

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

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

Wertermittlung

Stichtag: 05.02.2025

AZ.: 02 25 051/0043-2211

26.05.2025

Wohnhaus

Objekt/Ort:

Dörrenberger Weg 38
51766 Engelskirchen

Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach
068 K 014/24
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Beschluss vom 22.11.2024

Objektansicht von
Süden



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

AZ.: 02 25 051 / 0043 - 2211
26.05.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr.

068 K 014/24

Amtsgericht:

Gummersbach

Beschluss vom:

22.11.2024

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 13
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	14 - 16
4. BODENWERT	SEITE	17 - 20
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	21
6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE	SEITE	22 - 27
7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)	SEITE	28 - 30
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	31
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	32
10. SACHWERT	SEITE	33 - 34
11. VERKEHRSWERT	SEITE	35

ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:
BEBAUTE FLÄCHE / CBM-UMBAUTER RAUM
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE / BRUTTO-RAUMINHALT
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISSE U. SCHNITT M. 1:200
- Anlage 6: LICHTBILDER

Wertermittlung

AZ.: 02 25 051 / 0043 - 2211

Wohnhaus - Grundstück

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Dörrenberger Weg 38
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	Ründeroth
Blatt	01601

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Ründeroth
Flur:	64

Flurstück-Nr. 62

2.14 Grundstücksgröße

Größe

1.820 m²

1.820 m²

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Gummersbach,
Grundbuchauszug ' 10.04.2024

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nummer 10:

Gemarkung: Runderoth, Flur: 64, Flurstück
62, Wirtschaftsart und Lage: *Gebäude und
Freifläche, Dörrenberger Weg 38*, Größe
1820 m²

Eintragungen in Abteilung I:

Eigentümer:

Eintragungen in Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nummer der Eintragungen: 2

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht
der Verlegung des Betriebes und der Unter-
haltung einer Wasserleitung, verbunden mit
einer Bau- und Nutzungsbeschränkung für
den Grundstückseigentümer) für den Agger-
verband in Derschlag (Gruppenwasserwerk).
Eingetragen mit Bezug auf den rechtskräfti-
gen Enteignungsbeschluß vom 8. Oktober
1954 und das Ersuchen des Reg. Präs. Vom
8. Februar 1955 am 26. Juli 1955 und umge-
schrieben am 18. Mai 1965.

Laufende Nummer der Eintragungen: 10

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG
Gummersbach, 68 K 14/24). Eingetragen am
10.04.2024.

Abteilung III:

Schuldverhältnisse die ggf. verzeichnet sind,
werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Ver-
kehrswert haben.

Herrschvermerke:

Keine Eintragungen vorhanden.

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,*

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom
13.12.2024 besteht keine Wohnungsbindung,*

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 aufgenommen.

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 Engelskirchen 11.12.2024 gilt folgendes:

„Es wird hiermit bescheinigt, dass das bebaute Grundstück in Engelskirchen Gemarkung: Ründeroth, Flur: 64, Flur: 62 an einer Gemeindestraße liegt, die endgültig hergestellt ist. Die Straße trägt die Bezeichnung „Dörrenberger Weg“.

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.“

Wertermittlungstichtag: 05.02.2025

Qualitätstichtag: 05.02.2025

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
Ausgabe: November 2024, Index = 184,7 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeber

Name	Amtsgericht Gummersbach
Straße	Steinmüllerallee 1a
Ort	51643 Gummersbach
Auftrag vom:	22.11.2025
	Beschluss vom 22.11.2024

2.21 Ortsbesichtigung

Datum: 05.02.2025

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 7

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 08.05.2025

Grundbuchauszug vom 10.04.2024

Enteignungsbeschluss vom 08.10.19954 konnte nicht vorgelegt werden

Auskünfte Behörden / Ämter:

- Auskunft über Baulasten vom 09.12.2024
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss
- Auskunft Altlastenkataster vom 08.01.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 11.12.2024
- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 13.12.2024

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 05.02.2025

2.24 Bewohner

Gebäude bei der Besichtigung unbewohnt und unbewohnbar.

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.

[A] Wohnhaus

Baugenehmigung vom 07.07.1970 Errichtung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung

[B] Garage

Baugenehmigung vom 01.07.1974 Errichtung einer Doppelgarage mit Hobbyraum

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend des Baujahres asbesthaltige Materialien verbaut sein könnten.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

2.30 Hausnummer

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 38, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität

Baureifes Land

Infrastruktur

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Regierungs-
bezirk: Köln
Kreis: Oberbergischer Kreis
Stadt: Engelskirchen
Ortsteil: Stiefelhagen
Einwohner: ca. 20.000
Schulen: Sämtliche Schulformen und
Kindergärten vorhanden.

Ortslage

Das Grundstück liegt im Ortsteil
Stiefelhagen in einem Wohngebiet.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in der
Nähe.

Verkehrsanbindung

Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs-
straßen:
Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien-
verkehr in ca. 950 m Entfernung,
B 256, Wiehl - Marienheide ca. 5,9 km,
A 4, Köln - Olpe, Anschlussstelle
< Engelskirchen > : ca. 5,4 km,
Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 1,8 km.

Himmelsrichtung

Grundstückszufahrt/-gang von
Nord-Ost

Umgebung

Die nähere Umgebung des Bewertungs-
grundstückes ist vorwiegend mit
Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Beeinträchtigungen

- - -

3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung

[A] Wohnhaus

Wohnen

[B] Garage

Einstell

zulässige Nutzung

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

Bebauungsplan

Beurteilung nach § 34, BauGB
Gemäß Ortssatzung "Dörrenberger Weg "
vom 22.03.2007

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt
Engelskirchen Stand: 2021
Ausweisung:
Flächen für die Landwirtschaft

Nachbarbebauung/
Umgebung

offene Bauweise , < Wohnen >

Nord-Ost: < Dörrenberger Weg >
Süd-Ost: Wohnbebauung
Süd-West: Landwirtschaftliche Fläche
Nord-West: Wohnbebauung

3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

mittleres Gefälle von
Nord-Ost nach Süd-West

Baugrund

ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund
der vorhandenen Bebauung unterstellt

3.13 Grundstücksgestalt

Form	siehe Übersichtsplan Punkt 5
Frontbreite	ca. 22,00 m
Grundstückstiefe	ca. 44,00 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße	öffentliche, ausgebaute Gemeindestraße, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom (Oberlandleitung)
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.

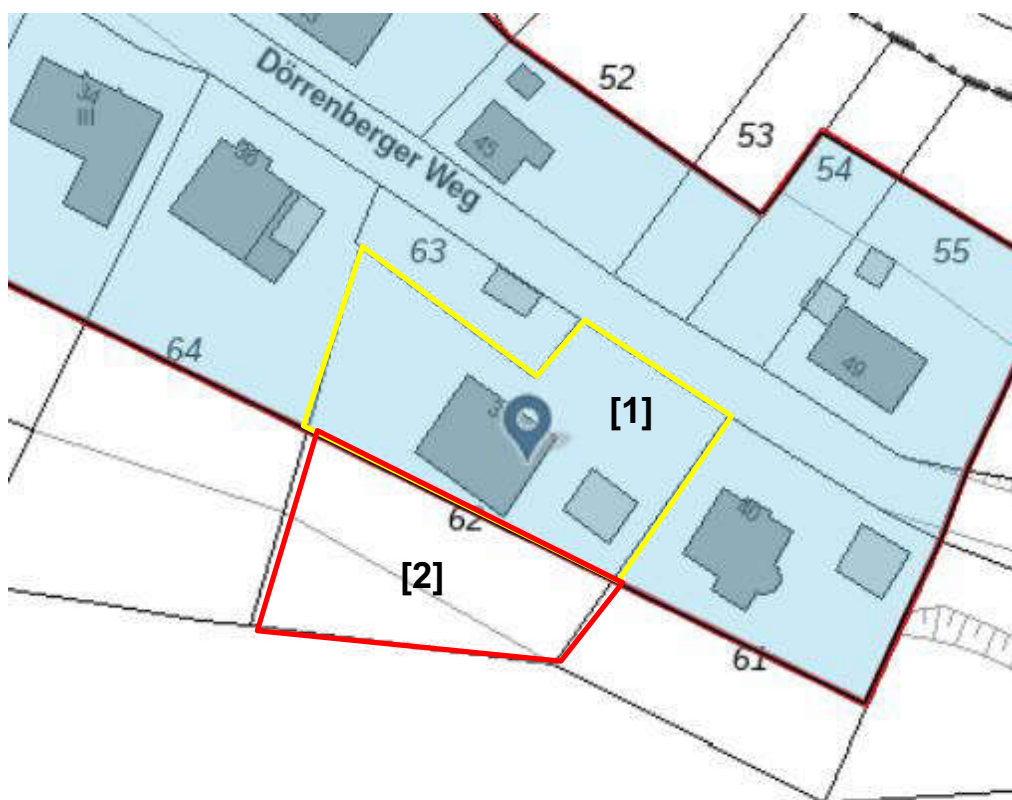
	Baureifes Land	Landwirtschaftliche Fläche
Stichtag:	01.01. 2025	01.01. 2025
Grundstücksart:	Wohnbaufläche	landwirtschaftliche Fläche
Richtwertgrundstücksbreite:	keine Festlegung	keine Festlegung
Richtwertgrundstückstiefe:	keine Festlegung	keine Festlegung
Richtwertgrundstücksgröße:	700 m ²	keine Festlegung
Erschließungskosten:	beitragsfrei	keine Festlegung
Geschossigkeit:	I - II -geschossig	keine Festlegung
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung	keine Festlegung
Bauweise:	offene Bauweise	keine Festlegung
Bodenrichtwert:	€ / m ² 135,00	€ / m ² 1,65

4.30 Grundstücksaufteilung

Das Grundstück besitzt eine Größe von 1820,00 m².

Das Grundstück ist in der Bodenrichtwertkarte in zwei verschiedenen Bodenrichtwertzonen unterteilt.

Die Ermittlung der Teilflächen wird anhand des nachstehenden Übersichtsplanes vorgenommen.



Grundstücksgröße insges.: = 1.820 m²

[1] Baureifes Land = 1.072 m²

[2] Landwirtschaftliche Fläche = 748 m²

4.40 Ableitung des Bodenwertes

Kriterien	Zuschlag () Abschlag (-)	Baureifes Land	Landwirtsch. Flächen
	[%]	€ / m ²	€ / m ²
Bodenrichtwert		135,00	1,65
Preisentwicklung für 2025	0,0 0,0	0,00	0,00 1)
Abweichung in der Erschließung	Zwischenwert 0,0 0,0	135,00 0,00	1,65 0,00
Abweichung in der Lage	Zwischenwert -10,0 0,0	135,00 -14,00	1,65 0,00 3)
Abweichung in der Tiefe	Zwischenwert -8,0 0,0	121,00 -11,00	1,65 0,00 2)
Abweichung in der Breite	Zwischenwert -8,0 0,0	110,00 -11,00	1,65 0,00 2)
Abweichung in der Form	Zwischenwert 0,0 0,0	99,00 0,00	1,65 0,00
Abweichung in der Nutzung	Zwischenwert 0,0 0,0	99,00 0,00	1,65 0,00
<u>Bodenwerte zum Stichtag</u>		99,00	1,65
		€ / m ²	€ / m ²

1) Bodenrichtwert zum 01.01.2025 von € 130,00 auf € 135,00 /m² angehoben.

2) Grundstück überschreitet die Richtwertgrundstücksgröße, Abschlag gemäß Umrechnungsfaktoren aus Bodenrichtwertinformation = ca. 16,0 %.

3) Berücksichtigung der Topographischen Lage, hier extrem abfallendes Gelände

4.50 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = **1.820 m²**

	Größe	Bodenwert	Baureifes Land	Landwirtschaftliche Fläche
	[m ²]	€ / m ²	€	€
Baureifes Land	1.072	99,00	106.128,00	
Landwirtschaftliche Fläche	748	1,65		1.234,00
			106.128,00 €	1.234,00 €
			107.362,00 €	

Bodenwert, insges.:

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.60 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	
	1.820	173,3	1.733,0	< 1820	10-fache bebaute Fläche
					1733 m ² x 99,00 €/m ²
					106.128,00 €

5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

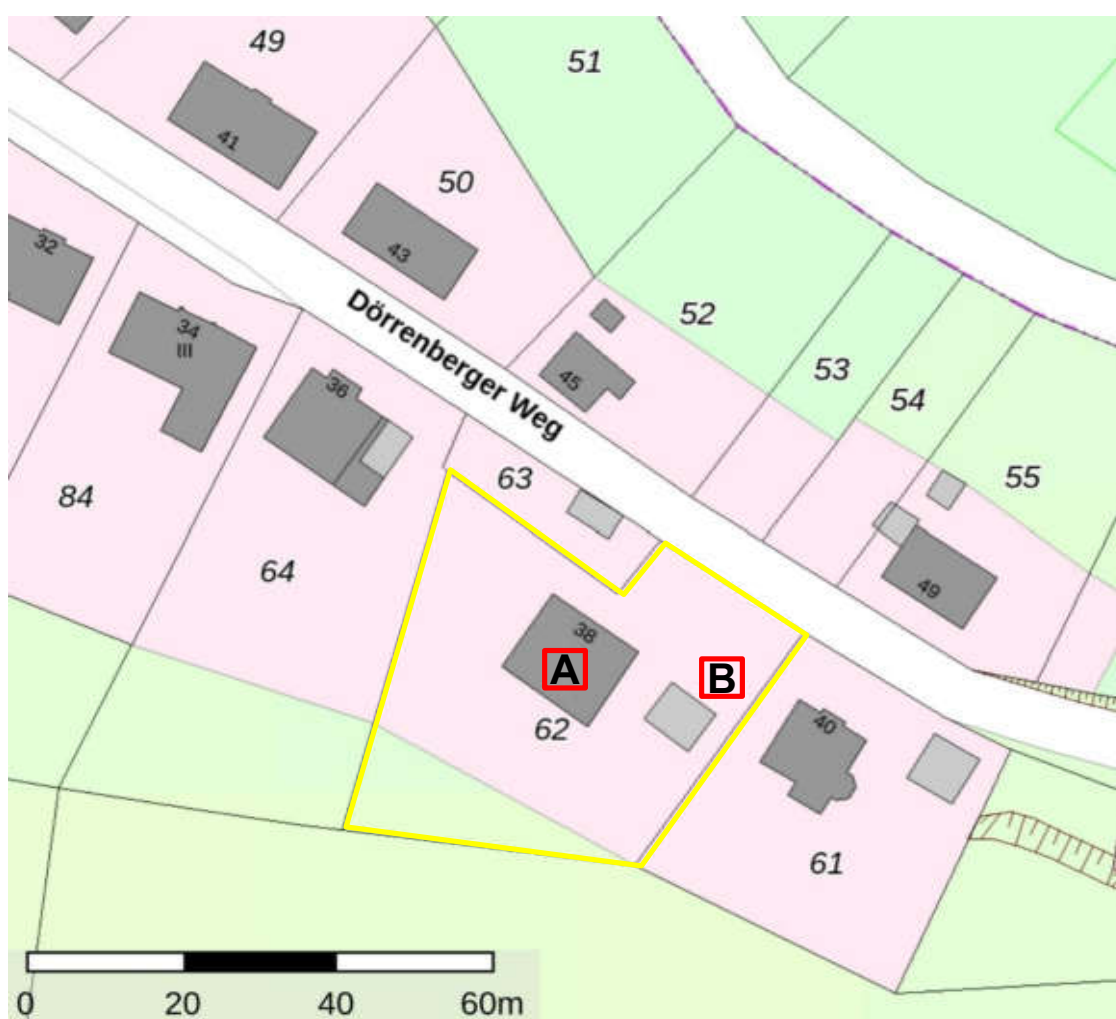
Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Wohnhaus

[B] Garage

Übersichtsplan

Lizenz: www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

Die Gebäude wurden am 05.02.2025 besichtigt und tlw. aufgemessen.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind in den Anlagen ersichtlich.

Die Fotos wurden am 05.02.2025 aufgenommen.

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung

[A] Wohnhaus
Typ: 1- 2 Familienwohnhaus
[B] Garage

6.02 Nutzungsart

[A] Wohnen
[B] Einstellen / Lagern

6.03 Baujahr

[A] 1973
[B] 1983

Alter

[A] 52 Jahre
[B] 42 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] 60 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					
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	vergebene Punkte
Modernisierungspunkte					
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	2
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	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				0
* 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

Sämtliche angesetzten Modernisierungen sind fiktiv zur Erhaltung des Gebäudes. Die Kosten der Modernisierungen werden in Anlage 4 aufgeführt und gegengerechnet.

modifizierte Restnutzungsdauer:

[A] 36 Jahre

[B] 18 Jahre

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

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 38.

Gutachterausschuss: Oberbergischer Kreis
Ausgabe Marktbericht: 2025

Abschreibung nach Methode des zuständigen Gutachterausschusses:

Grundlage: NHK 2010
GND = 80 Jahre
lineare Abschreibung

**Für die Wertermittlung gewählter
Abschreibungsmodus:**

lineare Abschreibung

[A] 55,0 %

[B] 70,0 %

6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus

konventionelle massive Bauweise,
Satteldach, 1-geschossig, ausge-
bautes Dachgeschoss, unterkellert

[B] Garage

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

6.08 Raumaufteilung

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

Wohnfläche:	126,78 m ²
Nutzfläche:	246,83 m ²

Gesamt:	373,62 m²
----------------	-----------------------------

6.12 Baulicher Zustand

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

Renovierungen und werterhöhende Investitionen

keine nennenswerten Maßnahmen seit Gebäudefertigstellung erkennbar

Instandhaltung

[A] mangelhaft

[B] mangelhaft

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]

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

6.16 Wirtschaftliche Einflüsse

Grundrisse

dem Baujahr entsprechend

Geschosshöhen

[A] KG: 2,25 m
EG: 2,75 m
DG: 2,75 m
SB: 2,50 m

[B] KG: 3,00 m
EG: 2,70 m
DG: 1,80 m

Nachteile/Vorteile

7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
gemäß Anlage 3 = 12.648,00 €

7.02 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten € 812,00

Instandh.-Kosten € 1.987,00

Mietausfall-Wagnis € 253,00 2,0 % (pauschal) = -3.052,00 €

7.03 Betriebskosten € - 0,0 % (pauschal) = 0,00 €

7.04 Reinertrag, jährlich = 9.596,00 €

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
1.820	173,3	1.733	< 1820

10-fache bebaute Fläche	Liegenschaftszins
106.128,00 €	1,90 %

= -2.016,00 €

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2025

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

= 7.580,00 €

7.07 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer 33,5 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 24,620
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 7.580,00 * 24,620 = 186.620,00 €

7.08 Bodenwert

= 107.362,00 €

7.09 Vorläufiger Ertragswert

= 293.982,00 €

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 293.982,00

= - - -

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

= 293.982,00 €

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 = -138.675,00 €

7.13 Ertragswert

= 155.307,00 €

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

	Gebäudeart Gebäudeteil	Regiona- faktor	Fläche BGF m²	Herstellungskosten			Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 05.02.2025 EUR [7 + 9]
				NHK2010 € / m² 2010=100	Index Stichtag 184,7 % €/m³/m² [5 x Index]	Neuwert EUR [4 x 6 x 3]	Alter		
							Lineare Absch.(s.Pkt.6.06 [%] [von 7]	EUR	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
[A]	Wohnhaus	1,00	345	791,00	1.461,00	503.672,00	-55,0	-277.020,00	226.652,00
	Sonst. Bauteile: Dachgaube, Balkon								6.929,55
[B]	Garage	1,00	84	485,00	896,00	75.014,00	-70,0	-52.510,00	22.504,00
	Sonst. Bauteile:								0,00
	Wertansatz in Spalte 5:								
	In Anlehnung an NHK 2010:								
[A]	Typ: 1.01, Standardstufe 2-3								
[B]	Typ: 14.1, Standardstufe 4								
	incl. Baunebenkosten								
					Summen:	578.686,00		-329.530,00	256.085,55

8.10 Summe der Gebäudesachwerte:

= 256.085,55 €

8.11 Baunebenkosten

Baunebenkosten

für:

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

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

8.12 Gebäudesachwert

= 256.085,55 €

9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN

Den Sachwert der Außenanlagen,
bestehend aus:

- den Anschlüssen für
 - Wasser 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	256.085,55 €	=	12.804,00 €
---------	-----	--------------	---	-------------

Zeitwert der Außenanlagen

	=	12.804,00 €
--	---	-------------

10. VORLÄUFIGER SACHWERT

10.01 Bodenwert (4.50) = 107.362,00 €

10.02 Gebäudesachwert (8.12) = 256.085,55 €

10.03 Sachwert der
Außenanlagen (9.) = 12.804,00 €

10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = 376.251,55 €

10.05 Sachwertfaktor

Abschlag - Begründung

Gemäß Grundstücksmarktbericht des
Oberbergischen Kreises, Stand 2025
ist bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert
der folgende Abschlag vom Sachwert vorzunehmen:

Abschlag: -14,0 %

-14,0 % von 376.251,55 € = -52.675,00 €

10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert
des bebauten Grundstückes = 323.576,55 €

10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil = - - -

10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 323.576,55 €

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 = -138.675,00 €

10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]
[A] Wohnhaus	233.581,55	
[B] Garage	22.504,00	
	256.085,55	

= ---

= ---

10.10 Marktangepasster Sachwert

= 184.901,55 €

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilien-
wohnhaus bebaut.*

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

11.02 Ertragswert (nachrichtlich) [aus 7.13] = 155.000,00 €

11.03 Sachwert [aus 10.10] = 185.000,00 €

11.04 Verkehrswert [aus Sachwert] = 185.000,00 €

58540 Meinerzhagen, den 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

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

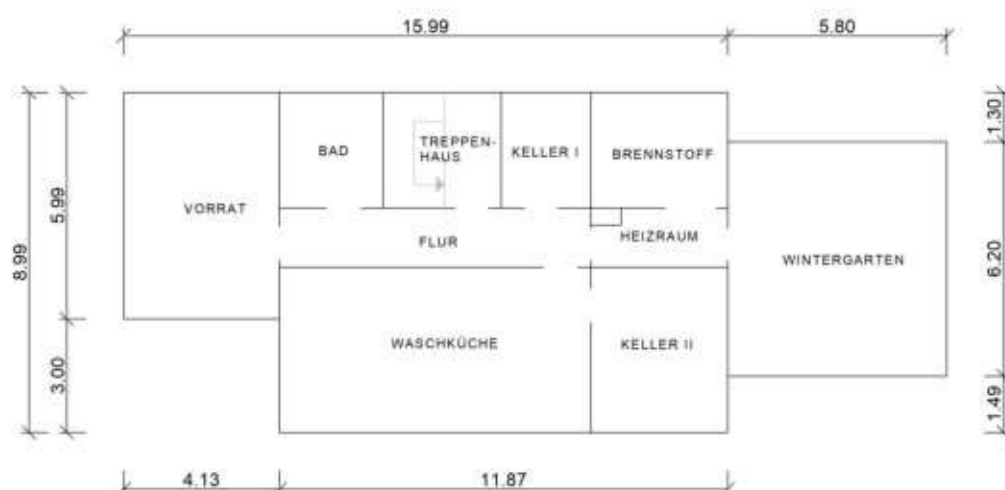
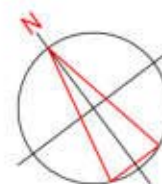
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheits- preis	Neuwert	Abschrei- bung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.						
[A]	Wohnhaus						
	Wohnungen, Lager, Wintergarten, Garagen von Unrat befreien Zuwegung wieder herstellen	1,00	psch.	-10.000,00 €	-10.000,00 €	100,0%	-10.000,00 €
	Erdberührende Kelleraußenwände tlw. durchfeuchtet, Nachputz- u. Malerarbeiten,	12,00	lfdm	-800,00 €	-9.600,00 €	100,0%	-9.600,00 €
	Fehlendes Geländer am Balkon (Absturzsicherung)	14,00	lfdm	-200,00 €	-2.800,00 €	100,0%	-2.800,00 €
	Warmwasserspeicher ohne Funktion Neuinstallation und ggf. Austausch der Leitungen	1,00	Stück	-5.000,00 €	-5.000,00 €	100,0%	-5.000,00 €
	Nachtspeicheröfen teilweise überaltert und ohne Funktion, Neuinstallation Heizsystem	1,00	psch.	-30.000,00 €	-30.000,00 €	100,0%	-30.000,00 €
	In der Erdgeschosswohnung wurden teilweise die Stromleitungen entfernt. Eine fachmännische Neuinstallation und Überprüfung der vorhanden Leitungen ist nötig.	1,00	Stück	-5.000,00 €	-5.000,00 €	100,0%	-5.000,00 €

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

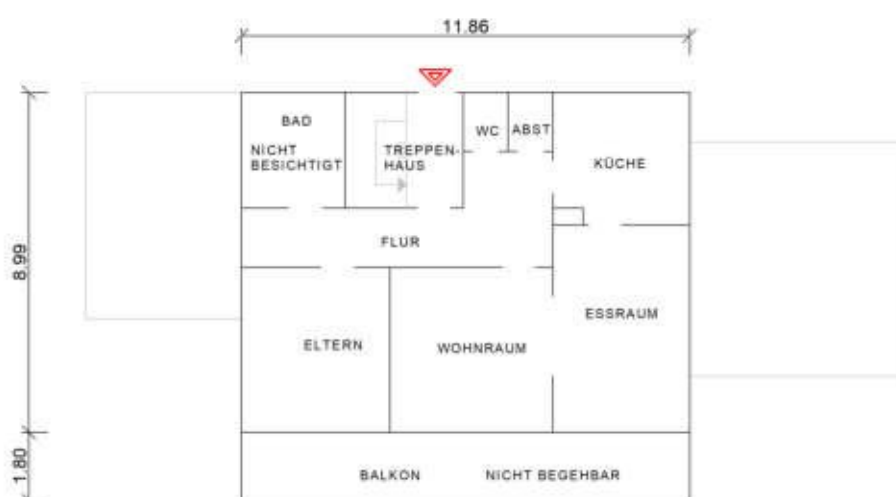
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheits- preis	Neuwert	Abschrei- bung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	Sämtliche Ausbaugewerke müssen erneuert werden, Bodenbeläge, Wandbeläge und Deckenbeläge, sowie Sanitärinstallationen, Beiputzarbeiten, Türen und Zargen Die Berechnung erfolgt über die BGF	345,00	m²	-225,00 €	-77.625,00 €	100,0%	-77.625,00 €
	Anbau Wintergarten Wintergarten nicht begehbar	36,00	m²	200,00 €	7.200,00 €	25,0%	1.800,00 €
							-138.225,00 €
[B]	Garage	Pauschal: ca. -2,0 % des Gebäudezeitwertes					-450,00 €
							-450,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:					- 138.675,00 €

ANLAGE 5



KELLERGEOSCHOSS

A



ERDGESCHOSS

GLIEDERUNG

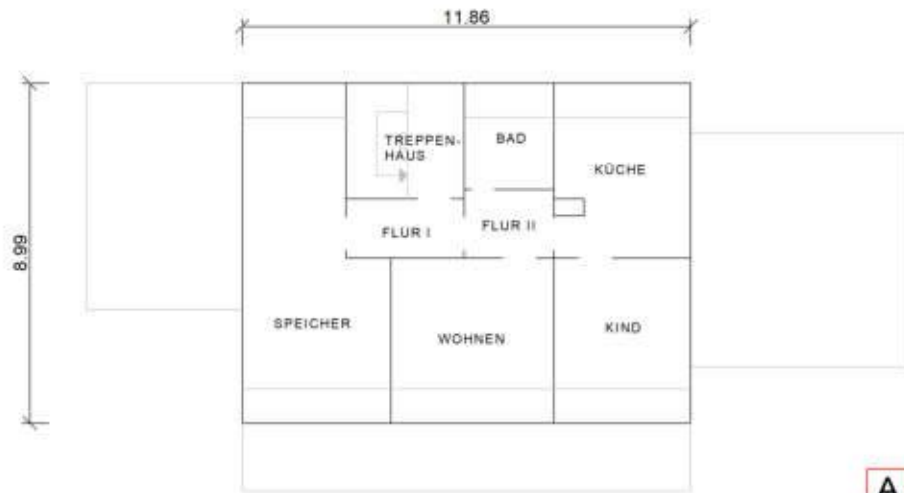
- A WOHNHAUS
- B GARAGE

DARSTELLUNG

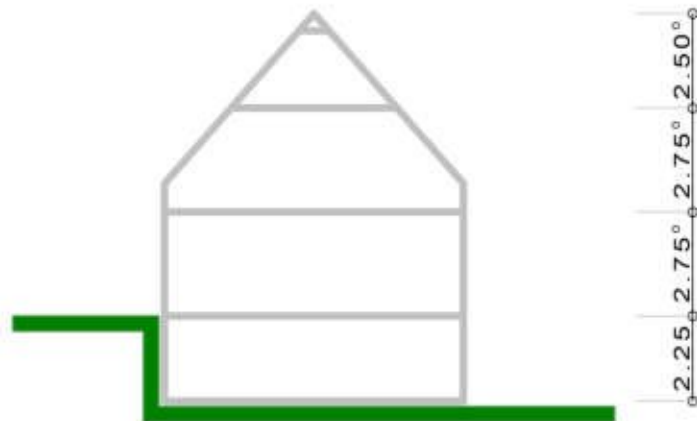
GRUNDRISSE WOHNHAUS

(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)

ANLAGE 5



DACHGESCHOSS



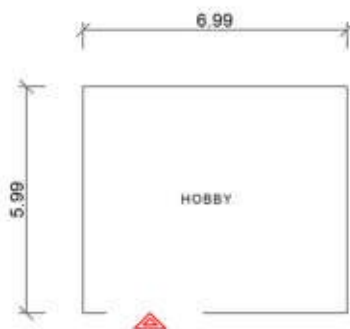
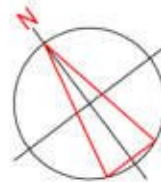
SCHNITT

GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

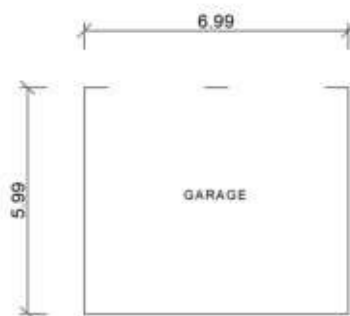
DARSTELLUNG	GRUNDRISS/SCHNITT WOHNHAUS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	----------------------------	----------------------------------

ANLAGE 5

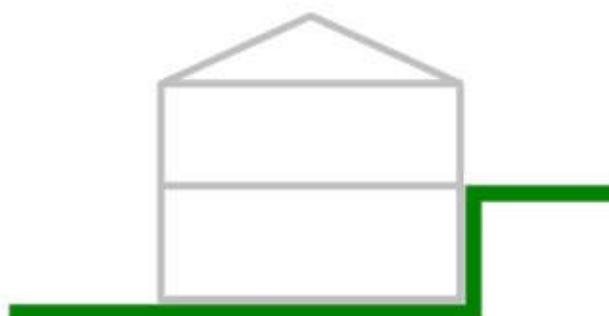


UNTERGESCHOSS

B



OBERGESCHOSS



SCHNITT

GLIEDERUNG

- A WOHNHAUS
- B GARAGE

DARSTELLUNG	GRUNDRISS/SCHNITT GARAGE	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	--------------------------	----------------------------------

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: Dörrenberger Weg 38,
51766 Engelskirchen

Aktenzeichen: 02 24 051/ 0043- 2211

Lichtbilder vom: 26.02.2025

ANLAGE 6



Bild 1

Ansicht von Nordosten

[A] Wohnhaus



Bild 2

Ansicht von Norden

[B] Garage

Zufahrt verwildert

ANLAGE 6



Bild 3

Ansicht von Norden

[A] Wohnhaus



Bild 4

Ansicht von Norden

[A] Wohnhaus

Anbau

ANLAGE 6



Bild 5

Ansicht von Nordwesten

[A] Wohnhaus



Bild 6

Ansicht von Südwesten

[A] Wohnhaus

ANLAGE 6



Bild 7

Ansicht von Süden

[A] Wohnhaus

Wintergarten



Bild 8

Ansicht von Südwesten

[A] Wohnhaus

Wintergarten

[B] Garage

ANLAGE 6



Bild 9

Ansicht von Süden

[A] Wohnhaus

[B] Wintergarten

[B] Garage



Bild 10

Ansicht von Süden

[B] Garage

seitlicher Aufgang

ANLAGE 6



Bild 11

Ansicht von Nordosten

[B] Garage

Garagenzufahrt



Bild 12

Ansicht von Südosten

[A] Wohnhaus

Eingangsbereich verwildert

ANLAGE 6



Bild 13
Rückseite
Balkonabsturz-
sicherung nicht
vorhanden
Putzabplatzungen



Bild 14
wie vor
Holzverkleidung der Traufe
fehlt größtenteils

ANLAGE 6



Bild 15
wie vor



Bild 16
Fensterleibungen nicht
fertiggestellt

ANLAGE 6



Bild 17

[A] **Dachgeschoss**

exemplarisches Foto

Wohnung zugestellt



Bild 18

[A] **Treppenhaus**

ANLAGE 6



Bild 19

[A] **Spitzboden**



Bild 20

[A] **Erdgeschoss**

Flur Ausbau teilweise nicht
fertiggestellt

ANLAGE 6



Bild 21

[A] Erdgeschoss

Wohnzimmer

exemplarisches Foto

Wohnung größtenteils nicht
begehrbar



Bild 22

[A] Erdgeschoss

Gäste-WC

ANLAGE 6



Bild 23

[A] Erdgeschoss

Elektroverkabelung
mangelhaft