

# NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann



NOCKEMANN  
INGENIEURE



Von der SIHK zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

58540 Meinerzhagen  
Kirchstraße 11  
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0  
Fax: 0 23 54 / 709 48-48  
info@nockemann-ingenieure.de

## [Äußerer Anschein]

## Wertermittlung

Stichtag: 15.05.2024

AZ.: 02 24 013/9967-0503

04.07.2024

## Wohnhaus

### Objekt/Ort:

Erlinghagener Straße 62  
51709 Marienheide

### Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach  
068 K 042/23  
Steinmüllerallee 1a  
51643 Gummersbach

Beschluss vom 27.10.2023



Objektansicht von  
Nord-Westen

INTERNETVERSION - nicht vollständig -

**WERTERMITTLUNG**

**AZ.: 02 24 013 / 9967 - 0503**

**04.07.2024**

**Zwangsversteigerungssache:**

**Geschäfts-Nr.**

**068 K 042/23**

**Amtsgericht:**

**Gummersbach**

**Beschluss vom:**

**27.10.2023**

---

1. VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2. ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 12
3. GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	13 - 15
4. BODENWERT	SEITE	16 - 19
5. GEBÄUDEBESTAND	SEITE	20
6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE	SEITE	21 - 25
7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)	SEITE	26 - 28
8. GEBÄUDESACHWERT	SEITE	29 - 30
9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	31
10. SACHWERT	SEITE	32 - 33
11. VERKEHRSWERT	SEITE	34

**ANLAGEN:**

- Anlage 1: BERECHNUNG:  
BEBAUTE FLÄCHE /  
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISSE U. SCHNITT M. 1:200
- Anlage 6: LICHTBILDER

**Wertermittlung [Äußerer Anschein]**

**AZ.: 02 24 013 / 9967 - 0503**

**Wohnhaus - Grundstück**

INTERNETVERSION - nicht vollständig -

**2. ALLGEMEINE ANGABEN**

**2.10 Grundstück**

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Erlinghagener Straße 62
Ort	51709 Marienheide

**2.11 Eigentümerin**

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

**2.12 Grundbuchbezeichnung**

Amtsgericht	Gummersbach
Grundbuch von	Marienheide
Blatt	03995

**2.13 Katasterbezeichnung**

Gemarkung:	Marienheide
Flur:	73

	<u>Größe</u>
Flurstück-Nr. 85	2.306 m <sup>2</sup>

**2.14 Grundstücksgröße**

2.306 m <sup>2</sup>
----------------------

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

### **2.151 Grundbuch**

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Gummersbach,  
Grundbuchauszug vom : 03.11.2023

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.*

### **2.152 Baulasten**

Das Baulastenverzeichnis wurde schriftlich angefragt.  
Zuständiges Baulastenverzeichnis: Oberbergischer Kreis

*Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis*

### **2.153 Verträge / Vereinbarungen:**

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

*Grenzbebauung durch Garage/Carport,*

*gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom  
13.03.2024 besteht keine Wohnungsbindung,*

*sonst nichts bekannt*

### **2.154 Altlastenkataster**

Das Altlastenkataster wurde schriftlich angefragt.  
Zuständiges Altlastenkataster: Oberbergischer Kreis

Gemäß Bescheid des Oberbergischen Kreises ist das Grundstück  
zur Zeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch im  
Verzeichnis schädlicher Bodenveränderungen und Verdachtsflächen aufge-  
nommen.

Diese Mitteilung ersetzt nicht die nach den baurechtlichen Vorschriften  
dem Planungsträger obliegende Verpflichtung im Falle von Baumaßnahmen  
zur Abwehr möglicher Gefahren eigene Ermittlungen anzustellen.

## 2.16 Investitionen Dritter

nichts bekannt

## 2.17 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung der Bestimmungen in 1.20

## 2.18 Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag

15.05.2024

## 2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)  
Ausgabe: Februar 2024, Index = 181,4 % (2010 = 100)

## 2.20 Auftraggeberin

Name	Amtsgericht Gummersbach
Straße	Steinmüllerallee 1a
Ort	51643 Gummersbach
Auftrag vom:	05.03.2024
	Beschluss vom 27.10.2023

## 2.21 Ortsbesichtigung

Datum: 15.05.2024

## 2.22 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.

## **2.23 Benutzte Unterlagen**

Abzeichnung der Flurkarte vom 26.06.2024

Grundbuchauszug vom 03.11.2023

Auskünfte Behörden / Ämter:

- Auskunft über Baulasten vom 13.03.2024

- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss

Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext kann unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) eingesehen werden

- Auskunft Altlastenkataster vom 19.03.2024

- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 14.03.2024

- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 13.03.2024

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung  
des/der Architekten aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 15.05.2024

## **2.24 Mieter/Bewohner**

Gebäude bei der Besichtigung augenscheinlich unbewohnt.

## **2.25 Hausschwamm**

Bei der Besichtigung < von Außen > ist eine Beurteilung nicht möglich.

## **2.26 Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen**

Bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache  
mit dem zuständigen Bauamt halten.

Die Bauakten wurden eingesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Besichtigung < von Außen >  
eine Überprüfung der Grundrisse nicht möglich ist.

## **2.27 Sonstiges**

Zitierte Behördenauskünfte sind aus Gründen des Urheberschutzes in der Wertermittlung nicht enthalten.

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber/Eigentümer als Original vor.

---

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Eine Innenbesichtigung war trotz Terminvereinbarung, siehe 2.21/2.22, nicht möglich.

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber erfolgt die Bewertung anhand der Bauakte und nach dem

### **- Äußeren Anschein -**

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 62, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

## **2.28 Gewerbebetrieb**

Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.

## **2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung**

mitbewertet werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen

### 3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

#### 3.10 Lage

Baulandqualität	Hof- und Gebäudefläche
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs- bezirk: Köln Kreis Oberbergischer Kreis Stadt: Marienheide Stadtteil: Erlinghagen Einwohner: ca. 13.710 Stand 2022 Schulen: Es sind sechs Kindergärten, zwei Grundschulen und eine Gesamtschule in Marienheide vorhanden.
Ortslage	Das Grundstück liegt am Rand der Gemeinde Marienheide in einem Wohn- gebiet mit Dorfcharakter. Geschäfte des täglichen Bedarfs im 7,00 km entfernten Ortszentrum.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs- straßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien- verkehr in ca. 350 m Entfernung, B 256, Marienheide - Gummersbach ca. 6,00 km, A 4, Olpe -Köln , Anschlussstelle < Engelskirchen > : ca. 12,20 km, Bahnhof mit Bahnverbindung nach Köln ca. 7,10 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Süden
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungs- grundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -



### 3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung	<b>[A] Wohnhaus</b> Wohnen <b>[B] Garage</b> Einstellen <b>[C] Garagen</b> Einstellen
zulässige Nutzung	wie Bestand, bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten
Bebauungsplan	Beurteilung nach § 34, BauGB
Satzung	Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Erlinghagen vom 27.05.2024
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Stadt Marienheide Ausweisung: Wohnbaufläche
Nachbarbebauung/ Umgebung	offene Bauweise , < Wohnen >  Norden: Forstwirtschaftliche Fläche Osten: Wohnbebauung Süden: Erlinghagener Straße Westen: Wohnbebauung

### 3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	mittleres Gefälle von Norden nach Süden
Baugrund	ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund der vorhandenen Bebauung unterstellt

### **3.13 Grundstücksgestalt**

Form Vieleck, siehe Übersichtsplan

Frontbreite ca. 11,30 m

Grundstückstiefe ca. 55,00 m im Mittel

### **3.14 Erschließungszustand**

Art der Straße öffentliche, ausgebaute Stadtstraße,  
Straßenbeleuchtung

Versorgungsleitungen Wasser, Strom

Entwässerung Kanalisation

#### 4. BODENWERT

##### 4.10 Allgemeines

Die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 besagt, dass Bodenwerte in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln sind, sofern Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Für das zu bewertende Grundstück liegen geeignete Kaufpreise in genügender Anzahl nicht vor.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung räumt für diesen Fall ein, dass anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden können.

Die Richtwerte sind nur dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungsstand gegliedert sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, des Erschließungszustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Sofern diese Bodenrichtwerte vorliegen, werden sie zur Beurteilung des zu bewertenden Grundstückes herangezogen.

##### 4.20 Grundlagen

Der folgende Bodenrichtwert wurde von dem Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises, mitgeteilt.

Stichtag:	<b>01.01. 2024</b>
Grundstücksart:	<b>Wohnbaufläche</b>
Richtwertgrundstücksbreite:	keine Festlegung
Richtwertgrundstückstiefe:	keine Festlegung
Richtwertgrundstücksgröße:	600 m <sup>2</sup>
Erschließungskosten:	<b>beitragsfrei</b>
Geschossigkeit:	<b>I - II geschossig</b>
Grundflächenzahl [GRZ]:	keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:	keine Festlegung
Bauweise:	<b>offene Bauweise</b>
Bodenrichtwert:	<b>€ / m<sup>2</sup> 110,00</b>

#### 4.50 Bewertung

**Grundstücksgröße insges.:** = 2.306 m<sup>2</sup>

	Größe	Bodenwert	Vorderland	Hinterland	
	[ m <sup>2</sup> ]	€ / m <sup>2</sup>	€	€	
Vorderland	1.000	92,00	92.000,00		
Hinterland	1.306	11,00		14.366,00	
			<b>92.000,00</b>	<b>14.366,00</b>	<b>106.366,00</b>

#### Bodenwert, insges.:

*Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !*

#### 4.60 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [ m <sup>2</sup> ]	Beb.Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Beb.Fläche x 10 [ m <sup>2</sup> ]	Verhältnis [ Spalte 3 : 1 ]	zur Berechnung Bodenwert- anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
	2.306	257,7	2.577,0	> 2306	<b>€ 92.000,00</b>

#### Anmerkung:

Gemäß Schreiben der Stadt Marienheide vom 14.03.2024 ist das Grundstück abgerechnet.

## 5. GEBÄUDEBESTAND

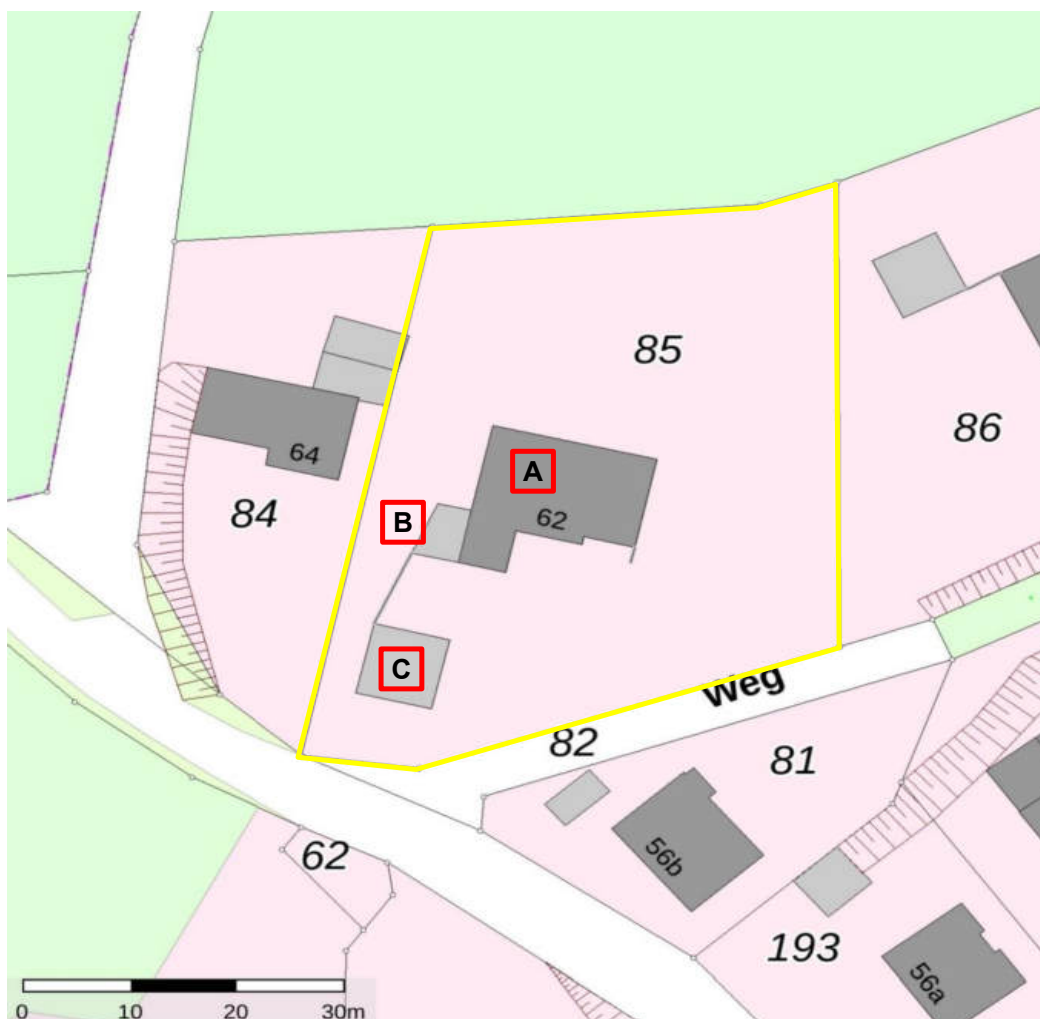
Gebäudebezeichnung

Gebäudegliederung der Wertermittlung

- [A] Wohnhaus
- [B] Garage
- [C] Garagen

### Übersichtsplan

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



#### 5.1 Allgemeines

Die Gebäude wurden am 15.05.2024 besichtigt und tlw. aufgemessen.  
Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.  
Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.  
Die Fotos wurden am 15.05.2024 aufgenommen.

## 6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 6.01 Gebäudebezeichnung

- [A] Wohnhaus  
Typ: 1-Familienwohnhaus
- [B] Garage
- [C] Garagen

### 6.02 Nutzungsart

- [A] Wohnen
- [B] Einstellen
- [C] Einstellen

### 6.03 Baujahr

- [A] 1971
- [B] 1971
- [C] 1971

Baugenehmigung vom 30.07.1971

### 6.04 Gesamtnutzungsdauer [ GND ]

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

### 6.05 Restnutzungsdauer [ RND ]

- [A] 35 Jahre      entsprechend ImmoWertV
  - [B] 15 Jahre      2021 Anlage 2
  - [C] 15 Jahre      Modellansätze für die  
Restnutzungsdauer  
und Äußerem Anschein
- Alter:                      53 Jahre

#### Modernisierungsmaßnahmen:

Dach/Wärmedämmung:	0 Punkte
Fenster/Außentüren:	2 Punkte
Haustechnik:	0 Punkte
Mod. Heizung:	0 Punkte
Vollwärmeschutz:	4 Punkte
Modernisierung Bäder:	0 Punkte
Mod. Innenausbau:	0 Punkte
Mod. Grundrissgestaltung:	0 Punkte
	<u>6 Punkte</u>

Modernisierungen im Inneren nicht berücksichtigt.

**6.06 Techn.Wertminderung  
(Wertminderung infolge Alters)  
Alter / GND**

Abschreibungsmodus

Regelfall nach ImmoWertV § 38.

Gutachterausschuss: Oberbergischer Kreis

Ausgabe Marktbericht: 2024

Abschreibung nach Methode des zuständigen Gutachterausschusses:

Grundlage: NHK 2010

GND = 80 Jahre

lineare Abschreibung

**Für die Wertermittlung gewählter  
Abschreibungsmodus:**

**lineare Abschreibung**

[A] 56,3 %

[B] 75,0 %

[C] 75,0 %

**6.07 Bauweise**

**[A] Wohnhaus**

freistehend, konventionelle massive Bauweise, Satteldach, 1-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert (ohne Prüfung der Geschossigkeit)

**[B] Garage**

verbunden mit Gebäude [A], konventionelle massive Bauweise Flachdach, 1-geschossig, nicht unterkellert

**[C] Garagen**

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

**6.08 Raumaufteilung**

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

Wohnfläche: 239,14 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 122,56 m<sup>2</sup>

**Gesamt:** 361,70 m<sup>2</sup>

## 6.12 Baulicher Zustand

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

### **Renovierungen und werterhöhende Investitionen**

die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhende Maßnahmen s. Punkt 6.05.

### **Instandhaltung**

In Teilbereichen modernisiert, jedoch sind Restarbeiten noch fällig.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [boG]**

Beschreibung und Wertansatz der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel, -schäden und Restarbeiten siehe Anlage 4.

## 6.13 Wirtschaftliche Einflüsse

### **Grundrisse**

dem Baujahr entsprechend

### **Geschosshöhen**

[A]	KG:	2,63 m
	EG:	2,75 m
	DG:	2,40 m

### **Nachteile/Vorteile**



**7. ERTRAGSWERT (nachrichtlich)**

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

**7.01 Rohertrag, jährlich**

Mietertrag, nachhaltig erzielbar  
gemäß Anlage 3 = € 15.396,00

**7.02 Bewirtschaftungskosten**

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

Verwaltungskosten € 489,00  
 Instandh.-Kosten € 3.600,00  
 Mietausfall-Wagnis € 308,00 2,0 % (pauschal) = - € 4.397,00

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

**7.04 Reinertrag, jährlich** = € 10.999,00

**7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag**

(max. 10-fache bebaute Fläche)

Grundstück [ m <sup>2</sup> ]	Beb.Fläche [ m <sup>2</sup> ]	Beb.Fläche x 10 [ m <sup>2</sup> ]	Verhältnis [ Spalte 3 : 1 ]
1	2	3	4
2.306	257,7	2.577	> 2306

Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins	
€ 92.000,00	0,70 %	= - € 644,00

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses  
des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2024  
Aufgrund der Lage, der RND, Mietfläche und Mietansatz, die unterhalb der  
durchschnittlichen Vergleichsobjekte liegen, wird ein um 0,3 höherer LZ gewählt.

**7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen** = € 10.355,00

INTERNETVERSION - nicht vollständig -

**7.07 Kapitalisierung**

Restnutzungsdauer 33 Jahre im Mittel

Kapitalisierungsfaktor = 29,370  
(Barwertfaktor für die Kapitalisierung)

€ 10.355,00 \* 29,370 = € 304.126,00

**7.08 Bodenwert**

= € 106.366,00

**7.09 Vorläufiger Ertragswert**

= € 410.492,00

**7.10 Marktanpassung**

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 410.492,00

= ---

Begründung:

Eine weitere Marktanpassung entfällt, da der Liegenschaftszinssatz nach dem Modell der AGVGA ermittelt wurde und auf das Bewertungsobjekt zutrifft.

**7.11 Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert**

= € 410.492,00

**7.12 Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale****7.121 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile**

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 33.328,00

**7.13 Ertragswert**

= € 377.164,00

**8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES**

1	Gebäudeart Gebäudeteil	Regiona faktor	Fläche BGF m²	Herstellungskosten			Wertminderung		Gebäudesachwert am Stichtag 15.05.2024 EUR [ 7 + 9 ]
				NHK2010 €/m² 2010=100	Index Stichtag 181,4 % €/m³/m² [5 x Index]	Neuwert EUR [ 4 x 6 x 3 ]	Alter		
							lineare Absch.(s.Pkt.6.06 [ % ] [von 7]	EUR	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	
[A]	Wohnhaus	1,00	481	893,00	1.620,00	779.043,00	-56,3	-438.601,00	<b>340.442,00</b>
	Sonst. Bauteile: Dachgauben und Balkon								<b>22.989,00</b>
[B]	Garage	1,00	18	485,00	880,00	15.783,00	-75,0	-11.837,00	<b>3.946,00</b>
	Sonst. Bauteile:								<b>0,00</b>
[C]	Garagen	1,00	51	485,00	880,00	44.526,00	-75,0	-33.395,00	<b>11.131,00</b>
	Sonst. Bauteile:								<b>0,00</b>
<b>Wertansatz in Spalte 5:</b>									
In Anlehnung an NHK 2010:									
[A]	Typ: 1.01, Standardstufe 3-4								
[B]	Typ: 14.1, Standardstufe 4								
[C]	Typ: 14.1, Standardstufe 4 incl. Baunebenkosten								
BGF	Brutto-Grundfläche			Summen:		839.352,00		-483.833,00	<b>378.508,00</b>

INTERNETVERSION - nicht vollständig -

**8.10 Summe der Gebäudesachwerte:** = € 378.508,00

**8.11 Baunebenkosten**

Baunebenkosten

für:

Architekten-, Ingenieur-, Behörden-, Verwaltungsleistungen und Bereitstellungsgebühren für Finanzierungsmittel

Die Baunebenkosten sind im Kostenansatz, NHK 2010, Punkt 8, Spalte 5 enthalten.

---

**8.12 Gebäudesachwert** = € 378.508,00

**9. SACHWERT DER AUßENANLAGEN**

Den Sachwert der Außenanlagen,  
bestehend aus:

- den Anschlüssen für
- Wasser und Strom,
- Kanalisation

sowie den Außenanlagen:

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

schätze ich pauschal auf ca. 5 % des Gebäudezeitwertes.

ca. 5 %	von € 378.508,00	= €	18.925,00
			<hr/>
<b><u>Zeitwert der Außenanlagen</u></b>			<b>= € 18.925,00</b>
			<hr/> <hr/>

**10. VORLÄUFIGER SACHWERT**

<b>10.01 Bodenwert</b>	( 4.50 )	= €	106.366,00
<b>10.02 Gebäudesachwert</b>	( 8.12)	= €	378.508,00
<b>10.03 Sachwert der Außenanlagen</b>	( 9. )	= €	18.925,00
<b>10.04 Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes</b>		= €	<b>503.799,00</b>

**10.05 Sachwertfaktor**

Abschlag - Begründung

Auf dem derzeitigen Immobilienmarkt sind die ermittelten Sachwerte nur tlw. zu erzielen.

Verkäufe von Wohnhausgrundstücken auf dem freien Immobilienmarkt werden unter Vornahme von Ab- bzw. Zuschlägen je nach Größe, Lage und Beschaffenheit des Objektes durchgeführt.

In Anlehnung an die Kaufpreisauswertung des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2024 ist bei einer Sachwertgrößenordnung von € 500.000,00 ein Abschlag von ca. 9,0 % vom Sachwert vorzunehmen.

Abschlag: -9,0 %

-9,0 % von € 503.799,00 = -€ 45.342,00

<b>10.06 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes</b>		= €	<b>458.457,00</b>
---	--	-----	-------------------

INTERNETVERSION - nicht vollständig -

**10.07 Bodenwert, selbstständig verwertbarer Anteil** = -

**10.08 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert** = € 458.457,00

**10.09 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.**

**10.091 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile**

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art = -€ 33.328,00

**10.092 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"**

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [ € ]	Abschlag [ % ]
[A] Wohnhaus	363.431,00	
[B] Garage	3.946,00	
[C] Garagen	11.131,00	
	378.508,00	

= ...  
 = ...  
 = ...

**10.10 Marktangepasster Sachwert** = € 425.129,00

## 11. VERKEHRSWERT

### 11.01 Wertermittlungsverfahren

#### Sachwertverfahren

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

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

11.02 Ertragswert (nachrichtlich) [ aus 7.13 ] = € 377.164,00

---

11.03 Sachwert [ aus 10.10 ] = € 425.129,00

---

11.04 Verkehrswert [aus Sachwert] = € 425.000,00

---

Nach Rücksprache mit dem Auftraggeber erfolgt die Bewertung anhand der  
Bauakte und nach dem

- Äußeren Anschein -

58540 Meinerzhagen, den 04.07.2024



---

## ANLAGEN:

- Anlage 1: BERECHNUNG:  
BEBAUTE FLÄCHE  
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE
- Anlage 2: BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHE
- Anlage 3: ERMITTLUNG JAHRESROHERTRAG
- Anlage 4: BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
GRUNDSTÜCKSMERKMALE
- Anlage 5: GRUNDRISS(E) U. SCHNITT(E)
- Anlage 6: LICHTBILDER

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

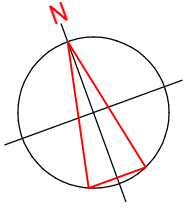
**ANLAGE 4**

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
[A]	<p><b>Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich &lt; Neu für Alt &gt;.</b></p> <p>Wohnhaus</p> <p>Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Gemäß Bauakte liegt das ursprüngliche Baujahr bei 1971. Augenscheinlich sind umfangreiche Fassaden- und Fensterarbeiten durchgeführt worden. Bei vielen Fensteranschlüssen im Leibungsbereich sind noch viele Restarbeiten durchzuführen. Fensterbänke fehlen an sämtlichen einsehbaren Fenstern. Ein Sockelabschluss bzw. eine Sockeldämmung ist nicht durchgeführt worden. Die Haustüranlage wurde erneuert. Hier fehlt der Boden-/Türanschluss. Die Dacheindeckung ist vermoost. Die Terrassen an der Südseite sind tlw. nicht fertiggestellt. Regenrinnen und Abflüsse müssen gereinigt und kontrolliert werden. Ein Fenster im Dachgeschoss nach Süden hin, zeigt Schäden auf. Holzwerkanstrich an der Holzverkleidung der Dachgauben muss überarbeitet werden. Das Regenfallrohr der Dachentwässerung hat sich gelöst. Die Zufahrt ist aufgrund der Nichtnutzung des Objektes ungepflegt und verwildert.</p> <p>Die gesamten Restarbeiten sind nur grob überschläglich zu schätzen. Ein Einblick der Restarbeiten im Inneren fehlt gänzlich. Es wird ein pauschaler Ansatz von 15% des Gebäudezeitwertes angesetzt.</p>	Pauschal: ca. -15,0 % des Gebäudezeitwertes					-51.066,00 €

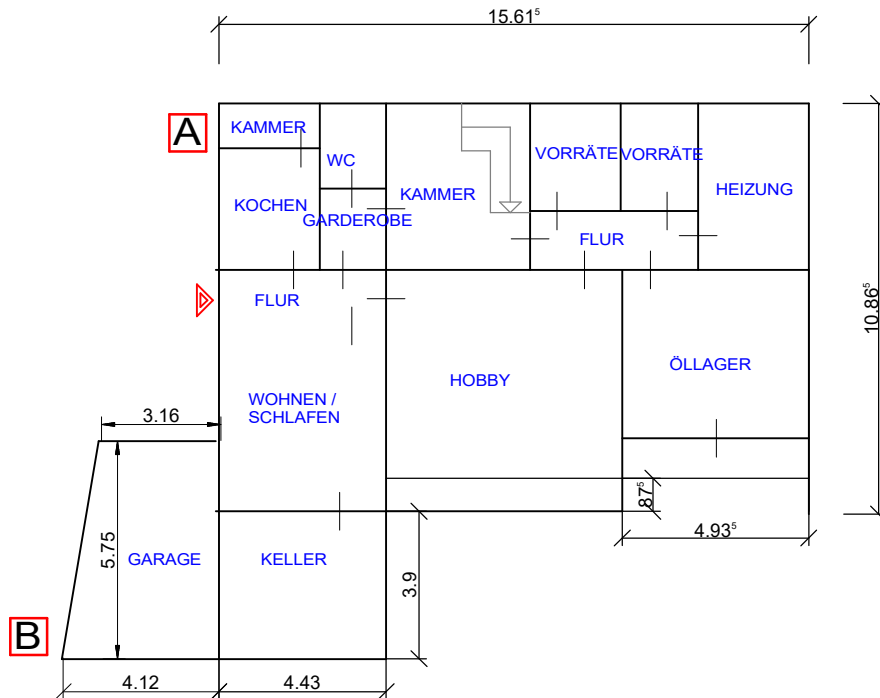
**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE  
 GRUNDSTÜCKSMERKMALE [ boG ]**

**ANLAGE 4**

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheitspreis	Neuwert	Abschreibung	Neu-/Zeitwert-Abzug
	PV-Anlage auf nach südwestlicher Dachfläche vollflächig verlegt. Anschlussleistungen sind nicht bekannt. Es wird ein Zeitwert von 20.000,00€ angesetzt. Ein Überprüfung konnte nicht durchgeführt werden.						
	PV-Anlage	1,00	psch.	20.000,00 €	20.000,00 €		20.000,00 €
							-31.066,00 €
[B]	Garage	Pauschal: ca. -15,0 % des Gebäudezeitwertes					-592,00 €
	Geländer zwischen Garage und über Stützmauer nicht fertiggestellt. Regenrinnen und Abflüsse müssen gereinigt und kontrolliert werden						-592,00 €
[C]	Garagen	Pauschal: ca. -15,0 % des Gebäudezeitwertes					-1.670,00 €
	Regenrinnen und Abflüsse müssen gereinigt und kontrolliert werden						-1.670,00 €
Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.121, 10.091:							<b>- 33.328,00 €</b>



**ANLAGE 5**



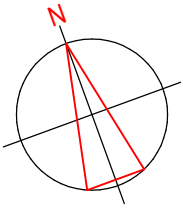
**ÄUßERER ANSCHEIN - GEBÄUDE VON INNEN NICHT BESICHTIGT**

**GLIEDERUNG**

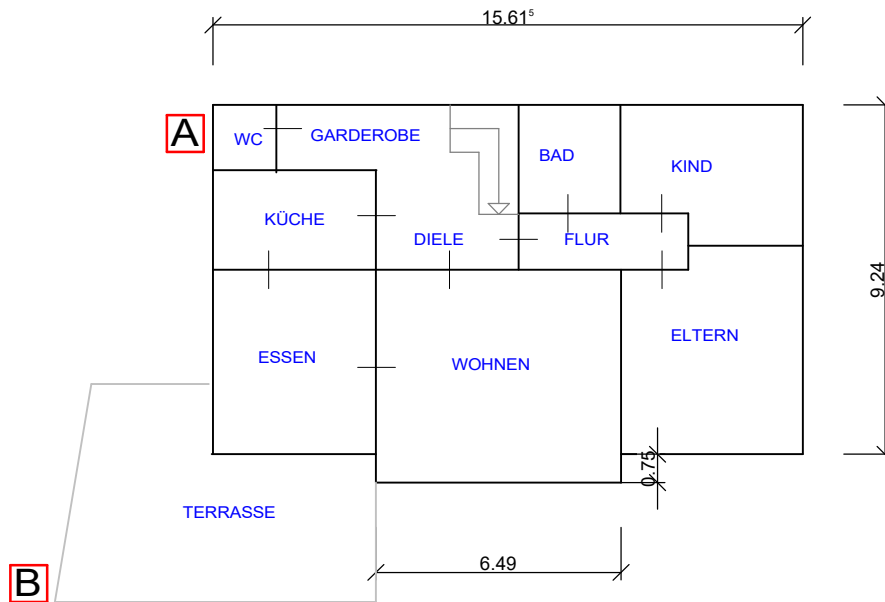
- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

<p><b>DARSTELLUNG</b></p>	<p><b>GRUNDRISS KELLERGESCHOSS</b></p>	<p>SCHEMATISCHE ZEICHNUNG (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)</p>
---------------------------	--	--

INTERNETVERSION - nicht vollständig -



**ANLAGE 5**



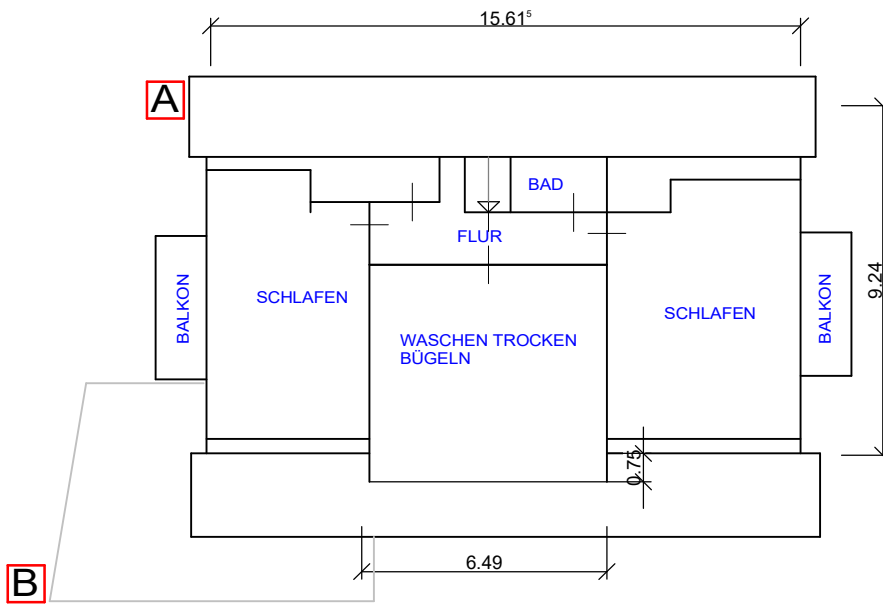
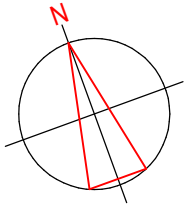
**ÄUßERER ANSCHEIN - GEBÄUDE VON INNEN NICHT BESICHTIGT**

**GLIEDERUNG**

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

<b>DARSTELLUNG</b>	<b>GRUNDRISS ERDGESCHOSS</b>	SCHEMATISCHE ZEICHNUNG (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
--------------------	------------------------------	---

INTERNETVERSION - nicht vollständig -



**ÄUßERER ANSCHEIN - GEBÄUDE VON INNEN NICHT BESICHTIGT**

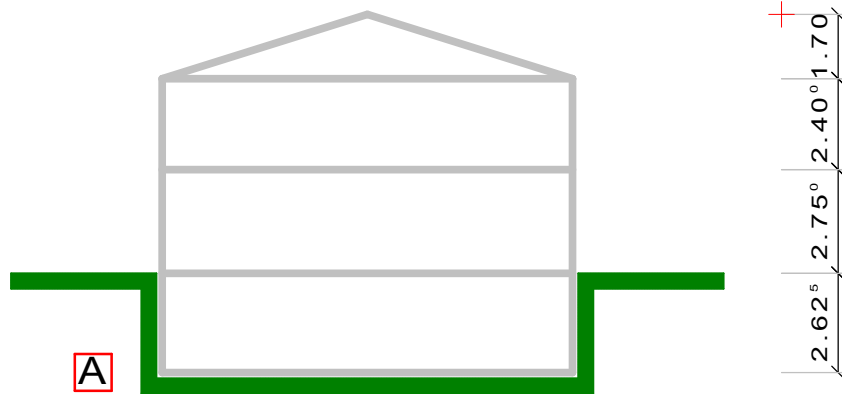
**GLIEDERUNG**

- A** WOHNHAUS
- B** GARAGE

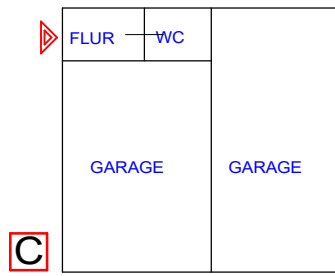
<b>DARSTELLUNG</b>	<b>GRUNDRISS DACHGESCHOSS</b>	<b>SCHEMATISCHE ZEICHNUNG (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)</b>
--------------------	-------------------------------	--

INTERNETVERSION - nicht vollständig -

ANLAGE 5



# SCHNITT



ÄUßERER ANSCHEIN - GEBÄUDE VON INNEN NICHT BESICHTIGT

## GLIEDERUNG

- A** WOHNHAUS
- C** GARAGEN

DARSTELLUNG	SCHNITT GRUNDRISS GARAGE	SCHEMATISCHE ZEICHNUNG (SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)
-------------	-----------------------------	---

INTERNETVERSION - nicht vollständig -

# Bilddokumentation

## Anlage 6

Wertermittlung: Erlinghagener Str. 62, 51709 Marienheide

Aktenzeichen: 02 24 013/ 9967- 0503

Lichtbilder vom: 15.05.2024





Bild 1

Ansicht von Westen



Bild 2

Ansicht von Norden



Bild 3

Ansicht von Osten



Bild 4

Ansicht von Süden

PV-Anlage



Bild 5

Ansicht von Norden

[B] Garage



Bild 6

Ansicht von Nordwesten

[B] Garage mit Stützmauer  
zwischen den Garagen



Bild 7

Ansicht von Norden

[C] Garagen



Bild 8

Ansicht von Süden

[C] Garagen



Bild 9

Ansicht von Süden

[A] Wohnhaus  
[C] Garagen



Bild 10

Ansicht von Süden

exempl. Foto Außenanlagen

INTERNETVERSION - nicht vollständig -



Bild 11 Fensterbank fehlt, Leibungen nicht fertiggestellt



Bild 12 wie vor



Bild 13 Sockel nicht fertiggestellt



Bild 14 Hauseingangstür, Bodenanschluss fehlt



Bild 15 Dacheindeckung vermoost



Bild 16 Leibungen nicht fertiggestellt

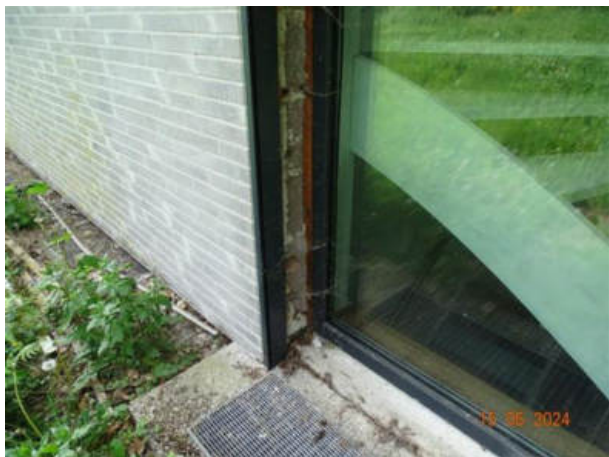


Bild 17 wie vor



Bild 18 Sturzabdeckung fehlt



Bild 19 Fehlende Fensterbank, Vorhangfassade hinterläufig



Bild 20 Terrasse Südseite



Bild 21 wie vor



Bild 22 Terrasse über [B] Garage



Bild 23 Anschluss zur Anfüllfläche nicht fertiggestellt



Bild 24 wie vor



Bild 25 wie vor



Bild 26 Geländeranschluss fehlt



Bild 27 Abläufemüssen gereinigt werden



Bild 28 wie vor





Bild 29 wie vor



Bild 30 wie vor



Bild 31 Holzwerkankstrich muss überarbeitet werden

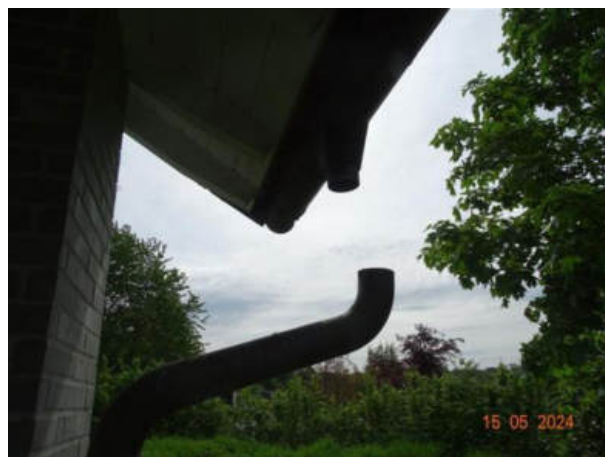


Bild 32 Regenfallrohr nicht verbunden



Bild 33 Zufahrt verwildert



Bild 34 Nebeneingang zur [C] Garage