

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF

57489 Drolshagen, 15.07.24

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 Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 068 K 052/23

beim Amtsgericht Gummersbach

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamilienhaus bebauten Grundstücks



Alte Wiese 4
in
Wiehl-Neuklef

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Einfamilienhaus
bebauten Grundstücks

Alte Wiese 4

in

Wiehl-Neuklef

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 19.06.2024

zu:

170.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 6-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	10
2.6.1	Grundstück	10
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Sachwertverfahren	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Einfamilienhaus	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	19
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlage.....	20
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren	23
3.4.1	Gebäundefaktor	23
3.4.2	Rohertragsfaktor	24
3.4.3	Vergleichswert	24
4.	Verkehrswert	24
5.	Ersatzwertermittlung	25
6.	Allgemeine Hinweise	26
7.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Einfamilienhaus Alte Wiese 4 in 51674 Wiehl-Neuklef• Nutzung: leerstehend	
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: 170.000 € Bodenwert: 67.000 € Gebäudewert: 100.000 € Wert der Außenanlagen: 5.000 € vorläufiger Sachwert: 172.000 €• Ertragswert: 164.000 € Wohnfläche: rd. 83 m² jährlicher Rohertrag: 6.972 € Liegenschaftszinssatz: 0,70 %• Vergleichswert: 170.000 € Gebäudefaktor: 2.265 €/m² Rohertragsfaktor: 32	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert: 170.000 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Gummersbach vom 27.03.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 068 K 052/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Alte Wiese 4 in Wiehl-Neuklef erstellt werden. Außerdem soll der Wert ermittelt werden, um den sich der Wert des Objektes erhöht, falls die in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte zum Zeitpunkt des Zuschlags nicht bestehen (§ 51 ZVG). Weiterhin wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

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

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

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

- Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises
- Stadtverwaltung Wiehl
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischer Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 19.06.2024 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 Weiershagen auf dem Blatt 10.059 unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Weiershagen, Flur 5, Flurstück 97,
Gebäude- und Freifläche,
Alte Wiese 4, Größe 429 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 97 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Alte Wiese 4 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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

lfd. Nr. 2:

*„Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Weiershagen Flur 5 Flurstück 98 ...
Bezug: Bewilligung vom 04.06.1999 und 31.07.2000 ...“*

lfd. Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit:

Grundstücksbelastungen in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 2 ermittelt. Die Bewertung dieser Belastung (Ersatzwert gemäß Ziffer 51 ZVG) erfolgt unter der Ziffer 5.

Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ruht die Baulast 1246, auf dem Nachbargrundstück Alte Wiese 6 die Baulast 1427, die jedoch beide keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekt haben.

Gemäß Schreiben der Stadt Wiehl vom 04.06.2024 besteht bei dem Bewertungsobjekt „*keine Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz / Wohnraumförderungsgesetz*“.

Gemäß Darstellung des Gebäudes Alte Wiese 4 in der Liegenschaftskarte besteht keine Grenzbebauung. Die örtliche Grenze zwischen den Flurstücken 97 und 98 (Alte Wiese 4 und Alte Wiese 6) weicht vom rechtmäßigen Grenzverlauf tlw. ab. Auch an der Straße Neuklef ist die Grundstücksgrenze zur Straße nicht eindeutig erkennbar. In diesem Bereich befindet sich ein geschotterter Pkw-Stellplatz.

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

Mitzubewertendes Zubehör ist in dem nach Eigentümerangabe seit etwa 5 Jahren leerstehenden, möblierten Wohnhaus nicht vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiehl 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 Straßen Alte Wiese und Neuklef (asphalтиerte, rd. 3m bzw. rd. 4 m breite Gemeindestraßen ohne Gehwege, mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

Mit Schreiben vom 13.06.2024 bescheinigt die Stadt Wiehl, dass

- das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt,
- die Straße endgültig ausgebaut und abgerechnet ist,
- das Grundstück an die Kanalisation angeschlossen ist und
- der Kanalanschlussbeitrag bezahlt ist.

2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Wiehler Ortschaft Neuklef im reizvollen Oberbergischen Land, einem Bergland mit bewaldeten Höhen, tiefeingeschnittenen Wiesentälern und mehreren Talsperren, rd. 1,2 km in Luftlinie gemessen nordwestlich des Zentrums von Wiehl (Rathaus).

In Wiehl, im Jahre 1131 erstmals urkundlich erwähnt, in seinen heutigen Grenzen seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 vorhanden und seit 1999 mittlere kreisangehörige Stadt, leben heute in 51 Stadtteilen bzw. Ortschaften rd. 26.000 Einwohner. Wiehl bietet trotz einer vergleichsweise hohen gewerblichen Betriebsdichte kleinstädtisches Flair mit viel Grün und Freizeitmöglichkeiten, u.a. mit Freibad und Eissporthalle. Die wichtigsten Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur mit allen Schulformen und einem guten Angebot an Geschäften und Dienstleistungen sind vorhanden. Wiehl liegt zentral im Oberbergischen Kreis, direkt an der Autobahn A 4 Köln-Olpe und besitzt damit einen sehr guten Anschluss an den Großraum Köln.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Neuklef (rd. 200 Einwohner, außer Straße und Wegen keine Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur) in dem Dreieck, das gebildet wird durch die Einmündung der Straße Alte Wiese in die Straße Neuklef auf der östlichen Seite der Straße Alte Wiese und der westlichen Seite der Straße Neuklef, über den man in nordöstlicher Richtung über eine Brücke über die Wiehl nach rd. 0,3 km auf die Landstraße 336 gelangt, die in nördlicher Richtung nach rd. 3 km zur Autobahnanschlussstelle Gummersbach der A 4 und nach rd. 2 km in südlicher Richtung in das Zentrum von Wiehl führt. Die nächste Bushaltestelle (an der L 336) ist vom Bewertungsobjekt in rd. 0,3 km zu erreichen. In der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend ältere Wohnbebauung in I- bis II-geschossiger Bauweise. Südlich schließt sich ein unbebautes Grundstück (Wiese) an.

Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist als mäßig zu bezeichnen, es handelt sich um eine gute Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere, durch Straßenverkehr auf der L 336 verursachte jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zwischen 55 und 60 dB(A).

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

Erst ab 70 dB(A) für werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des nach Osten (hinter dem Wohnhaus) abfallenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beiliegenden Luftbild Google Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Das trapezförmig geschnittene Grundstück besitzt an der Straße Alte Wiese eine Breite von rd. 15,7 m und ist im Mittel rd. 27,3 m tief.

Die Freiflächen des tlw. durch eine Hecke, tlw. durch Pflanztröge eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Waschbetonplatten befestigte Zuwegung mit einem kleinen Schmiedeeisen-Gartentor zwischen Mauerpfeilern von der Straße Alte Wiese aus zum Hauseingang und zum Garten
- als mit Waschbetonplatten befestigte Terrasse hinter dem Wohnhaus sowie
- als Vorgarten- und Gartenflächen mit Rasen, Sträuchern und einem hohen Baum hinter dem Wohnhaus, wobei die Rasenfläche hinter dem Wohnhaus nicht getrennt ist von der Rasenfläche hinter dem Nachbargrundstück Alte Wiese 6 (keine Grenzeinrichtung).

Ein Zugang ist auch von der Straße Neuklef möglich.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersu-

chung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Oberbergischer Kreises vom 18.06.2024 liegen für das Flurstück 97 „*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 ist mit einem freistehenden, I-geschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus entstand im Jahr 1958 durch den Umbau einer vorhandenen Scheune (Baugenehmigung „*Ausbau einer Scheune zu einer Wohnung*“ vom 10.10.1957). Die Rohbauabnahme verlief gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 12.09.1960 „*fruchtlos, da in Abweichung vom genehmigten Bauplan ein Vorbau und ein Drempel errichtet wurden.*“ Die Schlussabnahme verlief ebenfalls fruchtlos (Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 19.10.1962). Abweichend von der Baugenehmigung wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut (höherer Drempel, Dachneigung rd. 45° statt rd. 37°, wie in der Bauzeichnung dargestellt). **Vorliegend wird unterstellt, dass alle Abweichungen von der Baugenehmigung nachträglich genehmigungsfähig sind.**

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

- an den Außenwänden Feuchtigkeiterscheinungen im Sockelbereich
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Wänden im Kellergeschoss
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Deckenpaneelen im Bad
- tlw. erneuerungsbedürftige sanitäre Einrichtungen
- instandsetzungsbedürftige Stützmauer am Kellerzugang
- Feuchtigkeiterscheinungen an den Außenwänden im Kellertürbereich

- außer Betrieb gesetzte Gasheizung
- lichte Höhe der Kellergeschosstreppe tlw. nur 1,3 m
- lichte Türhöhe tlw. nur rd. 1,8 m
- tlw. klemmende Rollläden
- Renovierungsbedarf nach Räumung (Tapeten, Anstrich)
- tlw. fehlende Wandfliesen im Bad

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen. Es ist nicht bekannt, wie die oberste Geschossdecke gedämmt ist.

Nach dem örtlichen Aufmaß und Berechnung nach der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss zu insgesamt rd. 83 m² (Wohnflächenberechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung s. Anlage 5, Grundriss 1957 s. Anlage 10).

Die Bruttogrundfläche wird für das Einfamilienhaus aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen und dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß zu rd. 192 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

3.2 Sachwertverfahren

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

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 140 €/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 Wiehl-Neuklef bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall am Bodenrichtwert ein Korrekturfaktor in Höhe von 1,12 anzubringen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zu:

$$429 \text{ m}^2 * 140 \text{ €/m}^2 * 1,12 = 67.267 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{67.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

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

3.2.2.1 Einfamilienhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 192 m²

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten² = 1.385 €/m²

192 m² * 1.385 €/m² = 265.920 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1958 durch kompletten Umbau einer alten Scheune erstellt und ist somit 66 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 Modernisie-

² überwiegender Gebäudetyp = 1.01
Standardstufe = 2,3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 758 €/m²
Korrektur wegen Baupreisindex = 1,827
NHK: 758 €/m² * 1,827 = rd. 1.385 €/m²

ungsgrad (6 Punkte nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) die Restnutzungsdauer zu rd. 30 Jahren (fiktives Baujahr 2024 + 30 Jahre - 80 Jahre = 1974).

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

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

$$265.920 \text{ €} * 0,625 = 166.200 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$265.920 \text{ €} - 166.200 \text{ €} = 99.720 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{100.000 \text{ €}}$$

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:

$$100.000 \text{ €} * 0,05 = \text{rd. } \mathbf{5.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Terrasse
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	67.000 €
• Wert der baulichen Anlage	=	100.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	5.000 €

Summe	=	172.000 €

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 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis ist bei einem Bodenwertniveau ab 140

€/m³ für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 172.000 € ein Sachwertfaktor zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt in Höhe von rd. 1,25 angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart, der Zimmergrößen und des Bauzustands ein Anpassungsfaktor von 1,20 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 ³ ein

³ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (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, Schaden 10.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,7 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 35.000 €⁴ angesetzt.

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

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$172.000 \text{ €} * 1,20 - 35.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{170.000 \text{ €}}$$

3.3 Ertragswertverfahren

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

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

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung unter Ziffer 3.2.1 entnommen werden.

⁴ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 6.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlage

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

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

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

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

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

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

Der Mietspiegel 2023 Oberbergischer Kreis weist für das Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 6,25 €/m² mit einer Spanne von 5,00 €/m² - 7,50 €/m² aus (Ermittlung s. Anlage 11).

Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Häuser in Wiehl z.Zt. im Mittel bei 6,55 €/m², nach dem Immobilien-Atlas von immobilien-scout24 liegen die Mieten für Häuser im Bereich Alte Wiese 4 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 8,65 €/m².

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage, der Größe der Wohnung sowie der Möglichkeit der Gartennutzung 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:

$$83 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 6.972 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^5 = 23 \%$$

$$^5 \text{ Verwaltungskosten} = 351 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 83 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.145 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 6.972 \text{ €} * 0,02 = 139 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.635 \text{ €}$$

Reinertrag:
 $6.972 \text{ €} * 0,77 = 5.368 \text{ €}$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
 marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für
 Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für
 freistehenden Einfamilienhäuser = $0,70 \% \pm 0,6 \%$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
 rücksichtigung der Art und der Lage des Bewer-
 tungsobjekts = $0,70 \%$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $67.000 \text{ €} * 0,0070 = 469 \text{ €}$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $5.368 \text{ €} - 469 \text{ €} = 4.899 \text{ €}$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
 von $0,70 \%$ und einer Restnutzungsdauer gemäß
 Ziffer 3.2.2.1 von 30 Jahren = $26,975$

Gebäudeertragswert:
 $4.899 \text{ €} * 26,975 = 132.151 \text{ €}$

= rd. **132.000 €**

3.3.3 Ertragswert

- Bodenwert = 67.000 €
- Gebäudeertragswert = 132.000 €
- Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 = $- 35.000 \text{ €}$

Summe = **164.000 €**

= rd. 23%

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.

3.4.1 Gebäudefaktor

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

Mit den Einflussgrößen Baujahr, Wohnfläche, Bodenrichtwert und Grundstücksgröße lässt sich der Vergleichswert nach der für den Mittelkreis (hierzu zählt Wiehl) geltenden folgenden Formel bestimmen, abgeleitet durch eine multiple Regressionsanalyse aus 197 Kaufpreisen:

$$\begin{aligned} & - 2.078,1 * (2023 - \text{Baujahr}) + 906,2 * \text{Wohnfläche} \\ & + 812,4 * \text{Bodenrichtwert} + 0 * \text{Grundstücksgröße} + 155.287,0 \end{aligned}$$

Hiermit ergibt sich mit den Einflussgrößen des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 10 % im Hinblick auf die Lage und die Zugänglichkeit der Zimmer im Dachgeschoss folgender Wert:

$$\begin{aligned} & \{- 2.078,1 * (2023 - 1958) + 906,2 * 83 \\ & + 812,4 * 140 + 0 * 429 + 155.287,0\} * 0,90 = \text{rd. } \mathbf{188.000 \text{ €}}^6 \end{aligned}$$

⁶ Dies entspricht einem Gebäudefaktor von rd. 2.265 €/m².

3.4.2 Rothertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist für freistehende Einfamilienhäuser in Wiehl bei einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² ein Rothertragsfaktor von 35,4 mit einer Standardabweichung von $\pm 7,1$ angegeben. Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert, der im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen ist.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Bauart und der Lage des Bewertungsobjekts der Ertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 10 % unter dem Mittelwert liegt: $35,4 * 0,90 = \text{rd. } 32$. Hiermit errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rothertrags gemäß Ziffer 3.3.2 folgender Wert:

$$6.972 \text{ €} * 32 = \text{rd. } 223.000 \text{ €}$$

3.4.3 Vergleichswert

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

$$(188.000 \text{ €} + 223.000 \text{ €}) : 2 - 35.000 \text{ €} = \text{rd. } 170.000 \text{ €}$$

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 = 170.000 €
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = 164.000 €
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = 170.000 €

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen gut überein (Differenz 3,7 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Sachwert.

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Alte Wiese 4 in Wiehl-Neuklef wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts ermittelt zu:

170.000 €

5. Ersatzwertermittlung

Das in der Abteilung II des Grundbuchs von Weiershagen unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Kanalleitungsrecht begünstigt den Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks Alte Wiese 6. Ein quantifizierbarer wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks Alte Wiese 4 ist hierdurch nicht gegeben.

Der Ersatzwert wird somit angegeben mit:

0 €

6. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundfläche
5. Wohnflächenberechnung
6. Übersichtskarten
7. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbild Google Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Bauzeichnungen
11. Ermittlung der marktüblichen Miete
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 15.07.2024



(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 ⁷

**Freistehendes, I-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	im KG Beton, ansonsten Mauerwerk
Außenwandflächen	Rauputz, Sockel mit Glattputz, Riemchen an den Gewänden der Haus- eingangstür
Decken	über KG Betondecke, über EG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (rd. 45°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Schieferverkleidung
Dachrinnen, Regenfallrohre	in Kupfer
Hauseingangstür	Metalltür mit einfachverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangstreppe	Beton mit Fliesenbelag und Metallstab- geländer
Kellerzugang	Betonrampe mit Stützmauer
Kellerausgangstür	Holztür mit einfachverglasten Licht- ausschnitten

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen

noch Anlage 3

Treppen	Wendeltreppe mit Metallstabgeländer zum DG, Betontreppe zum KG
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Holzfüllungstüren
Fußböden	mit Fliesen-, Laminat-, Holz- bzw. Teppichbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Dachflächenfenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, tlw. Rauputz, Wandfliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. Deckenpaneele
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung (Vaillant Thermoblock Klassik Brennwert VC 196 E), Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper und einen Handtuchhalter im Bad, Gastherme im KG
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in einfacher Ausführung

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.4) zu entnehmen.

Anlage 4

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

$$\begin{aligned} & \text{i.M. } 5,85 * 10,15 * 3 \\ & + 2,00 * 3,40 * 2 \qquad \qquad \qquad = \qquad 191,73 \text{ m}^2 \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \qquad \text{rd. } \mathbf{192 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

Anlage 5

**Wohnflächenberechnung⁸
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung**

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	$3,18 * 5,26 - 0,43 * 0,60$	=	16,47 m ²
Schlafzimmer	$3,37 * 3,32 + 0,71 * 1,17$ $+ (1,22 + 0,71)/2 * 0,77$	=	12,76 m ²
Küche	$2,58 * 3,34$	=	8,62 m ²
Bad	$2,65 * 1,31$	=	3,47 m ²
Flur I	$1,09 * 2,06 + 1,68 * 1,20$	=	4,26 m ²
Flur II	$1,83 * 1,57$	=	2,87 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer I	$3,90 * 3,43 - 0,74^2 * 3,14$	=	11,66 m ²
Zimmer II	$3,90 * 3,08$	=	12,01 m ²
Zimmer III	$3,90 * 2,76$	=	10,76 m ²

Summe		=	82,88 m ²
		=	rd. 83 m²

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

Verkehrswertgutachten freistehendes Einfamilienhaus
Alte Wiese 4 in 51674 Wiehl-Neuklef

- 34 -

Übersichtskarte

Anlage 6.1

Verkehrswertgutachten freistehendes Einfamilienhaus
Alte Wiese 4 in 51674 Wiehl-Neuklef

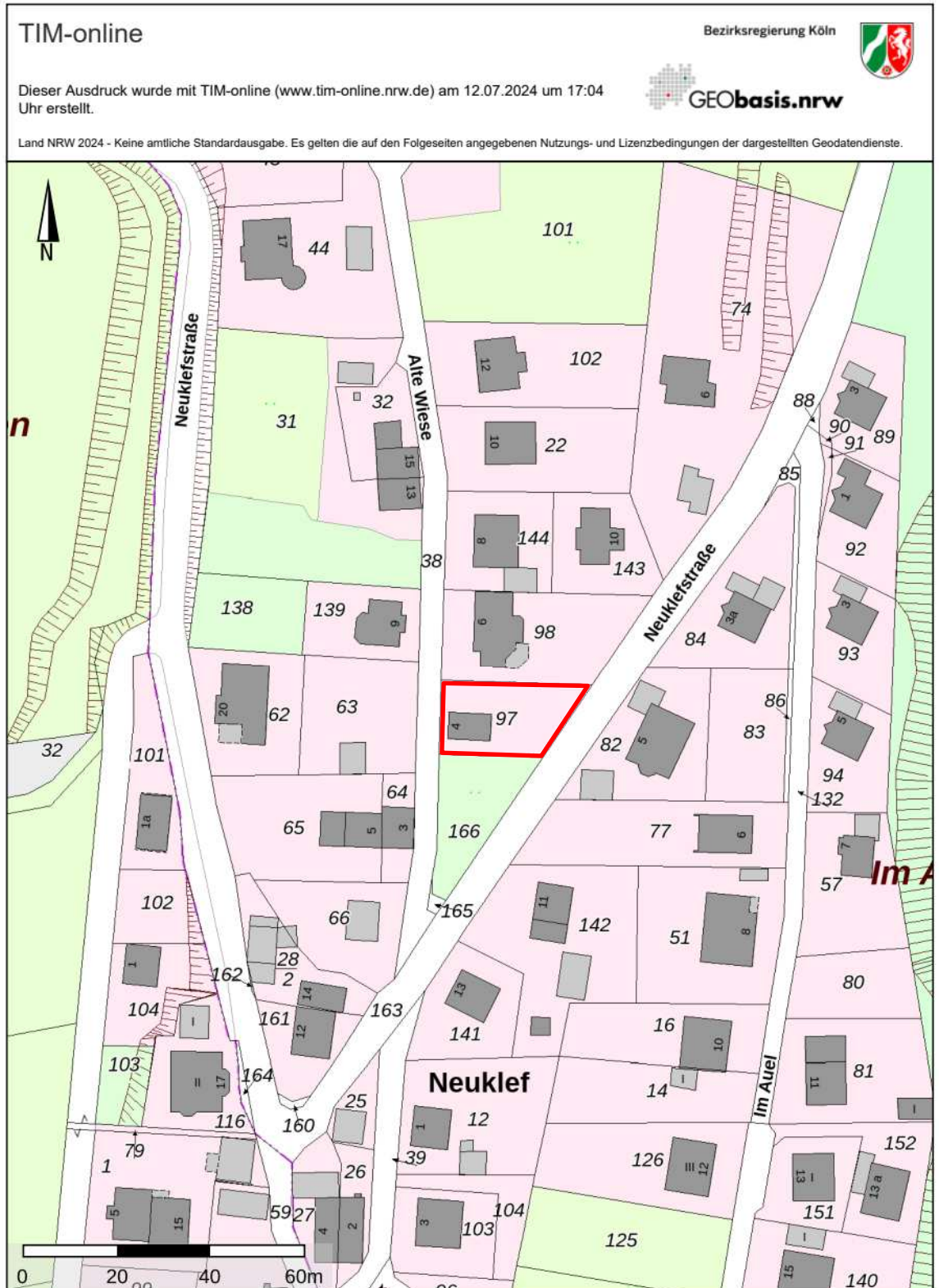
- 35 -

Übersichtskarte

Anlage 6.2

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



Verkehrswertgutachten freistehendes Einfamilienhaus
Alte Wiese 4 in 51674 Wiehl-Neuklef

- 37 -

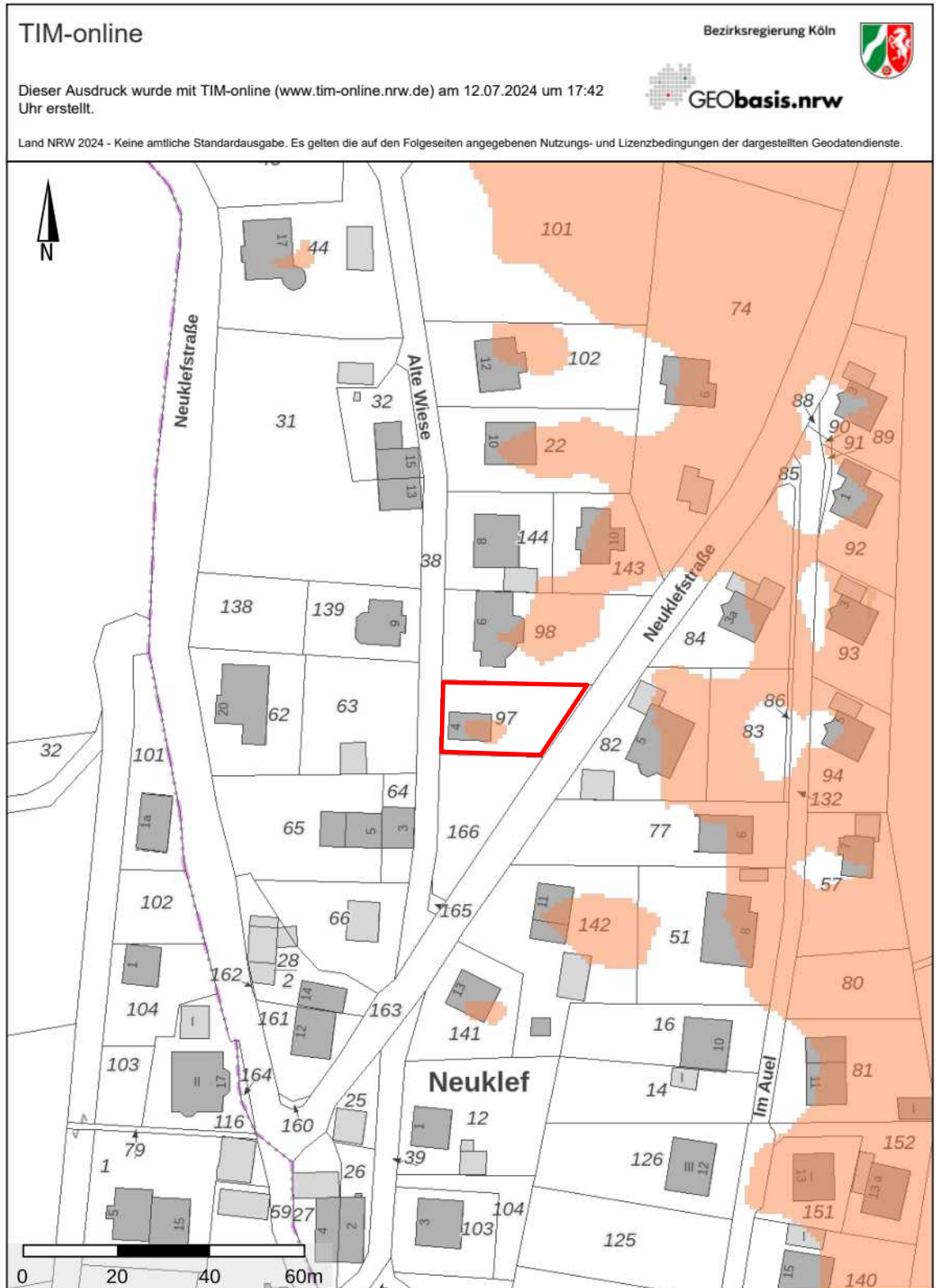
Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7.2

Luftbild Google Earth

Anlage 8



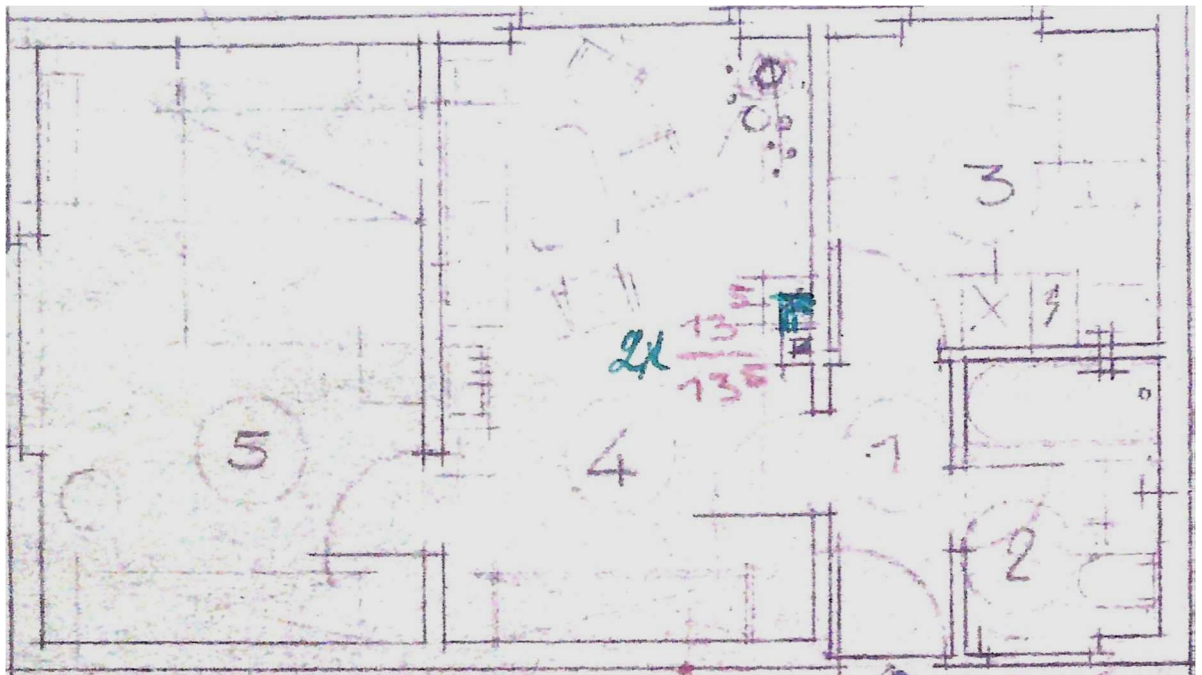
Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 Anlage 9



Bauzeichnung 1957 (ohne Vorbau)

Anlage 10

- tatsächlicher Ausbau tlw. abweichend -



Ermittlung der marktüblichen Miete

Anlage 11



Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 14.7.2024

Ihre Eingaben:

Gemeinde: **Wiehl**
Straße: **Alte Wiese (Neuklef)**
Hausnummer: **4**

Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde: 6,62 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt: 6,44 €

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus? ja
Größe des Mietobjekts in m² 83
Baujahr 1958
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 nein
separates WC / Gäste WC nein
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...) nein
Balkon, Terrasse, Loggia ja

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m²: 6,25 € +/- 1,25 €
Mietspanne pro m²: von 5,00 € bis 7,50 €
Gesamtmiete: 519 € +/- 104 €
Gesamtmietspanne: von 415 € bis 622 €

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsaniierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Wohnhaus Alte Wiese 4 - Ansicht von der Straße Alte Wiese



Südansicht



Ansicht von der Straße Neuklef

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Ostansicht mit Garten



Kellerausgangstreppe



Nordansicht mit Hauseingang

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Bad



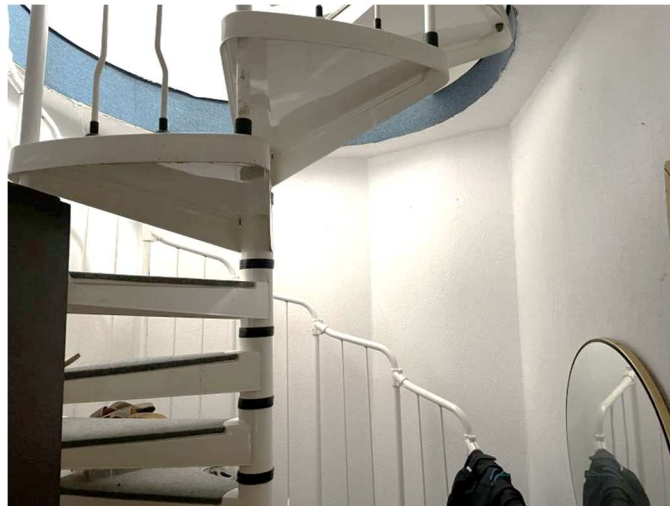
Bad



Bad

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Treppe zum Dachgeschoss



Gastherme im Kellergeschoss



Feuchtigkeitserscheinungen im Kellergeschoss