

NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

58540 Meinerzhagen
Volmestraße 1
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0
Fax: 0 23 54 / 709 48-48
info@nockemann-ingenieure.de

[Zum Teil "Äußerer Anschein"]

Wertermittlung

Stichtag: 27.08.2024

AZ.: 02 24 021/9986-1204

03.12.2024/ 26.05.2025

Wohn- und Geschäftshaus

Objekt/Ort:

Bergische Straße 50
51766 Engelskirchen

Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach
068 K 003/24
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Beschluss vom 24.01.2024



Objektansicht von
Süden

INTERNETVERSION - nicht vollständig

W E R T E R M I T T L U N G

AZ.: 02 24 021 / 9986 - 1204
03.12.2024/ 26.05.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr.

068 K 003/24

Amtsgericht:

Gummersbach

Beschluss vom:

24.01.2024

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 12
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	13 - 15
4. BODENWERT	SEITE	16 - 18
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	19
6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE	SEITE	20 - 25
7. ERTRAGSWERT	SEITE	26 - 28
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	29
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	30
10. SACHWERT (nachrichtlich)	SEITE	31 - 32
11. VERKEHRSWERT	SEITE	33

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE /
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE /
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISSE U. SCHNITT
- Anlage 6: LICHTBILDER VOM 27.08.2024
- Anlage 7: LICHTBILDER VOM 21.03.2025

Wertermittlung

AZ.: 02 24 021 / 9986 - 1204

Wohn- und Geschäftshaus - Grundstück

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Bergische Straße 50
Ort	51766 Engelskirchen

2.11 Eigentümer

Name und Anschrift des Eigentümers dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt werden.

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Gummersbach
Grundbuch von	Ober-Engelskirchen
Blatt	01991

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Ober-Engelskirchen
Flur:	19

Flurstück-Nr. 1624

2.14 Grundstücksgröße

Größe

1.034 m²

1.034 m²

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Gummersbach,
Grundbuchauszug vom : 30.01.2024

Abteilung II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Oberbergischer Kreis

Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

*Mietverhältnisse, Existenz, Dauer und Inhalt evtl. Mietverträge
nicht bekannt,*

Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 1799.

sonst nichts bekannt

2.154 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Altlastenkataster: Oberbergischer Kreis

Gemäß Bescheid des Oberbergischen Kreises ist das Grundstück
zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-
nommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften
dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen
zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

2.155 Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Gemeinde vom Engelskirchen 06.05.2024 gilt folgendes:

"Es wird hiermit bescheinigt, dass das bebaute Grundstück in Engelskirchen an einer Landstraße (L136) liegt, die endgültig erstellt ist. Die Straße trägt die Bezeichnung "Die Bergische Straße".

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Ortssatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen werden nicht mehr erhoben.

Die Kanalanschlussbeiträge sind veranlagt worden.

Die Erhebung sonstiger Beiträge nach § 8 KAG bleibt hiervon unberührt."

2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

2.18 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

Gemäß § 2 Satz 4 ImmoWertV 2021 „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Für den Qualitätstichtag gilt gemäß § 2 Satz 5 ImmoWertV 2021 „Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

27.08.2024

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
Ausgabe: August 2024, Index = 184 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeber

Name	Amtsgericht Gummersbach
Straße	Steinmüllerallee 1a
Ort	51643 Gummersbach
Auftrag vom:	12.04.2024
	Beschluss vom 24.01.2024

2.21 Ortsbesichtigung

1. Ortsbesichtigung nach Äußerem Anschein:
Datum: 27.08.2024

2. Ortsbesichtigung Innenbesichtigung ausschließlich Gebäude [A]:
Datum: 21.03.2025

2.22 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.
weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 8

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 27.11.2024
Grundbuchauszug vom 30.01.2024
Auskünfte Behörden / Ämter:
Auskunft Denkmalliste vom 27.08.2024
- Auskunft über Baulasten vom 26.04.2024
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss
- Auskunft Altlastenkataster vom 30.04.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 06.05.2024
Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung des/der Architekten aus der Bauakte,
Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 27.08.2024 und 21.03.2025

2.24 Nutzer / Mieter / Pächter

[A] Es befinden sich mehrere Nutzer in dem Objekt. Eine genaue Aufstellung liegt nicht vor.

[B] Gebäude ist ungenutzt und nicht vermietbar.

2.25 Hausschwamm

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

2.26 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt halten.

Die Bauakten wurden eingesehen.

Baugenehmigung vom 13.01.1986

Nutzungsänderung des alten Rathauses in Massagepraxis und 2 Wohnungen.

Das angefragte Objekt Bergische Straße 50 steht unter Denkmalschutz. Es wurde am 24.06.1985 unter lfd.. Nr. 89 in die Denkmalliste der Gemeinde Engelskirchen eingetragen.

2.27 Sonstiges

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 50, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich vorhanden.

2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs- bezirk: Köln Kreis: Oberbergischer Kreis Gemeinde: Engelskirchen Einwohner: ca. 19.584 Schulen: Sämtliche Schulformen und Kindergärten vorhanden.
Ortslage	Das Grundstück liegt in der Gemeinde Engelskirchen entlang der Bergischen Straße, der Landstraße L136.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs- straßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien- verkehr unmittelbar davor, L136, Engelskirchen - Overath direkt angrenzend, A 4, Olpe - Köln, Anschlussstelle < Engelskirchen > : ca. 3,00 km, Bahnhof mit Bahnverbindung nach Köln ca. 3,00 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Süden
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungs- grundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung

[A] Wohn- und Geschäftshaus

[B] Bürogebäude

[C] Nebengebäude

zulässige Nutzung

wie Bestand,
 bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten

Bebauungsplan

Beurteilung nach § 34, BauGB

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelskirchen
 Ausweisung: Mischgebiet

Nachbarbebauung/
 Umgebung

offene Bauweise , < Wohnen >

Nord-Ost: Friedhofsgelände
 Süd-Ost: Parkplatzfläche
 Süd-West: Bergische Straße
 Nord-West: Wohnbebauung

3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

annähernd eben

Baugrund

ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund der vorhandenen Bebauung unterstellt

3.13 Grundstücksgestalt

Form	annähernd rechteckig
Frontbreite	ca. 24,00 m
Grundstückstiefe	ca. 42,70 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße	öffentliche, ausgebaute Landstraße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Gas
Entwässerung	Kanalisation

4. BODENWERT

4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	01.01. 2024
Grundstücksart:	Mischgebiet
Richtwertgrundstücksbreite:	keine Festlegung
Richtwertgrundstückstiefe:	keine Festlegung
Richtwertgrundstücksgröße:	600 m ²
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Geschossigkeit:	II-geschossig
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	offene Bauweise
Bodenrichtwert:	€ / m ² 180,00

4.30 Ableitung des Bodenwertes

Kriterien	Zuschlag () Abschlag (-)	Bauland
	[%]	€ / m ²
Bodenrichtwert Preisentwicklung für 2024	0,0	180,00 0,00 1)
Abweichung in der Erschließung	Zwischenwert 0,0	180,00 0,00
Abweichung in der Lage	Zwischenwert 0,0	180,00 0,00
Abweichung in der Tiefe	Zwischenwert 0,0	180,00 0,00
Abweichung in der Breite	Zwischenwert 0,0	180,00 0,00
Abweichung in der Form	Zwischenwert 0,0	180,00 0,00
Abweichung in der Nutzung	Zwischenwert 0,0	180,00 0,00
<u>Bodenwert zum Stichtag</u>		180,00
		€ / m ²

1) Fortsetzung der stagnierenden Bodenpreisentwicklung seit 2023

2) Grundstück überschreitet Richtwertgrundstücksgröße,
kein Abschlag aufgrund der Bebauung

4.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 1.034 m²

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[m ²]	€ / m ²	€
Bauland	1.034	180,00	186.120,00
			186.120,00

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.50 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [m ²]	Beb.Fläche [m ²]	Beb.Fläche x 10 [m ²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
	1.034	396,4	3.964,0	> 1034	€ 186.120,00

5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

Gebäudegliederung der Wertermittlung

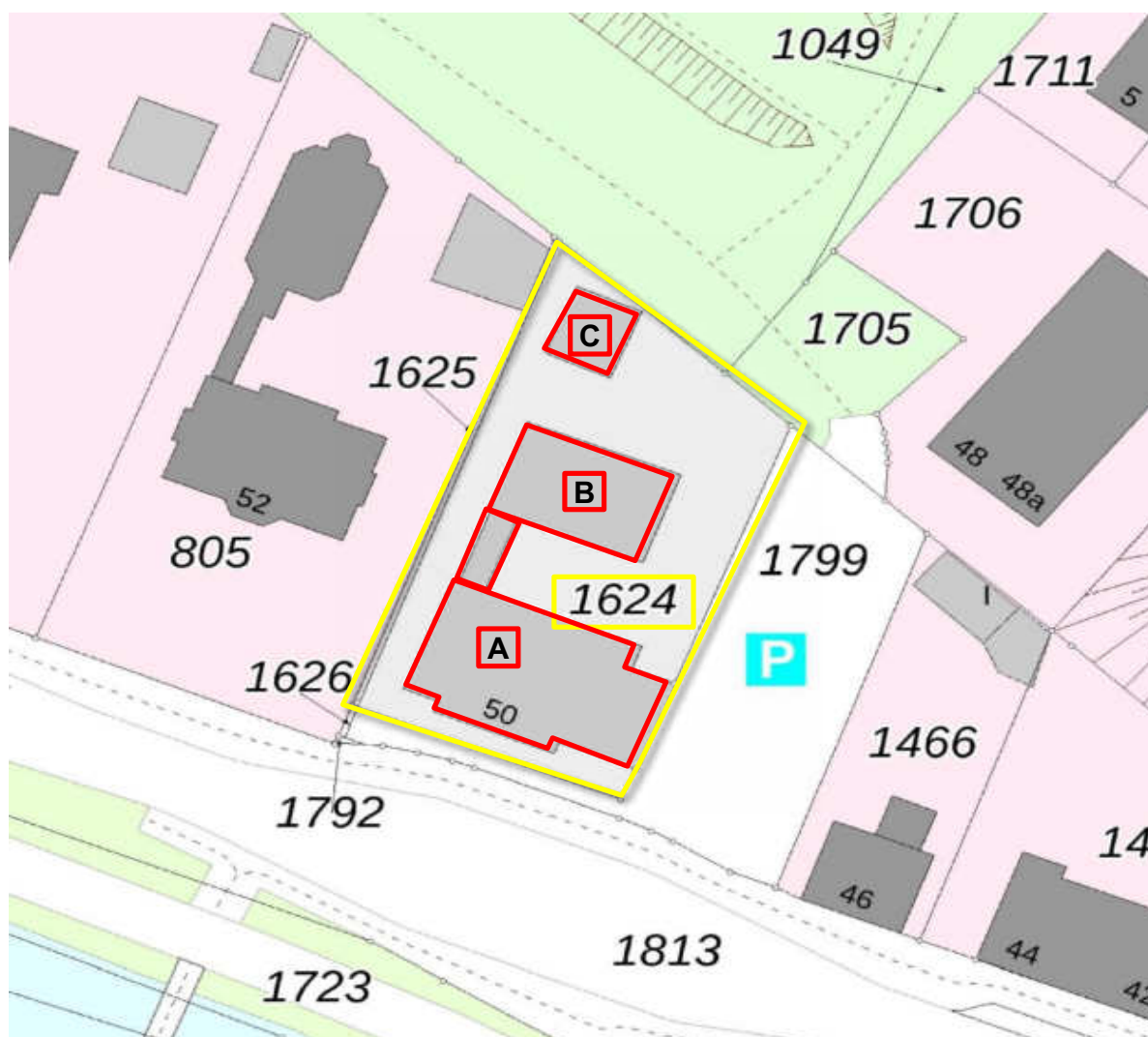
[A] Wohn- und Geschäftshaus

[B] Bürogebäude

[C] Nebengebäude

Übersichtsplan

Lizenz: www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

Das Gebäude [A] wurde am 21.03.2025 besichtigt und tlw. aufgemessen.

Die Gebäude [B+C] wurden am 27.08.2024 und 21.03.2025 von außen besichtigt.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 2 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 27.08.2024 und 21.03.2025 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung

- [A] Wohn- und Geschäftshaus
- [B] Bürogebäude
- [C] Nebengebäude

6.02 Nutzungsart

- [A] Wohnen und Gewerbe
- [B] Gewerbe
- [C] Lager/ Einstell

6.03 Baujahr

- [A] 1912 gemäß Angabe LVR
- [B] 1968 Baugenehmigung Walmdach
- [C] 1999 Baugenehmigung Carport

Alter

- [A] 112 Jahre
- [B] 56 Jahre
- [C] 25 Jahre

6.04 Gesamtnutzungsdauer [GND]

Gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. In den Modellbeschreibungen für den Sachwertfaktor sowie für den Liegenschaftszins wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV angesetzt.

- [A] 80 Jahre
- [B] 80 Jahre
- [C] 40 Jahre

6.05 Restnutzungsdauer [RND]

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die individuellen Gegebenheiten werden entsprechend des Modells des Gutachterausschusses nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Modellansätze für die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Maximal zu vergebene Punkte					
Modernisierungspunkte	Jahre zurück	Jahre zurück	Jahre zurück	Jahre zurück	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				1
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)					6

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für

Anlage 2 Tabelle 1

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ergibt sich folgende modifizierte Restnutzungsdauer:

- [A] 27 Jahre
- [B] 25 Jahre
- [C] 15 Jahre

**6.06 Techn. Wertminderung
 (Wertminderung infolge Alters)
 Alter / GND**

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 38.

Gutachterausschuss: Oberbergischer Kreis

Ausgabe Marktbericht: 2024

Abschreibung nach Methode des zuständigen Gutachterausschusses:

Grundlage: NHK 2010

GND = 80 Jahre

lineare Abschreibung

**Für die Wertermittlung gewählter
 Abschreibungsmodus:**

lineare Abschreibung

[A] 66,3 %

[B] 68,8 %

[C] 62,5 %

6.07 Bauweise

[A] Wohn- und Geschäftshaus

konventionelle massive Bauweise,
 Walmdach, 2-geschossig, ausge-
 bautes Dachgeschoss, unterkellert
 (ohne Prüfung der Geschossigkeit)

[B] Bürogebäude

konventionelle massive Bauweise,
 Walmdach, 1-geschossig, nicht ausge-
 bautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

[C] Nebengebäude

konventionelle massive Bauweise,
 Satteldach, 1-geschossig, nicht ausge-
 bautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
 Carport in Holzkonstruktion

6.08 Raumaufteilung

Angaben zu Raumangebot u. -größe
 sind der Anlage 2 zu entnehmen.
 Raumzuschnitt u. -anordnung gehen
 aus der Anlagenzeichnung hervor.

Wohnfläche: 131,29 m²

Nutzfläche: 621,21 m²

Gesamt: 752,50 m²

6.12 Baulicher Zustand

Die Untersuchungen beschränken sich auf den äußeren Anschein ohne Öffnung und Zerstörung der Baukonstruktionen.

Renovierungen und werterhöhende Investitionen

die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhende Maßnahmen s. Punkt 6.05.
 Bewertung erfolgt unter Annahmen aus ähnlichen Objekten

Instandhaltung

- [A] gut
- [B] mangelhaft
- [C] mittelmäßig

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

Grundrisse

dem Baujahr entsprechend

Geschosshöhen

- | | | |
|-----|-----|----------------|
| [A] | KG: | 2,50 m |
| | EG: | 3,94 m |
| | OG: | 3,39 m |
| | DG: | 2,70 m |
| [B] | EG: | 3,05 m |
| [C] | EG: | 2,40 m Carport |

Nachteile/Vorteile

7. ERTRAGSWERT

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
 gemäß Anlage 3 = € 56.124,00

7.02 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach AGVGA
 (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden
 der Gutachterausschüsse für Grundstücks-
 werte in NRW)

Verwaltungskosten	€	351,00	1 Wohnung	
Verwaltungskosten	€	1.343,00	3 % des Rohertrags der Gewerblichen Nutzung	
Instandh.-Kosten	€	1.805,00	Wohnungen	
Instandh.-Kosten	€	4.179,00	Gewerbliche Nutzung	
Mietausfall-Wagnis	€	2.245,00	4,0 % (pauschal)	= - € 9.923,00

7.03 <u>Betriebskosten</u>	€	-	0,0 % (pauschal)	= € -
----------------------------	---	---	------------------	-------

7.04 <u>Reinertrag, jährlich</u>	= €	46.201,00
----------------------------------	-----	-----------

7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

(max. 10-fache bebaute Fläche)

Grundstück [m²]	Beb.Fläche [m²]	Beb.Fläche x 10 [m²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]
1	2	3	4
1.034	396,4	3.964	> 1034

Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins
€ 186.120,00	3,80 %

= - € 7.073,00

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
 des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2024
 Der Liegenschaftszins wurde aufgrund der Mischnutzung
 entsprechend angepasst.

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

= € 39.128,00

7.07 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer 26 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 16,340
 (Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 39.128,00 * 16,340 = € 639.352,00

7.08 Bodenwert

= € 186.120,00

7.09 Vorläufiger Ertragswert

= € 825.472,00

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 825.472,00

= - - -

Begründung:

Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewertungsobjekt zutrifft.

7.11 Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert

= € 825.472,00

7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

7.121 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 135.727,00

7.13 Ertragswert

= € 689.745,00

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

1	Gebäudeart Gebäudeteil	Herstellungskosten					Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 27.08.2024 EUR [7 + 9]
		Regional faktor	Fläche BGF m²	NHK2010 € / m² 2010=100	Index Stichtag 184,0 % €/m³/m² [5 x Index]	Neuwert EUR [4 x 6 x 3]	Alter		
							lineare Absch.(s.Pkt.6.06 [%] [von 7]	EUR	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	
[A]	Wohn- und Geschäftsgebäude	1,00	901	1.375,00	2.530,00	2.280.238,00	-66,3	-1.511.798,00	768.440,00
	Sonst. Bauteile: Dachgauben								8.795,70
[B]	Bürogebäude	1,00	241	650,00	1.196,00	287.997,00	-68,8	-198.142,00	89.855,00
	Sonst. Bauteile:								
[C]	Nebengebäude	1,00	69	300,00	552,00	37.823,00	-62,5	-23.639,00	14.184,00
	Sonst. Bauteile:								
Wertansatz in Spalte 5:									
In Anlehnung an NHK 2010:									
[A]	Typ: 5.2 , Standardstufe 4								
[B]	Typ: 5.3/1.22 , Standardstufe 2								
[C]	Typ:16.1, Standardstufe 3								
Summen:					2.606.058,00		-1.733.579,00	881.274,70	

8.10 Summe der Gebäudesachwerte: = € **881.274,70**

8.11 Baunebenkosten

Baunebenkosten

für:

Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Verwaltungsleistungen und Bereitstellungsgebühren für Finanzierungsmittel

Die Baunebenkosten sind im Kostenansatz, NHK 2010, Punkt 8, Spalte 5 enthalten.

8.12 Gebäudesachwert = € **881.274,70**

9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN

Den Sachwert der Außenanlagen,
bestehend aus:

- den Anschlüssen für
 - Wasser, Gas und Strom,
 - Kanalisation

sowie den Außenanlagen:

- Bodenbefestigungen der Hoffläche,
- Einfriedungen,
- Stützmauern und Böschungsbefestigungen,
- Treppenanlagen und Ausgleichstufen,
- Rasen-/Kanteneinfassungen sowie
sonstige nicht erfasste Kleinanlagen

schätze ich pauschal auf ca. 5 % des
Gebäudezeitwertes.

ca. 5 % von € 881.274,70

= € 44.064,00

Zeitwert der Außenanlagen

= € 44.064,00

10. VORLÄUFIGER SACHWERT

10.01 Bodenwert (4.40) = € 186.120,00

10.02 Gebäudesachwert (8.12) = € 881.274,70

10.03 Sachwert der Außenanlagen (9.) = € 44.064,00

10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = € 1.111.458,70

10.05 Sachwertfaktor

Abschlag - Begründung

Auf dem derzeitigen Immobilienmarkt sind die ermittelten Sachwerte nur tlw. zu erzielen.

Verkäufe von Wohnhausgrundstücken auf dem freien Immobilienmarkt werden unter Vornahme von Ab- bzw. Zuschlägen je nach Größe, Lage und Beschaffenheit des Objektes durchgeführt.

In Anlehnung an die Kaufpreisauswertung des Oberbergischen Kreises, Ausgabe: 2024 und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage ist bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung der folgende Abschlag vorzunehmen.

Abschlag: -20,0 %

-20,0 % von € 1.111.458,70 = -€ 222.292,00

10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = € 889.166,70

10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil = - - -

10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = € 889.166,70

10.09 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.

10.091 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 135.727,00

10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]
[A] Wohn- und Geschäftshau	777.235,70	
[B] Bürogebäude	89.855,00	
[C] Nebengebäude	14.184,00	
	881.274,70	

= - - -
 = - - -
 = - - -

10.10 Marktangepasster Sachwert = € 753.439,70

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Ertragswertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn-Geschäftsgebäude mit Nebengebäuden bebaut.*

Die Eigennutzung steht nicht im Vordergrund, die Erzielung einer Rendite wird unterstellt.

11.02 Ertragswert [aus 7.13] = € 689.745,00

11.03 Sachwert (nachrichtlich) [aus 10.10] = € 753.439,70

11.04 Verkehrswert [aus Ertragswert] = € 690.000,00

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber erfolgt die Bewertung anhand der Bauakte und der nachträglich durchgeführten Innenbesichtigung von Gebäude [A]. Das Gebäude [B] befindet sich in einem nicht fertiggestellten Zustand. Die Besichtigung erfolgte ausschließlich von außen und durch einige verschmutzte Fenster. Das Gebäude [C] konnte auch beim 2. Ortstermin nicht besichtigt werden. Hier erfolgt die Bewertung nach dem "Äußeren Anschein".

58540 Meinerzhagen, den 03.12.2024/ 26.05.2025

ANLAGEN:

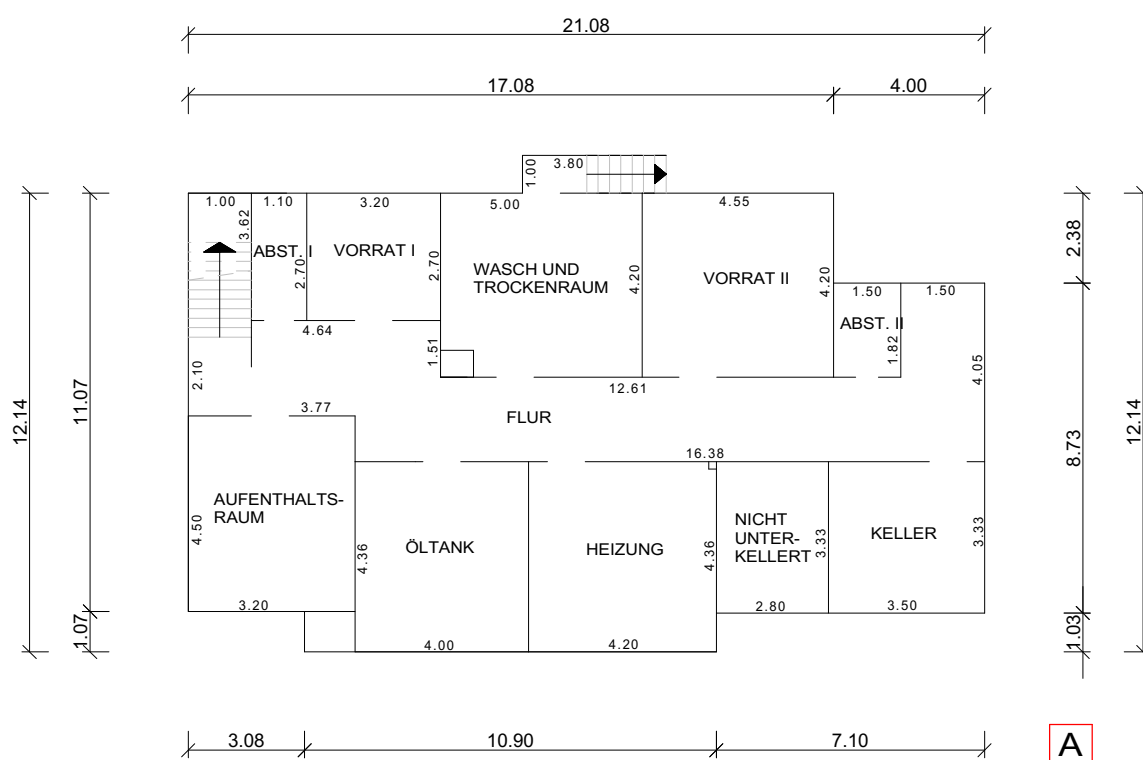
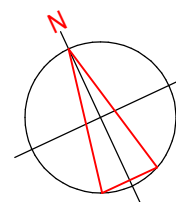
- Anlage 1: BERECHNUNG:
 BEBAUTE FLÄCHE /
 BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER VOM 27.08.2024
- Anlage 7: LICHTBILDER VOM 21.03.2025

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.							
[A]	Wohn- und Geschäftshaus							
	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -4,0 % des Gebäudezeitwertes					-30.738,00 €	
	Restarbeiten in Wohnung DG							
	Putzschäden am Sockel der Abmauerung Terrasse 1. OG							
	Wasserschaden im Dachgeschoss							
	EG Eingangsbereich Natursteinwandbelag mit Feuchtigkeitsschaden							
	Kellerwände tlw. durchfeuchtet	25,00	lfdm.	-800,00 €	-20.000,00 €	100,0%	-20.000,00 €	-50.738,00 €
[B]	Bürogebäude							
	Das Gebäude konnte nur durch die Fenster eingesehen werden. Es handelt sich um ein Gebäude im Rohbauzustand.							
	Dementsprechend wird ein Abschlag vorgenommen, der die Restnutzungsdauer nicht erhöht.							
	Ausbaurückstau anteilig über BGF	240,80	m²	-350,00 €	-84.280,00 €	100,0%	-84.280,00 €	-84.280,00 €
[C]	Nebengebäude							
	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -5,0 % des Gebäudezeitwertes					-709,00 €	-709,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:						- 135.727,00 €

ANLAGE 5

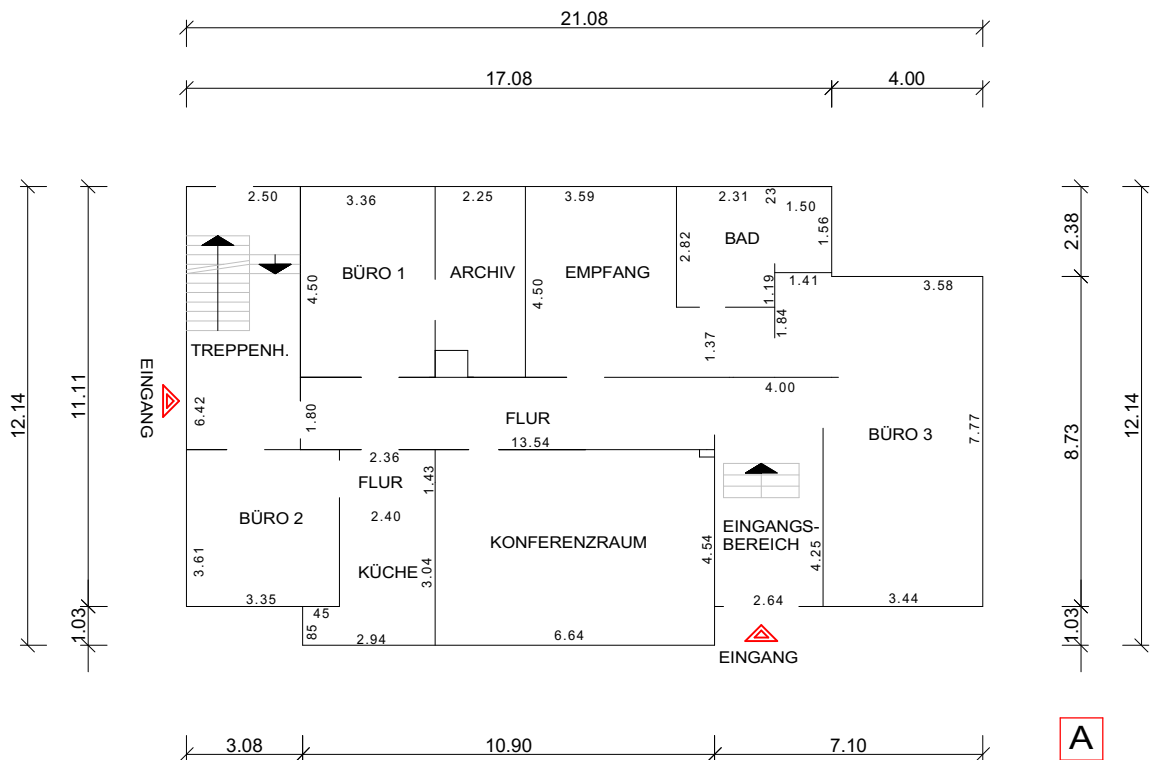
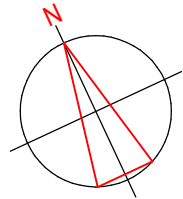


GLIEDERUNG

- A** WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS
- B** BÜROGEBÄUDE
- C** NEBENGEBÄUDE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS KELLERGECHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	--------------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5

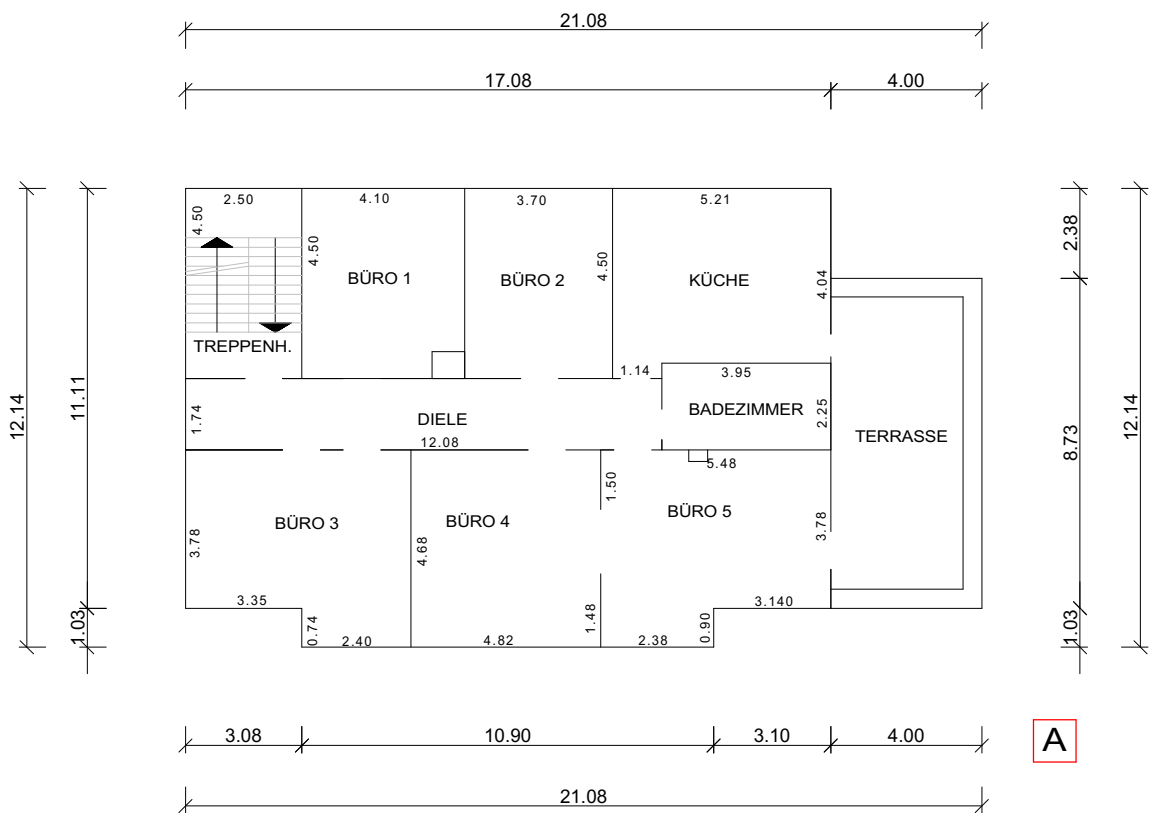
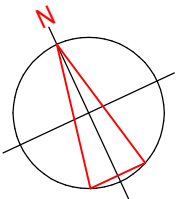


GLIEDERUNG

- A** WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS
- B** BÜROGEBÄUDE
- C** NEBENGEBÄUDE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	------------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5

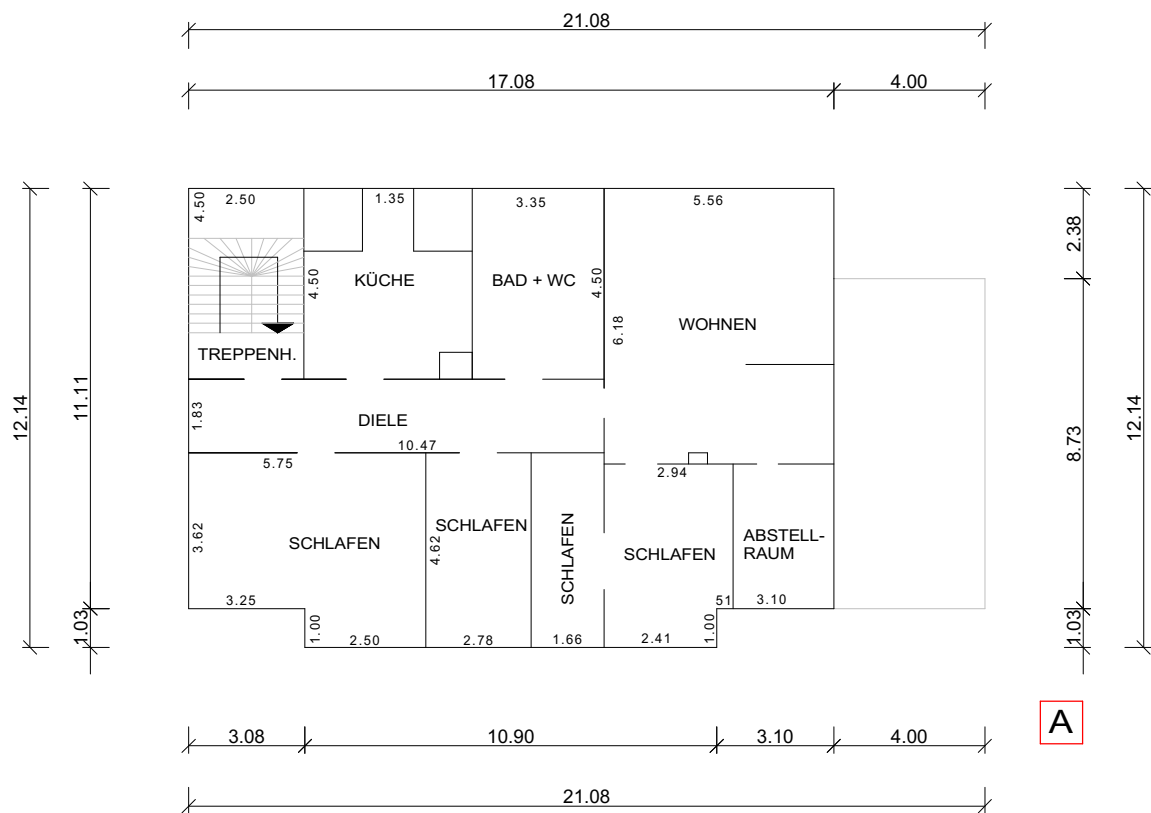
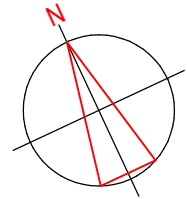


GLIEDERUNG

- A** WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS
- B** BÜROGEBÄUDE
- C** NEBENGEBÄUDE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	--------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5

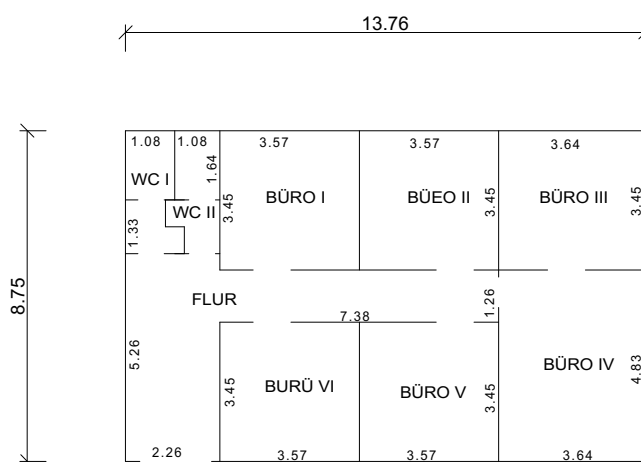
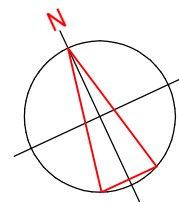


GLIEDERUNG

- A** WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS
- B** BÜROGEBÄUDE
- C** NEBENGEBÄUDE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS DACHGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	-------------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5



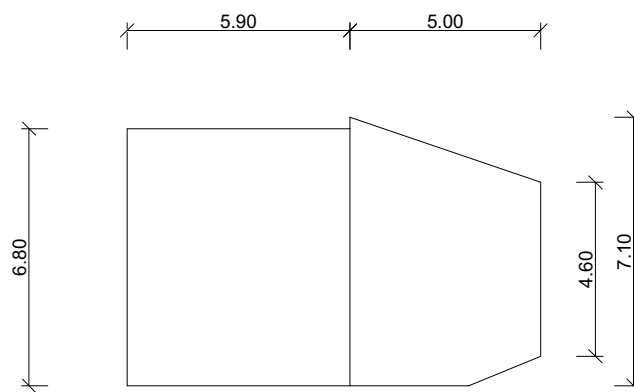
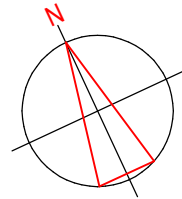
B

GLIEDERUNG

- A** WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS
- B** BÜROGEBÄUDE
- C** NEBENGEBÄUDE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------	----------------------------------

ANLAGE 5



C

GLIEDERUNG

- A** WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS
- B** BÜROGEBÄUDE
- C** NEBENGEBÄUDE

DARSTELLUNG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

(SÄMTLICHE MASSE SIND
CA.-MASSE)

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: Bergische Straße 50, 51766 Engelskirchen

Aktenzeichen: 02 24 021/ 9986- 1204

Lichtbilder vom: 27.08.2024



Bild 1

Ansicht von Südwesten

[A] Wohn-u. Geschäftshaus



Bild 2

Ansicht von Südosten

[A] Wohn-u. Geschäftshaus

[B] Bürogebäude



Bild 3

Ansicht von Osten

[A] Wohn-u. Geschäftshaus



Bild 4

Ansicht von Norden

[A] Wohn-u. Geschäftshaus



Bild 5

Ansicht von Südwesten

[B] Bürogebäude



Bild 6

Ansicht von Südwesten

[B] Bürogebäude

[C] Nebengebäude



Bild 7

Ansicht von Norden

[A] Wohn- u. Geschäftshaus

[B] Bürogebäude

[C] Nebengebäude



Bild 8

Ansicht von Osten

[A] Wohn- u. Geschäftshaus

[B] Bürogebäude



Bild 9

Ansicht von Osten

[A] Wohn- u. Geschäftshaus
[B] Bürogebäude



Bild 10

Ansicht von Südwesten

[C] Nebengebäude



Bild 11

Ansicht von Südwesten

[C] Nebengebäude



Bild 12

Ansicht von Osten

[C] Nebengebäude

Carport



Bild 13

Ansicht von Osten

[A] Wohn- u. Geschäftshaus

Feuchtigkeitsschaden
Fassade

Bilddokumentation

Anlage 7

Wertermittlung: Bergische Straße 50, 51766 Engelskirchen

Aktenzeichen: 02 24 021/ 9986- 1204

Lichtbilder vom: 21.03.2025



Bild 1

[A] Wohn- u.
Geschäftshaus

Dachgeschoss

Flur



Bild 2

Dachgeschoss

Bad



Bild 3

Dachgeschoss

Leibung nicht fertiggestellt



Bild 4

Dachgeschoss

Feuchtigkeitsschaden an
Decke



Bild 5

Spitzboden

exempl. Foto



Bild 6

**Dachgeschoss/
Obergeschoss**

Treppenhaus

exempl. Foto

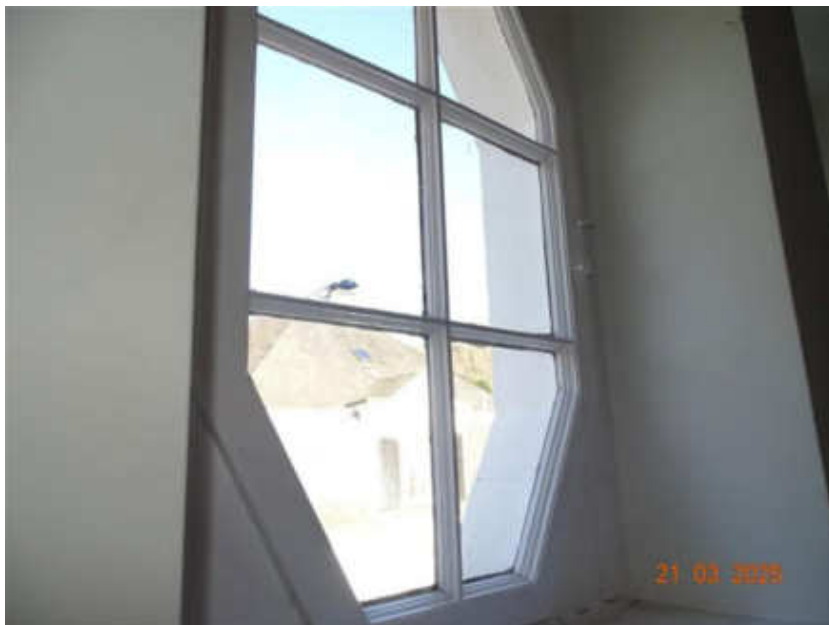


Bild 7

exempl. Foto

Treppenhaus

Fenster

1-fach verglast



Bild 8

1.Obergeschoss

Büro

exempl. Foto



Bild 9

1.Obergeschoss

Terrasse

Putzschäden an Sockel
Abmauerung



Bild 10

1.Obergeschoss

Bad



Bild 11

Erdgeschoss

Treppenhaus



Bild 12

Erdgeschoss

Flurbereich



Bild 13

Erdgeschoss

Haupteingang z.Zt.
stillgelegt



Bild 14

wie vor

Feuchtigkeitschäden

Natursteinwandbelag
neben Eingang



Bild 15

Kellergeschoss

Kellerabgang

Außenwand durchfeuchtet



Bild 16

Kellergeschoss

wie vor



Bild 17

wie vor

Kellergeschoss

Vorwandschale

Feuchtigkeit im Eckbereich



Bild 18

Kellergeschoss

Flur

Außenwand

Feuchtigkeitsschäden



Bild 19

wie vor

Heizungskeller

Außenwand
Feuchtigkeitsschaden



Bild 20

Kellergeschoss

Decke über Kellerabgang

Feuchtigkeitsschaden



Bild 21

[B] Bürogebäude

Büro VI

Ausbau fehlt



Bild 22

wie vor

Flur

Ausbau fehlt