

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 04.04.25

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Eichendorffstraße 28

Telefon: 0151-41418630

- Grundstückssachverständiger BDGS -

E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 068 K 020/24

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamilienhaus bebauten Grundstücks



Dürhölzener Straße 3

in

Marienheide-Dürhölzen

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus
bebauten Grundstücks**

Dürhölzener Straße 3

in

Marienheide-Dürhölzen

wird

**ohne Berücksichtigung
des bestehenden Leitungsrechts
in der Abteilung II des Grundbuchs**

ermittelt zum

Bewertungsstichtag 26.03.2025

zu:

105.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 27 Seiten und ist in 6-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage.....	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
3.	Wertermittlung	15
3.1	Wertermittlungsverfahren	15
3.2	Sachwertverfahren	16
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	17
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	18
3.2.2.1	Einfamilienhaus	18
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	20
3.2.4	Sachwert.....	20
3.3	Ertragswertverfahren.....	22
3.3.1	Bodenwert	22
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	23
3.3.3	Ertragswert	25
3.4	Vergleichswertverfahren	26
3.4.1	Gebäundefaktor	26
3.4.2	Rohertragsfaktor	27
3.4.3	Vergleichswert	27
4.	Verkehrswert	27
5.	Ersatzwertermittlung	28
6.	Allgemeine Hinweise	29
7.	Anlagen	30

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus
Dürhölzener Straße 3
in
51709 Marienheide-Dürhölzen

- **Nutzung:** vermietet

- **Sachwert:** **105.000 €**

Bodenwert: 117.000 €
Gebäudewert: 106.000 €
Wert der Außenanlagen: 5.000 €
vorläufiger Sachwert: 228.000 €

- **Ertragswert:** **104.000 €**

Wohnfläche: rd. 142 m²
jährlicher Rohertrag: 8.520 €
Liegenschaftszinssatz: 1,00 %

- **Vergleichswert:** **107.000 €**

Gebäudefaktor: 1.480 €/m²
Rohertragsfaktor: 24

- **Verkehrswert:** **105.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 13.12.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 020/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Dürhölzener Straße 3 in Marienheide-Dürhölzen erstellt werden. Außerdem soll der Wert ermittelt werden, um den sich der Wert des Objektes erhöht, falls die in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte zum Zeitpunkt des Zuschlags nicht bestehen (§ 51 ZVG). Weiterhin wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

- Sind Mieter oder Pächter des Grundstücks vorhanden?
- Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?
- Sind Betriebseinrichtungen, Maschinen oder Zubehörstücke vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?
- Stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Gemeindeverwaltung Marienheide
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischer Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 13.03.2025 und am 26.03.2025 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Marienheide auf dem Blatt 3.995 unter der lfd. Nr. 3 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Marienheide, Flur 69, Flurstück 77,
Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche,
Dürhölzener Straße 3, Größe 1.358 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 77 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- „Garten“: 859 m²
- „Wohnbaufläche“: 454 m²
- „Straßenverkehr“: 45 m²

Dürhölzener Straße 3 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Grunddienstbarkeit - Wasser- und Kanalleitungsrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Marienheide Flur 69 Nr. 72 ...“

lfd. Nr. 10:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5. Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß RIO Raum Information Oberberg bestehen keine Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 13.02.2025 „*kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.*“

Gemäß Darstellung des Gebäudes Dürhölzener Straße 3 in der Liegenschaftskarte besteht keine Grenzbebauung.

Das Gebäude Dürhölzener Straße 3 war im Jahr 1985 unter der lfd. Nr. 20 in der Denkmalliste der Gemeinde Marienheide mit folgender Beschreibung eingetragen worden: „*18. Jahrhundert, zweigeschossiges Haus, im EG massiv, im OG Fachwerk, rückwärtiger Giebel, eine Traufseite mit moderner Erweiterung unter abgeschlepptem Dach, Tür verändert.*“ In der Beschlussvorlage BV/077/18 der Gemeinde Marienheide zur Löschung der Eintragung des Gebäudes in der Denkmalliste heißt es, dass eine schriftliche und fotografische Dokumentation im Jahr 2017 ergab, „*dass es eines hohen finanziellen Aufwands bedarf, um das Baudenkmal wieder einer Nutzung als Wohnhaus zuzuführen. Der Umfang der erforderlichen Arbeiten geht im Wesentlichen darauf zurück, dass das Baudenkmal nicht ordnungsgemäß vom Voreigentümer unterhalten wurde. Darüber hinaus wurde ein Zustand vorgefun-*

den, der den denkmalgeschützten Charakter des Hauses in Frage stellt, insbesondere ist durch zerstörte Auflager, defekte Schwellen und Rähme sowie desolate Stiele die Tragfähigkeit beeinträchtigt. Durch die eingetretenen Schäden und die vorangegangenen Umbaumaßnahmen entspricht nur noch ein kleiner Teil des Gebäudes der ursprünglichen Bausubstanz. Der zwingend erforderliche Austausch diverser Hölzer etc. würde die Ursprungssubstanz weiter verringern. Eine gemeinsame Begehung mit dem Vertreter des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege und eine erweiterte Bauuntersuchung vom 13.11.17 bestätigte, dass die unter Schutz gestellte Bausubstanz des Backsteinbaus aus dem 18. Jahrhundert mit Fachwerk im Obergeschoss und entsprechender Dachkonstruktion im Wesentlichen nicht mehr vorhanden ist und im Bauverlauf zur Behebung der Bauschäden zusätzlich verloren gehen wird.“ Daraufhin wurde im Jahr 2018 die Eintragung des Gebäudes als Baudenkmal gelöscht.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Mitzubewertendes Zubehör ist in dem Wohnhaus nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist; es liegt innerhalb der Ortslagensatzung Dürhölzen (Rechtskraft 13.11.1995) und dort in einem Bereich mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (s. Anlage 9). Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 Abs. 4 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Der südliche Teil des zu bewertenden Grundstücks (Grünfläche) ist im Baulückenkataster der Gemeinde Marienheide als „bebaubar erschei-

nende Fläche“ ausgewiesen (s. Anlage 10). Hierzu schreibt die Gemeinde Marienheide auf ihrer Homepage: „Das Baulückenkataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die Baulücken veröffentlicht, bei der die Gemeindeverwaltung ausdrücklich eine Zustimmungserklärung von den Grundstückseigentümern erhalten hat. Eine Haftung dafür, dass die in das Kataster aufgenommenen Flächen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind, wird nicht übernommen. Es wird lediglich von einer grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeit ausgegangen. Es können aus den Darstellungen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.“

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Dürhölzener Straße und den Eschenweg (asphaltierte, rd. 3 m bzw. rd. 4 m breite Gemeindestraßen ohne Gehwege, mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

Gemäß der Beitragsbescheinigung der Gemeinde Marienheide vom 27.03.2025 liegt das *„Grundstück an einer öffentlichen Straße. Für die genannte Anlage sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr zu zahlen, sind Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz nicht mehr zu zahlen, da bereits veranlagt, sind Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG zurzeit nicht zu zahlen.“*

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befinden sich in der kleinen Ortschaft Dürhölzen der Gemeinde Marienheide im Oberbergischen Kreis rd. 2,5 km südwestlich des Ortszentrums von Marienheide, rd. 7 km nordwestlich des Stadtzentrums von Gummersbach und rd. 12 km südwestlich des Zentrums von Meinerzhagen, jeweils in Luftlinie gemessen.

Marienheide, in der Mitte des Oberbergischen Landes in wald- und wasserreicher Umgebung gelegen, ist geprägt von Natur und Landschaft. Neben dem Hauptort Marienheide gehören noch 51 weitere Ortschaften zum 55 km² großen Gemeindegebiet, in dem rd. 14.000 Einwohner leben, davon rd. 6.000 Einwohner im Hauptort Marienheide. Das Schulangebot umfasst drei Grundschulen und eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Mittelpunkt schulischer, sportlicher und kultureller Veranstaltungen ist das Schul-, Sport- und Kulturzentrum. Hier befinden sich neben dem Panorama-Hallenbad zwei große Sporthallen sowie das Pädagogische Zentrum für größere kulturelle Veranstaltungen. Einkaufsmöglichkeiten sind in Marienheide in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz ist gut. Die Anschlussstelle Meinerzhagen der Autobahn A 45 Sauerlandlinie Dortmund - Gießen sowie die Anschlussstelle Wiehl / Gummersbach der Autobahn A 4 Köln - Olpe sind von Marienheide jeweils rd. 15 km entfernt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im von Wald und Wiesen umgebenen Ortsteil Dürhölzen, der bis 1806 zur Reichsherrschaft Gimborn-Neustadt gehörte. Nach seiner Zugehörigkeit zum Großherzogtum Berg (1806 - 1813) kam die Region aufgrund der auf dem Wiener Kongress getroffenen Vereinbarungen 1815 zum Königreich Preußen. Unter der preußischen Verwaltung gehörte der Ort zunächst zum Kreis Gimborn (1816 - 1825) und danach zum Kreis Gummersbach. In Dürhölzen (rd. 150 Einwohner) gibt es keine öffentlichen oder privaten Infrastruktureinrichtungen.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der westlichen Seite der Dürhölzener Straße, die nach rd. 2 km in südlicher Richtung auf die Leppestraße (Landstraße 97) stößt, über die man nach rd. 12 km in südwestlicher Richtung nach Lindlar und nach rd. 3 km in nordöstlicher Richtung in das Zentrum von Marienheide mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen gelangt. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich einige ältere, I- bis II-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Die nächste Bushaltestelle ist rd. 0,1 km entfernt. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als

mäßig, die Wohnlage ist als zufriedenstellend einzustufen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Westen (hinter dem Wohnhaus und auf der Grünfläche) einige Meter ansteigenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) entnommen werden.

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück besitzt an der Straßenfront an der Dürhölzener Straße und am Eschenweg eine Breite von rd. 75 m und ist im bebauten Bereich im Mittel rd. 15 m, im südlichen Grünflächenbereich bis zu rd. 30 m tief. Die Freiflächen des nicht eingefriedigten Grundstücks werden als Zuwegung zum Hauseingang sowie als Grünflächen mit tlw. hohem Baumbestand und mit einer in den letzten Jahren erstellten Holzterrasse südlich des Wohnhauses genutzt. Im nördlichen Grundstücksbereich verläuft die Straße gemäß dem Nachweis im Liegenschaftskataster 45 m² auf dem zu bewertenden Grundstück. Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich an der Straßenseite ein offener Brunnen und zwei als Naturdenkmal gekennzeichnete hohe Bäume (s.a. Anlagen 9.1 und 9.2 - dort die Eintragungen „Br“ und „ND“).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 18.02.2025 liegen für das Flurstück 77 „keine Eintragungen im Altlast-Verdachts-

flächen-Kataster vor. “ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I- bis II-geschossigen Einfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde gemäß dem ehemaligen Eintrag in der Denkmalliste im 18. Jahrhundert errichtet, im Erdgeschoss massiv (Grauwacke) und im Obergeschoss in Fachwerkbauweise; im Jahr 1953 wurde es auf der nördlichen Traufseite um einen Anbau mit abgeschleppten Dach erweitert (Baugenehmigung 06.03.1953 für eine „*Erweiterung des Stalles*“, damals war „*die Nordseite des Gebäudes in einem sehr schlechten Zustand*“). In der Zeit bis 2017 fanden verschiedene Umbauarbeiten statt, im Jahr 2017 erfolgte der letzte Eigentümerwechsel. In der Stellungnahme vom 29.05.2017 von Dipl.-Ing. Frank Reuter, Architekt AKNW zum Bauzustand des Gebäudes heißt es:

„Erdgeschoss Außen-/Innenwände: Das Mauerwerk der Außen- und Innenwände ist aufgrund der fehlerhaft ausgeführten Innendämmung und aufgrund der Tatsache, dass die Straßenbefestigung (Asphalt) direkt bis ans Gebäude geführt wurde, stark durchnässt. Hinzu kommt aufsteigende Feuchte, so dass auch die Innenwände betroffen sind. Sowohl die Fugen als auch die Steine selber weisen eine starke Durchfeuchtung auf. Diese Feuchtigkeit hat dazu geführt, dass die Schwellhölzer und die angrenzenden Stiele im unteren Bereich in großen Teilen vollkommen zerstört oder massiv geschädigt sind.

Decke über Erdgeschoss: Bei vorherigen Renovierungen wurden Deckenbalken durchtrennt; im Randbereich haben sie keine Auflager mehr. Durch durchfaulte Stiele ist die Tragfähigkeit einiger Räume und der darauf liegenden Deckenbalken bedenklich und durch einen Statiker zu prüfen.

Obergeschoss Außen-/Innenwände: Das Fachwerk der Außenwände ist sowohl im Schwellbereich als auch in Teilen massiv beschädigt. Auch hier ist als Schadenursache von außen eindringende Feuchtigkeit und eine fehlende Innendämmung zu vermuten.

Decke über Obergeschoss: Die Deckenbalken weisen ähnliche Schäden wie die der darunter liegenden Decke auf. Im Zuge einer vorangegangenen Umbaumaßnahme wurden auch hier Deckenbalken einfach gekürzt, Rähme entfernt etc. Die Balken hängen in Teilen sehr durch; an den Auflagerköpfen sind starke Beschädigungen festzustellen.

Dachstuhl: Der Dachstuhl wurde im Zuge einer vorherigen Sanierung komplett erneuert. Er besteht ausschließlich aus Fichte-/Tannenholz. Lediglich einzelne Streben entsprechen dem Urzustand. Entlang der Traufe auf der Seite des Anbaus wurde die Fachwerkwand des Obergeschosses vollständig entfernt; das Anbaudach wurde abgeschleppt und auf einer neuen „Drempelwand“ aufgelegt.

Zusammenfassung / Fazit: Die Bausubstanz des Baudenkmals ist sehr stark beschädigt. Durch zerstörte Auflager, defekte Schwellen und Rähme sowie desolate Stiele wird die Tragfähigkeit in Frage gestellt; dies müsste seitens eines Statikers überprüft werden. Durch die oben aufgeführten Schäden und die bereits bei vorangegangenen Umbaumaßnahmen und erneuerten Konstruktionen entspricht nur noch ein kleiner Teil der ursprünglichen Bausubstanz. Durch den zwingend erforderlichen Austausch diverser Hölzer etc. würde die Ursprungssubstanz weiter verringert.“

Daraufhin hat der Oberbergische Kreis auf Antrag der Eigentümer am 24.08.2018 eine **Abbruchgenehmigung** erteilt. Das Gebäude wurde jedoch nicht abgebrochen, sondern im Jahr 2019 vermietet. Die Mieter haben am 01.06.2019 privatschriftlich einen „Mietkaufvertrag“ geschlossen. Ein Kaufvertrag vom 28.10.2021 ist nicht zustande gekommen. Der Mieter hatte 2019 damit begonnen, das Gebäude zu sanieren, und wohnt auch dort seitdem quasi in einer Baustelle. Nach eigener Angabe hat der Mieter insbesondere folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt (und angeblich dafür inkl. Eigenleistung über 150.000 € aufgewendet):

- tlw. Erneuerung von Schwellen, Stielen und Rähmen
- Einziehen einer Decke im rechten Raum vorn im Erdgeschoss
- tlw. Anbringen von Deckenverkleidungen
- tlw. Anbringen eines Lehmputzes an den Innenwänden

- Einbau eines neuen Kunststofffensters
- überwiegend provisorische Erneuerung der Elektroleitungen
- Anhebung der Decke im Schlafzimmer im Obergeschoss links
- Einbau eines Duschbades im Obergeschoss
- Aufgrabungen an der südlichen und westlichen Außenwand (zur Sanierung der „Keller“-Außenwände)
- Einbau eines Kaminofens

Zur Zeit sind zwei Räume im Erdgeschoss sowie zwei Räume mit dem Duschbad im Obergeschoss bewohnbar. Diele und Küche im Erdgeschoss sind noch als Provisorium zu bezeichnen; die übrigen Räume werden als Abstell- und Lagerräume genutzt.

Insbesondere die tlw. Erneuerung des Fachwerks und der Decken konnte nicht überprüft werden. Hier müsste dringend ein Statiker hinzugezogen werden. Aber auch so ist der Unterhaltungszustand des Wohnhauses als mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden im Sockelbereich außen bzw. im unteren Bereich innen im Erdgeschoss und im Obergeschoss
- isolierungsbedürftige „Kelleraußenwand“, fehlende Drainage
- instandsetzungsbedürftiger bzw. erneuerungsbedürftiger Außenputz (Putzabplatzungen, Verschmutzungen, Feuchtigkeiterscheinungen)
- erneuerungsbedürftige Dachrinnen und Fallrohre
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden im „Kellerbereich“
- erneuerungsbedürftige Hauseingangstür
- tlw. erneuerungsbedürftige Fachwerkstiele
- Feuchtigkeiterscheinungen im Boden im Erdgeschoss
- lichte Höhen im Erdgeschoss rd. 2,10 m
- provisorische und nicht den Vorschriften entsprechende Elektroinstallation
- noch nicht sanierte Räume im Erdgeschoss (u.a. WC in der Küche)
- in mehreren Räumen im Erd- und Obergeschoss fehlende Heizung
- steile Treppe zum Obergeschoss

- noch nicht sanierter Raum im Obergeschoss
- relativ starkes Gefälle des Bodens in einem Raum im Obergeschoss
- lichte Höhen im Obergeschoss tlw. zwischen 1,85 m und 1,90 m
- lichte Höhe der Türen im Obergeschoss tlw. nur 1,70 m
- instandsetzungsbedürftige Treppe zum Dachraum
- Dachraum ohne Dämmung und in marodem Zustand

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen zu rd. 361 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zu insgesamt rd. 142 m² (Wohnflächenberechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung s. Anlage 5, Bauzeichnungen s. Anlagen 11.1 - 11.3).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur Kontrolle ein überschlägiges Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 115 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Bauweise: offene Bauweise
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 700 m²

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Marienheide-Dürhölzen bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Das Grundstück kann insgesamt als Bauland bewertet werden, da die Grünlandfläche für einen 2. Bauplatz groß genug ist und auch nach den planungsrechtlichen Gegebenheiten (s. Ziffer 2.3) bebaut werden kann. Allerdings sind die Hanglage, der hohe Baumbestand (tlw. Naturdenkmale) und der vorhandene Brunnen wertmindernd zu berücksichtigen. Außerdem sollen sich nach Mieterangabe unter der Grünlandfläche eine zusammengefallene, zu entsorgende Kuhscheune und ein Bachlauf befinden; zudem werden 45 m² der Grundstücksfläche als Straßenfläche genutzt. Im Hinblick auf diese gegebenen Einschränkungen, Erschwernisse und Verteuerungen bei einer zusätzlichen Bebauung wird ein

sachverständig geschätzter Abschlag in Höhe von 25 % (bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche) für erforderlich gehalten.

Somit ergibt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zu:

$$\begin{aligned}
1.358 \text{ m}^2 * 115 \text{ €/m}^2 * 0,75 &= 117.128 \text{ €} \\
&= \text{rd. } \mathbf{117.000 \text{ €}}
\end{aligned}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Einfamilienhaus

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 361 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned}
&\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\
&\text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 \% Baunebenkosten}^1 = 1.170 \text{ €/m}^2
\end{aligned}$$

$$361 \text{ m}^2 * 1.170 \text{ €/m}^2 = 422.370 \text{ €}$$

$$\begin{aligned}
^1 \text{ Gebäudemix} &= 1,32, 1,02, 1,22 \\
\text{Standardstufe} &= 1,5 \\
\text{Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010} &= \text{i.M. } 632 \text{ €/m}^2 \\
\text{Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2024)} &= 1,847 \\
\text{NHK: } 632 \text{ €/m}^2 * 1,847 &= \text{rd. } 1.170 \text{ €/m}^2
\end{aligned}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert und ist damit weit über Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 Punkte nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) die Restnutzungsdauer zu rd. 20 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,750$$

$$422.370 \text{ €} * 0,750 = 316.778 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$422.370 \text{ €} - 316.778 \text{ €} = 105.592 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 106.000 \text{ €}$$

3.2.2.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels ein Ansatz von 5 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$106.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } 5.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Terrasse
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	117.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	106.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €

Summe	=	228.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“) zu berücksichtigen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung von vorhandenen „*boG's*“ des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstücks-

werte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau bis 140 €/m³ für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 228.000 € ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von rd. 1,15 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage und des Bauzustands ein Anpassungsfaktor von 0,90 als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG’s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ² ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert für die Schadensbeseitigungs-

² Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Einfamilienhaus, Erneuerung 15.000 €“ in einem Markt mit geringer Nachfrage einen Faktor von rd. 0,75 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

kosten und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen der Statik in Höhe von rd. 100.000 €³ angesetzt.

Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$228.000 \text{ €} * 0,90 - 100.000 \text{ €} = \text{rd. } 105.000 \text{ €}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung unter Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

³ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 6.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutach-

terausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Gemäß dem nicht unterzeichneten Mietkaufvertrag vom 01.06.2019 beträgt die monatliche Miete 445,96 €, das sind rd. 3,15 €/m² bezogen auf die gesamte, also auch die noch nicht sanierte Wohnfläche.

Nach dem Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 4,33 €/m² mit einer Spanne von 3,46 €/m² - 5,20 €/m² aus (Ermittlung s. Anlage 12).

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und der Größe der Wohnung sowie der Möglichkeit der Gartennutzung wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen (Beseitigung der Schäden) eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 5,00 €/m² als nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$142 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 8.520 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^4 = 30 \%$$

$$^4 \text{ Verwaltungskosten} = 359 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 142 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 1.988 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 8.520 \text{ €} * 0,02 = 170 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 2.517 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 30 \%$$

Reinertrag:

$$8.520 \text{ €} * 0,70 = 5.964 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für
freistehenden Einfamilienhäuser

$$= 0,70 \% \pm 0,6 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
tungsobjekts

$$= 1,00 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$117.000 \text{ €} * 0,0100 = 1.170 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.964 \text{ €} - 1.170 \text{ €} = 4.794 \text{ €}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 1,00 % und einer Restnutzungsdauer gemäß
Ziffer 3.2.2.1 von 20 Jahren

$$= 18,046$$

Gebäudeertragswert:

$$4.794 \text{ €} * 18,046 = 86.513 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{87.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	117.000 €
• Gebäudeertragswert	=	87.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 100.000 €

Summe	=	104.000 €
-------	---	------------------

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

3.4.1 Gebädefaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis sind Vergleichsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 2016 veröffentlicht.

Mit den Einflussgrößen Baujahr, Wohnfläche, Bodenrichtwert und Grundstücksgröße lässt sich der Vergleichswert nach der für den Mittelkreis (hierzu zählt Marienheide) geltenden folgenden Formel bestimmen, abgeleitet durch eine multiple Regressionsanalyse aus 75 Kaufpreisen:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1850 bis 1949 (Daten aus 2021 bis 2023)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-202,9	867,6	687,7	49,1	-3.181,4	75
Spanne	77 - 147 (Bj. 1876 - 1946)	93 - 166 m²	80 - 165 €/m²	365 - 1429 m²		

Hiermit ergibt sich mit den Einflussgrößen des Bewertungsobjekts folgender Wert:

$$\begin{aligned}
 & - 202,9 * (2023 - 1750) + 867,6 * 142 \\
 & + 687,7 * 115 + 49,1 * 1.358 - 3.181,4 \quad \quad \quad = \text{rd. } \mathbf{210.000 \text{ €}}^5
 \end{aligned}$$

⁵ Dies entspricht einem Gebädefaktor von rd. 1.480 €/m².

3.4.2 Rothertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist für freistehende Einfamilienhäuser in Marienheide bei einem Bodenrichtwert bis 140 €/m² ein Rothertragsfaktor von 32,3 mit einer Standardabweichung von $\pm 6,7$ angegeben. Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen ist.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage des Bewertungsobjekts ein Ertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 25 % unter dem Mittelwert liegt: $32,3 * 0,75 = \text{rd. } 24$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rothertrags gemäß Ziffer 3.3.2 folgender Wert:

$$8.520 \text{ €} * 24 = \text{rd. } 204.000 \text{ €}$$

3.4.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter den Ziffern 3.4.1 und 3.4.2 abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$(210.000 \text{ €} + 204.000 \text{ €}) : 2 - 100.000 \text{ €} = \text{rd. } 107.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

- | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|
| • Sachwert unter Ziffer 3.2.4 | = | 105.000 € |
| • Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 | = | 104.000 € |
| • Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 | = | 107.000 € |

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 1,0 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Sachwert. Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Dürhölzener Straße 3 in Marienheide-Dürhölzen wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

105.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Das in der Abteilung II des Grundbuchs von Marienheide, Blatt 3.995 unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Leitungsrecht mit dem Inhalt „*Dauernde Beschränkung dahin, dass der obige Eigentümer berechtigt ist, die durch das Grundstück verlegte Kanal- und Wasserleitung einschließlich dazugehöriger Schächte zum Zwecke des Betriebes, der Unterhaltung und evtl. Erneuerung der Leitung und Schächte zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für jeden hierbei angerichteten Flurschaden. Die Lage des Kanals und der Wasserleitung ist auf der Skizze zur Grundakte rot gekennzeichnet.*“ begünstigt den Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks Kreuzgartenweg 1 (Flurstück 72, s. Auszug aus der Liegenschaftskarte - Anlage 8.1 mit eingetragener Leitungstrasse). Hierdurch ist im Hinblick auf die Lage der Leitung ein quantifizierbarer wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks Dürhölzener Straße 3 nicht gegeben. Der Ersatzwert wird somit angegeben mit:

0 €

Auftragsgemäß soll auch der Wert ermittelt werden, um den sich der Wert des Objektes erhöht, falls das Leitungsrecht zum Zeitpunkt des Zuschlags nicht besteht (§ 51 ZVG). Unter der Ziffer 4 wurde der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts ermittelt. **Da der Ersatzwert mit 0 € ermittelt wurde, ergibt sich der Verkehrswert ebenfalls zu 105.000 €, falls das Leitungsrecht bestehen bleibt.**

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Ortsteilübersicht Marienheide
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Auszüge aus dem Flächennutzungsplan Marienheide und der Ortslagensatzung Dürhölzen
10. Auszüge aus dem Baulückenkataster Marienheide
11. Bauzeichnungen
12. Ermittlung der marktüblichen Miete
13. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 04.04.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen
Kreis:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁶

Freistehendes, I- bis II-geschossiges Einfamilienhaus

Fundamente	kein durchgehendes Fundament
Außenwände	Erdgeschoss in Bruchsteinmauerwerk (Grauwacke), Obergeschoss in Fachwerkbauweise (Fachwerk mit Lehmausfachung), Holzgiebel, Anbau in Bimshohlblockmauerwerk
Innenwände	im EG Sockel mit Grauwacke, darüber Fachwerk, Gefache ausgemauert, tlw. Mauerwerk; im OG Fachwerk, Gefache mit Lehm bzw. ausgemauert
Außenwandflächen	Struktur- bzw. Glattputz und verputzte Fachwerkausfachungen
Innenwandflächen	tlw. Lehmputz, tlw. Gipskartonplatten verkleidet, tlw. unverputzt
Decken	Holzbalkendecken mit Lehmausfachungen, im EG tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, Bimsdielen in Balkenlage im Anbau
Dach	Satteldach (rd. 48°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Schieferverkleidung

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

noch Anlage 3

Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Holztür mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Treppe	Holztreppe mit Holzgeländer zum OG, Holzstiege zum Dachraum
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, Landhaustüren
Fußböden	Holz bzw. Estrich mit Fliesen- bzw. Laminatbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz bzw. Sichtmauerwerk mit Anstrich, im Duschbad Wandfliesen in unterschiedlicher Höhe
Heizung	Kaminofen im Wohnzimmer im EG (2023, Mietereigentum), Elektroofen im Schlafzimmer im OG (Mietereigentum)
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	EG: WC provisorisch in der Küche OG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	als Provisorium vorhanden
Sonstiges	Kellerraum als Gewölbekeller

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundfläche
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

8,35 * 9,45 * 3	=	236,72 m²
+ 8,35 * 3,45 * 3	=	86,42 m²
+ 2,00 * 9,45 * 2	=	37,80 m²

Summe	=	360,94 m²
	=	rd. 361 m²

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ⁷ aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$4,44 * 3,78$	=	16,78 m ²
Esszimmer	$4,36 * 3,30 + 0,22 * 1,18$	=	14,65 m ²
Zimmer (Lageraum)	$2,80 * 4,18 - 0,37 * 1,15/2$	=	11,49 m ²
Zimmer (ungenutzt)	$3,88 * 4,06 - 2,16 * 2,27$	=	10,85 m ²
Küche / WC	$1,98 * 2,24$	=	4,44 m ²
Diele (Küche)	$4,09 * 3,48 + 1,93 * 0,22$		
	$- 0,78 * 0,69$	=	14,12 m ²

Obergeschoss:

Schlafzimmer	$3,45 * 3,02 + 0,88 * 0,28$		
	$+ 4,48 * 3,13$	=	24,69 m ²
Kinderzimmer	$3,77 * 4,84 + 3,15 * 4,44$	=	32,23 m ²
Duschbad	$1,32 * 2,78$	=	3,67 m ²
Flur	$2,66 * 4,10 - 1,61 * 0,84$		
	$- 0,45 * 0,45$	=	9,35 m ²

Summe		=	142,27 m ²
		=	rd. 142 m²

⁷ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

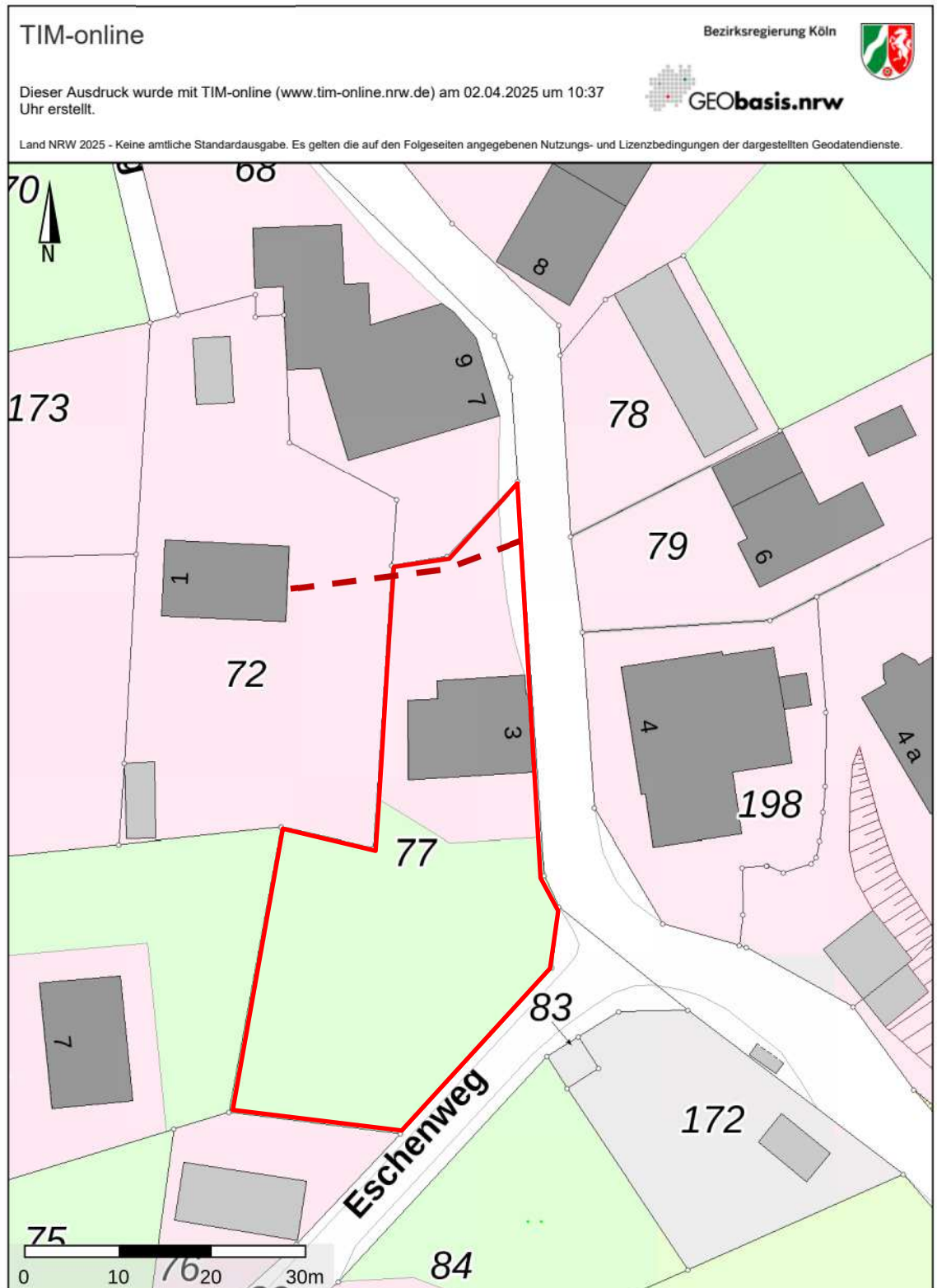
Verkehrswertgutachten freistehendes Einfamilienhaus

Dürhölzener Straße 3 in 51709 Marienheide-Dürhölzen - 37 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit  Lage des Leitungsrechts

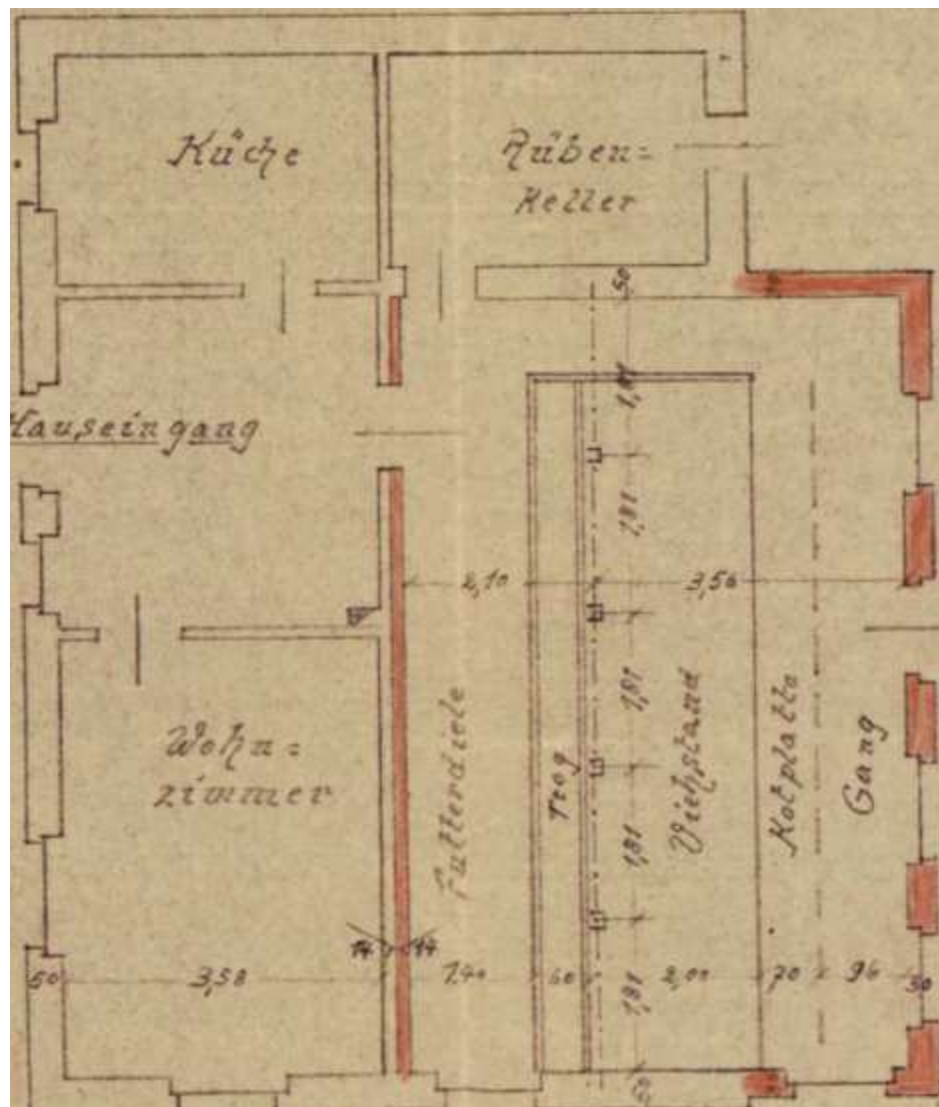
Anlage 8.1



Bauzeichnung Anbau 1957

Anlage 11.1

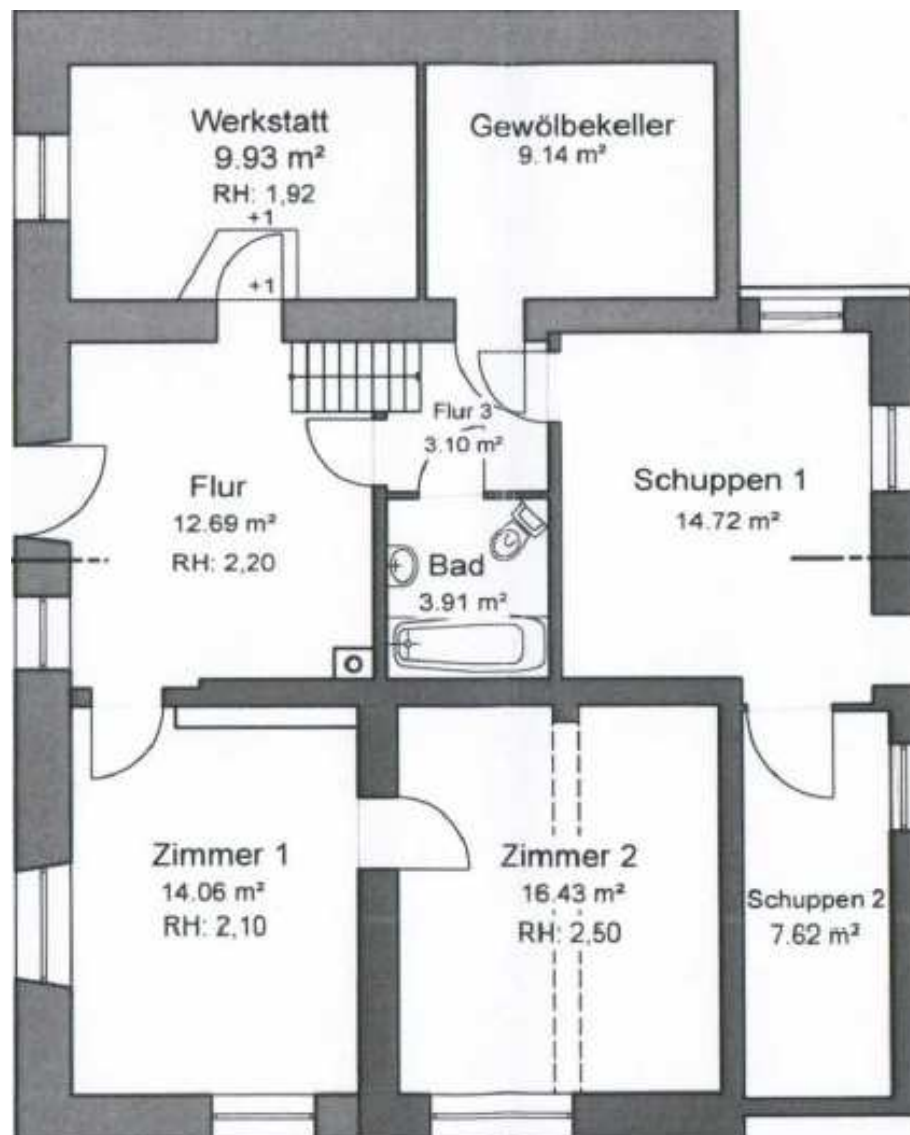
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Bauzeichnung Bestandsaufnahme 2017

Anlage 11.2

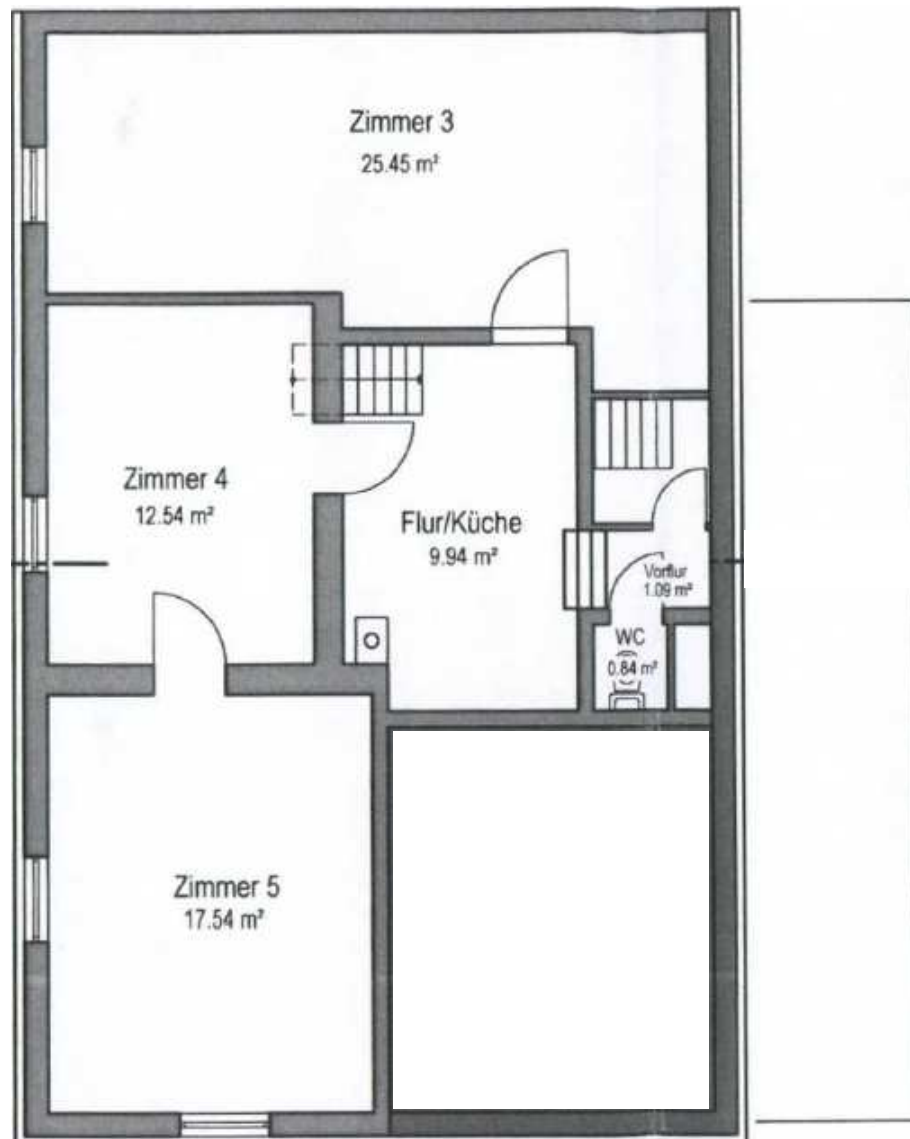
- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Bauzeichnung Bestandsaufnahme 2017

Anlage 11.3

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.1



Einfamilienhaus Dürhölzener Straße 3 - Ostansicht



Nordansicht



Südansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.2



Hauseingang



Rückwärtige Ansicht



Schleppdachanbau

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.3



Grünfläche am Eschenweg



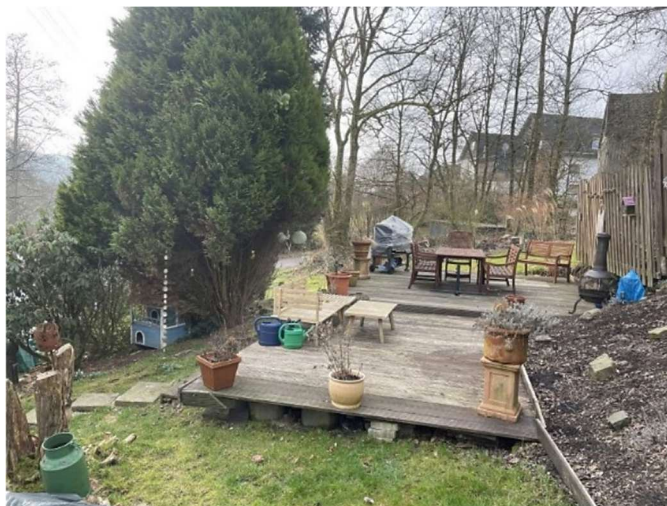
Schuppen auf der Grünfläche



Blick von der Grünfläche auf das Wohnhaus

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.4



Terrasse



Brunnen



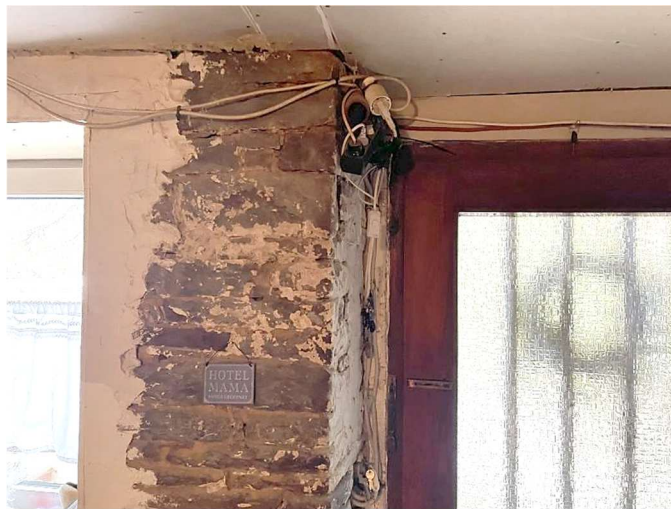
Ausschachtung auf der Südseite

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.5



Einzementierter Fachwerckeckständer



Diele mit Elektroverteilung



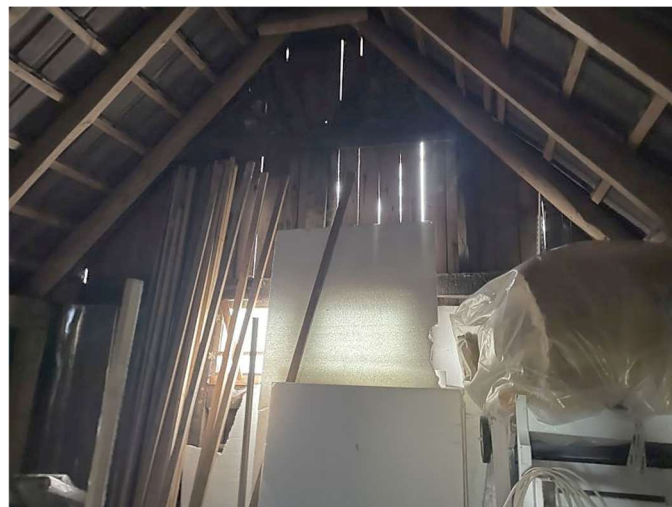
Feuchtigkeitserscheinung (Beispiel)

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.6



Erneuerungsbedürftiger Fachwerkstiel



Dachraum



Dachraum