

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: 03.07.2024

AZ.: 02 24 025/9994-2404

11.09.2024/13.08.2025

Wohnhaus mit Doppelgarage

Objekt/Ort:

Auf dem Allöh 12
51643 Gummersbach

Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach
068 K 020/23
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Beschluss vom 11.08.2023



Objektansicht von
Westen

INTERNETVERSION - nicht vollständig

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

AZ.: 02 24 025 / 9994 - 2404
11.09.2024/13.08.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr.

068 K 020/23

Amtsgericht:

Gummersbach

Beschluss vom:

11.08.2023

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 - 24
7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)	SEITE	25 - 27
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	28
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	29
10. SACHWERT	SEITE	30 - 31
11. VERKEHRSWERT	SEITE	32

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
- Anlage 7: TEILNEHMER

Wertermittlung

AZ.: 02 24 025 / 9994 - 2404
Wohnhaus mit Doppelgarage -
Grundstück

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Auf dem Allöh 12
Ort	51643 Gummersbach

2.11 Eigentümer

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

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Gummersbach
Grundbuch von	Gummersbach
Blatt	15389

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Gummersbach
Flur:	41
	<u>Größe</u>
Flurstück-Nr. 2389	741 m²

2.14 Grundstücksgröße

	<u>741</u> m²
--	---------------

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Gummersbach,
Grundbuchauszug vom : 15.08.2023

*Laufende Nummer der Eintragungen : 1
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht mit Kabel- und
Zubehörrecht) für die AggerEnergie GmbH, Gummersbach. Bezug:
Bewilligung vom 14.06.2007 (UR-Nr. 593/2007, Notarin XXX,
Gummersbach). Eingetragen am 22.06.2007 in Blatt 13286 und von Blatt
13290 hierher übertragen am 10.05.2010.*

*Laufende Nummer der Eintragungen : 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Gummersbach, 68
K 20/23). Eingetragen am 15.08.2023.*

2.152 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wurde schriftlich angefragt.
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Stadt Gummersbach

Baulastenblatt Nr.: 843
*Baulastübernahme für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Ver- und
Entsorgungsleitungen zugunsten des Grundstückes der Gemarkung
Gummersbach, Flur 41, Flurstück Nr. 2388 "Auf dem Allöh 14", zu gestatten
und den dargestellten Schutzstreifen freizuhalten.*

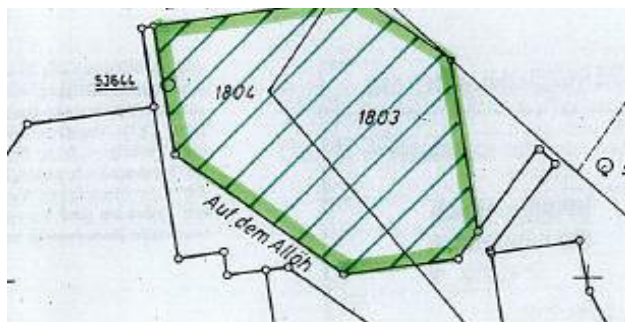


Auszug aus Baulastenverzeichnis

Anmerkung: Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt unter 4.30

Baulastenblatt Nr.: 377

Vereinigungsbaulast für das Flurstück Nr. 1803 und 1804



Auszug aus Baulastenverzeichnis

Anmerkung: Bei den Flurstücken handelt es sich um die vorherigen Flurstücksbezeichnungen. Eine Wertrelevanz wird nicht gesehen.

2.153 Verträge / Vereinbarungen:

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

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.

2.16 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 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

03.07.2024

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
 Ausgabe: Mai 2024, Index = 182,6 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeber

Name	Amtsgericht Gummersbach
Straße	Steinmüllerallee 1a
Ort	51643 Gummersbach
Auftrag vom:	24.04.2024
	Beschluss vom 11.08.2023

2.21 Ortsbesichtigung

Datum:	03.07.2024
Datum:	16.01.2025
Datum:	04.07.2025

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 04.09.2024
 Grundbuchauszug vom 15.08.2023
 Auskünfte Behörden / Ämter:
 - Auskunft über Baulasten vom 30.04.2024
 - Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss
 - Auskunft Altlastenkataster vom 30.04.2024
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 07.05.2024
 Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung des/der Architekten aus der Bauakte,
 Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 03.07.2024 und 16.01.2025

2.24 Mieter/Bewohner

Bewohnerin ist namentlich bekannt
und wird dem Auftraggeber mitgeteilt.

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.

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. 12, dies stimmt mit
Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

Die Innenbesichtigung erfolgte erst am 3. Ortstermin. Die Erkenntnisse
daraus wurden in das Ursprungsgutachten vom 11.09.2024
übertragen.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs- bezirk: Köln Kreis: Oberbergischer Kreis Stadt: Gummersbach Stadtteil: Berstig Einwohner: ca. 53.746 Stand 2023 Schulen: Sämtliche Schulformen und Kindergärten vorhanden.
Ortslage	Das Grundstück liegt am Rand des Zen- trums von Gummersbach in einem Bereich mit Wohngebietscharakter. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs- straßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien- verkehr in ca. 800 m Entfernung, B 256, Wiehl, Gummersbach, Mairenheide: ca. 16, km, A 4, Köln - Olpe, Anschlussstelle < Gummersbach > : ca. 7,3 km, Bahnhof mit Bahnverbindung nach Köln ca. 2,8 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Süd-West.
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

freistehend, konventionelle massive Bauweise, Flachdach, 2-geschossig, nicht unterkellert
 Passivhaus

[B] Doppelgarage

freistehend, konventionelle massive Bauweise, Flachdach, 1-geschossig, nicht unterkellert

zulässige Nutzung

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

Bebauungsplan

Nr. 112 "Berstig - Kopfbebauung Allöh"
 Allgemeines Wohngebiet - WA2
 Grundflächenzahl [GRZ] 0,4
 Geschossflächenzahl [GFZ] 0,8
 Fassadenhöhe 6,75
 offene Bauweise

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Gummersbach
 Ausweisung: Wohnbaufläche
 Grünfläche im hinteren Bereich

Nachbarbebauung/
 Umgebung

offene Bauweise , < Wohnen >

Nord-Ost: Grünfläche
 Süd-Ost: Wohnbebauung
 Süd-West: Straße<Auf dem Allöh>
 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	annähernd rechteckig, siehe Übersichtsplan
Frontbreite	ca. 15,00 m
Grundstückstiefe	ca. 46,40 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße	öffentliche, ausgebaute Stadtstraße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom
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:	Wohnbaufläche
Richtwertgrundstücksbreite:	keine Festlegung
Richtwertgrundstückstiefe:	keine Festlegung
Richtwertgrundstücksgröße:	500 m ²
Erschließungskosten:	beitragsfrei
Geschossigkeit:	I - II -geschossig
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	offene
Bodenrichtwert:	€ / m ² 180,00

4.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = 741 m²

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[m ²]	€ / m ²	€
Bauland	741	161,00	119.301,00
			119.301,00

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
	741	144,0	1.440,0	> 741	€ 119.301,00

Anmerkung:

Gemäß Schreiben der Stadt Gummersbach vom 07.05.2024 ist das Grundstück abgerechnet.

5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung

Gebäudegliederung der Wertermittlung

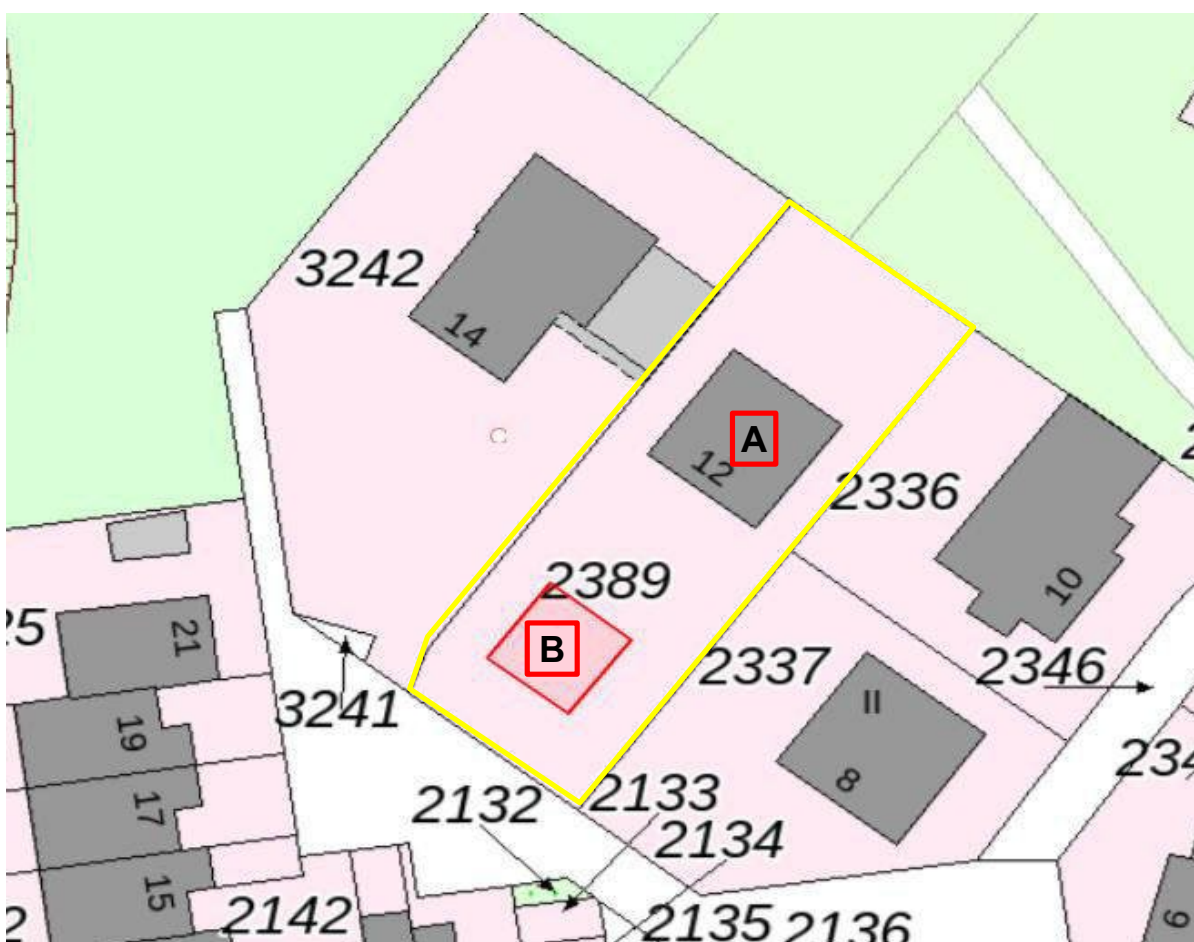
[A] Wohnhaus

[B] Doppelgarage

nicht eingemessen, hier: ungefähre Lage

Übersichtsplan

Lizenz: www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung

[A] Wohnhaus
 Typ: 1-Familienwohnhaus
 [B] Doppelgarage

6.02 Nutzungsart

[A] Wohnen
 [B] Einstellen

6.03 Baujahr

[A] 2010
 [B] 2014

[A] Baugenehmigung vom 22.10.2010
 [A] Rohbauabnahme vom 15.06.2010
 [A] Schlußabnahme vom 17.02.2015
 [B] Fertigstellungsbesch. vom 18.12.2014

6.04 Gesamtnutzungsdauer [GND]

[A] 80 Jahre entsprechend ImmoWertV
 [B] 60 Jahre 2021 Anlage 1
 Modellansätze für die
 Gesamtnutzungsdauer

6.05 Restnutzungsdauer [RND]

[A] 66 Jahre entsprechend ImmoWertV
 [B] 50 Jahre 2021 Anlage 2
 Modellansätze für die
 Restnutzungsdauer

Alter: 14 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] 17,5 %

[B] 16,7 %

6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus

freistehend, konventionelle massive Bauweise im Passivhausstandard, Flachdach, 2-geschossig, nicht unterkellert

[B] Doppelgarage

freistehend, konventionelle massive Bauweise, Flachdach, 1-geschossig, nicht unterkellert

6.08 Raumaufteilung

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

Wohnfläche: 136,22 m²

Nutzfläche: 6,45 m²

Gesamt: 142,67 m²

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] gut - mittelmäßig
 [B] mittelmäßig-mangelhaft

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: 2,83 m
 OG: 2,76 m

Nachteile/Vorteile

7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
 gemäß Anlage 3 = € 11.700,00

7.02 Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten € 443,00
 Instandh.-Kosten € 2.081,00
 Mietausfall-Wagnis € 234,00 2,0 % (pauschal) = - € 2.758,00

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

7.04 Reinertrag, jährlich = € 8.942,00

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
741	144,0	1.440	> 741

Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins
€ 119.301,00	1,30 %

= - € 1.551,00

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
 des Oberbergischen Kreises, Ausgabe: 2024/2025
 Anpassung (+0,3%) aufgrund der langen RND gegenüber dem
 abgeleiteten Liegenschaftszins.

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

= € 7.391,00

7.07 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer 64 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 43,270
 (Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 7.391,00 * 43,270 = € 319.809,00

7.08 Bodenwert

= € 119.301,00

7.09 Vorläufiger Ertragswert

= € 439.110,00

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 439.110,00

= - - -

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

= € 439.110,00

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 = -€ 55.600,00

7.13 Ertragswert (gerundet)

= € 384.000,00

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

1	Gebäudeart Gebäudeteil	Regional faktor	Fläche BGF m²	Herstellungskosten			Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 03.07.2024 EUR [7 + 9]
				NHK2010 € / m² 2010=100	Index Stichtag 182,6 % €/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	190	1.105,00	2.018,00	383.369,00	-17,5	-67.090,00	316.279,00
	Sonst. Bauteile:								0,00
[B]	Doppelgarage	1,00	49	485,00	886,00	43.395,00	-16,7	-7.247,00	36.148,00
	Sonst. Bauteile:								0,00
Wertansatz in Spalte 5: In Anlehnung an NHK 2010: [A] Typ: 1.33, Standardstufe 3-5 [B] Typ: 14.1, Standardstufe 4 incl. Baunebenkosten									
					Summen:	426.764,00		-74.337,00	352.427,00

8.10 Summe der Gebäudesachwerte: = € **352.427,00**

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 = € **352.427,00**

9. SACHWERT DER AUßENANLAGEN

Den Sachwert der Außenanlagen,
 bestehend aus:

- den Anschlüssen für
 - Wasser und Strom,
 - Kanalisation

sowie den Außenanlagen:

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

gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses 5,5 % des
 Gebäudezeitwertes.

ca. 5,5 % von € 352.427,00 = € 19.383,00

Zeitwert der Außenanlagen

= € 19.383,00

10. VORLÄUFIGER SACHWERT

10.01 Bodenwert (4.40) = € 119.301,00

10.02 Gebäudesachwert (8.12) = € 352.427,00

10.03 Sachwert der
Außenanlagen (9.) = € 19.383,00

10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes = € 491.111,00

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: 2024/2025 und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage ist bei der vorliegenden Sachwertgrößenordnung der folgende Abschlag vorzunehmen.

Abschlag: -10,0 %

-10,0 % von € 491.111,00 = -€ 49.111,00

10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert
des bebauten Grundstückes = € 442.000,00

10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil = - - -

10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = € 442.000,00

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 = -€ 55.600,00

10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]
[A] Wohnhaus	316.279,00	
[B] Doppelgarage	36.148,00	
	352.427,00	

= - - -
 = - - -

10.10 Marktangepasster Sachwert = € 386.400,00

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren

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

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

11.02 Ertragswert (nachrichtlich) [aus 7.13] = € 384.000,00

11.03 Sachwert [aus 10.10] = € 386.400,00

11.04 Verkehrswert [aus Sachwert] = € 386.000,00

58540 Meinerzhagen, den 11.09.2024/13.08.2025

.....

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
- Anlage 7: TEILNEHMER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

ANLAGE 4

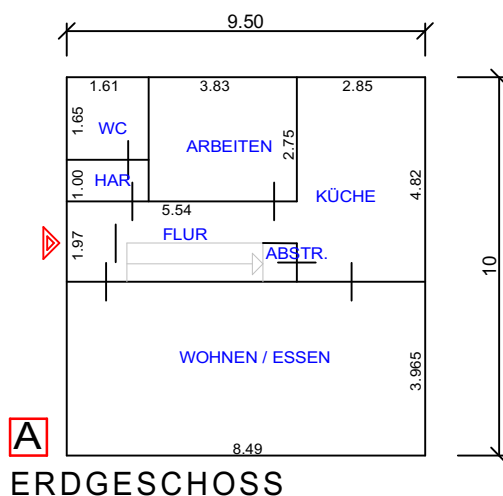
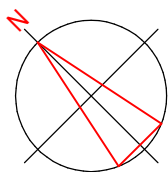
Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheits- preis	Neuwert	Abschrei- bung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.							
[A]	Wohnhaus							
	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -3,0 % des Gebäudezeitwertes					-9.488,00 €	
	Setzungsrisse							
	Abdichtungsarbeiten, Kleinarbeiten, Haustüranlage							
	Warmwasseraufbereiter laut Eigentümer defekt	1,00	pschl.	-2.500,00 €	-2.500,00 €		-2.500,00 €	
	Überprüfung des Sicherungskastens	1,00	pschl.	-500,00 €	-500,00 €		-500,00 €	
	Elektrische Rolläden tlw. defekt	1,00	pschl.	-2.000,00 €	-2.000,00 €		-2.000,00 €	
	Abdeckungen der Lüftungsanlagen demontiert	1,00	pschl.	-500,00 €	-500,00 €		-500,00 €	
	Lüftungsanlage im HWR teilweise demontiert	1,00	pschl.	-500,00 €	-500,00 €		-500,00 €	
	Außenanstrich mit Gerüststellung	264,42	m²	-30,00 €	-7.933,00 €		-7.933,00 €	
	Gartenhaus	1,00	Stück	2.500,00 €	2.500,00 €	50,0%	1.250,00 €	
	Absturzsicherung entlang Grundstücksgrenze	21,00	lfdm.	-150,00 €	-3.150,00 €		-3.150,00 €	
	Außenanlagen überarbeiten	100,00	m²	-20,00 €	-2.000,00 €		-2.000,00 €	-27.321,00 €

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]**

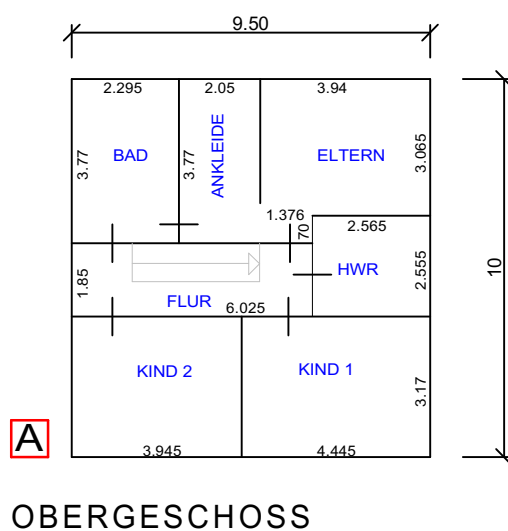
ANLAGE 4

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheits- preis	Neuwert	Abschrei- bung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	*Anmerkung des Sachverständigen: Im Schlafzimmer befand sich bei der Innenbesichtigung des Schlafzimmers zum Ankleidezimmer hin eine Baustütze. Gemäß Aussage des Eigentümers wurde diese aufgestellt, weil sich die Decke durchbiegen würde. Dies kann nur durch eine statische Untersuchung überprüft werden.						
[B]	Doppelgarage						
	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -20,0 % des Gebäudezeitwertes					-7.230,00 €
	umlaufend waagerechter Riss vermutlich unter Betonringbalken						
	Putzabplatzungen						
	Wandabdichtung, Rückseite und seitliche Fassade	14,00	lfdm	-1.500,00 €	-21.000,00 €		-21.000,00 €
							-28.230,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.121, 10.091 (gerundet):					- 55.600,00 €

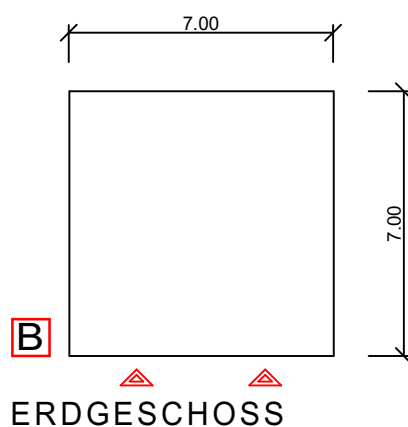
ANLAGE 5



RÄUME NICHT
BESICHTIGT



RÄUME NICHT
BESICHTIGT



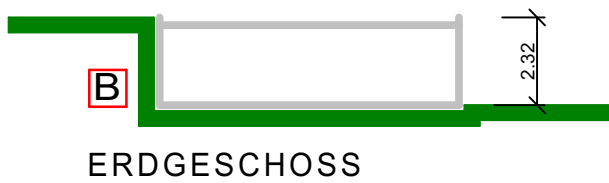
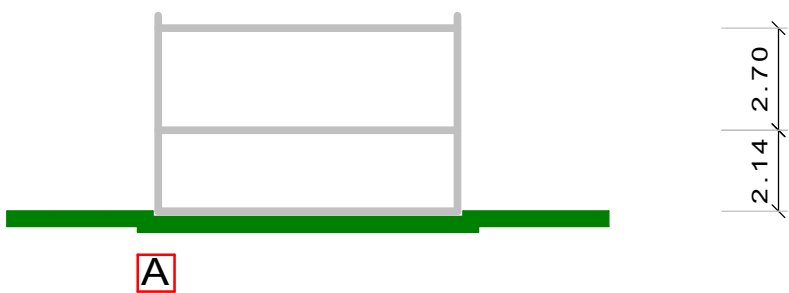
RÄUME NICHT
BESICHTIGT

GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

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

ANLAGE 5



GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
B GARAGE

DARSTELLUNG	SCHNITT	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	---------	----------------------------------

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung: Auf dem Allöh 12, 51643 Gummersbach

Aktenzeichen: 02 24 025/ 9994- 2404

Lichtbilder vom: 03.07.2024 und 04.07.2025



Bild 1

[A] Wohnhaus
[B] Doppelgarage

Ansicht von Süden



Bild 2

[A] Wohnhaus
[B] Doppelgarage

Ansicht von Westen



Bild 3

Ansicht von Südwesten

Auffahrt und Zugang



Bild 4

Ansicht von Südwesten



Bild 5

Ansicht von Westen

Veralgung der Fassade



Bild 6

Ansicht von Südwesten

Fassade verschmutzt, veralgt



Bild 7

Ansicht von Nordosten



Bild 8

Ansicht von Osten



Bild 9

Gartenhaus

Ansicht von Südosten



Bild 10

südöstliche Gebäudegrenze

Absturzsicherung fehlt auf
einer Länge von ca. 21m



Bild 11

wie vor



Bild 12

Fensterbank vernachlässigt



Bild 13

Markise abgerissen, Löcher
nicht verschlossen



Bild 14

Außenanlage

zwischen Wohnhaus und
Garage nicht fertiggestellt



Bild 15

Haustüranlage



Bild 16

[B] Garage

Ansicht von Norden

Anfüllung rückseitig
ausgleichen, Garage soll
undicht sein



Bild 17

[B] Garage

wie vor

Ansicht von Nordwesten



Bild 18

[B] Garage

Ansicht von Nordosten

Putzabplatzungen



Bild 19

[B] Garage

Ansicht von Südwesten

Sturz über Tor abgerissen



Bild 20

[B] Garage

Ansicht von Südosten

waagerechter Riss vermutlich
unter Betonringbalken



Bilder vom 04.07.2025

Bild 21

[B] Garage

Feuchtigkeitsschäden entlang
der nordwestlichen Fassade



Bild 22

[B] Garage

wie vor
Sockelbereich



Bild 23

[B] Garage

Umlaufend waagerechter
Riss vermutlich unter
Betonringbalken

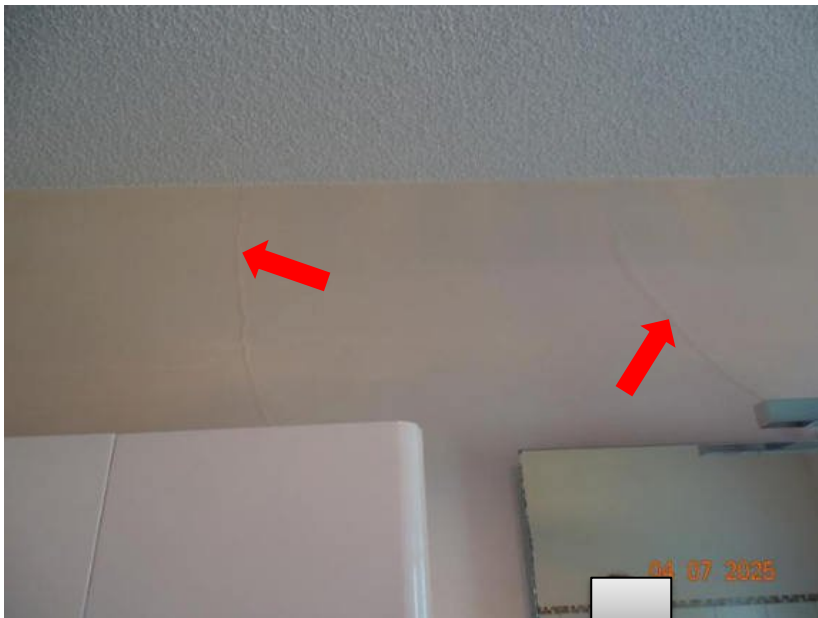


Bild 24

[A] Wohnhaus

Obergeschoss
Bad

Senkrechte Risse

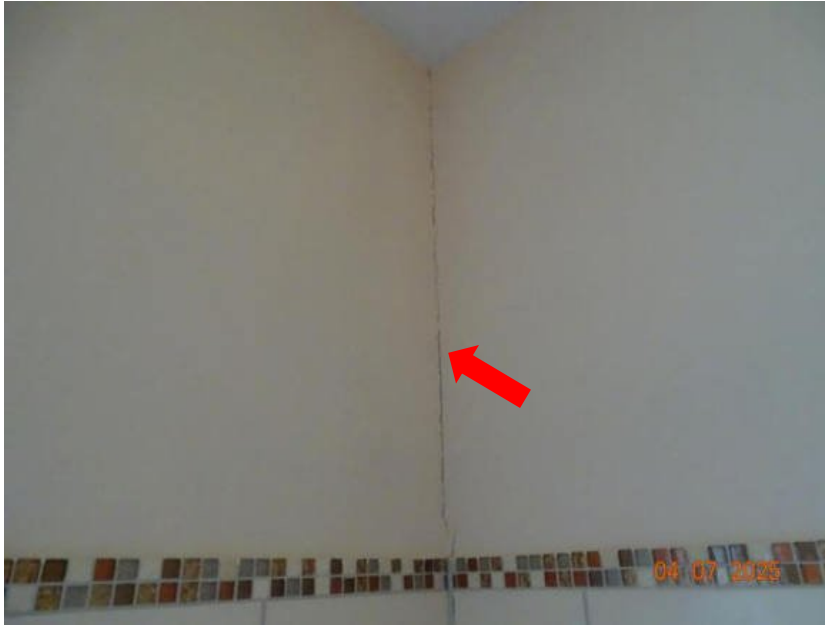


Bild 25

[A] Wohnhaus

Obergeschoss

Bad

Senkrechter Riss



Bild 26

[A] Wohnhaus

Obergeschoss

Kind 2

Heizungsspirale fehlt



Bild 27

[A] Wohnhaus

Obergeschoss
HWR

Lüftungsanlage demontiert



Bild 28

[A] Wohnhaus

Obergeschoss
Eltern

Baustütze im Raum



Bild 29

[A] Wohnhaus

Erdgeschoss

Eingang

Hauseingangstür, obere
Abdeckung löst sich



Bild 30

[A] Wohnhaus

Erdgeschoss

WC

Dichtung löst sich ab



Bild 31

[A] Wohnhaus

Erdgeschoss
Wohnzimmer

Decke im Bereich der
Betonfuge gerissen
(exemplarisch)



Bild 32

[A] Wohnhaus

Erdgeschoss
Küche

Rollladenaufhängung defekt