

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 23.04.25

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 032/24

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Kellergarage bebauten Grundstücks**



Stentenbergstraße 26

in

Bergneustadt

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
und Kellergarage bebauten Grundstücks**

Stentenbergsstraße 26

in

Bergneustadt

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 08.04.2025
zu:

245.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 25 Seiten und ist in 5-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	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	10
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kellergarage..	15
3.2.2.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	17
3.2.4	Sachwert.....	17
3.3	Ertragswertverfahren.....	19
3.3.1	Bodenwert	20
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	20
3.3.3	Ertragswert	23
3.4	Vergleichswertverfahren	23
4.	Verkehrswert	24
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kellergarage
Stentenbergsstraße 26
in
51702 Bergneustadt

- **Nutzung:** eigengenutzt

- **Sachwert:** 244.000 €

Bodenwert: 101.000 €

Gebäudewert: 208.000 €

Wert der Außenanlagen: 10.000 €

vorläufiger Sachwert: 319.000 €

- **Ertragswert:** 246.000 €

Wohnfläche: rd. 176 m²

jährlicher Rohertrag: 14.784 €

Liegenschaftszinssatz: 0,70 %

- **Vergleichswert:** 247.000 €

Gebäudefaktor: 1.830 €/m

- **Verkehrswert:** 245.000 €

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 16.01.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 068 K 032/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kellergarage bebauten Grundstücks Stentenbergsstraße 26 in Bergneustadt erstellt werden.

Das Wertgutachten soll auftragsgemäß auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- zum Bestehen des Denkmalschutzes
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift 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
- Stadtverwaltung Bergneustadt
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 08.04.2025 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 Bergneustadt auf dem Blatt 342 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Bergneustadt, Flur 5, Flurstück 1597,
Gebäude- und Freifläche, Stentenbergsstraße 26, Größe 614 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 1597 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Stentenbergsstraße 26 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 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Bauakte und RIO Raum Information Oberberg ruht auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulast zu Lasten des Bewertungsobjekts.

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 12.03.2025 besteht bei dem Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung: *„Sind im Grundbuch - Abt. III - keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen, kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.“*

Gemäß Darstellung des Gebäudes Stentenbergsstraße 26 in der Liegenschaftskarte besteht keine Grenzbebauung. Die örtliche Grenze zwischen den Flurstücken 1597 und 4405 (Hausgrundstück und Stentenbergsstraße) weicht vom rechtmäßigen, katastermäßigen Grenzverlauf ab. Rd. 30 m² der örtlichen Hausgrundstücksfläche einschließlich der Einfriedigungsmauer liegen im Straßenflurstück 4405 (s. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte - Anlagen 8 und 9). Zur Lage des Schleppdachs vor der Hauseingangstür s. unter Ziffer 2.6.1.

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.

In dem eigengenutzten Wohnhaus ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als „*Wohnbaufläche*“ ausgewiesen ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Bebauung ist vorliegend nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Stentenbergsstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist an das öffentliche Ver- und Versorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Innenstadt von Bergneustadt, rd. 0,3 km nördlich der Hauptverkehrsachse (B 55) von Bergneustadt, der Kölner Straße (s. Stadtteilübersicht Bergneustadt - Anlage 6).

Bergneustadt liegt im östlichen Teil des Oberbergischen Landes und grenzt an die Stadt Gummersbach, die Gemeinde Reichshof und den Kreis Olpe. In Bergneustadt - rd. 700 Jahre alt, in der heutigen Abgrenzung seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 - mit heute rd. 19.000 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 38 km² in 23 Stadtteilen bzw. Ortschaften (davon leben rd. 10.000 Einwohner in der Kernstadt) sind sämtliche Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden: Kindergärten, Jugendzentren, Schulen inkl. Gymnasium und Realschule, Altenheime, Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen (u.a. Sportplätze, Sporthallen, Reiterhöfe, Tennisplätze, Wanderwege, beheiztes Freibad, Aggertalsperre, Segel- und Motorflugplatz Auf dem Dümpel, Skilanglaufloipen) sowie ein leistungsfähiger Einzelhandel mit einem großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Die vorhandene Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau. Bergneustadt liegt verkehrsgünstig an der B 55 Köln-Olpe und in der Nähe der Autobahnen A 4 und A 45.

Das Bewertungsobjekt liegt auf der nördlichen Seite der Stentenbergsstraße, die in östlicher Richtung nach rd. 0,4 km auf die Straße Im Stadtgraben führt, über die man in südlicher Richtung nach rd. 0,4 km auf

die Kölner Straße und damit in das Stadtzentrum gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend I- bis II-geschossige, ältere Bebauung in Hanglage. Schulen und Kindergärten liegen in einem Umkreis von rd. 1 km bis rd. 2 km. Die nächste Anschlussstelle der Autobahn A 4 Köln-Olpe ist über einen autobahnähnlich ausgebauten Zubringer in rd. 5 km zu erreichen, die Zentren von Gummersbach und Dieringhausen mit Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn sind sowohl mit dem Pkw als auch mit einer Busanbindung schnell zu erreichen.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend, die Wohnlage ist als gut zu bezeichnen.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Norden zum hinteren Grundstücksbereich 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 und 9) entnommen werden.

Das fast rechteckig geschnittene Grundstück besitzt an der Stentenbergsstraße eine Breite von rd. 37,5 m und ist im Mittel rd. 16,5 m tief. **Es bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem nördlich angrenzenden Flurstück 1621**, an das sich eine Waldfläche anschließt. An der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft den Hang hoch ein asphaltierter Weg. Direkt vor dem Wohnhaus steht eine Straßenlaterne.

Die Freiflächen des an der Straße durch eine unverputzte, nicht fertiggestellte Betonsteinmauer mit einem Metallgeländer, ansonsten durch einen Maschendrahtzaun bzw. Metallgitterzaun eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonplatten befestigte Zuwegung mit Betontreppe mit Metallrohrgeländer von der Straße aus gesehen rechts neben dem Haus zum Hauseingang hinter dem Haus,
- als asphaltierte Zufahrt zur Kellergarage,
- als mit Betonsteinpflaster (instandsetzungsbedürftig) befestigte Zuwegung mit einer kleinen Treppe links neben dem Haus,
- als mit Betonplatten befestigte Terrassen neben dem Haus (rd. 20 m²) und hinter dem Haus (rd. 57 m²) sowie
- als verwilderte Gartenflächen mit Sträuchern vor und neben dem Haus mit einem trockengelegten, kleinen Teich rechts neben dem Haus.

Die hintere Flurstücksgrenze zum Flurstück 1621 verläuft in einem Abstand von rd. 1,5 m hinter dem Haus (hinter dem nachträglich angebauten Gebäudeteil). Der Bereich vor der Hauseingangstür hinter dem Haus ist mit einem Schleppdach überdacht, das bis in das Flurstück 1621 reicht und dort mit 2 Stützen aufgefangen wird.

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 Oberbergischen Kreises vom 20.03.2025 liegen für das Flurstück 1597 keine Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-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 Flurstück 1597 ist mit einem freistehenden, straßenseitig II-geschossigen, rückseitig I-geschossigen Einfami-

lienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss und mit einer Pkw-Garage im Kellergeschoss bebaut. Das Wohnhaus wurde in den Jahren 1954/1955 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigung 19.11.1953, Rohbauabnahme 15.12.1954, Gebrauchsabnahme 21.06.1955); mit Bescheid vom 05.11.1953 war eine Befreiung von den Vorschriften der Bauordnung erteilt worden, „*weil der Abstand von der hinteren Nachbargrenze 3,50 m statt 5,00 m beträgt.*“ Am 20.12.1963 wurde die Baugenehmigung für eine I-geschossige Erweiterung erteilt (Rohbauabnahme 24.07.1964, Schlussabnahme 05.04.1965). Abweichend von der Baugenehmigung wurde die Erweiterung ca. 1 m breiter ausgeführt. **Vorliegend wird unterstellt, dass diese Abweichung von der Baugenehmigung nachträglich genehmigungsfähig ist.**

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- nicht fertiggestellte bzw. noch fehlende Wärmedämmung bzw. Verkleidung an den Außenwänden
- renovierungsbedürftige Hauseingangstür
- renovierungsbedürftige Treppe zum Dachgeschoss
- Fertigstellungs- und Renovierungsbedarf der Wohnung im EG:
 - tlw. fehlende Tapeten und Deckenverkleidung
 - fertigzustellendes ehemaliges Bad (Putz, Bodenbelag, Rolllade)
 - instandsetzungsbedürftiges Holzgeländer am Balkon
 - fertigzustellende Fensterlaibungen am Balkon
 - instandsetzungsbedürftige Terrassentür
 - renovierungsbedürftiges Parkett
 - nicht fertig eingeputzte Tür
 - außen fehlende Fensterbank im Wohnzimmer
 - instandsetzungsbedürftige Schiebetür zum Wohnzimmer
 - instandsetzungsbedürftige Balkontür
 - instandsetzungsbedürftige Betonkragplatte des Balkons
- renovierungsbedürftige Wohnung im DG:
 - tlw. offen liegende Leitungen
 - erneuerungsbedürftiges Dachflächenfenster

- erneuerungsbedürftige Wanne im Bad
- erneuerungsbedürftiger Fliesenbelag im Bad
- tlw. fehlende Fußleisten
- Renovierungsbedarf: Putz, Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge
- instandsetzungsbedürftige Schieferverkleidung an der Dachgaube
- eine zu schließende Schornsteinöffnung
- tlw. erneuerungsbedürftige Türen
- tlw. fehlende Elektrodosen
- instandsetzungsbedürftiges KG:
 - fehlende Gastherme
 - Putz- und Streichbedarf
 - renovierungsbedürftige Kellergarage
 - ausgebauter Elektroantrieb am Kellergaragentor

Die Fenster waren tlw. im Jahr 1983 erneuert worden. Die ehemals vorhanden gewesene Warmluftheizung ist durch eine Gaswarmwasserzentralheizung ersetzt worden. Ein Energieausweis hat aktuell nicht vorgelegen. Das Dach des Hauses ist für eine Photovoltaik-Anlage gut geeignet (s. Anlage 10).

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kellergarage aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß zu rd. 356 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4). Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss zu insgesamt rd. 176 m² (Wohnflächenberechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung s. Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 11.1 und 11.2):

- Hauptwohnung im Erdgeschoss: rd. 112 m²
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss: rd. 64 m²

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 Grund-

stücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie 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 160 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

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

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Bergneustadt bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses am Bodenrichtwert ein Korrekturfaktor in Höhe von 1,03 anzubringen. Somit ergibt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zu:

$$\begin{aligned}
614 \text{ m}^2 * 160 \text{ €/m}^2 * 1,03 &= 101.187 \text{ €} \\
&= \text{rd. } \mathbf{101.000 \text{ €}}
\end{aligned}$$

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 mit Einliegerwohnung und Kellergarage

a) Herstellungskosten

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ¹

$$= 1.560 \text{ €/m}^2$$

¹ Gebäudemix	= 1.01 und 1.03
Standardstufe	= 2,5 bzw. 2,4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	= i.M. 793 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Februar 2025)	= 1,872
Korrektur wegen „Zweifamilienhaus“	= 1,05
NHK: 793 €/m ² * 1,872 * 1,05	= rd. 1.560 €/m ²

$$356 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} * 1.560 \text{ €/m}^2 = 555.360 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde in den Jahren 1954/1955 erstellt und ist somit 70 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 bzw. bei einem mittleren Modernisierungsgrad (6 Punkte nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) die Restnutzungsdauer zu rd. 30 Jahren (fiktives Baujahr 2025 + 30 Jahre - 80 Jahre = 1975).

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

$$(80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} = 0,625$$

$$555.360 \text{ €} * 0,625 = 347.100 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$555.360 \text{ €} - 347.100 \text{ €} = 208.260 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 208.000 \text{ €}$$

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:

$$208.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } 10.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Terrassen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	= 101.000 €
• Wert der baulichen Anlage	= 208.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	= 10.000 €

Summe	= 319.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)**
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)**

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 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau ab 140 €/m³ für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 325.000 € ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von 0,99 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der guten Lage des zu bewertenden Grundstücks ein Anpassungsfaktor von 1,00 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 in Höhe von rd. 75.000 € ³ angesetzt. Eine rechnerische Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten 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:

$$319.000 \text{ €} * 1,00 - 75.000 \text{ €} = 244.000 \text{ €}$$

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im

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 ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,6 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

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 5.

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 entnommen werden.

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 Gutachterausschüsse 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.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Häuser bzw. Wohnungen im Bereich Stentenbergsstraße 26 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 8,80 €/m² bzw. bei rd. 7,30 €/m².

Der Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 6,23 €/m² mit einer Spanne von 4,98 €/m² - 7,48 €/m² aus (Ermittlung s. Anlage 12).

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, der Größe der Wohnungen sowie der Möglichkeit der Garagennutzung wird nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,00 €/m² als nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$176 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 14.784 \text{ €}$$

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ⁴ = 24 %

Reinertrag:

14.784 € * 0,76 = 11.236 €

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für freistehende Einfamilienhäuser = 1,00 % ± 0,8 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art des Bewertungsobjekts = 1,75 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
101.000 € * 0,0175 = 1.768 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
11.236 € - 1.768 € = 9.468 €

Restnutzungsdauer gemäß Ziffer 3.2.2.1 = 30 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren = 23,186

Gebäudeertragswert:
9.468 € * 23,186 = 219.525 €

= rd. **220.000 €**

⁴ Verwaltungskosten: 2 * 359 = 718 €

Instandhaltungskosten: 176 m² * 14,00 €/m² = 2.464 €

Mietausfallwagnis: 14.784 € * 0,02 = 296 €

Summe = 3.478 €

= rd. 24 %

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	101.000 €
• Gebäudeertragswert	=	220.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 75.000 €

Summe	=	246.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Ertrag von Ertragsfaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für die Lage des Bewertungsobjekts für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 1.800 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- | | |
|------------------------|--|
| • Gebäudestandard: | einfach - mittel |
| • Modernisierungsgrad: | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| • Baujahr: | 1967 |
| • Wohnfläche: | 145 m ² |
| • Keller: | vorhanden |
| • Grundstücksgröße: | 750 m ² |
| • Boden-/Lagewert: | 120 €/m ² |
| • Mietsituation: | unvermietet |

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Gebädefaktor von rd. 1.890 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1800 €/m²		
Gemeinde	Bergneustadt		
Immobilienrichtwertnummer	420124		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1967	1954	-4.0 %
Wohnfläche	145 m²	176 m²	-5.0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Grundstücksgröße	750 m²	614 m²	0.0 %
Boden-/Lagewert	120 €/m²	160 €/m²	15.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.890 €/m²	

Im Hinblick auf die eingeschränkte Grundstücksfreifläche hinter dem Haus wird ein Abschlag vom Immobilienpreis in Höhe von 3 % für erforderliche gehalten: $1.890 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{rd. } 1.830 \text{ €/m}^2$. Hiermit ergibt sich der Vergleichswert unter Berücksichtigung des Abschlags wegen „*boG's*“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$176 \text{ m}^2 * 1.830 \text{ €/m}^2 - 75.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{247.000 \text{ €}}$$

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 = **244.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **246.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **247.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,8 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Sachwert.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Kellergarage bebauten Grundstücks Stentenbergsstraße 26 in Bergneustadt wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts und des Ertragswerts ermittelt zu:

245.000 €

5. 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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Stadtteilübersicht Bergneustadt
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte
10. Photovoltaik Eignung Dachflächen
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 23.04.2025



(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 ⁵

Freistehendes, straßenseitig II-geschossiges, rückseitig I-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss und Kellergarage

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, tlw. Kunstschieferverkleidung, tlw. Wärmedämmplatten
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Dach	Satteldächer (rd. 52° bzw. rd. 18°) in Holzkonstruktion mit Betondach- steineindeckung
Schornsteinköpfe	Mauerwerk mit Kunstschiefer- verkleidung und Abdeckungen
Dachgaube	Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Hauseingangstür	Holztür mit einfachverglasten Licht- ausschnitten (Ornamentglas) und mit schmiedeeisernem Vorsatz
Garagentor	Sektionaltor

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

noch Anlage 3

Innentreppen	Holztreppe mit Holzgeländer zum DG, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden, Betontreppe zum KG
Türen	furnierte bzw. weiß lackierte Zellsper- türen mit Futter und Bekleidung, eine Schiebetür im EG
Fußböden	Holzfußböden bzw. schwimmender Estrich mit Parkett-, Fliesen-, Mosaik- fliesen- bzw. Laminatbelag
Fenster	in Kunststoff bzw. Holz mit Isolier- verglasung, Kunststoffrollläden, Belichtung tlw. durch Glasbausteine
Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Dachflächenfenster	in Holz mit Einfachverglasung
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Tapeten bzw. Anstrich, Wandfliesen in den Bädern in unter- schiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Deckenpaneele, Decke in der Küche im EG mit integrierter Beleuchtung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wand- heizkörper, Gastherme im KG ausgebaut, im Bad im EG Fußbodenheizung, Kaminofen im Wohnzimmer im EG

noch Anlage 3

Warmwasserbereitung	Warmwasserspeicher im KG (Goronje Ecoenergy, Baujahr 2023 nach Eigentümerangabe)
Sanitäre Anlagen	EG: Bad mit Wanne, bodengleicher Dusche, WC, Urinal und Handwaschbecken DG: Bad mit Wanne und Handwaschbecken; WC-Raum mit WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler, tlw. in einfacher Ausführung
Balkone	EG: Holzgeländer, Bodenfliesen DG: Metallstabgeländer, Holzdielen

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 13.1 - 13.9) zu entnehmen.

Anlage 4

Ermittlung der Bruttogrundfläche aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen, dem Katasternachweis und dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß

$$\begin{aligned}
& (11,95 * 7,05 + 4,55 * 1,45 + 3,75 * 2,25 \\
& + 2,35 * 0,50 + 6,85 * 5,20) * 2 \\
& + 11,95 * 7,05 \qquad \qquad \qquad = \qquad 356,40 \text{ m}^2 \\
& \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \qquad \text{rd. } 356 \text{ m}^2
\end{aligned}$$

Anlage 5

Wohnflächenberechnung ⁶ aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung

a) Hauptwohnung im Erdgeschoss - (A) = im Anbau:

Wohnzimmer	$3,96 * 5,56 + 1,76 * 0,32$	=	22,58 m ²
Schlafzimmer (A)	$3,60 * 4,59$	=	16,52 m ²
Zimmer	$3,46 * 4,05 - 0,53 * 0,26$	=	13,88 m ²
Esszimmer	$3,35 * 3,60 + 2,83 * 0,33$	=	12,99 m ²
Küche	$0,30 * 3,25 + 5,91 * 2,30$	=	14,57 m ²
Bad (A)	$3,75 * 3,20 - 1,26 * 0,94$	=	10,82 m ²
ehem. Bad (A)	$2,21 * 2,01$	=	4,44 m ²
Flur (tlw. A)	$1,71 * 2,31 + 3,14 * 1,22$	=	7,78 m ²
Diele	$1,40 * 1,23 + 1,07 * 0,15$		
	$+ 3,35 * 1,41 - 0,47 * 1,02$	=	6,13 m ²
Balkon (zu ¼) (A)	$6,50 * 1,37 * 0,25$	=	2,23 m ²
Summe		=	111,94 m ²
		=	rd. 112 m ²

⁶ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

b) Einliegerwohnung im Dachgeschoss:

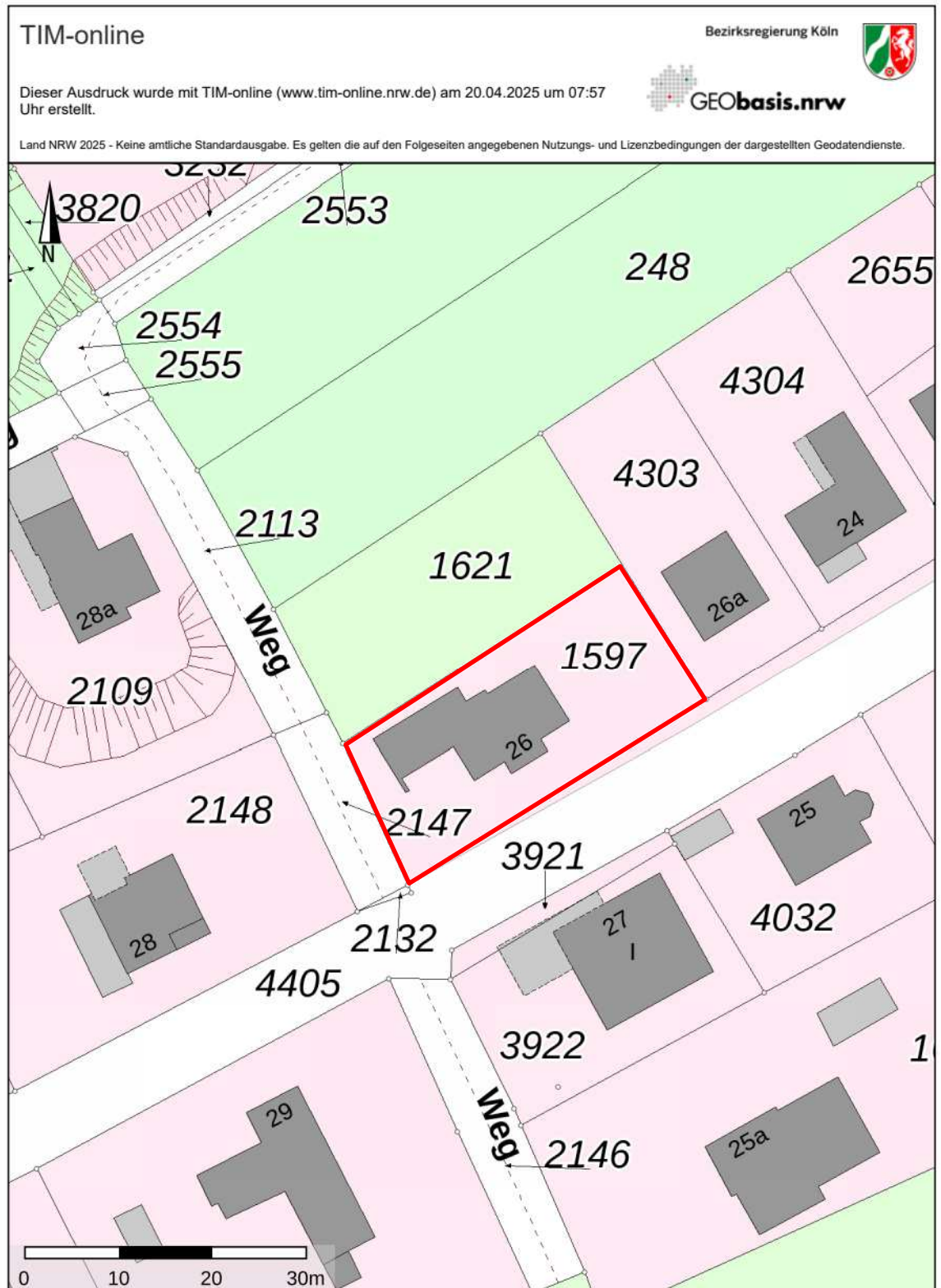
Wohnzimmer	$4,57 * 4,20 - 0,60 * 1,45$	=	18,32 m ²
Zimmer	$3,50 * (3,87 - 0,76/2)$	=	12,22 m ²
Zimmer	$3,08 * (2,61 - 0,76/2)$	=	6,87 m ²
Zimmer	$2,67 * 2,33$	=	6,22 m ²
Küche	$2,93 * (3,50 - 0,76/2)$		
	$+ 1,56 * 0,36$		
	$+ 0,54 * (1,12 - 0,76/2)$	=	10,10 m ²
Bad	$1,69 * (1,11 - 0,80/2)$	=	1,20 m ²
WC-Raum	$1,28 * 1,71$	=	2,19 m ²
Flur	$3,35 * 1,23 + 0,53 * 1,05$	=	4,68 m ²
Balkon (zu ¼)	$1,80 * 5,25 * 0,25$	=	2,36 m ²

Summe		=	64,16 m ²
		=	rd. 64 m²

Wohnfläche insgesamt		=	rd. 176 m²

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 9



Photovoltaik Eignung Dachflächen

Anlage 10



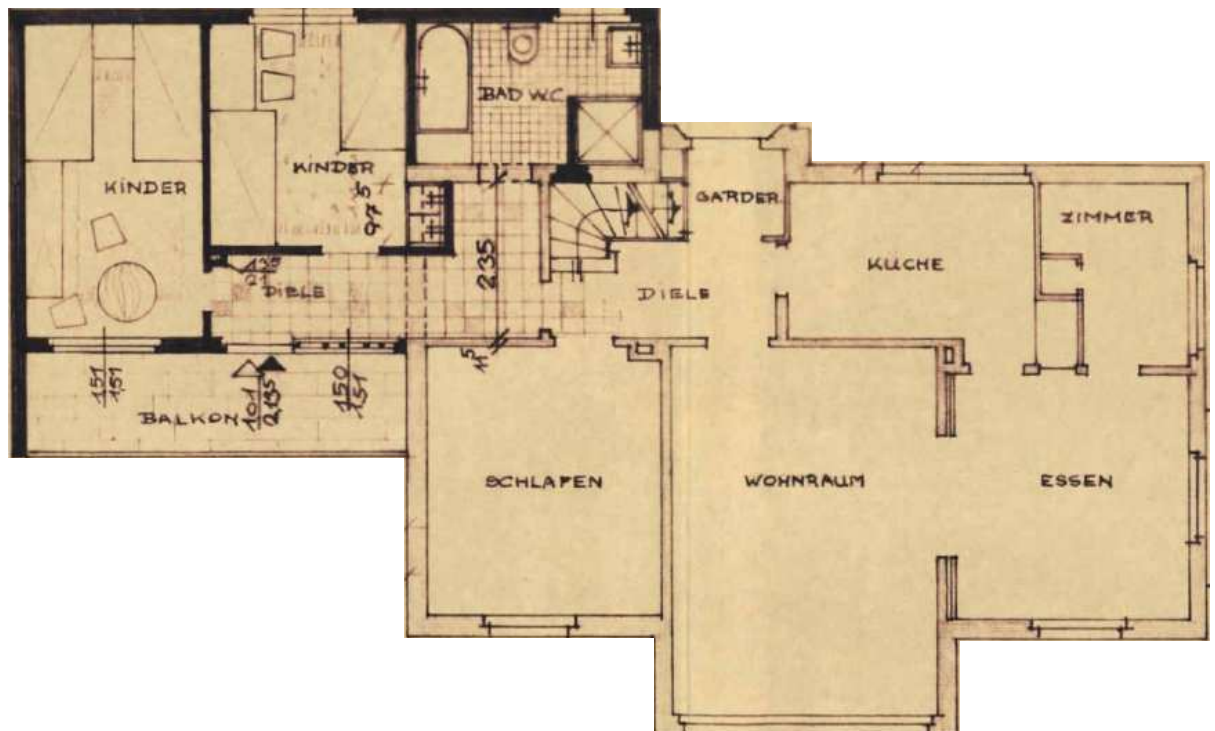
Bauzeichnungen Keller- und Erdgeschoss (1963)

Anlage 11.1

- tatsächlicher Ausbau im Erdgeschoss geringfügig abweichend -



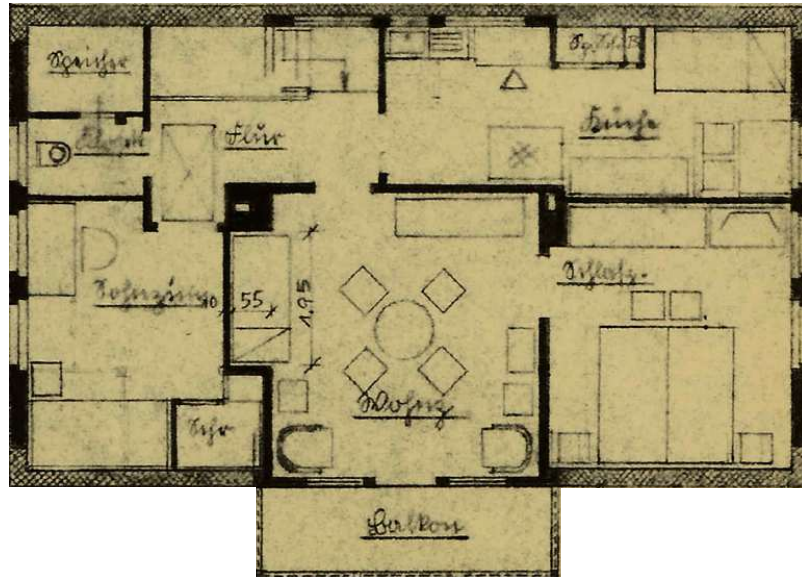
Kellergeschoss



Erdgeschoss

Bauzeichnung Dachgeschoss (1953)

Anlage 11.2



Dachgeschoss

Ermittlung der marktüblichen Miete

Anlage 12



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 23.4.2025

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Bergneustadt	
Straße:	Stentenbergsstraße (Bergneustadt)	
Hausnummer:	26	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,51 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,79 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		ja
Größe des Mietobjekts in m²		176
Baujahr		1975
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		ja
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		1970 - 1979
Aufzug		nein
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m²:	6,23 € +/- 1,25 €
Mietspanne pro m²:	von 4,98 € bis 7,48 €

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.1



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Stentenbergsstraße 26



Südwestansicht mit Kellergarage



Straßenansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.2



Straßenansicht



Straßenansicht



Nordostansicht

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.3



Rückwärtige Ansicht (Nordwestansicht) mit Flurstück 1621



Treppe zum Hauseingang



Hauseingangsbereich

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.4



Hauseingangstür



Blick vom Balkon im Erdgeschoss



Instandsetzungsbedarf im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.5



Renoviertes Bad im Erdgeschoss



Instandsetzungsbedarf im Erdgeschoss



Instandsetzungsbedarf im Erdgeschoss

Fotografische Aufnahmen

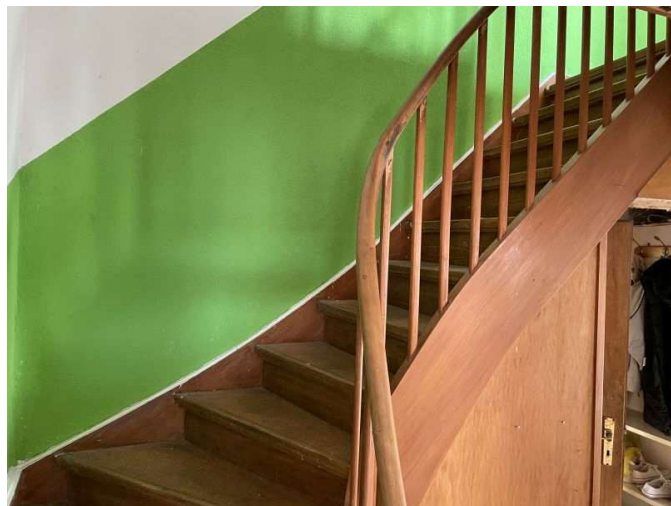
Anlage 13.6



Instandsetzungsbedarf im Erdgeschoss



Instandsetzungsbedarf im Erdgeschoss



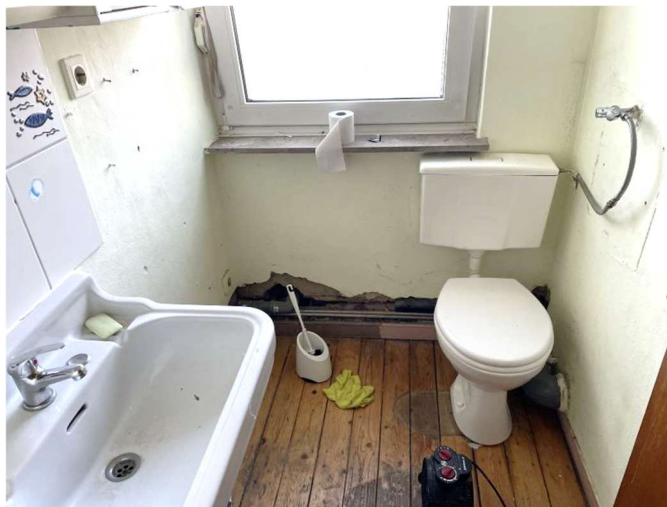
Treppe zum Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.7



Instandsetzungsbedarf im Dachgeschoss



Instandsetzungsbedarf im Dachgeschoss



Instandsetzungsbedarf im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.8



Wohnzimmer im Dachgeschoss



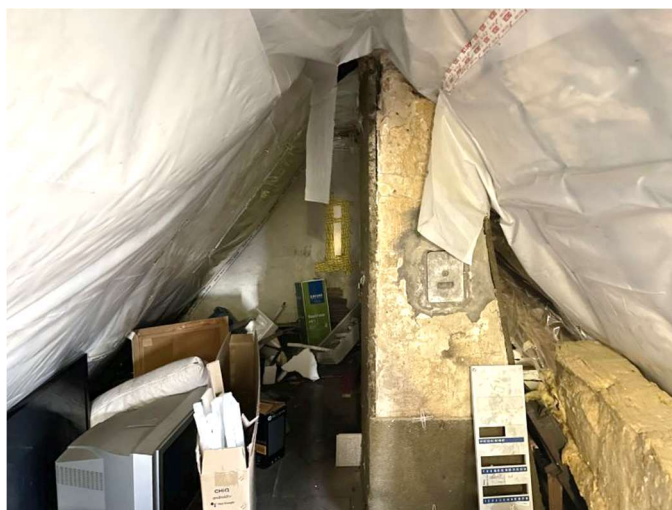
Zimmer im Dachgeschoss



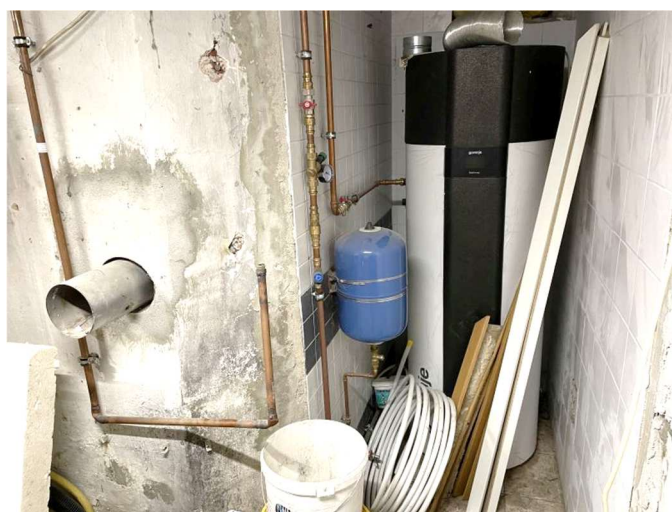
Balkon im Dachgeschoss

Fotografische Aufnahmen

Anlage 13.9



Spitzboden



Warmwasserspeicher im Kellergeschoss



Raum im Kellergeschoss