppen/Reihenhäuser; überwiegend Einfamilienhäuser.

Im Baugebiet ist kein Angebot an Nahversorgung gegeben. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in geringem Umfang an der „Altenberger Straße“ im Ortszentrum sowie im benachbarten Hilgen, überwiegend aber im Zentrum von Wermelskirchen, in ca. 10 km Entfernung. Wermelskirchen verfügt über eine ausreichende Nahversorgung mit SB-Märkten und Fachgeschäften.

Die ehemalige Nebenstelle der Stadtverwaltung in Dabringhausen besteht allerdings nicht mehr.

Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Wermelskirchen, sowie in den angrenzenden Städten angesiedelt.

Erschließungszustand /  
Erschließungskosten:

Das Grundstück ist ein Reihengrundstück auf der Westseite der Straße „Gartenfeld“. Es ist nach dem örtlichen Eindruck im Baugebiet voll erschlossen. Die Straße ist schon endgültig ausgebaut. Laut schriftlicher Auskunft, AZ 20/5/643-03 vom 27.09.2022 der Stadt Wermelskirchen, ist die Straße erstmalig fertiggestellt. Es sind für den bestehenden Ausbauzustand der Straße „Gartenfeld“ keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und KAG mehr zu zahlen, da diese bereits abgegolten sind. Beiträge nach dem KAG könnten bei einem weiteren Ausbau oder Erneuerung der Straße zukünftig aber noch anfallen. Derzeit sowie in nächster Zeit sind keine Maßnahmen geplant, welche eine solche Beitrags-

- 10 -

pflicht auslösen könnten. Auch die Kosten für den Kanalanschluss und für die Hausanschlüsse sind nach vorliegenden Informationen bezahlt.

Hausanschlüsse:

Hausanschlüsse für Gas der BEW, Strom der RWE und Wasser des Wasserversorgungsverbandes Dabringhausen (WVVD), liegen an. Kanalanschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal ist laut Auskunft der Stadt gegeben.

Der Kanalanschlussbeitrag ist nach den vorliegenden Auskünften entrichtet.

Zugang zum Grundstück:

Direkter Zugang sowie ggf. auch Zufahrt von der öffentlichen Straße „Gartenfeld“ sind frontseitig auf voller Breite gegeben. Zu zwei Seiten grenzen weitere bebaute Grundstücke der Reihenhäuser an, so dass keine weiteren Zugänge bestehen. Hinten nach Westen grenzen Gärten von anderen Hausparzellen eines weiteren Straßenzuges der Straße „Gartenfeld“ an. Es besteht keine weitere Anbindung an die hintere Straße und den Fußweg neben Haus Nr. 70.

Verkehrslage:  
(Öffentliche Verkehrsmittel /Übergeordnete Verkehrsverbindungen mit Entfernungen):

Das Baugebiet wird von einer Buslinie mit geringer Frequenz bedient. Die Bushaltestelle befindet sich in gewisser Entfernung an der „Strandbadstraße“. In der Ortsmitte von Dabringhausen findet man weitere Haltestellen mehrerer Buslinien. Der ZOB Wermelskirchen ist ca. 9 km bzw. 20 min Fahrtzeit entfernt.

- 11 -

Die nächsten Bahnhöfe der Deutschen Bahn AG befinden sich in je etwa 19 km Entfernung in Remscheid-Lennep und Remscheid. Diese sind mit dem Bus in ca. ½ bis 1 ½ Stunden zu erreichen.

Die BAB A 1 Köln-Dortmund ist über die AS Wermelskirchen nach etwa 10 km zu erreichen. Bis zur AS Burscheid beträgt die Entfernung rd. 7 km. Die B 51 erreicht man nach rd. 5 km. Insgesamt ist somit eine noch recht gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Nutzung des Grundstücks:

Das Flurstück 383 ist mit dem Wohnhaus - Reihenmittelhaus - „Gartenfeld 70 a“ bebaut. Die Reihe wird durch die Aneinanderreihung von jeweils drei versetzten Zweiergruppen 70-74 a gebildet; siehe auch Flurkarte. Eine Garage ist auf dem Grundstück nicht angebaut. Die Freiflächen des Flurstücks dienen vor dem Haus als Vorgarten und Zuwegung und könnten ggf. Stellplatz werden. Dieser ist allerdings noch nicht angelegt. Hinter dem Haus erstreckt sich der angelegte Gartenbereich hinter der Terrasse.

Grundstückszuschnitt /  
Höhenlage / Topographie:

Das Grundstück ist regelmäßig, fast rechteckig, nur leicht trapezförmig, geschnitten. Die schräge Frontbreite beträgt insgesamt ca. 8 m, die mittlere und hintere Breite rd. 7 m. Die mittlere Tiefe misst rund 35 m. Es liegt vorne auf Höhe der Straße und ist vor dem Haus eben. Es steigt laut Lageplan und Ortsvergleich im Bereich der Bebauung nach hinten um rund eine Geschosshöhe, also knapp 3 m, an. Der Garten ist dann zunächst

- 12 -

hinter der Terrasse eben und steigt dann gering zur hinteren Westgrenze. Der Zuschnitt kann der in den Anlagen beigefügten Flurkarte und Luftbildern entnommen werden.

Baugrund:

Nicht untersucht, augenscheinlich keine Anomalien, außer der Höhendifferenz zwischen Vorgarten vor dem UG und dem rückseitigen Garten hinter dem EG. Somit ist letzteres quasi OG bezogen auf das Straßenniveau.

Altlasten:

Nach Auskunft des Umweltamtes der Stadt und des Rheinisch Bergischen Kreises, handelt es sich hier um keine Altlastenverdachtsfläche.

Bergschaden- /  
Hochwassergefahr:

Nein, da hier nach dem Internetportal [gdu.nrw.de](http://gdu.nrw.de) des zuständigen Landesamtes keine Gefährdung durch den früheren Altbergbau in der Region gegeben ist. Es liegen auch keine Unregelmäßigkeiten des Untergrundes vor. / Nach dem Portal [elwas.web.nrw](http://elwas.web.nrw): Nein, da in der Nähe kein relevantes Gewässer vorhanden ist. Linnefebach, Eifgenbach und Dhünn sind weiter entfernt.

Sonstiges:

Durch die Umgebungsbebauung und das Umfeld ist nach örtlichem Eindruck keine Beeinträchtigung gegeben.

- 13 -

Grundbucheintragungen/Belastungen/Rechte/Baulasten:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte vermerkt. In Abt. II des Grundbuches Dabringhausen Blatt Nr. 1237 ist folgendes eingetragen:

lfd. Nr. 13 lastend auf Flurstück 383:

Zwangsversteigerungsvermerk  
Amtsgericht Bergisch Gladbach  
AZ 034/K 032/22; eingetragen am  
04.07.2022.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist per se nicht bewertungsrelevant.

Laut Auskunft der Stadtverwaltung vom 10.10.2022 AZ 00487-22-07, besteht hinsichtlich des Flurstücks keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Zu Gunsten oder zu Lasten des Grundstücks bestehen laut Bauakte und Auskunft der Stadt keine weiteren Belastungen.

Keine weiteren Rechte, Belastungen oder Beschränkungen, außer der beidseitigen zulässigen Grenzbebauung, bei der Besichtigung bekannt geworden.

Zwangsverwaltung:

Es besteht keine Zwangsverwaltung.

Grenzsituation:

Beidseitige Grenzbebauung zu den angrenzenden Reihenhäusern. Laut Flurkarte, Lageplan und Ortsvergleich besteht zu den anderen Grenzen augenscheinlich ausreichender Grenzabstand.

Hinten ist auf einer Seite auf dem Nachbargrundstück zulässigerweise

- 14 -

ein Nebengebäude in Grenzbebauung errichtet.

An der Nordseite verläuft an der Giebelwand ein Abgasrohr des Nachbarhauses Nr. 72 bis über das Dach und ist auch an der Fassade befestigt. Hier wird eine entsprechende nachbarschaftliche Vereinbarung angenommen.

## **2. Baubeschreibung**

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

Das Wohngebäude wurde als Einfamilienhaus geplant und wird auch als solches genutzt. Laut Angaben des Herrn AA hatte der Voreigentümer eine Nutzung als Zweifamilienhaus im UG und EG.

Das Wohnhaus ist nach örtlichem Eindruck bei der Ortsbesichtigung und der Baubeschreibung, ein Massivgebäude. Das Untergeschoss liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straße mit Gehweg. Dort befindet sich auch der Hauseingang. Das EG liegt eine Ebene höher auf dem Niveau des angrenzenden Gartens. Von vorne erweckt es also den Eindruck eines Obergeschosses. Eine Garage ist nicht gegeben. In den Bauzeichnungen ist diese bereits gestrichen. Dort schließt heute direkt das Nachbarhaus 72 an.

Raumaufteilung:

KG: Laut Bauakte und Ortsbesichtigung ist das Haus neben dem UG nicht unterkellert.

UG: Hauseingang Flur/Diele/Treppenhaus, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Duschbad mit WC, modernisiert.  
Vorratskeller, Heizungskeller, Waschkeller mit altem Bad, Ausgang zur Kelleraußentreppe, die zur ehem. Terrasse, heute Wintergarten, führt.  
Derzeit ist der Grundriss im UG geändert und im mittleren Bereich, wo sich früher Heizung und Öltank befanden, gibt es zu-

- 15 -

dem ein kombiniertes Arbeits- und Gästezimmer.

- EG: Treppenhaus, Diele, Wohnzimmer mit seitlichem Essplatz, (früher Kind 3) Ausgang in den Wintergarten und weiter zur Terrasse und zum Garten, Elternschlafzimmer, Küche, Duschbad/WC, Abstellraum, Wintergarten und neue Terrasse, gartenseitig
- DG: Nicht vollwertig ausgebaut, wegen der Höhe und Dachneigung auch nicht voll ausbaufähig; einfach ausgebaut als „Hobbyraum“ und als Stauraum. Diese sind nur über eine Einschubtreppe erreichbar.
- Wohnfläche: Laut Bauakte rd. 96,5 m<sup>2</sup> im UG + EG, zuzüglich des Wintergartens mit anrechenbaren 20 m<sup>2</sup> und der Terrasse EG mit rd. 6 m<sup>2</sup>; somit rund 120 m<sup>2</sup> anrechenbar. Der teilausgebaute Spitzboden ist wegen Zustand, Höhe und Nutzungsmöglichkeit sowie fehlender Genehmigungsfähigkeit nicht anrechenbar.
- Baujahr: Laut Bauakte 1971/1972; angenommene Fertigstellung in 1973  
Modernisierungen laut Angaben etwa ab 2000 bzw. 2010.
- Alter: Nach den Unterlagen etwa 50 Jahre
- Restnutzungsdauer: Das Objekt hat nach den derzeit geltenden Bewertungsgrundsätzen eine rechnerische Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und somit rd. 30 Jahre Restnutzungsdauer. Diese kann aber durch fortwährende Unterhaltung und Modernisierung auch verlängert werden. Hier wird eine Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren an gerechnet.

- 16 -

Baugenehmigungen:	Baugenehmigung AZ 175/1971 vom 06.12.1971.
Abnahmen:	Rohbauabnahme AZ 00175/71 vom 25.10.1972 Schlussabnahme AZ 00175/71 vom 29.05.1974. Dies bedeutet aber nicht, dass das Objekt erst 1974 fertiggestellt und bezogen wurde. In den 1970-er Jahren war es gängige Praxis, dass die Schlussabnahme erst mit deutlicher Verspätung und Gestattung der <Vorzeitigen Nutzung> erfolgte.
Energieausweis:	Dem SV lag kein Energieausweis vor. Er muss nach dem Eindruck bei der Aussen- und Innenbesichtigung davon ausgehen, dass das Objekt nur im unteren Bereich eingestuft werden könnte und folglich nicht heutigen Anforderungen genügt. Es erfolgten nur wenige Verbesserungsmaßnahmen.

## 2.2 Bauart:

Da auch eine Innenbesichtigung möglich war, können nunmehr auch konkreten Angaben zum Innenausbau gemacht werden. Die Angaben beziehen sich daher auf die Darstellungen in den Bauzeichnungen und Baubeschreibung und den Feststellungen bei der Außen- und Innenbesichtigung. Für die Bewertung wird daher eine normale bis gute Ausstattung des Objektes aufgrund des Modernisierungszustandes angenommen.

Konstruktion:	Wohnhaus in Massivbauweise
Fundamente:	Bodenplatte Beton
Keller:	Kein Keller vorhanden, nur UG auf Straßenniveau

- 17 -

Kelleraußentreppe:	Stahlbetontreppe rückseitig in den Wintergarten
Geschossmauerwerk außen:	UG Kellerbimssteine EG Bimsmauerwerk Dämmstein u.a.
Geschossmauerwerk:	KG und EG in KSV- und Bimsmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über UG und Holzbalkendecke über EG
Geschosstreppen:	Holztreppe als Einholmtreppe mit Massivholzstufen und Stahlgeländer vom UG zum EG. Zum Spitzboden Metall- einschubtreppe
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Ältere Dachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Rohre in Zinkblech
Fassadengestaltung:	Putz als Rauputz, weiß, einige Klinker- riemchen an Fenster- und Türfaschen so- wie am Sockel
Heizung:	Gaszentralheizung
Beheizung:	Guss- und Stahlheizkörper
Warmwasserbereitung:	Zentral über Heizung
Elektroinstallation:	Normale teilmodernisierte zeitgerechte Ausstattung ist gegeben

- 18 -

Haustüre:	Holzhaustüre mit Verglasung
Wohnungstüren:	Weiß beschichtete Türen mit Futter und Bekleidung bzw. Zargen
Fenster:	Ältere Kunststofffenster mit entsprechender Dämmverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden an mehreren Fenstern
Wandbehandlung:	Putz, Tapete etc.
Deckenbehandlung:	Putz, Gipskarton, Tapete, Anstrich etc.
Fußböden:	Schwimmender Estrich
Bodenbeläge:	
Wohnräume:	Vinylbeläge in Steinoptik
Schlafräume:	Vinyl- oder Laminatbeläge
Küche:	Marmorbelag
Diele/Flure:	UG Fliesenbelag, EG Marmorbelag
Bäder:	UG + EG mit Fliesenbelägen
Sanitärausstattung:	Nach Bauzeichnungen und Ortsvergleich
Dusche/WC UG:	Dusche, WC, Waschtisch; modernisiert
Waschkeller/Bad:	Wanne, WC, Waschbecken, alt farbig. Waschmaschinenanschluss
Duschbad/WC EG:	Kleine Eckdusche, Waschbecken, WC, teilmodernisiert

- 19 -

Küche:	Anschlüsse für Einbauspüle
Wandfliesen:	Laut Innenbesichtigung
Bad/Dusche/UG:	Großformat. Neuere Wandfliesen raumhoch
Bad/Dusche/EG:	Neuere Wandfliesen raumhoch
Wintergarten:	Überwiegend Massivbau mit Pultdach und Stegplatteneindeckung
Terrasse/Balkon:	Neue Terrasse EG mit Fliesenbelag
Besondere Bauteile:	<p>Laut Innenbesichtigung: Massiver Wintergarten rückseitig über Hausbreite mit Pultdach und großen Fenstern zur neuen Terrasse. Darin massive Kelleraußentreppe vom Waschkeller zum EG, Belichtung über Glasbausteine in der Grenzwall, kleiner Abstellraum vor dem Wintergarten, Pergola mit Wein über der neuen Terrasse hinter dem Wintergarten. Rückseitig im Garten Freisitz mit Pergola und Grillkamin. Da der Kaminofen in der Essecke transportabel ist, wird dieser gemäß gängiger Praxis nicht als Bauteil bewertet.</p>
Weitere Angaben:	<p>Das innenliegende Gäste-Arbeitszimmer im UG verfügt über keine natürliche Belichtung. Es ist mit Fliesenboden ausgestattet. Das alte Bad/Waschraum im UG ist ebenfalls gefliest. Die beiden kleinen Kammern im Spitzboden, die nur über die Einschubtreppe zu erreichen sind, können wegen Größe und insbesondere Höhe nicht als Wohnräume eingestuft werden.</p>

## **2.3 Garage / Stellplatz:**

Garage:	Es ist keine Garage gegeben
Stellplätze:	Auf dem Grundstück könnte vor dem Haus, wie bei Nachbargrundstücken, ein Stellplatz angelegt werden.
Öffentliche Stellplätze:	An der Straße befinden sich öffentliche Parkmöglichkeiten am Straßenrand.
Nebengebäude:	Im Garten steht ein normales Gartenhaus in Holzbauweise. Zudem befinden sich dort ein Hühnerpferch und ein Blechgerätehaus. Vor dem Haus ist an der Südgrenze ein Holzlager für Brennholz errichtet.

## **2.4 Außenanlagen / Hausanschlüsse:**

Außenanlagen:	Zuwegung von der Straße zur Haustür sowie der Bereich zur Südgrenze ist mit Befestigung in Betonpflaster hergestellt. Zur Nordgrenze erstreckt sich ein einfaches Beet mit Bepflanzung. Die Freifläche vor dem Haus ist ebenso wie der Garten mit Hecken eingefriedet. Hinter dem Haus befand sich eine Terrasse mit Kellerausgang und Markise. Diese wurden später mit dem Wintergarten überbaut. Eine neue Terrasse schließt nach Norden an. Der Garten ist als Rasenfläche angelegt.
Hausanschlüsse:	Hausanschlüsse für Strom, Gas und Wasser liegen am Objekt an.
Entwässerung:	Kanalanschluss im Trennsystem, laut mündlicher Auskunft des Abwasserbetriebs der Stadt und Lageplan sowie Ortsvergleich.

## 2.5 Beurteilung:

Grundrisse zweckmäßig:	Die Grundrisslösung des Hauses ist nach der Bauakte und Ortsvergleich als noch zeitgerecht zu beurteilen. Das Objekt ist zudem mit den zwei straßenseitigen Kinderzimmern im UG auch familiengerecht.
Belichtung / Belüftung:	Belichtung und Belüftung sind laut örtlichem Eindruck und Plänen befriedigend bis normal oder im EG gut. Das Problem des fehlenden Tageslichts im Gästezimmer UG wurde bereits erwähnt.
Baulicher Zustand / Instandhaltung /Modernisierung:	Soweit erkennbar, normal unterhaltener Zustand des Objektes. Bei der Innenbesichtigung konnten mehrere Modernisierungen im Innenausbau festgestellt werden.
Schall- u. Wärmeschutz:	Sowohl Schallschutz als auch Dämmung entsprechen den Baujahren und genügen somit nur noch bedingt heutigen Anforderungen und Ansprüchen. Dem SV lag kein Energieausweis vor.
Mängel und Schäden:	Beim Ortstermin wurden bei der Außen- und Innenbesichtigung nur einige Mängel und kleinere Schäden festgestellt.

### Mängel:

- Auffälligster Mangel ist die fehlende Genehmigung des Wintergartens. Dieser kann jedoch nachträglich legalisiert werden.
- Nicht zeitgerechte Wärmedämmung der Fassaden, Dach und tlw. der Fenster.
- Nicht zeitgerechte Wärmedämmung

- 22 -

im Bereich der Kelleraußentreppe und  
der Glasbausteinwand im Wintergarten

Schäden:

- Auffällig ist die Fassade an der Nordseite mit starken Witterungseinflüssen und Veralgung bzw. Schwarzschildbildung des Putzes
- Diverse Putzschäden an der Fassade und den Fensterbänken Frontseite
- Kleine Risse und Fehlstellen an Fensterfaschen frontseitig
- Feuchteschäden im Bereich der Kelleraußentreppe unten und oben
- Schäden an der Trennwand der Kelleraußentreppe
- Kleine Absenkungen und Schäden an der Betonpflasterbefestigung vorne
- Kleine Absenkungen und Schäden an der Zuwegung vorne
- Einige Feuchteschäden an Wand und Decke im Schlafzimmer EG
- Ein Dachflächenfenster im Spitzboden erheblich schadhaft durch Wassereinwirkung.
- Das zweite Dachflächenfenster weist ebenfalls gewisse Nässeschäden auf.
- Einige Kleinschäden an den Bodenbelägen UG und EG.
- Kleinschäden an der Trennwand zur Essecke an Putz und Fußleisten.
- Fliesenschäden altes Bad/Waschkeller KG
- Rückstand Malerarbeiten im Wintergarten bei der Profilholzverkleidung.
- Feuchteschäden im Sockelbereich der neuen Dusche im UG
- Leichte Schimmelbildung in der Dusche EG
- Wenige Kleinschäden

Restarbeiten:

Bei der Objektbesichtigung konnten keine Restarbeiten festgestellt werden.

- 23 -

**Gesamteindruck / Vermietbarkeit /  
Verkäuflichkeit:**

Aufgrund des Allgemeinzustandes des teilmodernisierten Objektes ergibt sich ein normaler, befriedigender bis zum Teil auch noch guter Gesamteindruck. Die Vermietbarkeit des Objekts ist wegen der Lage und des Zustandes als normal gegeben einzustufen. Die Veräußerbarkeit wird hier für das Reihenhäuser wegen der Lage als normal bis recht gut eingestuft.

**Modernisierungsstau:**

Nach dem optischen Eindruck bei der Objektbesichtigung ist ein solcher, abgesehen von der Fassadendämmung, nicht anzunehmen. Inwieweit zukünftig Maßnahmen nach dem EEG oder dem GHG anfallen, kann derzeit nicht beurteilt werden.

**Sonstige wertbestimmenden  
Eigenschaften:**

Das Objekt wird derzeit vom Miteigentümer und Kindern bewohnt.

**Gewerbe:**

Im Objekt ist kein Gewerbe gemeldet. Laut Augenschein beim OT wird auch kein Gewerbebetrieb geführt.

**Zubehör:**

Nach der Innenbesichtigung ist eine Aussage zu Zubehör oder Einbauten möglich. Es gibt einen Einbauschrank in der Diele EG. Der Kaminofen ist kein Zubehör. Es wird für das Gutachten daher angenommen, dass kein Zubehör gegeben ist.

**Hinweise:**

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Ausstattungen und Ausführungen soweit sie mit der Objektbesichtigung möglich waren. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch auf die Wer-

- 24 -

termittlung keinen Einfluss haben. Insbesondere können hieraus keine Ansprüche gegen den SV hergeleitet werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Einschätzung. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Das Gebäude wurde nicht auf Schädlings- oder Pilzbefall sowie nicht auf die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Bau- oder sonstigen Stoffen untersucht. Augenscheinlich ergab sich bei der Objektbesichtigung kein offensichtlicher Verdacht auf eine Schadstoffbelastung.

### 3. Bodenwertermittlung

#### 3.1 Bodenwertableitung

In Wermelskirchen steht in der zu bewertenden Lage aktuell ein zonaler Richtwert zur Verfügung. Zudem werden hier noch weitere vergleichbare Richtwerte im Stadtgebiet hinzugezogen. Unterschiede in den wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Erschließung, Zuschnitt, Nutzung etc. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Verwendet werden die zonalen Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

<b>Lage</b>	<b>Ausweisung</b>	<b>Wert</b>
1. Gartenfeld Nr. 7137	WR I/II o 450	350,--EUR/m <sup>2</sup> ef
2. Habichtsweg Nr. 7080	W I/II o 450	350,--EUR/m <sup>2</sup> ef

- 25 -

3. Butscheider Weg            W I/II            o 450                            370,--EUR/m<sup>2</sup> ef  
Nr. 7077

W            =            Wohngebiet mit entsprechender Wohnbebauung

I/II          =            I bis II-geschossige Bauweise

o            =            offene Bauweise

450          =            Grundstücksgröße rd. 500 - 600 m<sup>2</sup>

ef            =            erschließungsbeitragsfrei

Nr.          =            Nummer des zonalen Richtwertes

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

Laut Auskunft des Gutachterausschusses stehen noch keine fundierten Erkenntnisse zu den Bodenwertentwicklungen im Jahre 2023 zur Verfügung. Daher sind noch die RW zum 01.01.2023 ohne Korrekturen anzuwenden.

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

Das Bewertungsobjekt liegt planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Demnach liegt es vollständig im abgegrenzten Bereich der festgesetzten Wohnbaufläche. Die Erschließung ist laut Auskunft der Stadt vorhanden. Das Grundstück ist laut Aussage der Stadt auch an den Kanal angeschlossen. Alle Anliegerbeiträge sind entrichtet. Die entsprechende Bescheinigung der Stadt liegt dem Gutachter vor.

Nach den vorliegenden Unterlagen und eingeholten Auskünften wird das zu bewertende Grundstück grundsätzlich mit der Qualität erschlossenes Bauland bewertet.

Allerdings ist das Bewertungsgrundstück deutlich kleiner als das Richtwertgrundstück. Die Größendifferenz ist, nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, durch Zuschläge zu korrigieren.

Der Bodenwert wird aus dem obigen Richtwertgefüge abgeleitet, wobei dem RW 1 in der Lage des Bewertungsobjekts der Vorrang zugemessen wird. Wie die Richtwertauflistung zeigt, ist in diesem Teil von Wermelskirchen ein recht harmonisches Wertgefüge gegeben, da derartige Wohnbe-

- 26 -

reiche keine größeren Lageunterschiede aufweisen, die dann auch nur geringe Wertdifferenzen hervorrufen.

Aus den obigen Richtwerten leitet der SV einen Lagewert von rund 350,--EUR/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei ab. Dieser Lagewert ist aber wegen der Mindergröße gegenüber der Richtwertdefinition zu korrigieren. Nach den Zusatzinformationen des Gutachterausschusses zu den Richtwerten, ist bei Grundstücksgrößen um 300 m<sup>2</sup> ein Zuschlag von rd. 15 % anzusetzen. Der Marktbericht gibt für Grundstücksgrößen unter 300 m<sup>2</sup> keine Werte an. Somit geht der SV vom angegebenen Zuschlag von 15 % bei 300 m<sup>2</sup> aus und extrapoliert diesen auf rd. 15,5 %.

$$350,--\text{EUR/m}^2 \times 1,155 = 404,25 \text{ EUR/ m}^2$$

Daraus ergibt sich ein angepasster Bodenwert von rd. 404,--EUR/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei. Dieser ist dann für das gesamte Grundstück anzusetzen. Zeitliche Wertanpassungen sind mangels gesicherter Daten nicht vorzunehmen.

### 3.2 Bodenwertberechnung

Qualität	Fläche (m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	Wert
Bauland Flurstück 383	296 m <sup>2</sup>	x 404--EUR/m <sup>2</sup>	119.584,--EUR
<b>Bodenwert gerundet</b>			<b>120.000,--EUR</b>

## 4. Gebäudebewertung

In der Bauakte der Stadt Wermelskirchen befinden sich Bauzeichnungen zur Baugenehmigung aus 1971 für ein Wohnhaus als Reihenhaus. Gegenüber diesen Plänen sind beim Haus, laut Eindruck bei der Objektbesichtigung, außer dem Wintergarten und dem Gästezimmer im UG, kaum Veränderungen vorgenommen worden, so dass diese Pläne und die zugehörigen Berechnungen, als Grundlage für das Gutachten dienen können. Beim Wintergarten hat der SV einige Kontrollmaße genommen.

- 27 -

<b>Bauteil</b>	<b>BGF m<sup>2</sup></b>		<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Herstellungswert</b>
Wohnhaus	160 m <sup>2</sup>	x	645,--EUR/m <sup>2</sup>	103.200,--EUR
Wintergarten	28 m <sup>2</sup>	x	465,--EUR/m <sup>2</sup>	13.020,--EUR
Besondere Bauteile:			pauschal	<u>12.000,--EUR</u>
Summe				128.220,--EUR
Außenanlagen:				6.000,--EUR
Hausanschlüsse, Entwässerung:				<u>16.000,--EUR</u>
Herstellungswert auf Index 2015 = 100:				150.220,--EUR
Wertminderung Alter unter Berücksichtigung des Alters von rd. 50 Jahren und einer Restnutzungs- dauer von rd. 35 Jahren rd. 45 % von 150.220,--EUR				<u>67.599,--EUR</u>
Bauwert zum Index 2015 = 100				82.621,--EUR
Bauwert zum Index 2023 = 159,9				132.111,--EUR
<b>Bauwert gerundet</b>				<b>132.000,--EUR</b>

## 5. Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Addition von Bodenwert und Bauwert.

Bodenwert:	120.000,--EUR
Bauwert:	<u>132.000,--EUR</u>
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>252.000,--EUR</b>

## 6. Ertragswert

Der angemessene Mietwert des Wohnhauses wird von Vergleichsmieten und dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen, abgeleitet. Der Mietspiegel für Wermelskirchen datiert aus 2021 und wurde darauf fortgeschrieben. Zudem werden hilfsweise die Mietspiegel für Leverkusen, Solingen und Burscheid herangezogen. Gebräuchlich ist auch der Mietspiegel von Bergisch Gladbach, unter Ansatz eines Abschlags für Wermelskirchen.

Der Mietspiegel für Wermelskirchen gibt in mittleren Lagen für die Baujahresgruppe 1961-1975 eine Mietpreisspanne für Wohnungen, mit einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> - 110 m<sup>2</sup> von 5,60 - 6,00 EUR/m<sup>2</sup>, an. In guten Wohnlagen beträgt die Spanne 5,90 - 6,20 EUR/m<sup>2</sup>.

Der Mietspiegel für Burscheid gibt in mittleren Lagen für die Baujahresgruppe 1969-1978 eine Mietpreisspanne für Wohnungen, mit einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> und mehr von 5,15 - 6,70 EUR/m<sup>2</sup>, an.

Der Mietspiegel für Bergisch Gladbach (Stand 01.01.2022), der auch hilfsweise für Wermelskirchen unter Abzug von 5 - 10 Prozent herangezogen wird, gibt in der Altersklasse 1961 - 1976 und Wohnungen um 100 m<sup>2</sup> folgende Mieten an:

Wohnlage   Miete in EUR/m<sup>2</sup> **-Mittelwert-**

mittel                                   6,10 - 7,55 - **6,80**

gut                                        8,30 - 9,30 - **8,80**

Für das Objekt sind zudem, wegen des höheren Wohnwertes beim EFH, ein Zuschlag sowie ein Abschlag wegen der Objektanordnung und -aufteilung, anzusetzen. Nach Erfahrungswerten des SV und regional tätigen Maklern sowie des Gutachterausschusses, beträgt dieser rd. 5 %. Somit ergibt sich der unten angesetzten Mietwert von rd. 5,90 EUR/m<sup>2</sup>.

Da das Objekt bislang auf eigenem Grundstück weder eine Garage noch einen nutzbaren Stellplatz aufweist, kann hier auch kein Mietansatz erfolgen.

Bei der Berechnung wird, wie eingangs bei der Sachwertberechnung erläutert, ein intaktes Objekt angenommen, so dass aufgrund der Feststellungen bei der Innenbesichtigung Mängel oder Schäden bzw. Restarbeiten bei der Verkehrswertableitung, berücksichtigt werden können.

- 29 -

<b>Art</b>	<b>Fläche</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Miete (mtl.) EUR</b>
Gesamtwhs.	120 m <sup>2</sup> x	6,30 EUR/m <sup>2</sup>	756,--EUR
Rohertrag jährlich:	756,--EUR x 12		9.072,--EUR
Abzug Bewirtschaftungskosten: 18 % von 9.072,--EUR			<u>./.</u> 1.633,--EUR
Reinertrag:			7.439,--EUR
Abzug Bodenwertverzinsung: 2,5 % von 120.000,--EUR			<u>./.</u> 3.000,--EUR
Gebäudereinertrag:			4.439,--EUR
Restnutzungsdauer:	35 Jahre		
Liegenschaftszinssatz:	2,5 %		
Kapitalisierungsfaktor:	23,15		
Gebäudeertragswert: (Gebäudereinertrag x Kapitalisierungsfaktor) 4.439,--EUR x 23,15			102.763,--EUR
zuzüglich Bodenwert:			<u>120.000,--EUR</u>
			222.763,--EUR
<b>Ertragswert gerundet:</b>			<b>223.000,--EUR</b>

## 7. Vergleichswert

Weiterhin ermittelt der SV, anhand verschiedener Vergleichsdaten, Vergleichswerte. Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Rheinisch Bergischen Kreis werden im Kapitel 5.1.3 Durchschnittswerte für die verschiedenen Gebäudetypen und Altersgruppen angegeben. Diese werden nachfolgend aufgelistet:

- 30 -

Doppelhaushälften (DHH) und Reihenendhäuser (RFH) mit folgenden Durchschnittsdaten:

Baujahre 1950-1974 Grundstück 437 m<sup>2</sup> Wohnfläche 133 m<sup>2</sup>  
mit 3.442,--EUR/m<sup>2</sup> ± 597,--EUR/m<sup>2</sup>.

Reihenmittelhäuser (RMH) mit folgenden Durchschnittsdaten:

Baujahre 1975-1994 als Ersatz für 1950-1974, wo keine Daten vorliegen  
Grundstück 287 m<sup>2</sup> Wohnfläche 143 m<sup>2</sup>  
mit 3.005,--EUR/m<sup>2</sup> ± 554,--EUR/m<sup>2</sup>

Freistehende Einfamilienhäuser (FEH) mit folgenden Durchschnittsdaten:

Baujahre 1950-1974  
Grundstück 713 m<sup>2</sup> Wohnfläche 133 m<sup>2</sup>  
mit 3.623,--EUR/m<sup>2</sup> ± 919,--EUR/m<sup>2</sup>

Aus diesem Datenmaterial leitet der SV in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss, wegen der geringen Grundstücksgröße und Wohnfläche sowie dem Alter, einen Vergleichswert von 3.250,--EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) ab. Dies ergibt folgende Berechnung:

Vergleichswert

RM/REH:  $120 \text{ m}^2 \text{ WF} \times 3.250, \text{--EUR/m}^2 = 390.000, \text{--EUR/m}^2$

Weiterhin wird in boris.nrw.de ein Immobilienrichtwert für REH und DHH in Wermelskirchen mit durchschnittlich 268.000,--EUR angegeben. Dieser Wert ist mangels Differenzierung nicht zur Rückrechnung geeignet. Er kann nur als grober Anhaltswert dienen.

Zudem hat der SV aus dem Marktbericht des Oberbergischen Kreises, der für die angrenzenden Städte Wipperfürth, Hückeswagen und Radevormwald gilt, eine Regressionsgleichung, für Reihenhäuser und DHH auf das Bewertungsobjekt, angewendet. Hiernach errechnet sich ein Vergleichswert von rd. 268.000,--EUR. Dieser liegt in der Größenordnung des obigen Immobilienrichtwertes aus boris.nrw.de für Wermelskirchen.

Aus diesen Vergleichswerten ergibt sich ein gemittelter Wert von rund 297.000,--EUR.

## **8. Endwerte**

Sachwert	252.000,--EUR
Ertragswert	223.000,--EUR
Vergleichswert	297.000,--EUR

## **9. Verkehrswert**

### **9.1 Grundlage der Verkehrswertableitung**

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert im Normalfalle marktgerecht, meistens mit Hilfe des Sachwertverfahrens, ermittelt. Dabei sind nach ImmowertV und Ziffer 3.7 WertR, ggf. weitere Korrekturen erforderlich. Insbesondere ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen.

### **9.2 Verkehrswertermittlung, marktbezogene Korrekturen**

Nach geltender Praxis wird der Verkehrswert bei Ein- und Zweifamilienhäusern vom Sachwert abgeleitet. Nach dem Marktbericht des Gutachterausschusses werden in dieser Preisklasse üblicherweise Marktanpassungskorrekturen in Form eines Zuschlags vorgenommen. Der Marktbericht gibt unter Ziffer 5.1.6 auf Seite 78 eine graphische Darstellung zu den Sachwertfaktoren wieder. Hieraus ergibt sich für die Preisklasse von rund 250.000,--EUR ein genereller Anpassungsfaktor von 1,40. Für DHH und REH beträgt der Faktor rd. 1,45 und für Reihenmittelhäuser rd. 1,50. Aus diesen Daten, welche für den Zeitraum 11/2021 bis 12/2022 ermittelt wurden, leitet der SV, in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss, für die aktuellen Wertverhältnisse einen Zuschlag von etwa 35 % ab.

Wie aus den obigen Darstellungen deutlich wird, liegt hier ein Objekt vor, welches sich in einem relativ guten Wohnumfeld eines älteren, ca. 50 Jahre alten Baugebietes am Ortsrand befindet und kaum Nachteile aufweist. Positiv zu werten ist hier vor allem die ruhige Ortsrandlage und die Nähe zur Natur. Negativ dagegen ist zu werten, dass das Objekt weder über Garage noch Carport oder offenen Stellplatz auf eigenem Grundstück verfügt.

- 32 -

Neben der Marktkorrektur ist am vorläufigen Sachwert auch noch eine geringfügige Korrektur, für die beim Ortstermin feststellbaren Mängel und Schäden, anzusetzen. Dieser entspricht nicht den ggf. anfallenden tatsächlichen Kosten, welche durchaus höher ausfallen können. Der Ansatz honoriert in etwa den Unterschied zwischen einem optimalen Zustand und dem Istzustand.

Zudem ist die erforderliche Nachtragsgenehmigung für den Wintergarten zu berücksichtigen.

Unter Würdigung aller wertbestimmenden Faktoren und gestützt auf eine über 40-jährige Berufserfahrung, davon 10 Jahre als Leiter eines Gutachterausschusses in der Region, hält der SV bei dem hier zu bewertenden Grundstück einen Marktanpassungszuschlag von rund 40 % vom oben ermittelten Sachwert für marktgerecht. Wegen des fehlenden Stellplatzes und der fehlenden Genehmigung des Wintergartens, hält der SV einen geringen Risikoabschlag von 3 % für objektgerecht.

Dies ergibt folgenden Rechnungsgang:

Sachwert	252.000,--EUR
Marktanpassungszuschlag rd. 35 %	<u>88.000,--EUR</u>
Marktangepasster Wert	340.000,--EUR
Abzug Nachgenehmigung Wintergarten rd.	5.000,--EUR
Abzug Mängel und Schäden etc.	<u>12.000,--EUR</u>
Zustands- und marktangepasster Wert	323.000,--EUR
Abzug Objektrisiko rd. 3 %	<u>10.000,--EUR</u>
Risiko- und marktangepasster Wert	313.000,--EUR

Dieser Wert wird zudem von der Kontrollrechnung über den Rohertragsfaktor gestützt.

- 33 -

**Der Verkehrswert des Grundstücks mit dem Reihenwohnhaus, ohne Garage und Stellplatz, Gartenfeld 70a, 42929 Wermelskirchen-Dabringhausen, wird gerundet ermittelt zu:**

**313.000,--EUR**

EURO in Worten:

**dreihundertdreizehntausend**

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

Kürten, den 24.08.2023

Der Sachverständige

Unterschrift

Stempel