

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Dreifamilienhaus
und Doppelgarage**

GEMARKUNG

Ründeroth

FLUR

44

FLURSTÜCK(E)

220

ADRESSE

Lepperfeld 8

D-51766 Engelskirchen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSICHTAG

19. Februar 2026

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
D-51643 Gummersbach**

Verfahren Nr. 68 K 26/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 Gutachterausschuss Oberbergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	19. Februar 2026
2.	Wertermittlungstichtag	19. Februar 2026
3.	Grundstücksfläche	1.442,00 m ²
4.	Bodenwert	143.007,50 €
5.	Wohnfläche	205,00 m ²
6.	Nutzfläche	24,00 m ²
7.	Vorläufiger Ertragswert	377.000,00 €
8.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-77.000,00 €
9.	Ertragswertwert (Unbelasteter Verkehrswert)	300.000,00 €
	Verkehrswert	300.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Verkehrsanbindung	7
2	Lage im Gemeindegebiet von Engelskirchen.....	8
3	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserrisiko	10
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	11
7	Maß der baulichen Nutzung	12
8	Augenblickliche Nutzung	12
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	12
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	13
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	13
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	15
E	BAULICHE ANLAGEN	16
1	Baubeschreibung	16
2	Zusammenstellung der Wohnflächen	19
3	Nutzflächen	19
4	Baujahr	20
5	Übliche Gesamtnutzungsdauer.....	20
6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20
7	Bau und Unterhaltungszustand	22
8	Herstellung einer eigenen Erschließung für das Flurstück 220.....	23
9	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	24
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	26
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	26

G	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	28
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren	28
2	Rohertrag	31
3	Marktüblich erzielbarer Rohertrag.....	31
4	Zusammenfassung der Roherträge	33
5	Bewirtschaftungskosten	33
6	Liegenschaftszinssatz	34
7	Vorläufiger Ertragswert, Marktanpassung.....	37
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	38
9	Verkehrswert	40
H	VERKEHRSWERT.....	41
1	Schlussbestimmungen.....	41
I	ANLAGEN	42
1	Fotodokumentation.....	42
2	Zeichnungen und Pläne	48

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Gummersbach
Steinmüllerallee 1a
D-51643 Gummersbach
Geschäfts-Nr.: 68 K 26/25

2 Ortstermin

Es wurden zwei Ortstermine durchgeführt. Der erste Termin am 08. Januar 2026 musste wegen Nichterscheinens der Verfahrensbeteiligten abgebrochen werden. Mit den Bewohnern konnte ein zweiter Termin abgestimmt werden. Am zweiten Ortstermin am 19. Februar 2026 nahmen teil:

- Frau XXX, Bewohnerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer **unvollständigen Innenbegehung (nur Wohnung im Obergeschoss war zugänglich)** und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 16.10.2025, Aktenzeichen: 68 K 26/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

19. Februar 2026

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 19. Februar 2026 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmoWertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 19.02.2026
- Beglaubigte Ablichtung des Grundbuchblatts vom 31.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.10.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 18.11.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 28.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.10.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 27.10.2025
- Vermessungsrisse 1992, 2009

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Bickenbach der Gemeinde Engelskirchen im Oberbergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 1.442 m². Es ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage bebaut.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1962 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung einmal maßgeblich erweitert und modernisiert. Dies geschah im Rahmen der Gebäudeerweiterung und Errichtung der Garage im Jahr 1992.

Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach). Der Hauszugang erfolgt über die Nordseite (Traufseite) des Wohnhauses. Aufgrund der Hanglage liegt das Kellergeschoss nach Norden hin ebenerdig, weswegen auf diesem Niveau auch der Zugang zum Wohnhaus erfolgt. Desweiteren sind aus diesem Grund einige Kellerräume als Wohnräume nutzbar und entsprechend ausgebaut. Im Weiteren wird das Kellergeschoss auch als Sockelgeschoss bezeichnet. Eine der drei Wohnungen (W1) liegt im Sockelgeschoss, die zweite Wohnung (W2) im Erdgeschoss und eine dritte Wohnung (W3) in den Dachgeschosssräumen.

Das Haus ist als Einfamilienhaus genehmigt. Eine Nutzungsänderung in ein Dreifamilienhaus wurde nicht beantragt / genehmigt, dürfte aber nachträglich genehmigungsfähig sein.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 205 m² Wohnfläche. Es sind weitere 24 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Die Wohnungen werden mittels Gaszentralheizung beheizt.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

Hinweise:

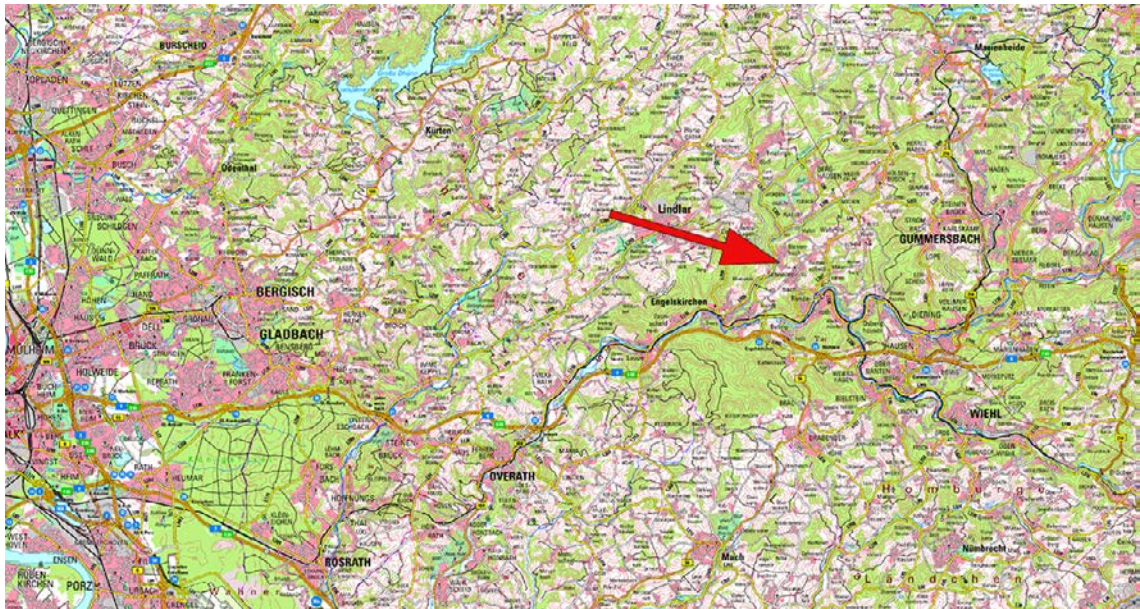
Nur die Räume der Wohnung W2 (Erdgeschoss) waren zugänglich. Das aktuell zusammen mit dem Bewertungsflurstück 220 genutzte Flurstück Nr. 219 ist nicht Gegenstand der Zwangsversteigerung! Über dieses Drittgrundstück ist das Bewertungsflurstück an die öffentlichen Netze und über eine Wegfläche mit der Erschließungsstraße verbunden. Bei separater Versteigerung hätte das Dreifamilienhausgrundstück **keine eigene Erschließung** mehr, weil die vorhandenen Anlagen weder durch Baulast noch durch Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert sind. Aus diesem Grund ist eine ersatzweise herzustellende Erschließung wertbeeinflussend zu berücksichtigen.

B LAGE

Engelskirchen

Die Gemeinde Engelskirchen liegt im Bergischen Land im Südosten des Landes Nordrhein-Westfalen und ist eine kreisangehörige Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln. Engelskirchen liegt im Aggertal im Westen des Oberbergischen Kreises und grenzt dort mit Overath an den Rheinisch-Bergischen Kreis. Im Norden grenzt die Gemeinde an Lindlar, im Osten an Gummersbach, im Südosten an Wiehl und im Süden an Much. Die Gemeinde hatte im Jahr 2022 19.582 Einwohner.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

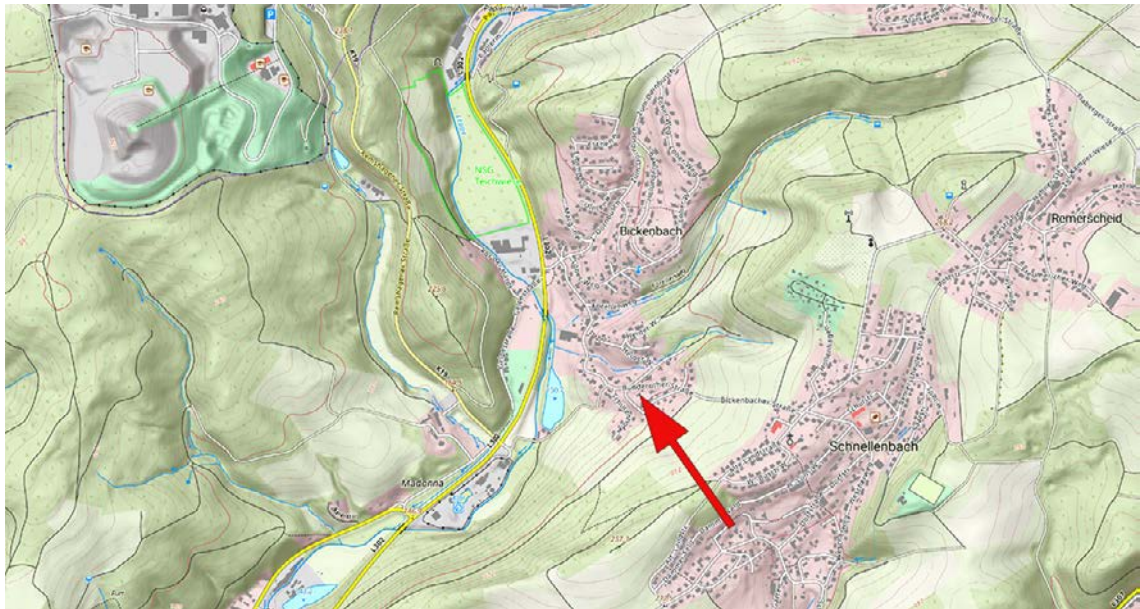
Der Textilfabrikant Friedrich Engels sen. gründete am 1. Juli 1837 die Textilfabrik Ermen & Engels. Ab 1900 wurde die Wasserkraft der Agger für die Erstellung eines Elektrizitätswerkes genutzt. 1979 wurde die Firma im Zeichen der Textilkrise geschlossen. Seit 1986 befinden sich in den Firmengebäuden die Gemeindeverwaltung Engelskirchen, das LVR-Industriemuseum – Schauplatz Engelskirchen, die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Engelskirchen, Arztpraxen, Büros, Wohnungen und Restaurants. Wichtige Standbeine der Wirtschaft in Engelskirchen sind heute mittelständisch geprägte Betriebe aus der Kunststoffverarbeitung, der Eisen-, Blech- und Metallwarenherstellung und des Maschinenbaus. In Engelskirchen gibt es zwei weiterführende Schulen; das Aggertal-Gymnasium und die Sekundarschule im Walbachtal. Zudem gibt es mehrere Grundschulen im Gemeindegebiet. Im Ortsteil Grünscheid gibt es ein Krankenhaus und eine Rehaklinik.

1 Verkehrsanbindung

Der Hauptort verfügt über eine eigene Anschlussstelle („AS Engelskirchen“) an die A4 Richtung Köln-Olpe. Der Bahnhof Engelskirchen liegt an der eingleisigen, nicht elektrifizierten Oberbergischen Bahn (KBS 459), auf der halbstündlich im Schienenpersonennahverkehr die Oberbergische Bahn (RB 25)

von Köln nach Meinerzhagen über Overath und Gummersbach verkehrt. Seit einer weiteren Streckenreaktivierung Ende 2017 beginnen und enden Züge der Linie teilweise am Bahnhof Lüdenscheid. Durchgeführt wird der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) von DB Regio NRW. Im Straßenpersonennahverkehr verkehren vom Bahnhof Engelskirchen mehrere Buslinien.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Lage im Gemeindegebiet von Engelskirchen

Bickenbach ist ein Ort in der Gemeinde Engelskirchen. Der Ort liegt rund vier Kilometer nordöstlich von Engelskirchen an der Leppe, einem Nebenfluss nördlich der Agger. In Bickenbach befindet sich der historische Wasserhammer „Oelchenshammer“ aus dem Jahre 1787. Im alten Ortskern befinden sich zudem mehrere zum Teil aufwendig restaurierte alte Fachwerkhäuser. Bickenbach ist über drei Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Das Grundstück liegt an der „Ründerother Straße“, die Bickenbach mit Schnellenbach verbindet. Die Lage weist Nachteile bei der täglichen Versorgung und hinsichtlich der Entfernung zu Schulen und anderen zentralörtlichen Einrichtungen auf.

3 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,05	0,05		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,05	0,05	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,10			10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,05	0,05	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,85			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im dörflichen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Grundstücksgröße beträgt 1.442 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. **Die heutige Erschließung verläuft über ein Drittgrundstück, das im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zu beachten ist!** Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine schmale Anbindung an die Straße „Lepperfeld“.

Flurstück Nr. 1220

Grundstücksbreite:	ca. 4,5 m – 39 m
Grundstückstiefe:	ca. 36 m bis 59 m
Grundstücksgröße:	ca. 1.442 m ²

Östlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Lepperfeld“ begrenzt das Grundstück nach Westen. Die Straße „Ründerother Straße“ begrenzt das Grundstück nach Norden. Die Gartenfläche liegt hangaufwärts nach Süden orientiert.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Gemeinde Engelskirchen
Gemarkung:	Ründeroth
Flur:	44
Flurstück:	220

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Hochwasserisiko

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und weist laut Übersichtskarte des Bundes kein Risiko bei Starkregenereignissen auf.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine hängige (Gefälle Richtung Norden / Nordwesten) Grundstücksfläche aus. Bedingt durch die Hanglage liegt der nördliche Teil des Kellergeschosses ebenerdig zum Gelände.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine schriftliche Auskunft des Oberbergischen Kreises vom 18.11.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Lepperfeld“ – einer Gemeindestraße – erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Erdgas, Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Lepperfeld“. Die Straße „Lepperfeld“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt direkt von der Straße aus über ein Drittgrundstück (Flurstück Nr. 219).

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Gemeinde Engelskirchen vom 19. Februar 2026 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, eingeschossig, freistehend	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist offen, uneinheitlich und meist auf größeren Grundstücken gelegen.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Dreifamilienhaus mit ausgebautem Satteldach sowie einer Doppelgarage bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §34 BauGB möglich. Zuvor sind die bestehenden baulichen Anlagen jedoch in einen genehmigten Zustand zu überführen. Die Wertermittlung unterstellt die Nachgenehmigung der Nutzungsänderung in ein Dreifamilienhaus.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 27.10.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Engelskirchen teilte mit Auskunft vom 28.10.2025 mit:

„Es wird hiermit bescheinigt, dass das bebaute Grundstück in Engelskirchen Gemarkung Ründeroth Flur 44 Flurstück 220 über ein Fremdgrundstück mit der Gemeindestraße „Im Lepperfeld“ verbunden ist. Zudem ist das Grundstück mit der Gemeindestraße „Ründerother Straße“ verbunden. Beide Gemeindestraßen sind endgültig hergestellt. 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.“

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Gummersbach im Blatt Nr. 1868 im Grundbuch von Ründeroth geführt.

Blatt 1868

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Gummersbach	Grundbuch von Ründeroth	Blatt 1868

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	4	Ründeroth	44	220	Gebäude- und Freifläche	1.442 m²
2					Lepperfeld 8	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	11	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
2			(AG Gummersbach, 68 K 28/25).
3			Eingetragen am 31.07.2025

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen. Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung

Das Gebäude wurde 1962 als Einfamilienhaus errichtet. Die Bauweise ist massiv und konventionell mit gemauerten Außenwänden und Massivdecken. 1992 wurde das Gebäude maßgeblich modernisiert und erweitert und die Doppelgarage wurde errichtet. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Durch die Hanglage liegt etwa die Hälfte des Kellergeschosses ebenerdig zum Gelände nördlich des Hauses, während zum Hang hin das Erdgeschoss auf der Rückseite ebenerdig liegt. Das Gebäude wird auf der nördlichen Eingangslängsseite durch einen Vorsprung und einen zu einem Erker überbauten Balkon gegliedert. Das langgestreckte Satteldach hat hier eine sehr große Dachgaube. Die Rückseite ist einfach gestaltet mit einer Gaube auf der rückwärtigen Dachfläche. Das ursprünglich als Einfamilienhaus genutzte Gebäude beinhaltet heute drei Wohnungen. Für diese Nutzungsänderung gibt es keine Baugenehmigung. Die Doppelgarage ist in konventioneller massiver Bauweise errichtet.

1.1 Erschließung

Die Erschließung der Etagen erfolgt über das gemeinsame Treppenhaus. Hier wurde ein Treppenlift bis ins Erdgeschoss eingebaut, was angesichts der vorhandenen Treppenbreite nicht zulässig ist. Der Treppenlift ist zu demontieren.

1.2 Aufteilung

Die Aufteilung der Wohnungen ist überwiegend konventionell; die Wohnungen W2 und W3 haben eine ähnliche Grundrissaufteilung. Raumgrößen und Wohnungszuschnitt genügen einfachen bis mittleren heutigen Ansprüchen. Die Wohnung im Sockelgeschoss und Erdgeschoss haben zwei Zimmer, Badezimmer und Küchen, die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 3 Zimmer, Badezimmer und Küche. Die Doppelgarage hat keine Trennwand zwischen den Stellplätzen.

1.3 Abgeschlossenheit

Die Wohnungen sind untereinander abgeschlossen, verfügen jeweils über eine Küche und ein Badezimmer. Der einzelne Wohnraum im Keller, der zur Wohnung W2 gehört, ist nur vom gemeinsamen Eingangsbereich zugänglich, somit zwar abgeschlossen, jedoch nicht im Verbund mit der zugehörigen Wohnung nutzbar.

1.4 Ausstattungsstandard der Gebäudehülle und Haustechnik

Tab.-Nr. 05.1						
BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach	mittel	gehoben	
1	Gründung	Keller mit Vollsteinmauerwerk, Stahlbetonfundamente	0,05	0,05		10%
2	Außenwände	Hohlblockmauerwerk	0,05	0,10		15%
3	Außenfenster	Kunststoffenster und -außentüren, Isolierverglasung (vor WSVO 1995) Kunststoffrollläden	0,05	0,10		15%
4	Außentüren	Haustüranlage mit isolierverglasten Glasfeldern und feststehendem Seitenteil		0,05		5%
5	Außenwandbekleidung	Innen- und Außenputz, keine zusätzliche Wärmedämmung	0,05			5%
6	Tragende Innenwände	Mauerwerkswände, Innenputz		0,10		10%
7	Innentreppe	Stahlbetontreppe, Fliesenbeläge, schmiedeeisernes Geländer		0,05		5%
8	Decken	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich über Keller und Erdgeschoss, Holzbalkendecke zum Dachspeicher		0,15		15%
9	Heizungsanlage	Gaszentralheizung (Brennwerttherme, Warmwasserspeicher), W2 mit Kaminofen			0,05	5%
10	Dachkonstruktion	Holzdachstuhl, Zwischensparrendämmung (vor WSVO 1995), Dachschrägen bekleidet		0,10		10%
11	Dachdeckung	Betonpfannendeckung		0,05		5%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%
	Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0)			0,85		

Die Gebäudehülle weist einfache bis mittlere Qualitätsmerkmale auf. Die Konstruktionen sind dauerhaft, jedoch mittlerweile im Hinblick auf eine gedämmte Gebäudehülle eher veraltet und nicht mehr heutigen Ansprüchen genügend.

1.5 Ausstattungsstandard der Innenräume und Nutzungseinheiten

Tab.-Nr. 05.2						
BAUBESCHREIBUNG Ausstattung (Ausstattung der Nutzungseinheiten)						
Nr.	Bauteil	Bauart	Standardeinordnung			Gewichtung
			einfach / n. v.	mittel	gehoben	
1	Bodenbeläge Wohnräume / Gewerberäume	Fliesenböden, mittlere Qualität		0,15		15%
2	Bodenbeläge Nassräume	Fliesenböden, mittlere Qualität		0,10		10%
3	Wandbekleidungen Ladenflächen, Wohnräume	Kratzputz, Anstrich oder Tapeten mit Anstrich		0,05		5%
4	Wandbekleidungen Nassräume	Wandfliesen, mittlere Qualität, teilmodernisiert		0,10		10%
5	Deckenbekleidungen	glatte Untersichten, Anstrich oder Tapeten mit Anstrich		0,05		5%
6	Heizflächen	Kompaktheizkörper		0,10		10%
7	Sanitärausstattung	Duschbäder in allen drei Wohnungen, einfacher bis mittlerer Standard	0,10	0,10		20%
8	Anschlussmöglich- keiten Küche	Standardanschlüsse		0,05		5%
9	Sonnenschutz, Einbruchschutz	Rollläden an den meisten Fenstern		0,05		5%
10	Medienanschlüsse	Standardanschlüsse		0,05		5%
11	Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen	Balkon ohne Absturzsicherung; Terrasse zum Garten für Wohnung W2, keine zugehörigen Freibereiche für W1 und W3		0,05		5%
12	Stellplatz, Garage, Tiefgarage	Doppelgarage, Hoffläche für mehrere Stellplätze			0,05	5%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%
Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0)				0,95		

Die Ausstattungsqualität wird unter Berücksichtigung der besichtigten Räume der Wohnung W2 als überwiegend „mittel“ festgestellt. In den Räumen der Wohnung und den zugänglichen Nutzflächen im Keller konnten stellenweise Schimmelbildung und kleinere Restarbeiten (Bearbeiten, Installationen, etc.) festgestellt werden.

2 Zusammenstellung der Wohnflächen

Tab.-Nr. 06.1					
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 1, Sockelgeschoss					
Nr.	Raum	Geschoss	Faktor	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Flur	Sockelgeschoss		2,53 m ²	2,46 m ²
2.	Duschbad	Sockelgeschoss		4,04 m ²	3,92 m ²
3.	Wohnraum	Sockelgeschoss		14,20 m ²	13,79 m ²
4.	Schlafzimmer	Sockelgeschoss		14,48 m ²	14,06 m ²
gerundet					34 m ²
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 2, Erdgeschoss					
Nr.	Raum	Geschoss	Faktor	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Gästezimmer	Sockelgeschoss		13,66 m ²	13,26 m ²
2.	Flur	Erdgeschoss		9,29 m ²	9,02 m ²
3.	Duschbad	Erdgeschoss		5,04 m ²	4,89 m ²
4.	Küche	Erdgeschoss		10,48 m ²	10,17 m ²
5.	Wohnraum	Erdgeschoss		41,11 m ²	39,91 m ²
6.	Schlafzimmer	Erdgeschoss		17,07 m ²	16,57 m ²
	Terrasse	Erdgeschoss	0,25	30,00 m ²	7,50 m ²
gerundet					101 m ²
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G 3, Dachgeschoss					
Nr.	Raum	Geschoss	Faktor	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Flur / Wohnraum	Dachgeschoss		19,35 m ²	18,79 m ²
2.	Duschbad	Dachgeschoss		7,14 m ²	6,93 m ²
3.	Küche / Essen	Dachgeschoss		19,34 m ²	18,78 m ²
4.	Schlafzimmer	Dachgeschoss		15,58 m ²	15,13 m ²
5.	Wohnraum	Dachgeschoss		10,31 m ²	10,01 m ²
gerundet					70 m ²
SUMME WOHNFLÄCHE					205 m ²

3 Nutzflächen

Tab.-Nr. 06.2					
NUTZFLÄCHE (Kellergeschoss)					
Nr.	Raum	Geschoss			Fläche brutto
1.	Lagerraum	Sockelgeschoss			9,80 m ²
2.	Heizungsraum	Sockelgeschoss			12,55 m ²
3.	Hausanschlüsse	Sockelgeschoss			1,19 m ²
gerundet					24,00 m ²

4 Baujahr

Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1962 als maßgebliches Baujahr berücksichtigt.

5 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Die ImmoWertV nennt für als Mehrfamilienhaus genutzte Gebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren². Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen³.

6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 8 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Siehe auch ImmoWertV 21, Anlage 1

³ Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Oberbergischer Kreis, S. 88

6.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Tab.-Nr. 07								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	1992	80	58%	4,00	1,28
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	1992	40	15%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	1992	40	15%		
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,45	1992	40	15%	2,00	0,36
	Verglasung	100%	0,45	1992	40	15%		
	Außentür	100%	0,10	1992	60	43%		
3.	Leitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	100%	0,40	1992	40	15%	2,00	0,30
	Wasser- und Abwasserleitungen	100%	0,40	1992	40	15%		
	Gasleitungen, sonstige	100%	0,20	1992	40	15%		
4.	Heizungskessel (Speicher)	100%	0,50	2025	25	96%	2,00	1,43
	Brenner	100%	0,20	2025	25	96%		
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	1992	40	15%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	40%	0,30	2024	30	93%	2,00	0,75
	Badmodernisierung Armaturen	40%	0,20	2024	30	93%		
	Badmodernisierung Oberflächen	40%	0,50	2024	30	93%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	1992	60	43%	2,00	0,58
	Innenausbau / Wandbekleidungen	100%	0,25	1992	40	15%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	100%	0,25	1992	40	15%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
Modernisierungspunkte im Bezugsjahr der Wertermittlung				2026			20,00	4,70

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

Wie zu erkennen ist, haben die bereits länger zurückliegenden Modernisierungen keinen merklichen Einfluss auf den Modernisierungsgrad des Wohnhauses.

6.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Dreifamilienhauses:

Tab.-Nr. 08		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1962
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	16 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag (> 80 Jahre)	64 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	5 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	28 Jahre
	Fiktives Baujahr aufgrund der Modernisierungen	1974

Unter Abwägung der Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit **28 Jahren** festgestellt.

7 Bau und Unterhaltungszustand

Tab.-Nr. 09.1		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Renovierung W1 und W3 (Risikoabschlag)	5.000,00 €
2.	Kleinmaßnahmen, Demontage Treppenlift, Absturzsicherung Erker EG	5.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		10.000,00 €

Hinzu kommen Kosten zur Nachgenehmigung der heutigen Nutzung (Nutzungsänderungsantrag „Einfamilienhaus in Dreifamilienhaus“. Hierfür werden Kosten in Höhe von **6.000,00 €** wertmindernd berücksichtigt.

Tab.-Nr. 09.2		
KOSTEN FÜR NACHGENEHMIGUNG		
1.	Bestandpläne, Aufmaß, Bauantrag Nutzungsänderung, Genehmigungsgebühren	4.000,00 €
2.	Herstellung einer Anleiterstelle (östliche Giebelwand)	2.000,00 €
SUMME		6.000,00 €

8 Herstellung einer eigenen Erschließung für das Flurstück 220

Das aktuell zusammen mit dem Bewertungsflurstück 220 genutzte Flurstück Nr. 219 ist nicht Gegenstand der Zwangsversteigerung! Über dieses Drittgrundstück ist das Bewertungsflurstück an die öffentlichen Netze und über eine Wegfläche mit der Erschließungsstraße verbunden. Bei separater Versteigerung hätte das Dreifamilienhausgrundstück **keine eigene Erschließung** mehr, weil die vorhandenen Anlagen weder durch Baulast noch durch Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert sind. Bei Einzelerwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung und (im schlechtesten Fall) nicht möglicher Einigung mit dem Eigentümer / nicht möglichem Ankauf des Drittgrundstücks müsste der Erwerber seine Grundstückserschließung **neu herstellen**. Dies bedeutet einen wertbeeinflussenden Kostenaufwand für

- Tiefbauarbeiten
- Abstützungsmaßnahmen (Hanglage)
- Demontage der vorhandenen Leitungen
- neue Grundstückszufahrt
- neue Leitungen vom Haus bis zum Netzanschluss
- Planung, Genehmigung, Ausführungskosten Dritter (z.B. Versorger, Stadtwerke)

Tab.-Nr. 09.2		
KOSTEN FÜR DIE SICHERSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSERSCHLIESSUNG		
1.	Sicherung und Abstützung entlang einer neuen Zufahrt hangseits und talseits	20.000,00 €
2.	Leitungen im Untergrund; Kanal, Strom, Telefon, Wasser, Erdgas, Revisionsschächte	20.000,00 €
3.	Genehmigungen, Gebühren, Anschlusskosten an öffentliche Netze	6.000,00 €
4.	Herstellung der neuen Zufahrt, Zusatzkosten wegen schwieriger Geländelage	15.000,00 €
SUMME RESTARBEITEN		61.000,00 €

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

9 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Das Gebäude wird zentral über eine Gasbrennwertheizung beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast.
- Die oberste Geschossdecke bzw. die Dachflächen sind wärmegeklämmt (vor WSVÖ 1995).

Es ist mit erhöhten Nebenkosten für die Beheizung des Gebäudes zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Dreifamilienhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen.

1.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 30 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

1.2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (**periodisches Ertragswertverfahren**, § 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

- Jährlicher Rohertrag des Grundstücks*
- *Bewirtschaftungskosten*
- = *Jährlicher Reinertrag des Grundstücks*
- *Bodenwertverzinsungsbetrag*
- = *Reinertragsanteil der baulichen Anlagen*
- * *Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)*
- = *Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*
- + *Bodenwert*
- = *vorläufiger Ertragswert*
- +/- *ggf. zusätzliche Marktanpassung*
- = *marktangepasster vorläufiger Ertragswert*
- +/- *Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*
- = *Ertragswert*

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 28 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vorhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

1.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

1.4 Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise zuvor von den Einflüssen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

1.5 Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags-

und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

1.6 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

1.7 Barwertfaktoren

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des § 34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2 Rohertrag

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Im vorliegenden Fall stehen keine Angaben aus bestehenden Miet- oder Pachtverträgen zur Verfügung. Zumindest eine Mieteinheit ist von einem Familienmitglied des Schuldners bewohnt.

3 Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen, weil keine Angaben zu bestehenden Miethöhen und Mietverhältnissen gemacht wurden. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Aufgrund des Ertragswertmodells der Gutachterausschüsse zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität die ortsübliche Vergleichsmiete von Bestandsmietverhältnissen (**örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2025**) herangezogen werden. Die im Gebäude / auf dem Grundstück verfügbaren Flächen gliedern sich in drei Wohnungen, für die jeweils ein eigener Mietansatz gebildet wird:

Wohnung W1

Tab.-Nr. 10.1

WOHNUNG W1 (Sockelgeschoss)

Spanne laut Mietspiegel OBK, 2025		5,41 €/m²	bis	8,11 €/m²	vermietetes Wohneigentum
Spannenabweichung	1,35 €/m²	Spannenmittelwert			6,76 €/m²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung (-1 bis +1)	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	wertst. Merkmale	25%	0,34 €	0,00	0,00 €	0,0%
2.	wertmind. Merkmale	25%	0,34 €	0,00	0,00 €	0,0%
3.	Größe	50%	0,68 €	1,00	0,68 €	10,0%
	Summen	100%			0,68 €	10,0%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
	Wohnung Nr. 1	6,76 €/m²	0,68 €/m²	7,44 €/m²

Aufgrund ihrer Größe ist die Wohnung für Einzelpersonen geeignet und erschwinglich, was zu einem positiven Zuschlag führt.

Wohnung W2

Tab.-Nr. 10.2

WOHNUNG W2 (Erdgeschoss)							
Spanne laut Mietspiegel OBK, 2025			5,25 €/m²		bis	7,87 €/m²	vermietetes Wohneigentum
Spannenabweichung		1,31 €/m²	Spannenmittelwert			6,56 €/m²	

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung (-1 bis +1)	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	wertst. Merkmale	25%	0,33 €	1,00	0,33 €	5,0%
2.	wertmind. Merkmale	25%	0,33 €	0,00	0,00 €	0,0%
3.	Größe	50%	0,66 €	0,50	0,33 €	5,0%
	Summen	100%			0,66 €	10,0%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
	Wohnung Nr. 2	6,56 €/m²	0,66 €/m²	7,22 €/m²

Aufgrund ihrer Geschosslage hat die Wohnung einen ebenerdigen Zugang zur Gartenfläche und zur großen Gartenterrasse. Aufgrund ihrer Größe ist sie für 2-3-Personenhaushalte geeignet. Dies führt jeweils zu entsprechenden Zuschlägen.

Wohnung W3

Tab.-Nr. 10.3

WOHNUNG W3 (Dachgeschoss)						
Spanne laut Mietspiegel OBK, 2025			5,15 €/m² bis 7,73 €/m²		vermietetes Wohneigentum	
Spannenabweichung		1,29 €/m²	Spannenmittelwert			6,44 €/m²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung (-1 bis +1)	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	wertst. Merkmale	25%	0,32 €	0,00	0,00 €	0,0%
2.	wertmind. Merkmale	25%	0,32 €	-1,00	-0,32 €	-5,0%
3.	Größe	50%	0,65 €	0,50	0,32 €	5,0%
	Summen	100%			0,00 €	0,0%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE

	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
	Wohnung Nr. 3	6,44 €/m²	0,00 €/m²	6,44 €/m²

Der fehlende Freibereich führt zu einem Abschlag; die Wohnungsgröße zu einem Zuschlag zum Mittelwert.

4 Zusammenfassung der Roherträge

Tabelle Nr. 12					
Zusammenstellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohrertrag / Monat	Rohrertrag / Jahr
Roherträge Wohnungen					
1.	WOHNUNG W1 (Sockelgeschoss)	34,00 m²	7,44 €/m²	252,79 €	3.033,48 €
2.	WOHNUNG W2 (Erdgeschoss)	101,00 m²	7,22 €/m²	728,72 €	8.744,58 €
3.	WOHNUNG W3 (Dachgeschoss)	70,00 m²	6,44 €/m²	450,80 €	5.409,60 €
	Summe Wohnungen			1.432,31 €	17.187,66 €
Roherträge Garagen					
		Anzahl			
1.	Stellplätze	2	20,00 €/m²	40,00 €	480,00 €
2.	Garagen	2	50,00 €/m²	100,00 €	1.200,00 €
	Summe Stellplätze / Garagen			140,00 €	1.680,00 €
	Summe Rohrertrag Gesamtgrundstück			1.572,31 €	18.867,66 €

5 Bewirtschaftungskosten

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.⁴ Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für Mietwohngrundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze

⁴ Aus §32 (2) ImmoWertV

nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

5.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 11.1		
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		
Bewirtschaftungskosten Wohnraum		marktüblich
I	Verwaltungskosten	367,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten	14,40 / m² / Jahr
III	Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrags
Bewirtschaftungskosten Garagen		
I	Verwaltungskosten	48,00 € / Jahr
II	Instandhaltungskosten	108,00 € / Jahr

5.2 Objektbezogene Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 11.2							
MARKTÜBLICHE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs- kosten	Instandhal- tungskosten	Mietausfall- wagnis	Summe / Einheit
				I	II	III	
1	Wohnung W1	34,00 m²	3.033,48 €	367,00 €	489,60 €	60,67 €	917,27 €
2	Wohnung W2	101,00 m²	8.744,58 €	367,00 €	1.454,40 €	174,89 €	1.996,29 €
3	Wohnung W3	70,00 m²	5.409,60 €	367,00 €	1.008,00 €	108,19 €	1.483,19 €
4	Garage	2	1.200,00 €	96,00 €	216,00 €		312,00 €
Summen der Bewirtschaftungskosten							4.708,75 €
Summe				entspricht einem Rohertragsanteil von 25,61%			

6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Verkaufspreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.⁵

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art und Risikostruktur des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes

⁵ §§ 21 und 33 ImmoWertV

abhängig und zwar umso stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Schließlich sind noch die Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und die Entwicklungen der Vergangenheit zu berücksichtigen.

6.1 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Es werden Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte vom Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz für die Kategorie „Dreifamilienhäuser“ wird mit 1,9 % angegeben. Dieser Durchschnittswert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Es wird von einer Spanne zwischen 1,0 % und 2,8 % als Basis der Abwägung ausgegangen.

Tab.-Nr. 12						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1	Wohnlage, Nachbarschaft, Umgebung, Zentralität	mittlere dörfliche Lage mit Versorgungsnachteilen	0,05	0,10		15%
2	Angebots- und Nachfragesituation	begrenzte Nachfrage aufgrund Objekttyp	0,05	0,05		10%
3	Mietniveau (hoch = erhöhtes Risiko, niedrig = geringes Risiko)	durchschnittlich bis erhöhtes Risiko	0,05			5%
4	Leerstandsrisiko	durchschnittlich		0,05		5%
5	Baumasse, Grundstücks- ausnutzung, Reserve- flächen, Freiflächen	günstig			0,05	5%
6	Ausstattungsqualität Gebäudehülle und Haustechnik	durchschnittlich		0,05		5%
7	Ausstattungsqualität der Nutzungseinheiten	durchschnittlich		0,15		15%
8	Abgeschlossenheit, Privatsphäre	durchschnittlich		0,10		10%
9	Wärmeschutzmerkmale	unterdurchschnittlich	0,05			5%
10	Barrierefreiheit	nicht gegeben, Treppenlift nicht fachgerecht, Fluchtweg ist eingeschränkt nutzbar	0,05			5%
11	Modernisierungsrisiko	erhöht	0,05	0,05		10%
12	Restnutzungsdauer	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	0,20%		Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	1,00%	bis 2,80%	1,90%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz			2,10%

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspanne ergibt sich ein objektspezifischer, risiko-adjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 2,1 %.

6.2 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 125,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 805925 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 13.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche (W)
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksgröße	700 m²
4.	Bauweise	offen
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschoss

Der zonale Richtwert (Nr. 805925) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

6.3 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Aufgrund des Grundstückszuschnitts erfolgt eine Zonierung in eine zu Erschließungszwecken nutzbare Teilfläche (westlicher schmaler Grundstückstreifen zur Straße) und eine Baulandteilfläche. Eine zu Erschließungszwecken dienende Teilfläche wird üblicherweise mit 50% des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Desweiteren ist die verbleibende Baulandfläche mit 1.282 m² erheblich größer als die Fläche des Bodenrichtwert-Normgrundstücks (700 m²), was durch einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen ist und zu einem Umrechnungsfaktor von 0,83 führt.

Tab.-Nr. 13.2			
MODIFIKATION DES BODENRICHTWERTS (VERGLEICHSWERT)			
1.	Bodenrichtwert		125 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor Größe	> 1.100 qm	0,83
3.	Umrechnungsfaktor Erschließungsfläche		0,50
4.	Modifizierter Bodenrichtwert Bauland	wegen Übergröße	103,75 €/m²
5.	Modifizierter Bodenrichtwert Erschließungsfläche		62,50 €/m²

6.4 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine Lage in einem dörflichen Kontext.

6.5 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 13.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	220	beitragsfrei	Bauland	1.282,00 m²	125 €/m²	103,75 €/m²	133.007,50 €
3.			Erschließung	160,00 m²		62,50 €/m²	10.000,00 €
1.442,00 m²							143.007,50 €

Bodenwertverzinsung		
1.	Bodenwert (Maßgebliche Grundstücksfläche)	133.007,50 €
2.	Liegenschaftszinssatz	2,10%
3.	Bodenwertverzinsung	2.793,16 €

7 Vorläufiger Ertragswert, Marktanpassung

7.1 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts des Dreifamilienhauses

Tab.-Nr. 14			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		18.867,66 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		-4.708,75 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		14.158,91 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-3.003,16 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		11.155,75 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		20,97
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		233.953,91 €
8	+ BODENWERT		143.007,50 €
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			377.000,00 €

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV).

8.1 Instandsetzungen / Renovierungen / Umbauten / Abbrucharbeiten

Wertminderungen auf Grund von Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

A n s a t z : -10.000 €

8.2 Nachgenehmigungen, Nachrüstung Rettungswege

A n s a t z : -6.000 €

8.3 Herstellung einer Grundstückerschließung

A n s a t z : -61.000 €

8.4 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

K e i n A n s a t z

8.5 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

K e i n A n s a t z

8.6 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz

8.7 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz

8.8 Sonstige Rechte am Grundstück

Es sind keine sonstigen Grundstücksbelastungen bekannt. Es wird von einem lastenfreien Grundbuch ausgegangen.

Kein Ansatz

8.9 Zusammenfassung boG

Tab.-Nr. 15		
ZUSAMMENFASSUNG boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Renovierung, Kleinmaßnahmen, etc.	-10.000,00 €
2.	+/- Nachgenehmigung Nutzungsänderung, Nachrüstung Rettungswege	-6.000,00 €
3.	+/- Herstellung einer eigenen Erschließung für das Grundstück	-61.000,00 €
Werteinfluss boG		-77.000,00 €

9 Verkehrswert

Die ermittelten Ertragswerte (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entsprechen in der Regel dem jeweiligen Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich folgender Gesamtverkehrswert:

Tab.-Nr. 16			
BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		377.000,00 €
2	+/- BES. OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-77.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT			300.000,00 €

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 19. Februar 2026, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

300.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 14. März 2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ostgiebel, anleiterbare Fenster



1.2 Rückseite, Terrasse Wohnung W2



1.3 Erker, Wohnungsfenster W2 (oben) und W1 (unten)



1.4 Hauseingang



1.5 Zufahrt, Stellplatzfläche, Doppelgarage



1.6 Giebelseite Westen



1.7 Wohnung W2, Kaminofen, Flur



1.8 W2, Badezimmer



1.9 Wohnung W2, Schimmelbildung Diele Erdgeschoss; Fliesenboden Badezimmer, Flur



1.10 Treppenhaus, Eingangstür W1



1.11 Heizungsanlage, Haustür

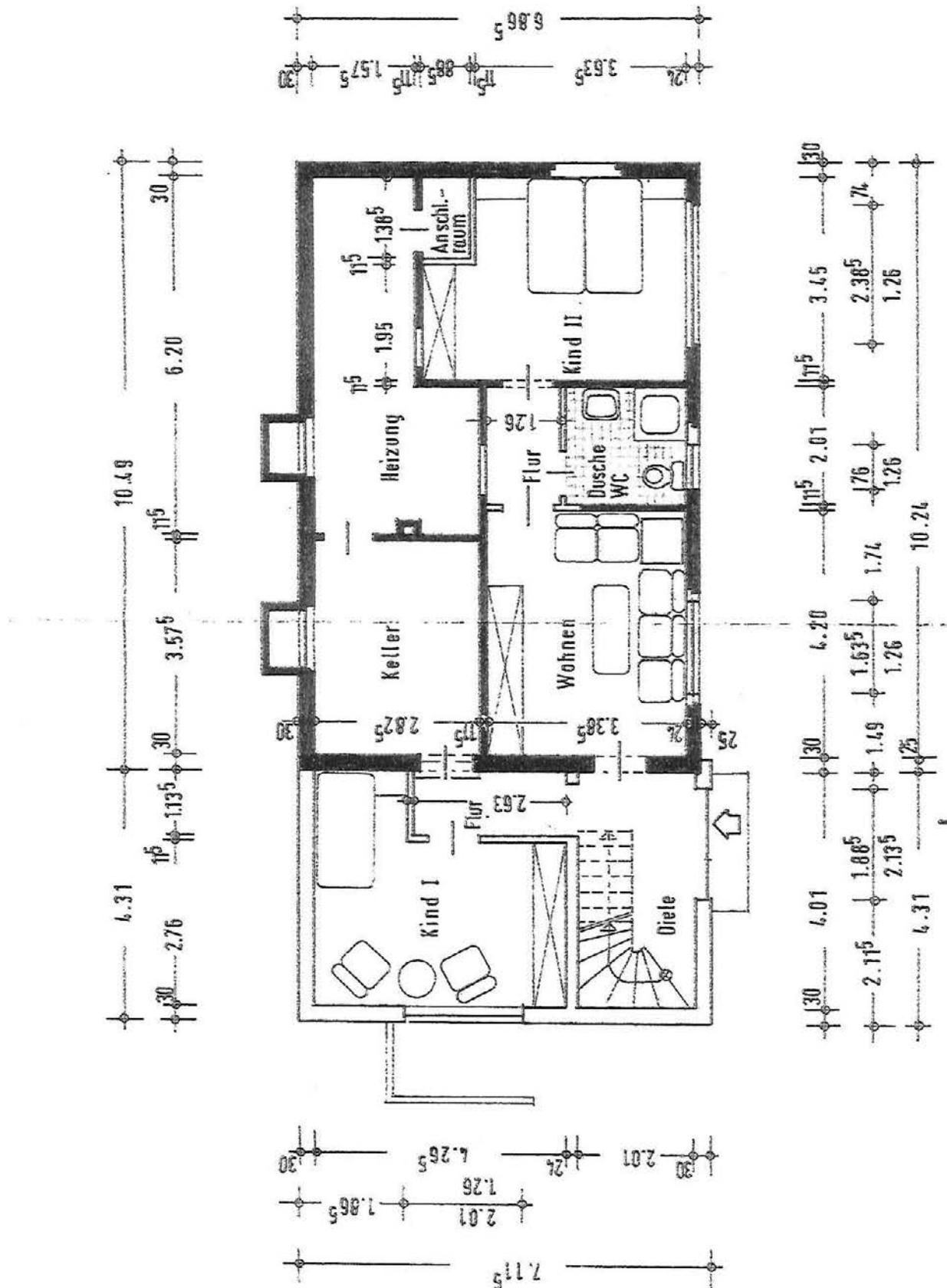


1.12 Garage

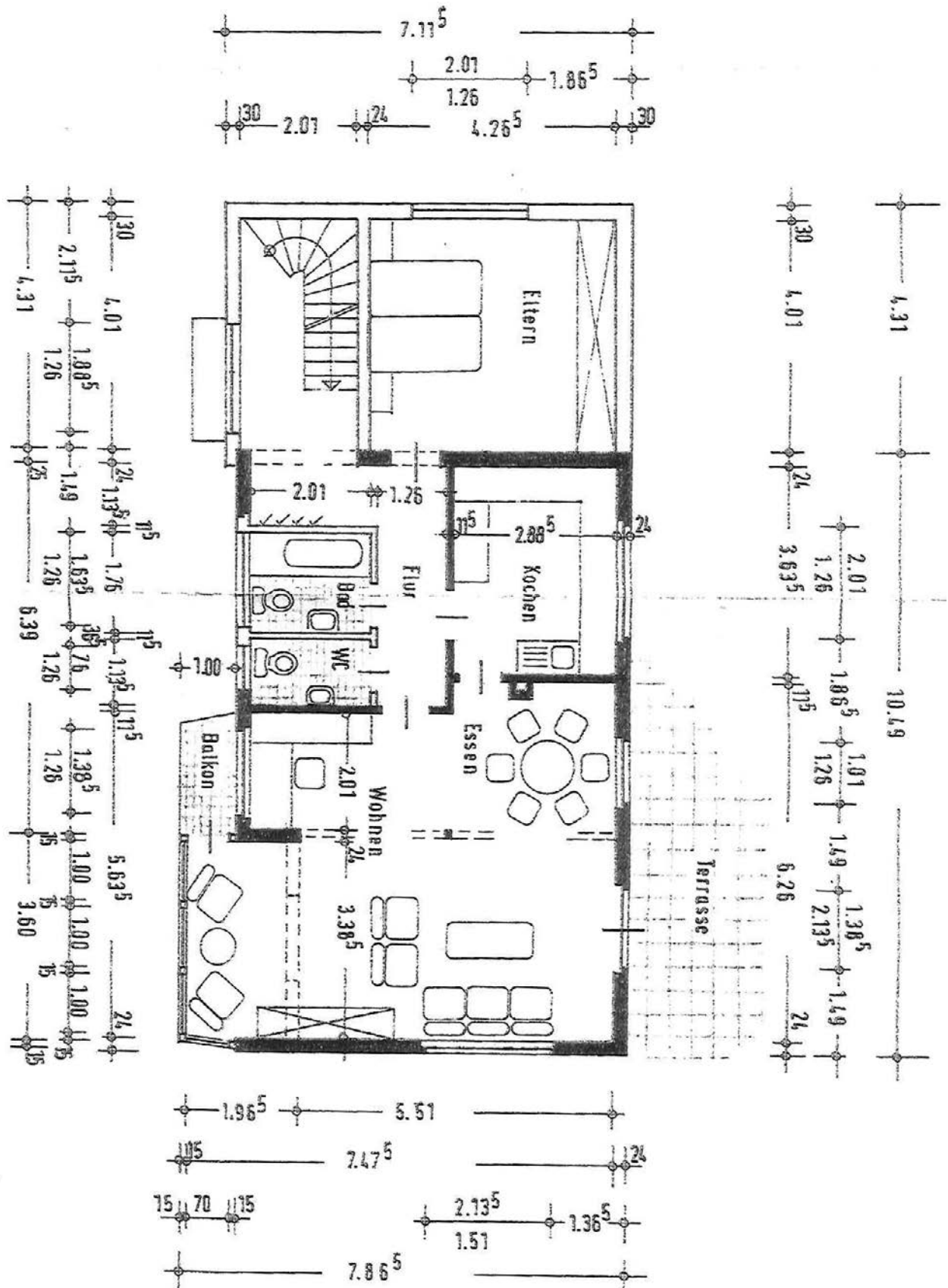


2 Zeichnungen und Pläne

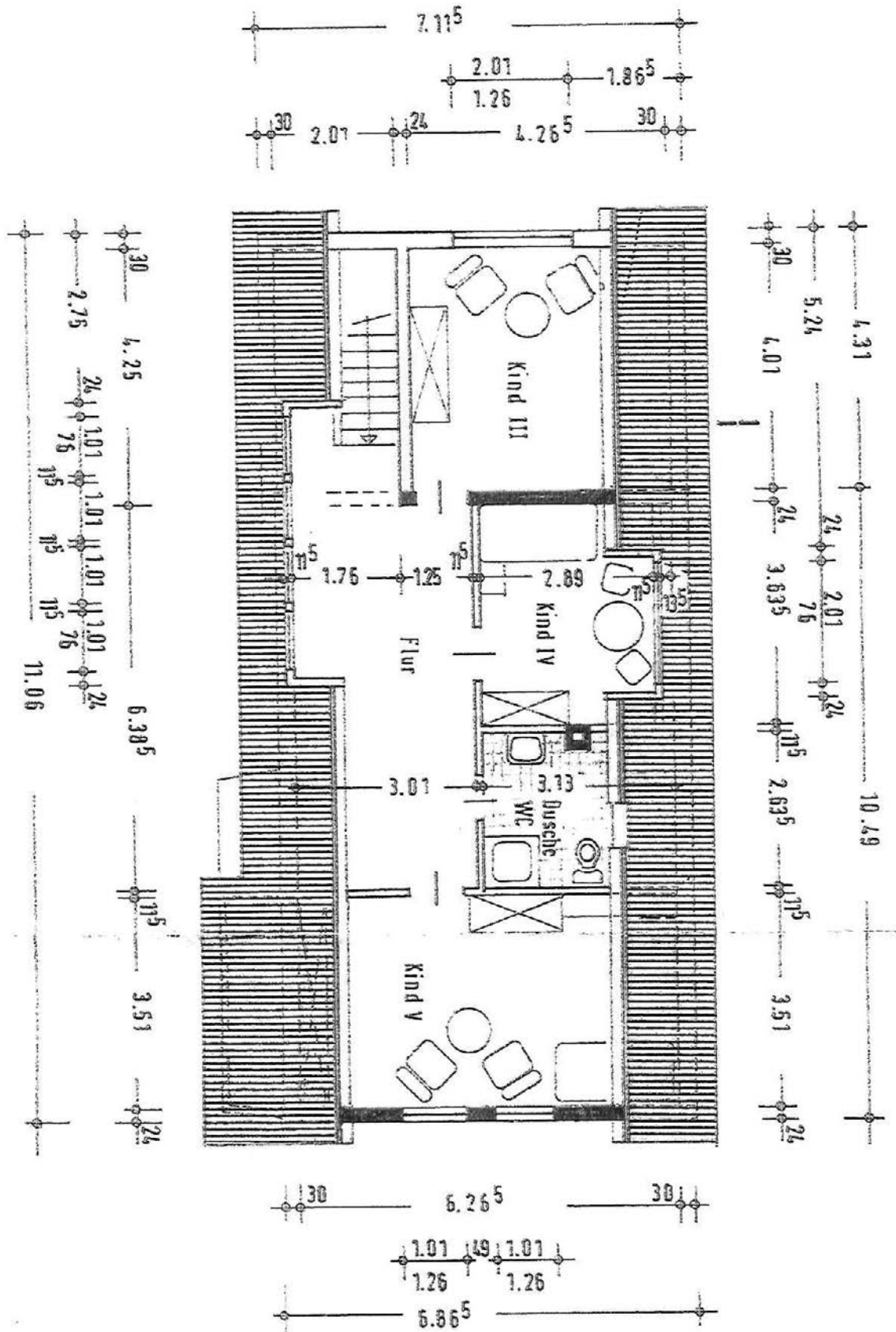
2.1 Grundriss Sockelgeschoss (Quelle: Bauakte, veränderte Bauausführung möglich)



2.2 Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bauakte, veränderte Bauausführung möglich!)

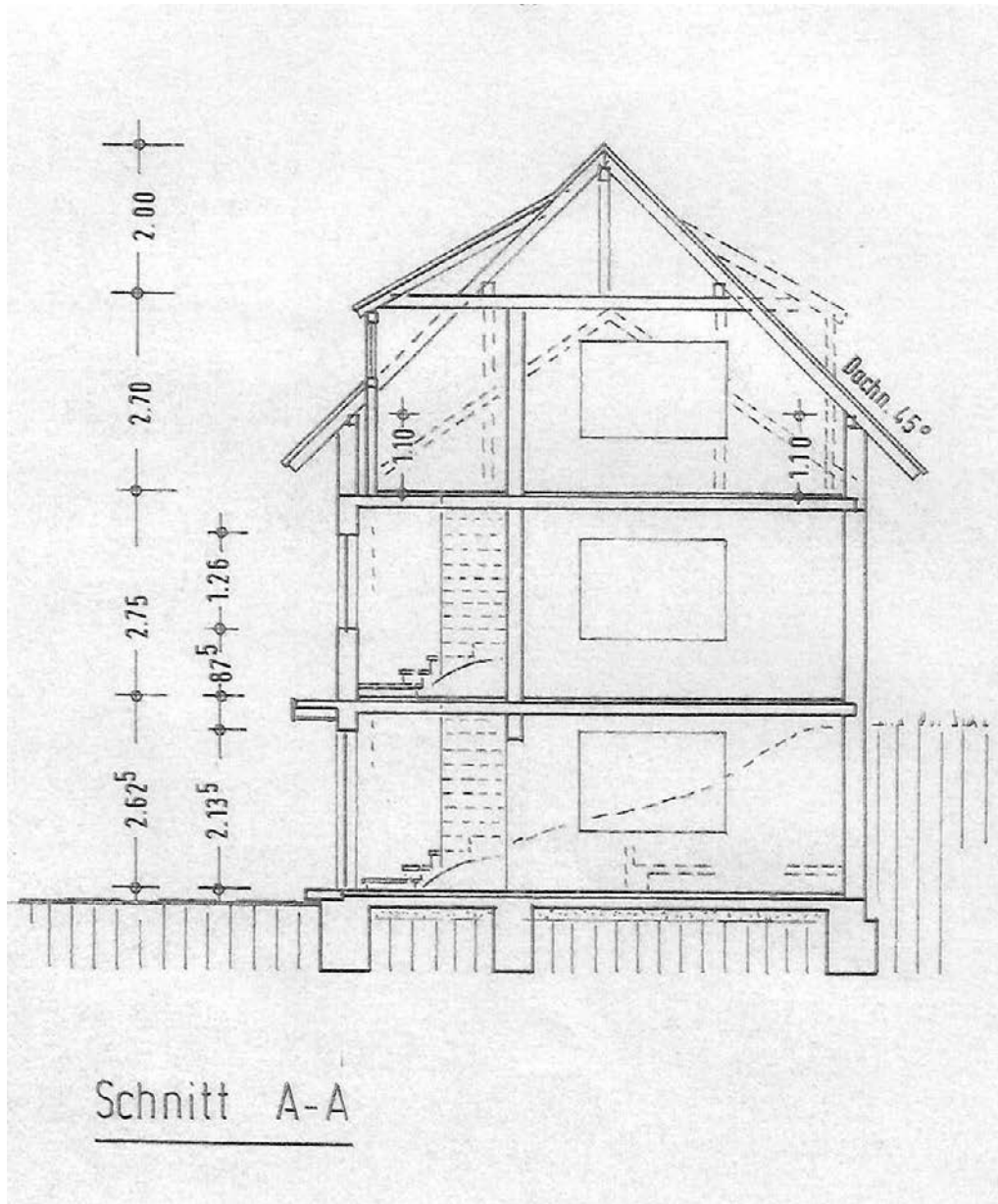


2.3 Grundriss Dachgeschoss (Quelle: Bauakte, veränderte Bauausführung möglich!)



2.4 Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte, veränderte Bauausführung möglich!)



2.5 Katasterplan (Unmaßstäblich)

