

# NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



Von der SIKH zu Hagen öffentlich bestellter 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

## Doppelhaushälfte

### Objekt/Ort:

Im Kellerfeld 14  
51766 Engelskirchen

### Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach  
68 K 17/25  
Steinmüllerallee 1a  
51643 Gummersbach

Beschluss vom 05.08.2025



Objektansicht von  
Westen

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Nockemann Ingenieure Volmestraße 1 58540 Meinerzhagen  
Wertermittlung: Doppelhaushälfte, Im Kellerfeld 14, 51766 Engelskirchen

## WERTERMITTlung

AZ.: 02 25 041 / 0105 - 1308  
16.10.2025

**Zwangsversteigerungssache:**

**Geschäfts-Nr.** 68 K 17/25  
**Amtsgericht:** Gummersbach  
**Beschluss vom:** 05.08.2025

---

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 DES GEBÄUDES	SEITE	22	-	27
7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)	SEITE	28	-	29
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE			30
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE			31
10. SACHWERT	SEITE	32	-	33
11. VERKEHRSWERT	SEITE			34

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 OBJEKSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISSe U. SCHNITT M. 1:200
- Anlage 6: LICHTBILDER

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Nockemann Ingenieure Volmestraße 1 58540 Meinerzhagen  
Wertermittlung: Doppelhaushälfte, Im Kellerfeld 14, 51766 Engelskirchen

**Wertermittlung**

**AZ.: 02 25 041 / 0105 - 1308**  
**Doppelhaushälfte**

**2. ALLGEMEINE ANGABEN**

**2.10 Grundstück**

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Im Kellerfeld 14
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	04991

**2.13 Katasterbezeichnung**

Gemarkung:	Ründeroth
Flur:	54

Größe

Flurstück-Nr. 132

656 m<sup>2</sup>

**2.14 Grundstücksgröße**

656 m<sup>2</sup>

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück**

### **2.151 Grundbuch**

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs des Amtsgerichts Gummersbach,  
Grundbuchauszug vom : 19.05.2025

Bestandsverzeichnis:	Laufende Nummer 1: Gemarkung: Ründeroth, Flur: 54, Flurstück 132, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche / Im Kellerfeld 14, Größe 656 m <sup>2</sup>
Eintragungen in Abteilung I:	Eigentümer: wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.
Eintragungen in Abteilung II:	Lasten und Beschränkungen:  <i>Keine Eintragungen in Abteilung II.</i>
Abteilung III:	Schuldverhältnisse die ggf. verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.
Herrschvermerke:	Keine Eintragungen vorhanden.

### **2.152 Baulisten**

Das Baulistenverzeichnis wurde schriftlich angefragt.  
Zuständiges Baulistenverzeichnis: Oberbergischer Kreis

*Keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis*

### **2.153 Verträge / Vereinbarungen:**

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

*Grenzbebauung durch die Bebauung als Doppelhaus und  
durch das Carport*

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom  
19.08.2025 besteht keine Wohnungsbindung,  
sonst nichts bekannt*

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **2.154 Altlastenkataster**

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.  
Zuständiges Altlastenkataster: Oberbergischer Kreis

Gemäß Bescheid des Oberbergischen Kreises  
liegen keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächenkataster vor.

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 Stadt Engelskirchen vom 18.05.2025 gilt folgendes:

"Es wird hiermit bescheinigt, dass das bebaute Grundstück an einer Gemeindestraße liegt, die endgültig hergestellt ist. Die Straße trägt die Bezeichnung "im Kellerfeld". 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  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **2.18 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag**

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

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

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2025

Qualitätsstichtag: 19.09.2025

## **2.19 Baukostenindex**

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)  
Ausgabe: August 2025, Index = 189,6 % (2010 = 100)

## **2.20 Auftraggeber**

Name	Amtsgericht Gummersbach
Straße	Steinmüllerallee 1a
Ort	51643 Gummersbach
Auftrag vom:	13.08.2025
	Beschluss vom 05.08.2025

## **2.21 Ortsbesichtigung**

Datum: 19.09.2025

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **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 23.09.2025

Grundbuchauszug vom 19.05.2025

Auskünfte Behörden / Ämter:

- Auskunft über Baulasten vom 18.08.2025
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss
- Auskunft Altlastenkataster vom 28.08.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 18.05.2025
- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 19.08.2025

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 19.09.2025

## **2.24 Mieter/Bewohner**

Gebäude bei der Besichtigung unbewohnt.

## **2.25 Hausschwamm**

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **2.26 Bauordnungsrecht**

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

Es bestehen keine Baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Die Bauakten wurden eingesehen.

### **[A] Doppelhaushälfte**

Baugenehmigung vom 13.08.1999, Errichtung eines Doppelhauses mit je 1 Carport

1. Nachtrag vom 12.12.2002, Errichtung eines Satteldaches auf dem Carport an der Südostseite des Gebäudes sowie Wegfall der Abstellräume beider Carports und Standortänderung des nordwestlichen Carports

## **2.27 Sonstiges**

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

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

Mithaltendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 14, dies stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

## **2.28 Gewerbebetrieb**

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

## **2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung**

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

### **3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG**

#### **3.10 Lage**

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs- bezirk: Köln Kreis Oberbergischer Kreis Gemeinde: Engelskirchen Ortsteil: Wahlscheid Einwohner: ca. 19.637 Stand 31.12.2023 Schulen: Sämtliche Schulformen und Kindergärten vorhanden im Ortskern vorhanden.
Ortslage	Das Grundstück liegt am Rand der Gemeinde Engelskirchen 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. 450 m Entfernung, L307, Engelskirchen - Gummersbach: ca. 450 m, A 4, Olpe - Köln, Anschlussstelle < Engelskirchen > : ca. 8,4 km, Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 4,1 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Süd-Westen.
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungs- grundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

INTERNETVERSION - nicht vollständig

### **3.11 Art der baulichen Nutzung**

tatsächliche Nutzung

**[A] Doppelhaushälfte**  
Wohnen

zulässige Nutzung

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

Bebauungsplan

Beurteilung nach § 34, BauGB

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt  
Engelskirchen  
Ausweisung: Landwirtschaftliche Fläche

Nachbarbebauung/  
Umgebung

geschlossene Bauweise , < Wohnen >

Nord-Ost: Wohnbebauung  
Süd-Ost: Straße < Im Kellerfeld>  
Süd-West: Wohnbebauung  
Nord-West: Wohnbebauung

### **3.12 Bodenbeschaffenheit**

Oberfläche

annähernd eben

Baugrund

ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund  
der vorhandenen Bebauung unterstellt

INTERNETVERSION - nicht vollständig

### **3.13 Grundstücksgestalt**

Form	annähernd rechteckig siehe Übersichtsplan Punkt 5
Frontbreite	ca. 10,00 m
Grundstückstiefe	ca. 65,50 m

### **3.14 Erschließungszustand**

Art der Straße	öffentliche, ausgebauten Stadtstraße, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom, Gas
Entwässerung	Kanalisation

INTERNETVERSION - nicht vollständig

#### **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:	01.01.2025	
Entwicklungszustand	<b>Baureifes Land</b>	
Beitragszustand	<b>beitragsfrei</b>	
Nutzungsart	<b>Wohnbaufläche</b>	
Bauweise	<b>offene Bauweise</b>	
Geschossflächenzahl:	<b>I - II</b>	
Fläche	<b>700 m<sup>2</sup></b>	
Bodenrichtwert:	<b>145,00</b>	<b>€ / m<sup>2</sup></b>

#### 4.50 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 656 m<sup>2</sup>

	Größe	Bodenwert	Wohnbaufläche
	[ m <sup>2</sup> ]	€ / m <sup>2</sup>	€
Vorderland	656	145,00	95.120,00
			<b>95.120,00</b>

Bodenwert, insges.:

*Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !*

#### 4.60 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück	Beb. Fläche	Beb. Fläche	Verhältnis	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	[ m <sup>2</sup> ]	[ m <sup>2</sup> ]	x 10 [ m <sup>2</sup> ]	[ Spalte 3 : 1 ]	
1	2	3	4		Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
	656	68,0	680,0	> 656	<b>95.120,00 €</b>

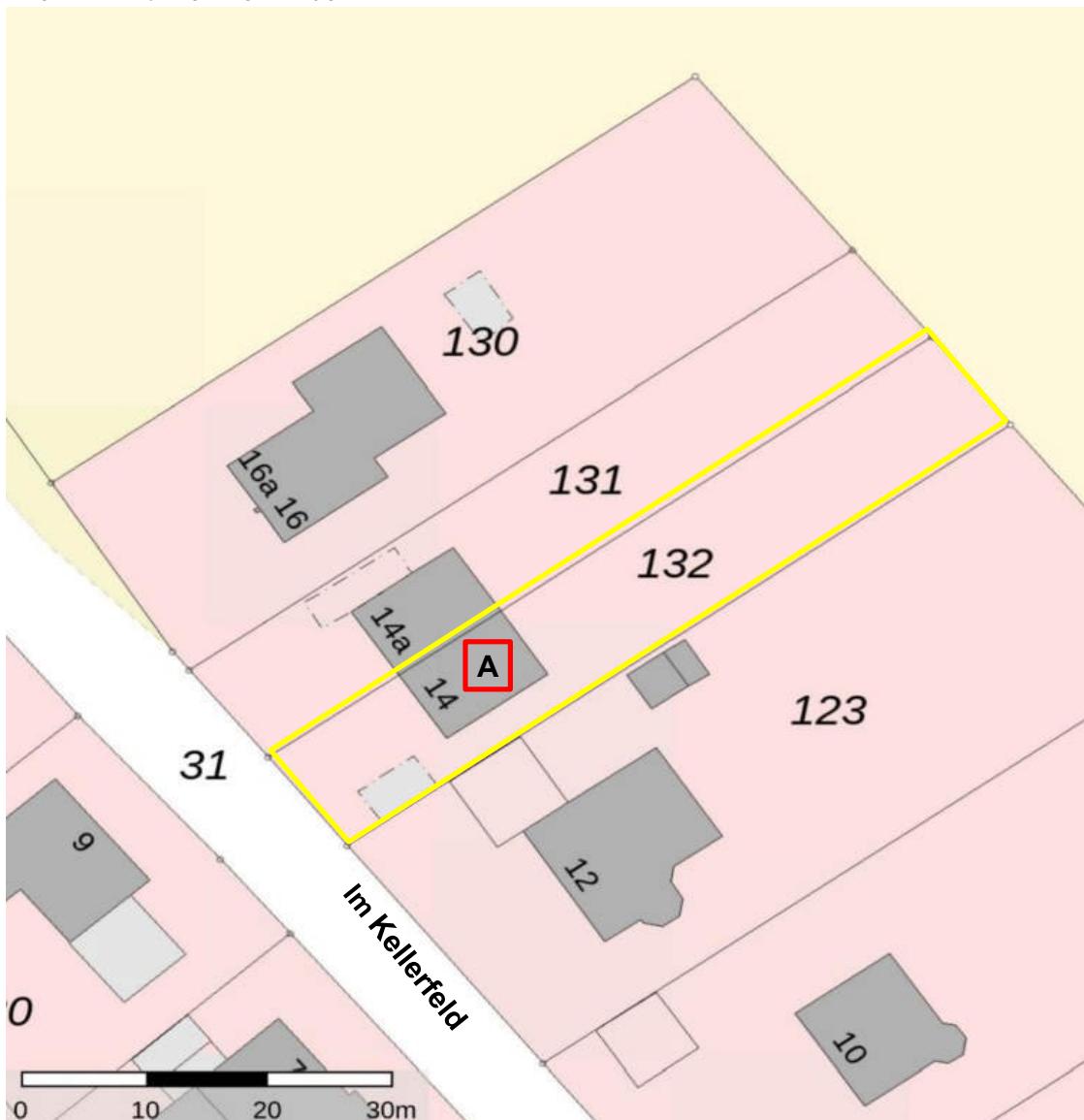
## **5. GEBÄUDEBESTAND**

### Gebäudebezeichnung

[A] Doppelhaushälfte

### Übersichtsplan

Lizenz:www.tim-online.nrw.de



### **5.1 Allgemeines**

Das Gebäude wurde am 19.09.2025 besichtigt.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind in der Anlage 6 ersichtlich.

Die Fotos wurden am 19.09.2025 aufgenommen.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE**

### **6.01 Gebäudebezeichnung**

[A] Doppelhaushälfte  
Typ: 1-Familienwohnhaus

### **6.02 Nutzungsart**

[A] Wohnen

### **6.03 Baujahr**

[A] 2000

### **Alter**

[A] 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

### **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.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Modernisierungspunkte	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
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	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			0	
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				0	

Tabelle: ImmoWertA zu Anlage 2 Tabelle a

In den letzten 20 Jahren habe keine Modernisierungen stattgefunden. Dementsprechend werden keine Punkte vergeben. Aufgrund des Alters und des Zustandes wird das zu bewertende Gebäude im Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Gemäß der Immowert A zu Anlage 2 Tabelle b ergibt sich bei dem Gebäudealter die folgende gewählte modifizierte Restnutzungsdauer.

modifizierte Restnutzungsdauer: [A] 55 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] 31,3 %

## 6.07 Bauweise

### [A] Doppelhaushälfte

Holzbauweise, nicht unterkellert,  
1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss  
Satteldach

## 6.08 Raumausstattung

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

Wohnfläche:	99,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	8,11 m <sup>2</sup>

---

Gesamt:	107,13 m <sup>2</sup>
---------	-----------------------

---

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **6.12 Baulicher Zustand**

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

**Renovierungen und  
wert erhöhende Investitionen**

[A] keine nennenswerten Maßnahmen seit Gebäudefertigstellung erkennbar

**Instandhaltung**

[A] 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

**Geschoss Höhen**

[A] EG: 2,74 m  
DG: 2,71 m

**Nachteile/Vorteile**

-

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Nockemann Ingenieure Volmestraße 1 58540 Meinerzhagen  
Wertermittlung: Doppelhaushälfte, Im Kellerfeld 14, 51766 Engelskirchen

## **7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)**

## [Allgemeines Ertragswertverfahren]

## 7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar  
gemäß Anlage 3

= 8.208,00 €

## **7.02 Bewirtschaftungskosten**

## Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021

Verwaltungskosten € 406,00 1 Wohneinheit und 1 Carport

Instandh.-Kosten € 1.492,00 14,00 €/m<sup>2</sup>

Mietausfall-Wagnis € 164,00 2,0 % (pauschal)

= -2.062,00 €

## 7.04 Reinertrag, jährlich

= 6.146,00 €

## 7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Gutachterausschuss veröffentlicht den vorliegenden Liegenschaftszins für die Gebäudeart Doppel- und Reihenhäuser. Der vorliegende Liegenschaftszins wurde auf seine Eignung geprüft und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst. Daraus ergibt sich der folgende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2025

	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins	
	95.120,00 €	1,30 %	= -1.237,00 €

Nockemann Ingenieure Volmestraße 1 58540 Meinerzhagen  
Wertermittlung: Doppelhaushälfte, Im Kellerfeld 14, 51766 Engelskirchen

**7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

= 4.909,00 €

**7.07 Kapitalisierung**

Restnutzungsdauer 55 Jahre

Kapitalisierungsfaktor = 39,120  
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

4.909,00 € \* 39,120 = 192.040,00 €

**7.08 Bodenwert**

= 95.120,00 €

**7.09 Vorläufiger Ertragswert**

= 287.160,00 €

**7.10 Marktanpassung**

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von 287.160,00 € = ---

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**

= 287.160,00 €

**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 = -17.600,00 €

**7.13 Ertragswert**

= 269.560,00 €

**8. ERMITTLEMENT DES GEBÄUDESACHWERTES**

	Gebäudeart Gebäudefeil	Regional faktor	Fläche BGF m <sup>2</sup>	Herstellungskosten			Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 19.09.2025 EUR [7 + 9]
				NHK2010 € / m <sup>2</sup> 2010=100	Index Stichtag 189,6 % €/m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> [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]	Doppelhaushälfte	1,00	136	925,00	1.754,00	238.517,00	-31,3	-74.656,00	<b>163.861,00</b>
	Sonst. Bauteile: Satteldachgaube								<b>13.677,00</b>
	<b>Wertansatz in Spalte 5:</b>  In Anlehnung an NHK 2010:  [A] Typ: 2.32, Standardstufe -3  incl. Baunebenkosten								
						Summen:	238.517,00		<b>-74.656,00</b>
									<b>177.538,00</b>

**8.10 Summe der Gebäudesachwerte:**= **177.538,00 €****8.11 Baunebenkosten**

Baunebenkosten  
für:  
Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Ver-  
waltungsleistungen und Bereitstellungs-  
gebühren für Finanzierungsmittel

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

- - -

**8.12 Gebäudesachwert**= **177.538,00 €**

## **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

wird gemäß des Grundstücksmarktberichtes  
auf 5 % des  
Gebäudezeitwertes festgelegt.

ca. 5 %	von	177.538,00 €	=	8.877,00 €
---------	-----	--------------	---	------------

<b><u>Zeitwert der Außenanlagen</u></b>	=	<b>8.877,00 €</b>
---	---	-------------------

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **10. VORLÄUFIGER SACHWERT**

**10.01 Bodenwert** ( 4.50 ) = 95.120,00 €

**10.02 Gebäudesachwert** ( 8.12 ) = 177.538,00 €

**10.03 Sachwert der Außenanlagen** ( 9. ) = 8.877,00 €

**10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes** = 281.535,00 €

### **10.05 Sachwertfaktor**

Zuschlag - Begründung

Der Gutachterausschuss veröffentlicht bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung den folgenden Sachwertfaktor für die Gebäudeart Doppel- und Reihenhäuser. Der Sachwertfaktor wurde auf seine Eignung geprüft und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst. Daraus ergibt sich der folgende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor.

Zuschlag: 2,5 %

2,5 % von 281.535,00 € = 7.038,00 €

**10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks** = 288.573,00 €

**10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil** = - - -

**10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert** = 288.573,00 €

Nockemann Ingenieure Volmestraße 1 58540 Meinerzhagen  
Wertermittlung: Doppelhaushälfte, Im Kellerfeld 14, 51766 Engelskirchen

**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

= -17.600,00 €

**10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"**

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [ € ]	Abschlag [ % ]
[A] Doppelhaushälfte	177.538,00	
	177.538,00	

= ---

**10.10 Marktangepasster Sachwert**

= 270.973,00 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Nockemann Ingenieure Volmestraße 1 58540 Meinerzhagen  
Wertermittlung: Doppelhaushälfte, Im Kellerfeld 14, 51766 Engelskirchen

## 11. VERKEHRSWERT

### 11.01 Wertermittlungsverfahren

#### Sachwertverfahren

Begründung: *Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte und einem Carport bebaut.*

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

11.02 Ertragswert (nachrichtlich) [ aus 7.13 ] = 269.560,00 €

11.03 Sachwert [ aus 10.10 ] = 270.973,00 €

11.04 Verkehrswert [aus Sachwert] = 271.000,00 €

58540 Meinerzhagen, den 16.10.2025



ANLAGE 1 - 6

## **ANLAGEN:**

- Anlage 1: BERECHNUNG:  
BEBAUTE FLÄCHE /  
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLEMENT JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDRE OBJEKSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER

INTERNETVERSION - nicht vollständig

**BESONDERE OBJEKTSPÉZIFISCHE  
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

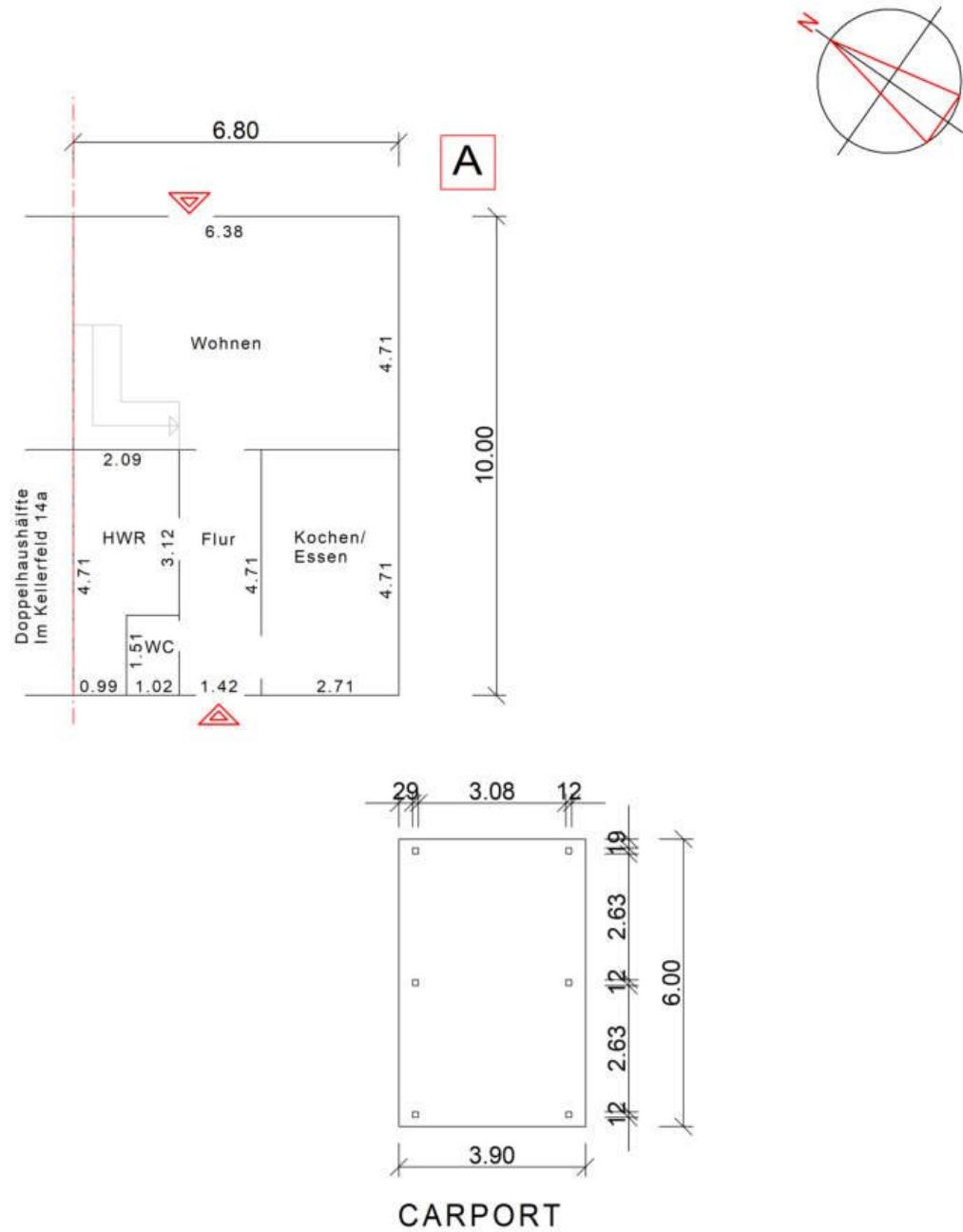
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	<b>Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich &lt; Neu für Alt &gt;.</b>						
[A]	Doppelhaushälfte						
	Aufgrund der Holzbauweise wird ein Abschlag vorgenommen. Ein vergleichbares massiv errichtetes Gebäude hat eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Im Vergleich dazu muss bei einem Holzhaus von einer verminderten Gesamtnutzungsdauer ausgegangen werden. Somit ergibt sich die folgende Anpassung.	1,00	Pschl.	-10.000,00 €	-10.000,00 €	-10.000,00 €	
	Austausch der defekten Fliesen im Badezimmer. WC-Drücker defekt	1,00	Pschl.	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-1.000,00 €	
	<u>Carport</u> Holzbauweise, Satteldach, Betondachsteine Stromanschluss, Maße: 3,90 m x 6,00 m siehe auch Anlagen 5+6	23,40	m <sup>2</sup>	250,00 €	5.850,00 €	50,0%	2.925,00 €
	<u>Gartenhaus</u> Holzbauweise, Satteldach, Betondachsteine Stromanschluss , Maße: 5,06 m x 3,53 m siehe auch Anlage 6	17,86	m <sup>2</sup>	250,00 €	4.465,45 €	50,0%	2.232,73 €

**BESONDERE OBJEKTSPÉZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	Im rückwärtigen Bereich müssen die Holzbohlen ausgetauscht werden, da diese durch ein defektes Regenfallrohr stark beschädigt wurden.  Maße: 3,54 m x 1,13 m  Regenentwässerung muss neu angeschlossen werden  Holzanstrich der Fassade aufgrund der Verwitterung der Holzbohlen Außenanstrich mit Gerüststellung	4,00 1,00 175,78	m <sup>2</sup> Pschl. m <sup>2</sup>	-1.500,00 € -500,00 € 30,00 €	-6.000,00 € -500,00 € -5.273,00 €	-6.000,00 € -500,00 € -5.273,00 €		
							Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:	- 17.600,00 €

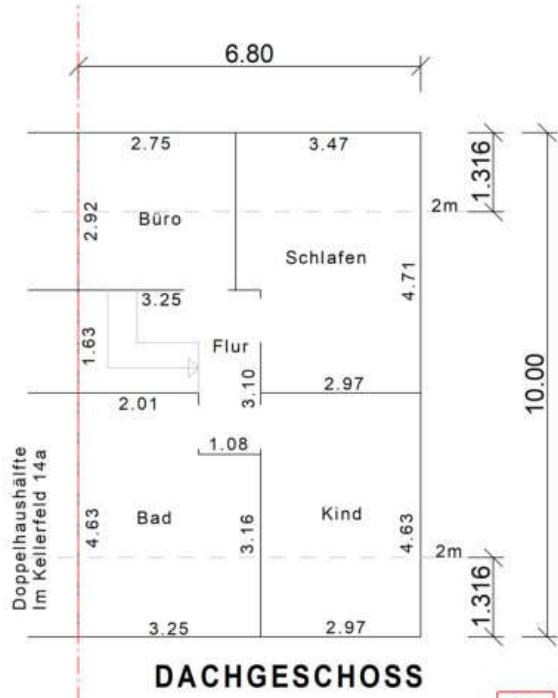
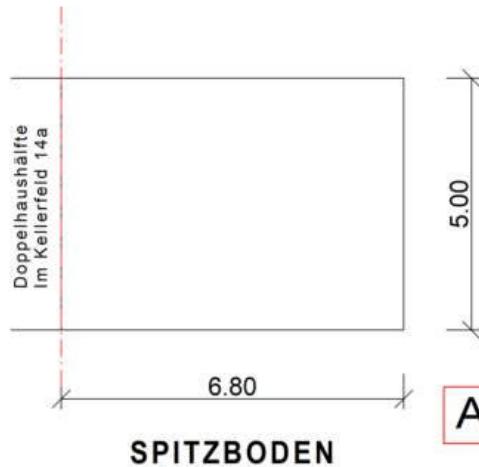
**ANLAGE 5**



**GLIEDERUNG**

**A DOPPELHAUSHÄLFTE**

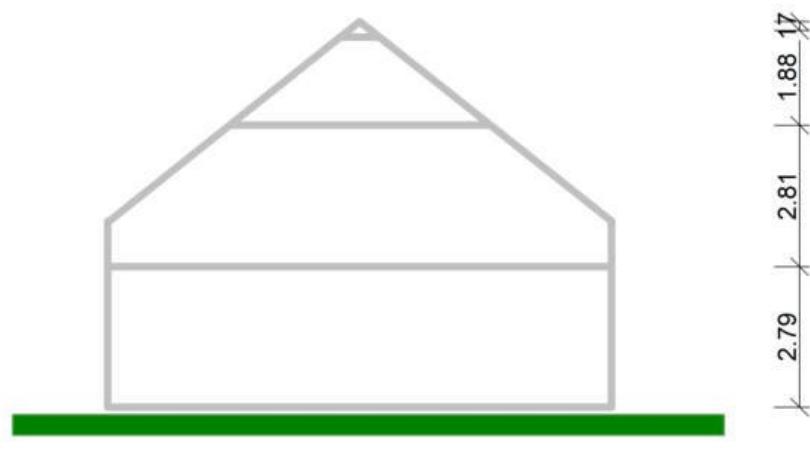
DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------	----------------------------------

**ANLAGE 5****A****A****GLIEDERUNG****A DOPPELHAUSHÄLFTE**

DARSTELLUNG	GRUNDRIFFE DACHGESCHOSS UND SPITZBODEN	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	---	-------------------------------------

INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 5**



**GLIEDERUNG**

**A** DOPPELHAUSHÄLFTE

DARSTELLUNG	SCHNITT DOPPELHAUS UND CARPORT	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	--------------------------------	----------------------------------

INTERNETVERSION - nicht vollständig

## **Bilddokumentation**

### **Anlage 6**

Wertermittlung: Im Kellerfeld 14  
51766 Engelskirchen

Aktenzeichen: 02 25 041/ 0105- 1308

Lichtbilder vom: 19.09.2025

**ANLAGE 6**



Bild 1

Ansicht von Westen

[A] Wohnhaus

Eingangsüberdachung

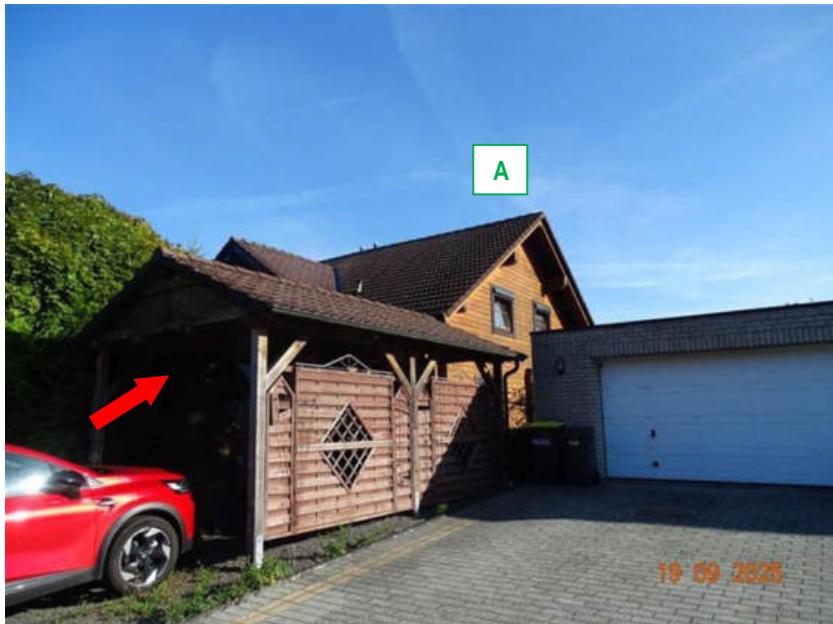


Bild 2

Ansicht von Süden

[A] Wohnhaus

Carport



INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 6**



Bild 3

Ansicht von Osten

[A] Wohnhaus



Bild 4

Ansicht von Nordosten

[A] Wohnhaus



INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 6**



Bild 5

Ansicht von Norden

Carport

Bewertung erfolgt in Anlage 4



Bild 6

Carport

Dachuntersicht



INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 6**

Bild 7



Ansicht von Westen

Gartenhaus

Bild 8



Ansicht von Nordosten

[A] Wohnhaus

Gartenhaus



INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 6**



Bild 9

Heizungsanlage im  
Spitzboden



Bild 10

Holzwerkanstrich schadhaft  
Exempl. Foto



INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 6**



Bild 11

Türschwelle schadhaft  
Exempl. Foto



Bild 12

Außenfensterbank schadhaft  
Exempl. Foto



INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 6**



Bild 13

Holzbohlen im rückwärtigen Eckbereich sind auszutauschen (verfault)  
Feuchtigkeitsschaden durch Regenentwässerung  
Regenentwässerung muss neu angeschlossen werden



Bild 14

wie vor



INTERNETVERSION - nicht vollständig

**ANLAGE 6**



INTERNETVERSION - nicht vollständig