

# NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



Von der SIHK 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

## Verkehrswertmittlung nach § 194 BauGB

Stichtag: 19.09.2025

AZ.: 02 25 041/0105-1308

16.10.2025

## 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

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

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

## 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

Flurstück-Nr. 132

### 2.14 Grundstücksgröße

Größe

656 m<sup>2</sup>

656 m<sup>2</sup>

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

### **2.151 Grundbuch**

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches 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.
Herrschervermerke:	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,*

*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*

## **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

## 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: 19.09.2025

Qualitätstichtag: 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

## **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.

## **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.

Mithaftendes 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.



### 3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

#### 3.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	<p>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.</p>
Ortslage	Das Grundstück liegt am Rand der Gemeinde Engelskirchen in einem Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.
Verkehrsanbindung	<p>Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrsstraßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linienverkehr in ca. 450 m Entfernung, L307, Engelskirchen - Gummersbach: ca. 450 m, A 4, Olpe - Köln, Anschlussstelle &lt; Engelskirchen &gt; : ca. 8,4 km, Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 4,1 km.</p>
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Süd-Westen.
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

### 3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung	<b>[A] Doppelhaushälfte</b> 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

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

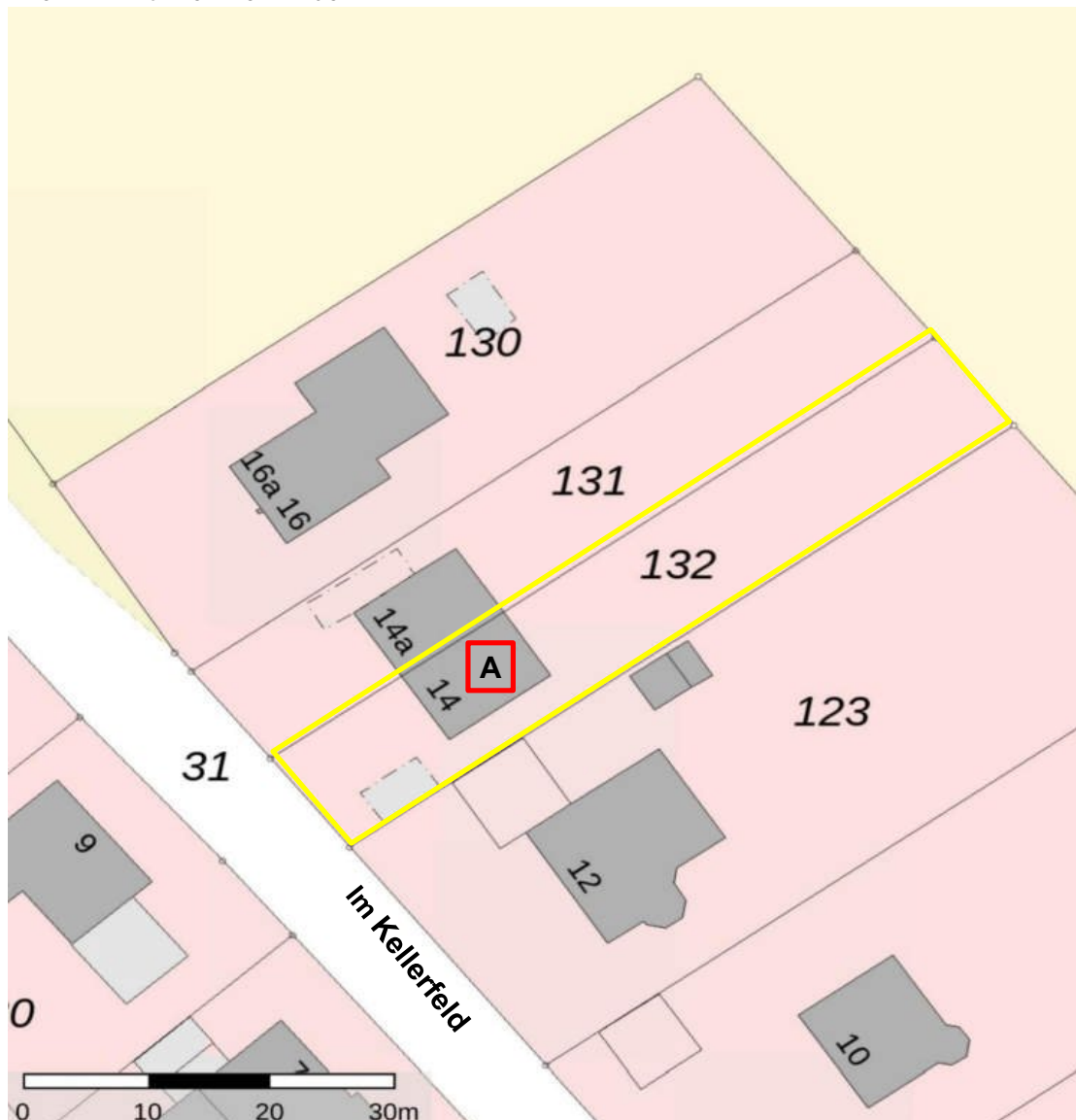
## 5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

[A] Doppelhaushälfte

### Übersichtsplan

Lizenz: [www.tim-online.nrw.de](http://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.

## 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.

Maximal zu vergebene Punkte					
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	<b>vergebene Punkte</b>
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	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 Innenausbaus, 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)					<b>0</b>

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 zustän-  
digen 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 Raumaufteilung

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>

## 6.12 Baulicher Zustand

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

**Renovierungen und werterhöhende 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

**Geschosshöhen**

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

**Nachteile/Vorteile**

-

## 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 €/m²		
Mietausfall-Wagnis	€	164,00	2,0 % (pauschal)	=	-2.062,00 €

<b>7.03 <u>Betriebskosten</u></b>	€	-	0,0 % (pauschal)	=	0,00 €
-----------------------------------	---	---	------------------	---	--------

<b>7.04 <u>Reinertrag, jährlich</u></b>	=	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 €

### 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. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

1	Gebäudeart Gebäudeteil	Regional faktor	Fläche  BGF m²	Herstellungskosten			Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 19.09.2025 EUR [ 7 + 9 ]
				NHK2010 € / m² 2010=100	Index Stichtag 189,6 % €/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]	Doppelhaushälfte	1,00	136	925,00	1.754,00	238.517,00	-31,3	-74.656,00	163.861,00
	Sonst. Bauteile: Satteldachgaube								13.677,00
	Wertansatz in Spalte 5: In Anlehnung an NHK 2010: [A] Typ: 2.32, Standardstufe -3  incl. Baunebenkosten								
					Summen:	238.517,00		-74.656,00	177.538,00

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

### 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** = **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 €
---------	-----	--------------	---	------------

### Zeitwert der Außenanlagen

	=	8.877,00 €
--	---	------------

## 10. VORLÄUFIGER SACHWERT

<b>10.01 Bodenwert</b>	( 4.50 )	=	95.120,00 €
<b>10.02 Gebäudesachwert</b>	( 8.12)	=	177.538,00 €
<b>10.03 Sachwert der Außenanlagen</b>	( 9. )	=	8.877,00 €
<b>10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes</b>		=	<b>281.535,00 €</b>
<b>10.05 Sachwertfaktor</b>			
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 €
<b>10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes</b>		=	<b>288.573,00 €</b>
<b>10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil</b>		=	---
<b>10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>288.573,00 €</b>

**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 €



## 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: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage    4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
             GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage    5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage    6: LICHTBILDER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

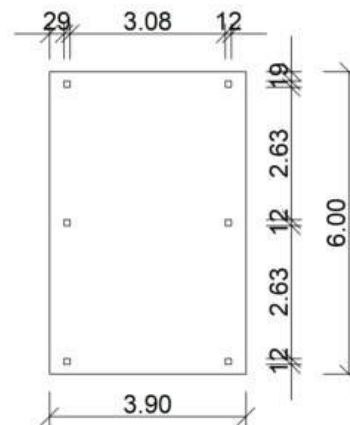
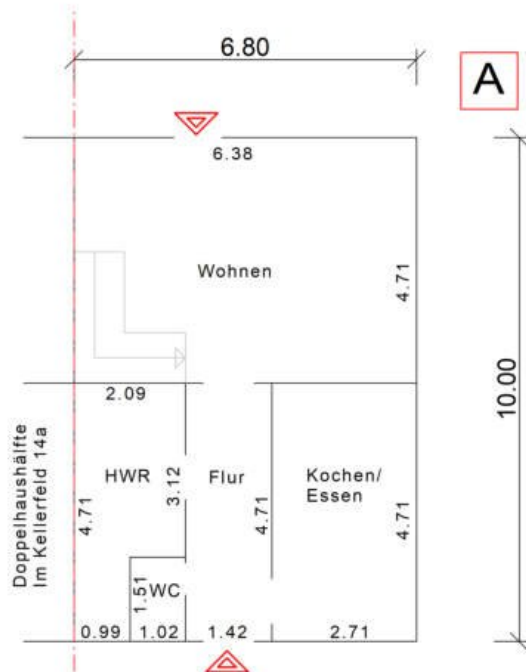
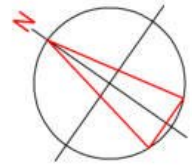
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	<b>Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich &lt; Neu für Alt &gt;.</b>						
[A]	Doppelhaushälfte						
	Aufgrund der Holzbauweise wird 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	m²	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	m²	250,00 €	4.465,45 €	50,0%	2.232,73 €

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheits- preis	Neuwert	Abschrei- bung	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	4,00	m²	-1.500,00 €	-6.000,00 €		-6.000,00 €	
	Regenentwässerung muss neu angeschlossen werden	1,00	Pschl.	-500,00 €	-500,00 €		-500,00 €	
	Holzanstrich der Fassade aufgrund der Verwitterung der Holzbohlen Außenanstrich mit Gerüststellung	175,78	m²	30,00 €	-5.273,00 €		-5.273,00 €	-17.615,00 €
		<b>Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.09:</b>						<b>- 17.600,00 €</b>

ANLAGE 5



CARPORT

GLIEDERUNG

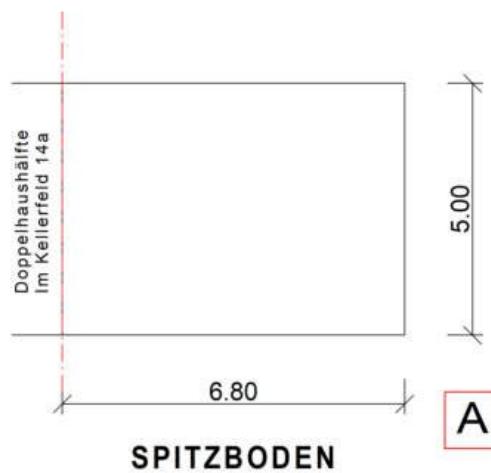
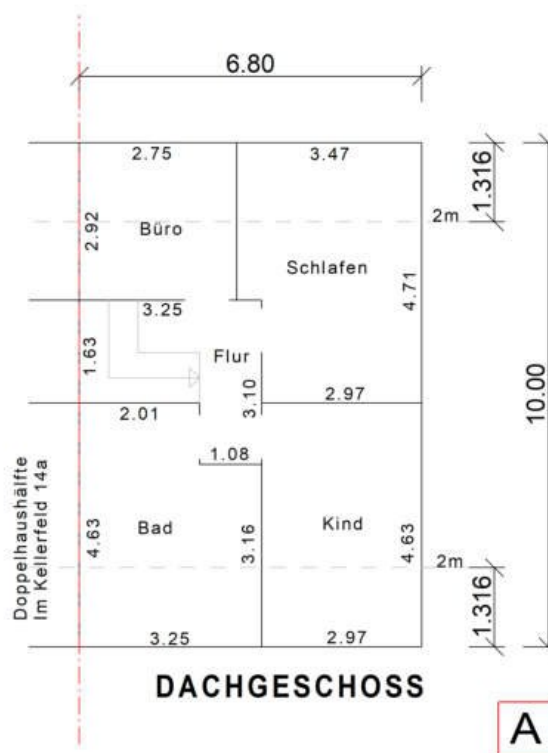
**A** DOPPELHAUSHÄLFTE

DARSTELLUNG

GRUNDRISS ERDGESCHOSS

(SÄMTLICHE MASSE SIND  
CA.-MASSE)

ANLAGE 5

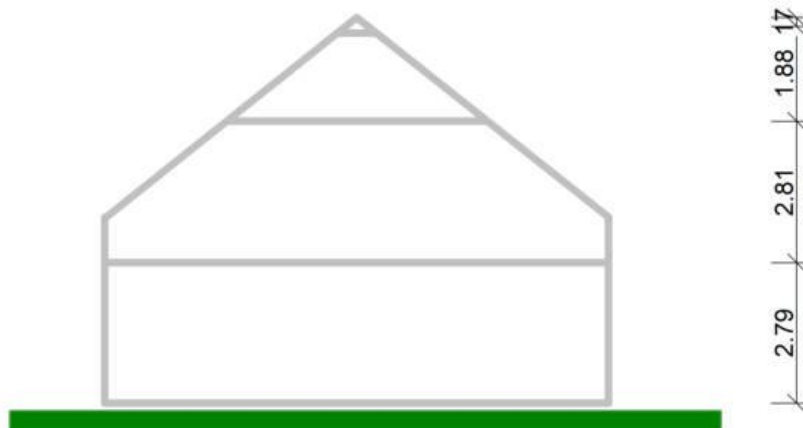


GLIEDERUNG

**A** DOPPELHAUSHÄLFTE

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

**ANLAGE 5**



**SCHNITT**

**A**



**SCHNITT CARPORT**

**GLIEDERUNG**

**A** DOPPELHAUSHÄLFTE

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

# **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

Eingangüberdachung

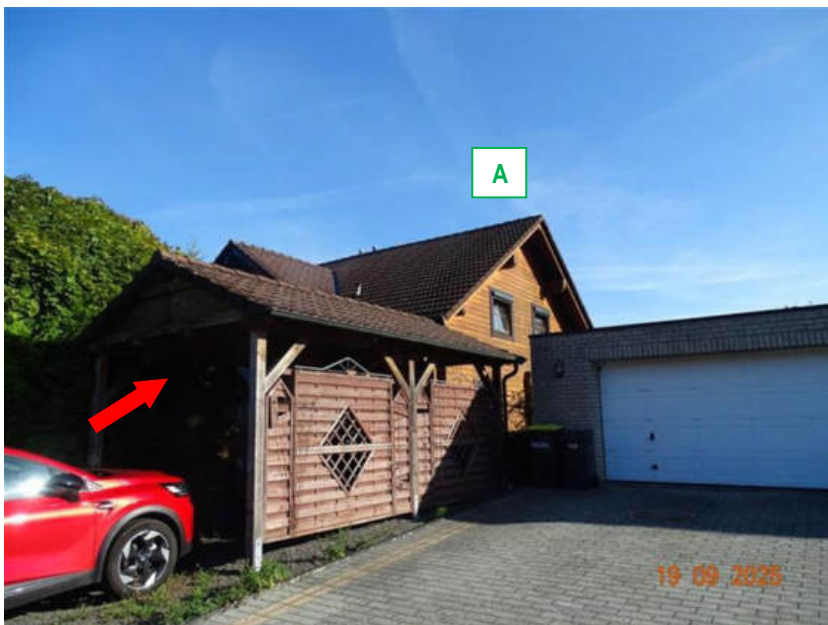


Bild 2

Ansicht von Süden

[A] Wohnhaus

Carport





Bild 3

Ansicht von Osten

[A] Wohnhaus



Bild 4

Ansicht von Nordosten

[A] Wohnhaus





**ANLAGE 6**



Bild 5

Ansicht von Norden

Carport

Bewertung erfolgt in Anlage 4



Bild 6

Carport

Dachuntersicht



**ANLAGE 6**



Bild 7

Ansicht von Westen

Gartenhaus



Bild 8

Ansicht von Nordosten

[A] Wohnhaus

Gartenhaus



**ANLAGE 6**



Bild 9

Heizungsanlage im  
Spitzboden



Bild 10

Holzwerkanstrich schadhaft  
Exempl. Foto







Bild 11

Türschwelle schadhaft  
Exempl. Foto



Bild 12

Außenfensterbank schadhaft  
Exempl. Foto





Bild 13

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



Bild 14

wie vor





**ANLAGE 6**



Bild 15

Fensterbank und  
Fensterleisten sind stark  
verwittert



Bild 16

Holz-Fassade verwittert

