

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit Garagenanbau
Uhlandweg 13 in 51545 Waldbröl-Hermesdorf - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF 57489 Drolshagen, 10.02.26
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Eichendorffstraße 28
- Grundstückssachverständiger BDGS - Telefon: 0151-41418630
E-Mail: w.westhoff@gmx.de

- Internetversion mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 002 K 013/25

beim Amtsgericht Waldbröl

über den Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

Dreifamilienhaus

mit Garagenanbau bebauten Grundstücks



Uhlandweg 13

in

Waldbröl-Hermesdorf

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Dreifamilienhaus
mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks**

Uhlandweg 13

in

Waldbröl-Hermesdorf

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 23.01.2026

zu:

520.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 19 Seiten und ist in 3-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, Mietverhältnisse, 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	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Sachwertverfahren	13
3.2.1	Ermittlung des Bodenwerts	13
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	14
3.2.2.1	Dreifamilienhaus	15
3.2.2.2	Garagenanbau	16
3.2.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
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 Anlagen	19
3.3.3	Ertragswert	22
3.4	Vergleichswertverfahren	22
3.4.1	Gebäundefaktor	23
3.4.2	Rohertragsfaktor	24
3.4.3	Vergleichswert	24
4.	Verkehrswert	24
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Dreifamilienhaus mit Garagenanbau Uhlandweg 13 in 51545 Waldbröl• Nutzung: Erdgeschoss: eigengenutzt, Sockel- und Dachgeschoss: vermietet																	
<ul style="list-style-type: none">• Sachwert: <table><tr><td>Grundstücksfläche:</td><td>814 m²</td></tr><tr><td>Bodenwert:</td><td>105.000 €</td></tr><tr><td>Gebäudewerte</td><td></td></tr><tr><td>- Dreifamilienhaus:</td><td>422.000 €</td></tr><tr><td>- Garagenanbau:</td><td>47.000 €</td></tr><tr><td>Wert der Außenanlagen:</td><td>33.000 €</td></tr><tr><td>vorläufiger Sachwert:</td><td>607.000 €</td></tr><tr><td>Marktanpassungsfaktor:</td><td>0,85</td></tr></table>	Grundstücksfläche:	814 m ²	Bodenwert:	105.000 €	Gebäudewerte		- Dreifamilienhaus:	422.000 €	- Garagenanbau:	47.000 €	Wert der Außenanlagen:	33.000 €	vorläufiger Sachwert:	607.000 €	Marktanpassungsfaktor:	0,85	520.000 €
Grundstücksfläche:	814 m ²																
Bodenwert:	105.000 €																
Gebäudewerte																	
- Dreifamilienhaus:	422.000 €																
- Garagenanbau:	47.000 €																
Wert der Außenanlagen:	33.000 €																
vorläufiger Sachwert:	607.000 €																
Marktanpassungsfaktor:	0,85																
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: <table><tr><td>Wohnfläche insgesamt:</td><td>rd. 241 m²</td></tr><tr><td>jährlicher Rohertrag:</td><td>20.604 €</td></tr><tr><td>Liegenschaftszinssatz:</td><td>2,00 %</td></tr></table>	Wohnfläche insgesamt:	rd. 241 m ²	jährlicher Rohertrag:	20.604 €	Liegenschaftszinssatz:	2,00 %	520.000 €										
Wohnfläche insgesamt:	rd. 241 m ²																
jährlicher Rohertrag:	20.604 €																
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %																
<ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert: <table><tr><td>Gebäudefaktor:</td><td>1.960 €/m²</td></tr><tr><td>Rohertragsfaktor:</td><td>25</td></tr></table>	Gebäudefaktor:	1.960 €/m ²	Rohertragsfaktor:	25	519.000 €												
Gebäudefaktor:	1.960 €/m ²																
Rohertragsfaktor:	25																
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert:	520.000 €																

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Waldbröl vom 20.11.2025 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 002 K 013/25 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus mit Garagenanbau bebauten Grundstücks Uhlandweg 13 in Waldbröl-Hermesdorf erstellt werden.

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

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- ob Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

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:

- Stadtverwaltung Waldbröl
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
- Kreisverwaltung Oberbergischer Kreis

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 23.01.2026 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 Hermesdorf auf dem Blatt 2852 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Hermesdorf, Flur 47, Flurstück 341,
Gebäude- u. Freifläche, Uhlandweg 13,
Größe 814 m²“*

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

Uhlandweg 13 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Gemäß dem vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug vom 11.08.2025 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 Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

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

Gemäß Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 19.12.2025 „*kann davon ausgegangen werden, dass das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde*“, da in der Abteilung III des Grundbuchs von Hermesdorf Blatt 2852 keine Darlehen für einen öffentlichen Darlehensgeber eingetragen sind.

Das Gebäude Uhlandweg 13 ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Waldbröl eingetragen.

An der westlichen Grundstücksgrenze besteht durch den Garagenanbau Grenzbebauung. Gemäß dem Nachweis des Gebäudes im Liegenschaftskataster ist keine Grenzüberbauung vorhanden.

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 zu bewertenden Wohnhaus wird das Erdgeschoss eigengenutzt, die beiden Wohnungen im Sockelgeschoss und im Dachgeschoss sind vermietet. In dem Gebäude wird kein Gewerbe betrieben und ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Waldbröl liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung liegt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans BP 52 „Uhlandweg / Breslauer Straße“, der für diesen Bereich u.a. folgende Festsetzungen trifft:

- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,5
- Zahl der Vollgeschoss: I

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch den Uhlandweg (asphaltierte Anliegerstraße mit Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden des Oberbergischen Kreises im Stadtteil Hermesdorf der Stadt Waldbröl in Luftlinie gemessen rd. 3 km nordöstlich des Zentrums von Waldbröl (Stadtteilkarte Waldbröl s. Anlage 6)

Waldbröl liegt rd. 60 km östlich von Köln an den Hängen des Nutscheids und gehört zum Naturpark Bergisches Land. Waldbröl hat insgesamt rd. 20.000 Einwohner und besteht aus dem Hauptort mit rd. 11.000 Einwohnern und 64 Dörfern. Der Hauptort Waldbröl ist weit größer als die Hauptorte aller Nachbarkommunen - im Uhrzeigersinn im Norden beginnend sind das Reichshof, Morsbach, Windeck, Rupichteroth und Nümbrecht - und dient diesen als Einkaufs- und Dienstleistungsstadt. Die Entfernungen zu den benachbarten Zentren betragen nach Nümbrecht rd. 6 km, nach Wiehl rd. 8 km, nach Wissen rd. 14 km, nach Gummersbach rd. 16 km, nach Olpe rd. 23 km und nach Siegen rd. 28 km (jeweils in Luftlinie gemessen). Obwohl ländlich geprägt, ist Waldbröl Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion vor allem im Dienstleistungsbereich mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen (Verwaltungen, sämtliche Kindergarten- und Schulformen, Krankenhaus). Vom Busbahnhof in Waldbröl fährt man rd. 20 Minuten zum Bahnhof in

Windeck-Schladern, von dort verkehrt die Bahn stündlich in rd. 60 Minuten nach Köln. Zur Anschlussstelle der Autobahn A 4 (Reichshof/Bergneustadt) beträgt die Entfernung rd. 16 km, davon fährt man rd. 7 km auf einer ausgebauten Schnellstraße.

Im Stadtteil Hermesdorf mit rd. 2.000 Einwohnern gibt es u.a. einige Lebensmittelgeschäfte, einen Kindergarten und eine Grundschule. Alle weiteren öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen findet man im nahe gelegenen Zentrum von Waldbröl.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südlichen Seite des Uhlandwegs rd. 0,5 km südöstlich der Hauptstraße, über die man nach rd. 2 km in südwestlicher Richtung auf die Kaiserstraße (Hauptverkehrsstraße, Einkaufsstraße von Waldbröl) gelangt. Die nächste Bushaltestelle an der Hauptstraße ist fußläufig rd. 10 Minuten bzw. rd. 0,6 km vom Bewertungsobjekt entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend I- bis II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Die Verkehrslage des zu bewertenden Grundstücks ist als zufriedenstellend zu bezeichnen, die Wohnlage ist gut. Gemäß der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) entnommen werden. Das rechteckig geschnittene, zum hinteren Grundstücksbereich nach Süden ansteigende Grundstück besitzt bei einer Tiefe von rd. 32,9 m eine Breite von rd. 24,7 m. Die Freiflächen des tlw. mit einer Hecke, tlw. mit einem Maschendrahtzaun, tlw. mit einer Mauer mit einem

WPC-Sichtschutzzaun (mit einem Tor zum dahinter liegenden Grundstück) eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Haus als Zuwegung zum Hauseingang bzw. Zufahrt zur Pkw-Garage und als Pkw-Stellplatzfläche (jeweils mit Betonsteinpflaster befestigt) sowie als Vorgarten mit Rasen, Sträuchern und einem Nadelbaum,
- links neben dem Haus als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung mit Treppe zum Garten (mit einem kleinen Metallgittertörrchen) und als Grünfläche mit einem kleinen Metallgeräteschuppen sowie
- hinter dem Haus als Garten mit Rasen, einem Gewächshaus und einem Holzgartenhaus (Satteldach mit Trapezblecheindeckung, Fenster mit Kunststoffrollläden, Eingangstür mit einfachverglastem Lichtausschnitt, Strom- und Wasseranschluss) mit zwei jeweils rd. 15 m² großen Räumen (davon 1 Raum als Küche eingerichtet) und mit einem rd. 10 m² großen Abstellraum.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 23.12.2025 liegen für das zu bewertende Grundstück „*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, zum Uhlandweg II-geschossigen, rückseitig I-geschossigen Dreifamilienhaus mit einem Garagenanbau auf Sockelgeschossebene bebaut, das überwiegend im Jahr 1992 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet wurde (Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus 16.09.1991 / 09.06.1993, Bauzustandsbesichtigung Rohbau 15.01.1993 / 15.06.1993, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 10.11.1993 / 12.09.1994).

Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut; hierfür liegt keine Bau- bzw. Nutzungsänderungsgenehmigung vor, die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt.

Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2020 wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt (Heizungsanlage, Solarthermie, im Sockel- und Erdgeschoss Türen, Anstrich, Bodenbeläge).

Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist überwiegend als gut zu bezeichnen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen, den Verkehrswert mindernden Mängel bzw. Schäden festgestellt; es besteht ein offener Spalt zwischen dem Geländer der Treppe und der Wand. Die Tapeten in der Wohnung im Dachgeschoss sind tlw. renovierungsbedürftig.

Die Wohnflächen ergeben sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß wie folgt (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Bauzeichnungen s. Anlage 10.1):

• Wohnung im Sockelgeschoss:	rd. 82 m ²
• Wohnung im Erdgeschoss:	rd. 86 m ²
• Wohnung im Dachgeschoss:	rd. 73 m ²

Summe:	rd. 241 m ²

Gemäß § 46 Abs. 2 BauO NRW müssen Aufenthaltsräume Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes haben; das ist beim Wohnzimmer im Sockelgeschoss nicht gegeben. Trotzdem wird dieser Raum vorliegend zur Wohnfläche gerechnet.

Für den Garagenanbau liegt in der vorhandenen Lage und Größe keine Baugenehmigung vor. Abweichend von der Bauzeichnung in der Bauakte bei der Stadt Waldbröl wurde der Garagenanbau bis an die westliche Grundstücksgrenze errichtet; die Bauzeichnung sah einen Abstand von 2,25 m vor. Der Garagenanbau mit einem Eingang zwischen dem Wohnhaus und dem Anbau (s. Darstellung des Gebäudegrundrisses in

der Liegenschaftskarte - Anlage 8 - und Foto in Anlage 12.3 Mitte) hat nicht wie in der Bauzeichnung vorgesehen (s. Anlage 10.2) eine Breite von 6,00 m, sondern eine Breite von 8,00 m; dagegen besitzt er nicht eine Tiefe von 9,49 m wie in der Bauzeichnung vorgesehen, sondern eine Tiefe von 8,15 m. Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit wird vorliegend unterstellt. In dem Garagenanbau (mit Strom- u. Wasseranschluss) ist ein Raum durch eine Holzwand abgetrennt. Die Pkw-Einstellfläche besitzt eine Breite von rd. 5,65 m und eine Tiefe von rd. 7,35 m (Nutzfläche rd. 42 m²). Die eingebaute Hebebühne soll nach Eigentümerangabe verkauft werden.

Die Bruttogrundflächen werden aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen bzw. dem Nachweis im Zahlenwerk des Liegenschaftskatasters für das Dreifamilienhaus zu rd. 361 m² und für den Garagenanbau zu rd. 65 m² ermittelt (Berechnung s. Anlage 5).

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 Bodenwerts

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 Wohnbauland für ein Grundstück in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2025 zu 125 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

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

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 liegt noch nicht vor. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 kann auch zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da im vergangenen Jahr und in diesem Jahr bisher in Waldbröl keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Hinblick auf die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im vorliegenden Fall am Bodenrichtwert ein Korrekturfaktor in Höhe von 0,96 anzubringen. Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$814 \text{ m}^2 * 135 \text{ €/m}^2 * 0,96 = 105.494 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 105.000 \text{ €}$$

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 Dreifamilienhaus

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche = 361 m²

Normalherstellungskosten (NHK) heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 17 % Baunebenkosten ¹ = 1.950 €/m²

361 m² * 1.950 €/m² = 703.950 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Wohnhaus wurde überwiegend im Jahr 1992 errichtet und ist somit rd. 34 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung bis mittlerem Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 48 Jahren. Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 48 Jahre) / 80 Jahre = 0,400

703.950 € * 0,400 = 281.580 €

¹ vergleichbarer Gebäudetyp	=	1,31
Standardstufe	=	3,3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	975 €/m ²
Korrektur wegen Dreifamilienhaus	=	1,05
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2025)	=	1,906
NHK: 975 €/m ² * 1,05 * 1,906	=	rd. 1.950 €/m ²

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$703.950 \text{ €} - 281.580 \text{ €} = 422.370 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 422.000 \text{ €}$$

3.2.2.2 Garagenanbau

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 65 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach} \\ &\text{der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 12 \% BNK}^2 = 1.210 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$65 \text{ m}^2 * 1.210 \text{ €/m}^2 = 78.650 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die lineare Altersabschreibung wird mit der des Wohnhauses gleichgesetzt:

$$78.650 \text{ €} * 0,400 = 31.460 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

² Gebäudetyp	=	14,1
Standardstufe	=	4,5
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	635 €/m ²
Korrektur wegen Baupreisindex (Stand November 2025)	=	1,906
NHK: 635 €/m ² * 1,906	=	rd. 1.210 €/m ²

$$78.650 \text{ €} - 31.460 \text{ €} = 47.190 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{47.000 \text{ €}}$$

3.2.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miterfassten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogels vorliegend ein Ansatz von 7 % des Wertes der baulichen Anlage gerechtfertigt:

$$(422.000 \text{ €} + 47.000 \text{ €}) * 0,07 = \text{rd. } \mathbf{33.000 \text{ €}}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Terrasse
- das Holzgartenhaus
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	= 105.000 €
• Wert der baulichen Anlagen	
- Dreifamilienhaus	= 422.000 €
- Garagenanbau	= 47.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	= 33.000 €

Summe	= 607.000 €

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 vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 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 vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis angegebenen Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert ab 140 €/m² ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,85 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt 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 An-

lagen, 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. Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag wegen Mängel oder Schäden nicht für erforderlich gehalten. Für die Solarthermie erfolgt ein Zuschlag von pauschal 5.000 €.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$607.000 \text{ €} * 0,85 + 5.000 \text{ €} = \text{rd. } 520.000 \text{ €}$$

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 entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem

Rohrertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind. Der Rohrertrag 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 immobilenscout24 liegen die Mieten für Wohnungen am Uhlandweg und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 7,70 €/m².

Im Bewertungsobjekt betragen die monatlichen Nettokaltmieten i.M. rd. 6,80 €/m².

Nach dem online-Mietspiegel 2025 Oberbergischer Kreis ergibt sich für eine rd. 80 m² große Wohnung in dem Bewertungsobjekt eine Vergleichsmiete von 6,80 €/m² mit einer Spanne von 5,44 €/m² bis 8,16 €/m² (Ermittlung s. Anlage 11).

Unter Berücksichtigung des Eigenheimcharakters mit der Möglichkeit der Gartennutzung wird eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 7,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für den Pkw-Stellplatz im Garagenanbau erfolgt ein Zuschlag von 30 €/Monat.

Jährlicher Rohertrag:

$$(241 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 + 30 \text{ €}) * 12 = 20.604 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 25 \%$$

Reinertrag:

$$20.604 \text{ €} * 0,75 = 15.453 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für

$$^3 \text{ Verwaltungskosten: } 367 * 3 + 48 \text{ €} = 1.149 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 241 \text{ m}^2 * 14,40 \text{ €/m}^2 + 108 \text{ €} = 3.578 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 20.604 \text{ €} * 0,02 = 412 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 5.139 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 25 \%$$

Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis für Zweifamilienhäuser	= 1,9 % ± 1,0 %
Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts	= 2,00 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: 105.000 € * 0,0200	= 2.100 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag: 15.453 € - 2.100 €	= 13.353 €
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und der RND von 48 Jahren	= 30,673
Gebäudeertragswert: 13.353 € * 30,673	= 409.577 €
	= rd. 410.000 €

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	= 105.000 €
• Gebäudeertragswert	= 410.000 €
• Zuschlag wegen der „boG's“ gemäß Ziffer 3.2.4	= 5.000 €

Summe	= 520.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum-

oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

3.4.1 Gebädefaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, 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 NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: einfach - mittel
- Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- Baujahr: 1967
- Wohnfläche: 150 m²
- Keller: vorhanden
- Grundstücksgröße: 800 m²
- Boden-/Lagewert: 120 €/m²
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 1.960 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1800 €/m ²		
Gemeinde	Waldbröl		
Immobilienrichtwertnummer	4420124		
Gebäudestandard	einfach - mittel	mittel - gehoben	15.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1967	1992	14.0 %
Wohnfläche	150 m ²	241 m ²	-18.0 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-3.0 %
Grundstücksgröße	800 m ²	814 m ²	0.0 %
Boden-/Lagewert	120 €/m ²	130 €/m ²	4.7 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		40.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.960 €/m²	

Hiermit errechnet sich unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 40.000 € für den Garagenanbau (marktangepasster Sachwert) folgender Wert:

$$241 \text{ m}^2 * 1.960 \text{ €/m}^2 + 40.000 \text{ €} = \text{rd. } 512.400 \text{ €}$$

3.4.2 Rohertragsfaktor

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für Zweifamilienhäuser ein Rohertragsfaktor von $23,4 \pm 4,7$ angegeben. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 5 % über dem Mittelwert liegt: $23,4 * 1,05 = \text{rd. } 25$. Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$20.604 \text{ €} * 25 = 515.100 \text{ €}$$

3.4.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert unter Berücksichtigung des Zuschlags von 5.000 € wegen der „boG's“ gemäß Ziffer 3.2.4 überschlägig zu:

$$(512.400 \text{ €} + 515.100 \text{ €}) : 2 + 5.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{519.000 \text{ €}}$$

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 = **520.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **520.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3 = **519.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen exakt überein. Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Dreifamilienhaus mit Garagenanbau bebauten Grundstücks Uhlandweg 13 in Waldbröl-Hermesdorf 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:

520.000 €

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. Wohnflächenzusammenstellung
5. Ermittlung der Bruttogrundflächen
6. Stadtteilübersicht Waldbröl
7. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte
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 verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Drolshagen, den 10.02.2026



(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 – WoFIV) 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

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 ⁴

**Freistehendes, zum Uhlandweg II-geschossiges,
rückseitig I-geschossiges Dreifamilienhaus
mit Garagenanbau**

Fundamente, Bodenplatten	Beton
Wände	Mauerwerk
Fassaden	Klinker
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (40°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung; Garagenanbau mit Betonflachdach und Dachterrasse (rd. 65 m ² groß) mit Beton- platten und Edelstahlgeländer mit Glas- einsätzen
Dachrinnen, Regenfallrohre	Kupferblech
Schornsteinkopf	mit Kunstschieferverkleidung und Blechabdeckung
Hauseingangstür / Seitenteil	in Holz mit isolierverglasten Licht- ausschnitten
Hauseingangspodest	Naturstein
Hauseingangsüberdachung	durch Balkonbetonkragplatte mit Holz- untersicht und integrierter Beleuchtung

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

noch Anlage 3

Garagentor	Sektionaltor
Treppen	Natursteinbelag, Holzgeländer, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, Glasschiebetür zum Wohn- zimmer im EG, tlw. Rundbogenöffnungen, Metallausgangstür im Heizungsraum im Sockelgeschoss
Tür zum vorderen Balkon	wie Hauseingangstür
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen-, Vinyl- bzw. Laminatbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Terrassen- u. Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb
Innenwand- u. Decken- flächen	Glattputz mit Anstrich bzw. Tapeten, tlw. mit Kunstharzputz, Wandfliesen in den Duschbädern in unterschiedlicher Höhe, Decken tlw. mit Paneelen ver- kleidet, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Gastherme von Viessmann (2010 oder 2020), Solarthermieanlage, Speicher-Wassererwärmer Viessmann Vitocell 100-W CVUA, 2 Solarflachkollektoren auf dem Dach

noch Anlage 3

Wärmeausstrahlung	überwiegend Fußbodenheizung, tlw. durch Wandheizkörper, Handtuchheizkörper im Duschbad im Sockelgeschoss
Sanitäre Anlagen	SG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwasch- becken EG: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwasch- becken; Waschmaschinenanschluss DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken Garagenanbau: Handwaschbecken
Balkone	Betonböden, Fliesen- bzw. Filzbelag, Edelstahlgeländer mit Glaseinsätzen, vorderer Balkon mit Überdachung durch Schleppdach
Sonstiges	Lichtschächte vor dem Wohnzimmer- fenster im Sockelgeschoss und den Garagenanbaufenstern

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

Anlage 4

Wohnflächenzusammenstellung⁵
aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß
und der Wohnflächenverordnung

a) Wohnung im Sockelgeschoss

Wohnzimmer	=	rd. 25 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 10 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 24 m ²
Küche	=	rd. 10 m ²
Duschbad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 8 m ²

Summe	=	rd. 82 m²

b) Wohnung im Erdgeschoss

Wohnzimmer	=	rd. 31 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 13 m ²
Arbeitszimmer	=	rd. 10 m ²
Essküche	=	rd. 17 m ²
Duschbad	=	rd. 7 m ²
Flur	=	rd. 7 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 1 m ²

Summe	=	rd. 86 m²

⁵ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 4

c) Wohnung im Dachgeschoss

Wohnzimmer mit Kochecke	=	rd. 27 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 14 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 12 m ²
Duschbad	=	rd. 8 m ²
Flur	=	rd. 8 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 4 m ²

Summe	=	rd. 73 m²
Wohnfläche insgesamt	=	rd. 241 m²

Anlage 5

Ermittlung der Bruttogrundflächen

aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen
bzw. dem Nachweis im Zahlenwerk des Liegenschaftskatasters

a) Dreifamilienhaus

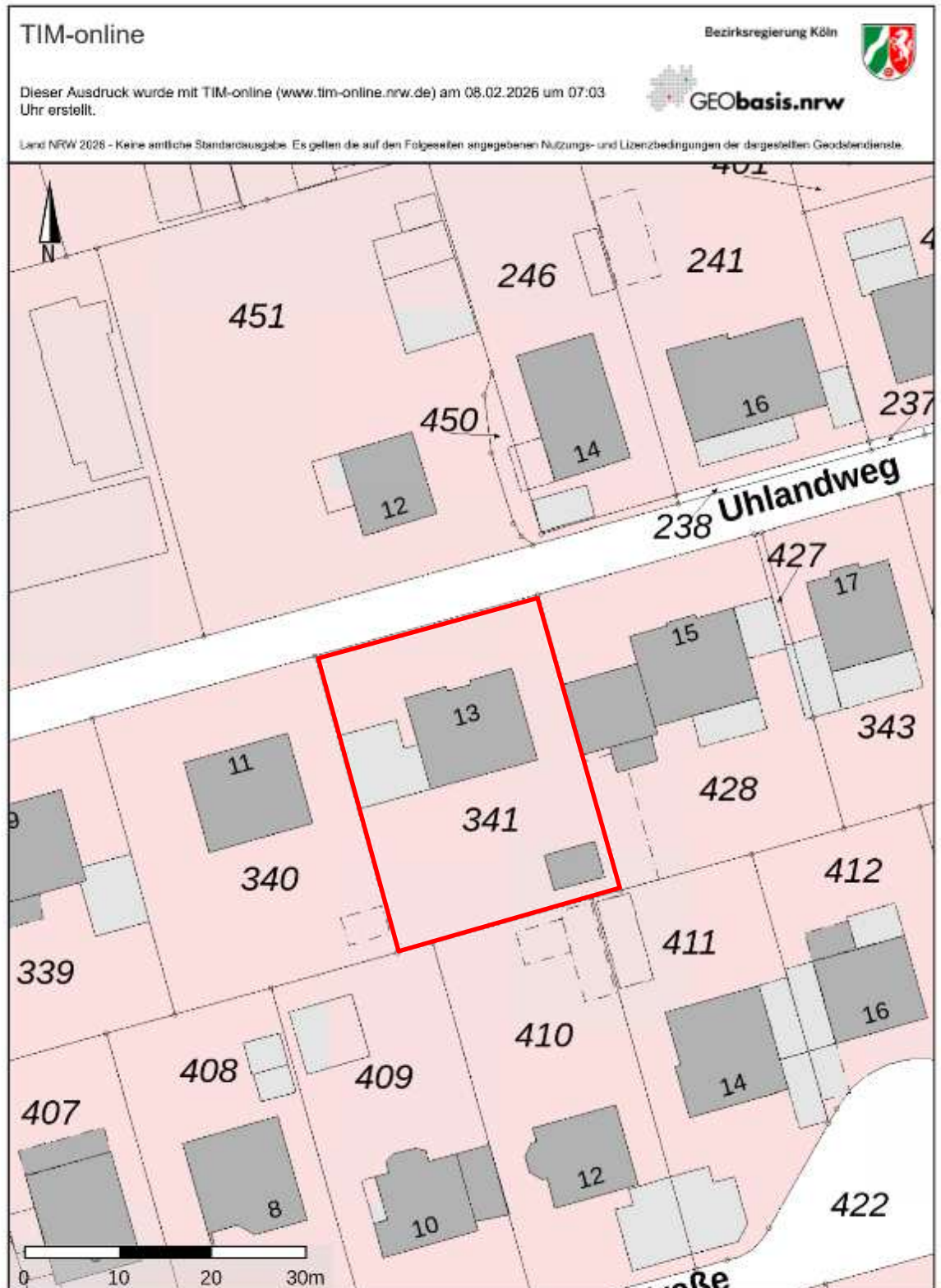
$11,85 * 10,15 * 3$	=	360,83 m ²
	=	rd. 361 m²

b) Garagenanbau

$8,00 * 8,15$	=	65,20 m ²
	=	rd. 65 m²

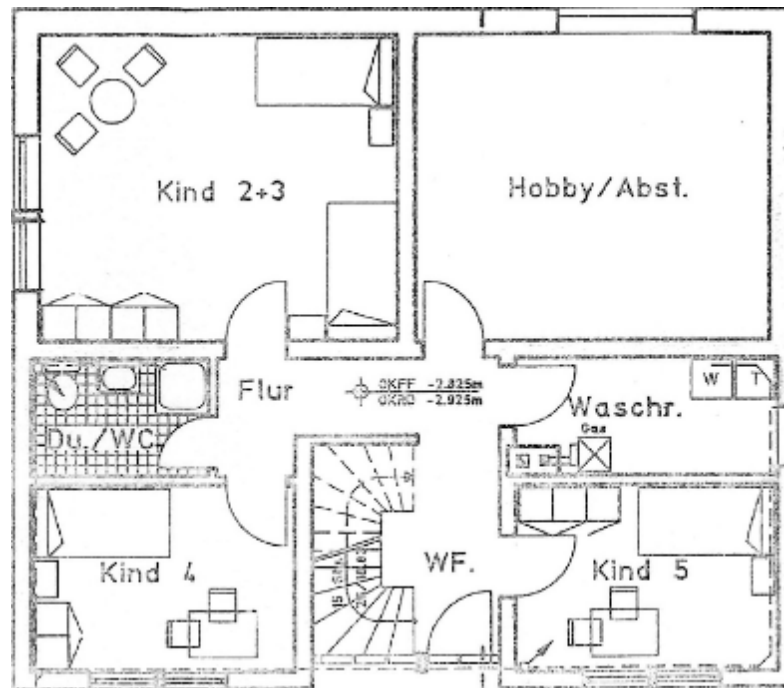
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8

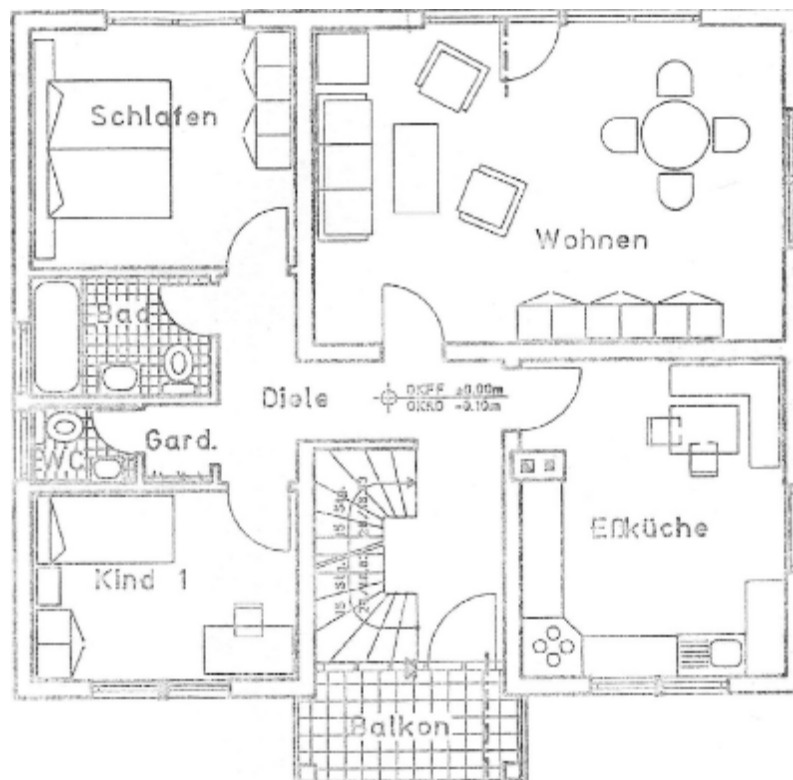


Bauzeichnungen

Anlage 10.1



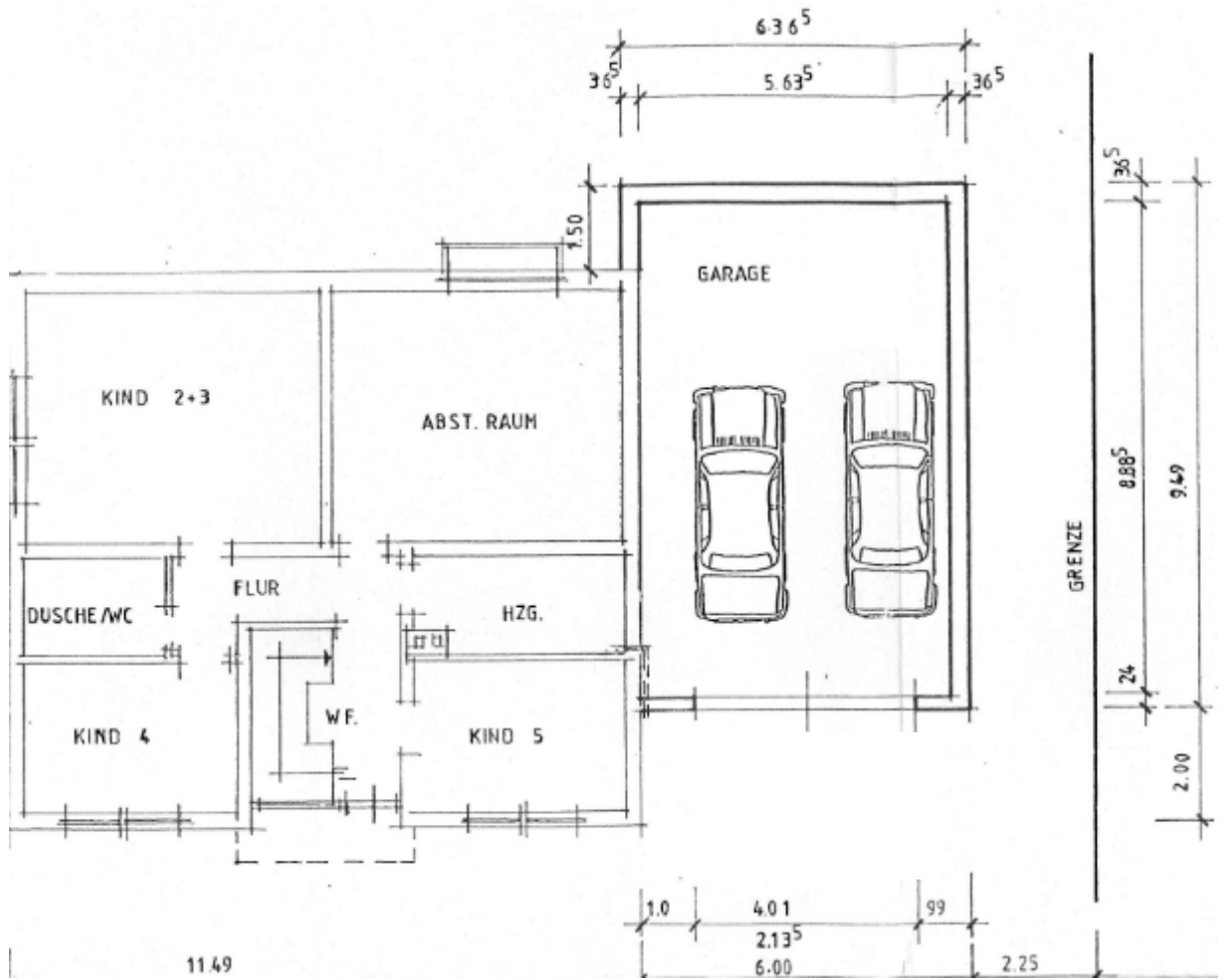
Sockelgeschoss



Erdgeschoss

Bauzeichnung Sockelgeschoss mit Garagenanbau Anlage 10.2

- tatsächlicher Grundriss der Garage abweichend - s. Liegenschaftskarte -



Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1



Dreifamilienhaus mit Garagenanbau Uhlandweg 13



Nordostansicht



Südwestansicht mit Terrasse

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.2



Südansicht



Terrasse (Garagendach)



Ostansicht mit Zuwegung zum Garten

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.3



Hauseingangstür



Garagenanbau



Blick vom Balkon auf die Dachterrasse und den Garten

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.4



Garten



Garten



Holzgartenhaus