NOCKEMANN • INGENIEURE

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jens Nockemann

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

Volmestraße 1
58540 Meinerzhagen
Tel.: 0 23 54 / 709 48-0
Fax: 0 23 54 / 709 48-48
info@nockemann-ingenieure.de

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Wertermittlung

Stichtag: 05.11.2024

AZ.: 02 24 039/0014-2607

10.03.2025 / 26.08.2025

Eigentumswohnung Nr. 2

Objekt/Ort:
Wohnung Nr. 2 im DG und Spitzboden, Doppelgarage Nr. 2 mit Abstellräumen
Gimborner Straße 35, 37
51709 Marienheide

Auftraggeber:
Amtsgericht Gummersbach
068 K 022/24
Steinmüllerallee 1a
51643 Gummersbach

Beschluss vom 20.06.2024



Objektansicht von Nordosten

W E R T E R M I T T L U N G

AZ.: 02 24 039 / 0014 - 2607
10.03.2025 / 26.08.2025

Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr. **068 K 022/24**

Amtsgericht: **Gummersbach**

Beschluss vom: **20.06.2024**

1.	VORBEMERKUNGEN	SEITE	3 - 7
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	SEITE	8 - 13
3.	GRUND- U. BODENBESCHREIBUNG	SEITE	14 - 16
4.	BODENWERT	SEITE	17 - 19
5.	GEBÄUDEBESTAND	SEITE	20
6.	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE	SEITE	21 - 26
7.	ERTRAGSWERT	SEITE	27 - 29
8.	GEBÄUDESACHWERT	SEITE	30
9.	SACHWERT DER AUSSENANLAGEN	SEITE	31
10.	SACHWERT (nachrichtlich)	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

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Wertermittlung

AZ.: 02 24 039 / 0014 - 2607
Eigentumswohnung Nr. 2

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.10 Grundstück

Kreis	Oberbergischer Kreis
Straße	Gimborner Straße 35, 37
Ort	51709 Marienheide

2.11 Eigentümer **Miteigentumsanteil: 348,08 / 1.000**

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

2.12 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Gummersbach
Grundbuch von	Marienheide
Blatt	10522

2.13 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Marienheide	
Flur:	62	
	Größe	
Flurstück-Nr. 60	1.133	m²

2.14 Grundstücksgröße 1.133 m²

INTERNETVERSION - nicht vollständig

2.15 Rechte u. Belastungen / Grundstück

2.151 Grundbuch

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches des Amtsgerichts Gummersbach,
Grundbuchauszug vom : 26.06.2024

Amtsgericht:	Gummersbach
Grundbuch:	Marienheide
Grundbuchblatt:	10522
Einsicht:	Ausdruck vom 26.06.2024
Bestandsverzeichnis:	348,08/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden Nr. 2 sowie nebst Doppelgarage Nr. 2 und den zwei Abstellräumen neben der Doppelgarage. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10521 bis 10522). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Bezug: Bewilligung vom 29.10.2014
Eintragungen in Abteilung I:	Eigentümer:
Eintragungen in Abteilung II:	Laufende Nummer der Eintragungen 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für Gemeinde Marienheide, Marienheide. Bezug: Bewilligung vom 02.03.2000. Eingetragen am 28.03.2000 Laufende Nummer 2 der Eintragungen: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Gummersbach, 68 K 22/24). Eingetragen am 26.06.2024

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Bewertung.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

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,

gemäß Schreiben vom Amt für Wohnungswesen vom 26.08.2024 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 aufgenommen.

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

2.155 Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Marienheide 22.08.2024 gilt folgendes:

Gemäß der Beitragsbescheinigung der Gemeinde Marienheide gilt folgendes:

„Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Für die genannte Anlage:

- sind Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr zu zahlen,
- sind Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht mehr zu zahlen, da bereits veranlagt,
- sind Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG zurzeit nicht zu zahlen.“

INTERNETVERSION - nicht vollständig

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 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Gemäß § 2 Satz 4 ImmoWertV 2021 „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist."

Für den Qualitätsstichtag gilt gemäß § 2 Satz 5 ImmoWertV 2021 „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist."

Wertermittlungsstichtag:	05.11.2024
Qualitätsstichtag:	05.11.2024

2.19 Baukostenindex

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Destatis)
Ausgabe: August 2024, Index = 184 % (2010 = 100)

2.20 Auftraggeber

Name	Amtsgericht Gummersbach
Straße	Steinmüllerallee 1a
Ort	51643 Gummersbach
Auftrag vom:	26.07.2024 Beschluss vom 20.06.2024

INTERNETVERSION - nicht vollständig

2.21 Ortsbesichtigung

1. Ortsbesichtigung nach Äußerem Anschein:
Datum: 05.11.2024

2. Ortsbesichtigung Innenbesichtigung:
Datum: 04.07.2025

2.22 Teilnehmer

Namen der Teilnehmer dürfen aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden und werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt.
weitere Teilnehmer siehe externe Anlage 7

2.23 Benutzte Unterlagen

Abzeichnung der Flurkarte vom 24.02.2025

Grundbuchauszug vom 26.06.2024

Bewilligung vom 13.11.2024

Auskünfte Behörden / Ämter:

- Auskunft über Baulasten vom 22.08.2024
- Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss
- Auskunft Altlastenkataster vom 22.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 22.08.2024
- Auskunft Amt für Wohnungswesen vom 26.08.2024

Planunterlagen, Berechnungsgrundlagen und Baubeschreibung aus der Bauakte,

Aufmaßunterlagen und Lichtbilder vom 05.11.2024 und 04.07.2025

2.24 Mieter/Bewohner

Das Gebäude wird durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.25 Hausschwamm

Wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

2.26 Bauordnungsrecht/Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

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

Die Bauakte wurden eingesehen.

[A] Wohnhaus

Baugenehmigung vom 13.12.2012, Umbau und Sanierung von 2 Doppelhaushälften in ein Zweifamilienhaus, Errichtung einer Dachgaube und Anbau von Balkonen

[B] Garage

Baugenehmigung vom 19.08.2002, Errichtung von 3 Carports

Baugenehmigung vom 23.03.2015, Rückbau des Satteldaches des Abstellgebäudes zu einem Flachdach mit Solarkollektoren,
1. Nachtrag: Nutzungsänderung Abstellgebäude in Freizeitgestaltung und Errichtung einer Überdachung an einem Brunnen

Baugenehmigung vom 11.08.2016, Errichtung eines Gewächshauses

2.27 Sonstiges

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

Diese Auskünfte liegen dem Auftraggeber als Original vor.

Mithaftendes Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude trägt in der Örtlichkeit die Haus-Nr. 35 und 37, dies stimmt mit Grundbuch und Liegenschaftskataster überein.

2.28 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist in Form eines Büros im Dachgeschoss sowie in einem Raum im Erdgeschoss vorhanden.

2.29 Maschinen und Betriebseinrichtung

Es werden lediglich gebäudegebundene Ver- und Entsorgungsanlagen mitbewertet.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

3. GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.10 Lage

Baulandqualität	Baureifes Land
Infrastruktur	Bundesland: Nordrhein-Westfalen Regierungs-bezirk: Köln Kreis Oberbergischer Kreis Gemeinde: Marienheide Ortsteil: Kotthausen Einwohner: ca. 13.681 Stand 31.12.2023 Schulen: Es befinden sich 6 Kindertages-einrichtungen, 2 Grund-schulen sowie eine weiter-führende Schule in Marienheide.
Ortslage	Das Grundstück liegt im Ortsteil Kotthausen, angrenzend an einem Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.
Verkehrsanbindung	Entfernung zu den Nah- und Fernverkehrs-straßen: Bushaltestelle für den innerörtlichen Linien-verkehr in ca. 700 m Entfernung, B 256, Marienheide - Gummersbach: ca. 800 m, A 4, Köln - Olpe, Anschlussstelle < Gummersbach > : ca. 11,9 km, Bahnhof mit Bahnverbindung ca. 4,5 km.
Himmelsrichtung	Grundstückszufahrt/-gang von Nord-Ost.
Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungs-grundstückes ist vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut.
Beeinträchtigungen	- - -

INTERNETVERSION - nicht vollständig

3.11 Art der baulichen Nutzung

tatsächliche Nutzung	**[A] Wohnen** **[B] Freizeit**
zulässige Nutzung	wie Bestand, bei Bauabsichten und/oder Nutzungsänderung Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde halten
Bebauungsplan	Nr. 53, Kotthausen - Zum Höltchen MI Mischgebiete Geschosszahl II Grundflächenzahl [GRZ] 0,4 Geschossflächenzahl [GFZ] 0,8 Satteldach/Walmdach 28 ° - 45 ° nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Stadt Marienheide Ausweisung: Mischgebiet
Nachbarbebauung/ Umgebung	offene Bauweise , < Wohnen > Nord-Ost: Gimborner Straße Süd-Ost: Wohnbebauung Süd-West: Wohnbebauung Nord-West: Freifläche

3.12 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	annähernd eben
Baugrund	ausreichende Tragfähigkeit wird aufgrund der vorhandenen Bebauung unterstellt

INTERNETVERSION - nicht vollständig

3.13 Grundstücksgestalt

Form	siehe Übersichtsplan Punkt 5
Frontbreite	ca. 29,00 m
Grundstückstiefe	ca. 48,00 m im Mittel

3.14 Erschließungszustand

Art der Straße	öffentliche, ausgebaute Stadtstraße, Gehsteig, Straßenbeleuchtung
Versorgungsleitungen	Wasser, Strom
Entwässerung	Kanalisation

INTERNETVERSION - nicht vollständig

4. BODENWERT

4.10 Allgemeines

Die Immobilenwertermittlungsverordnung 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:		**01.01. 2024**
Grundstücksart:		***Dorfgebiet***
Richtwertgrundstücksbreite:		keine Festlegung
Richtwertgrundstückstiefe:		keine Festlegung
Richtwertgrundstücksgröße:		700 m²
Erschließungskosten:		***beitragsfrei***
Geschossigkeit:		***I - II -geschossig***
Grundflächenzahl [GRZ]:		keine Festlegung
Geschossflächenzahl [GFZ]:		keine Festlegung
Bauweise:		***offene Bauweise***
Bodenrichtwert:	**€ / m²**	**120,00**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

4.40 Bewertung

Grundstücksgröße insges.: = **1.133 m²**

	Größe	Bodenwert	Bauland
	[m²]	€ / m²	€
Bauland	1.133	100,00	113.300,00
			113.300,00

Der Aufwuchs ist mit dem Bodenwert abgegolten !

4.50 Verhältnis der Flächen

Zur Berechnung Bodenwertanteil - Ertragswert [7.05]

	Grundstück [m²]	Beb.Fläche [m²]	Beb.Fläche x 10 [m²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]	zur Berechnung Bodenwert-anteil - Ertragswert
	1	2	3	4	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar
	1.133	199,0	1.990,0	> 1133	**€ 113.300,00**

4.60 Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil **348,080 / 1.000**

€ 113.300,00 / 1.000 x 348,080 = **€ 39.437,00**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

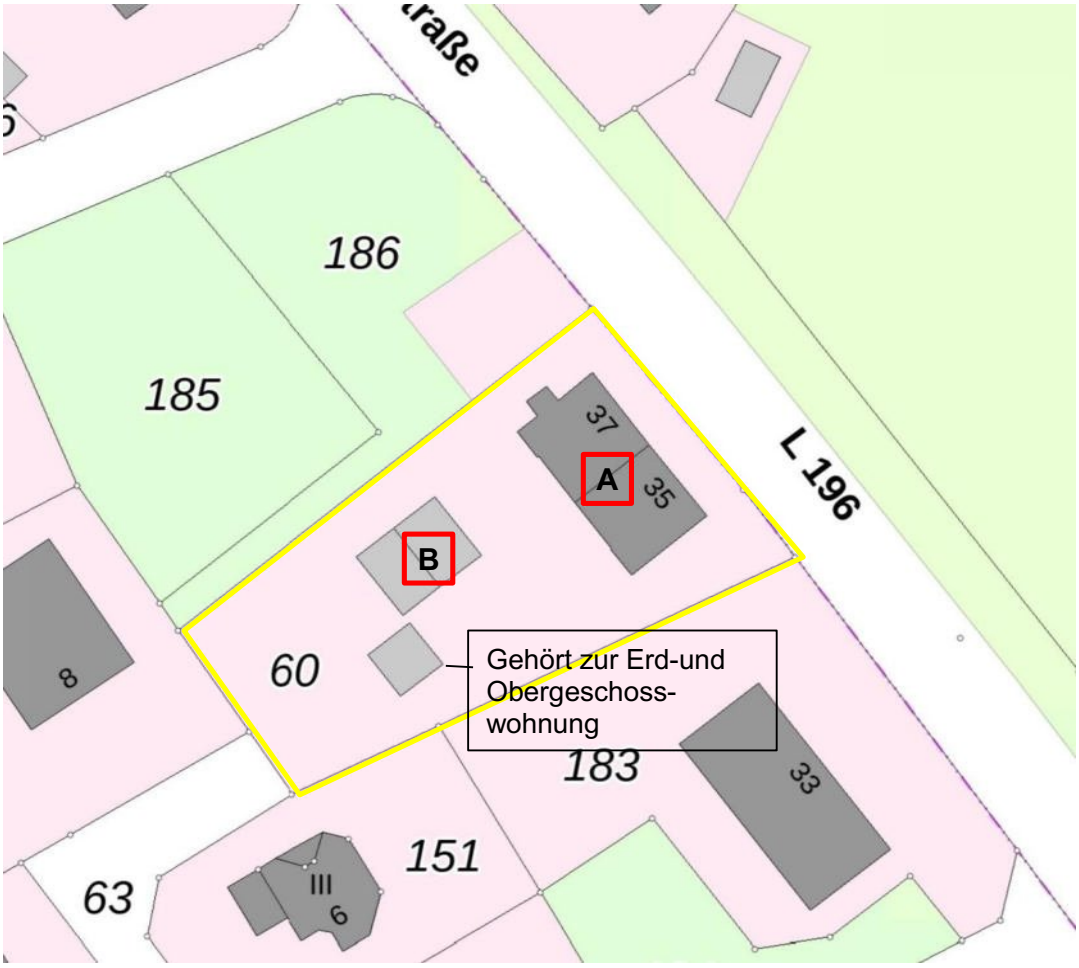
5. GEBÄUDEBESTAND

Gebäudebezeichnung | Gebäudegliederung der Wertermittlung

[A] Wohnhaus
[B] Garage

Übersichtsplan

Lizenz:www.tim-online.nrw.de



5.1 Allgemeines

Die Gebäude wurden am 05.11.2024 besichtigt und tlw. aufgemessen.

Grundrisse und Schnitt sind in Anlage 5 dargestellt.

Die Außenfassaden sind aus den beigehefteten Lichtbildern ersichtlich.

Die Fotos wurden am 05.11.2024 und 04.07.2025 aufgenommen.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

6. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

6.01 Gebäudebezeichnung

[A] Wohnhaus
Typ: 2-Familienwohnhaus
[B] Garage

6.02 Nutzungsart

[A] Wohnen
[B] Freizeit

6.03 Baujahr

[A]	1938	Baujahr geschätzt
	2012	Umbau Sanierung
[B]	1980	Baujahr geschätzt
	2013	Umbau Sanierung

6.04 Gesamtnutzungsdauer
[GND]

Gemäß § 4 Absatz 2 ImmoWertV bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
In den Modellbeschreibungen für den Sachwertfaktor sowie für den Liegenschaftszins wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV angesetzt.

[A] Wohnhaus	80 Jahre
[B] Garage	60 Jahre

6.05 Restnutzungsdauer
[RND]

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die individuellen Gegebenheiten werden entsprechend des Modells des Gutachterausschusses nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 Modellansätze für die Restnutzungsdauer berücksichtigt.

INTERNETVERSION - nicht vollständig

	Maximal zu vergebene Punkte				
Modernisierungspunkte	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	**vergebene Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	2
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				2
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)					**16**

Tabelle: ImmoWertA zu Anlage 2 Tabelle b

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ergibt sich die folgende modifizierte Restnutzungsdauer:

<u>modifizierte Restnutzungsdauer:</u>	[A] 51 Jahre [B] 24 Jahre
<u>fiktives Gebäudealter:</u>	[A] 29 Jahre [B] 36 Jahre
<u>fiktives Baujahr</u>	[A] 1995 [B] 2000

INTERNETVERSION - nicht vollständig

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] 36,3 %
[B] 60,0 %

6.07 Bauweise

[A] Wohnhaus
konventionelle massive Bauweise, Satteldach, 2-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert

[B] Garage
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 Anlagenzeichnung hervor.

Wohnfläche:	86,10 m²
Nutzfläche:	71,63 m²
Gesamt:	157,73 m²

INTERNETVERSION - nicht vollständig

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	[A] gut [B] gut
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:	2,03 m
		EG:	2,86 m
		OG:	2,82 m
		DG:	5,02 m
Nachteile/Vorteile		Das Teileigentum 1 ist über das linke und rechte Treppenhaus erreichbar. Das Teileigentum 2 ist ausschließlich über das rechte Treppenhaus erreichbar.	

INTERNETVERSION - nicht vollständig

7. ERTRAGSWERT

[Allgemeines Ertragswertverfahren]

Miteigentumsanteil: 348,080 / 1.000

7.01 Rohertrag, jährlich

Mietertrag, nachhaltig erzielbar
gemäß Anlage 3 = 6.974,00 €

7.02 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gemäß
Modellbeschreibung:
ImmoWertV 2021 Anlage 2

Verwaltungskosten	€	420,00			
Instandh.-Kosten	€	1.184,00			
Mietausfall-Wagnis	€	139,00	2,0 % (pauschal)	=	-1.743,00 €

7.03 Betriebskosten € - 0,0 % (pauschal) = 0,00 €

7.04 Reinertrag, jährlich (Miteigentumsanteil) = 5.231,00 €

7.05 Bodenwertverzinsungsbetrag

(max. 10-fache bebaute Fläche)

	Grundstück [m²]	Beb.Fläche [m²]	Beb.Fläche x 10 [m²]	Verhältnis [Spalte 3 : 1]
	1	2	3	4
	1.133	199,0	1.990	> 1133

	Bodenwert zu 1/1 anrechenbar	Liegenschaftszins		
	€ 39.437,00	1,50 %	=	-592,00 €

Liegenschaftszins gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses
des Oberbergischen Kreises, Ausgabe 2024

7.06 Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Miteigentumsanteil)

= 4.639,00 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

7.07 Kapitalisierung (Miteigentumsanteil)

Restnutzungsdauer		48,5 Jahre im Mittel		
Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor für die Kapitalisierung)	=	34,280		
€ 4.639,00	*	34,280	=	159.025,00 €

7.08 Bodenwert = 39.437,00 €

7.09 Vorläufiger Ertragswert = 198.462,00 €

7.10 Marktanpassung

Zu-/Abschlag: 0,0 %

0,0 % von € 198.462,00 = - - -

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 = **198.462,00 €**

7.12 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

7.121 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4

Summe Zu-/Abschläge techn. Art

Gemeinschaftseigentum:

€ -2.632,00 zu 348 / 1.000 = -916,15 €

Sondereigentum:

Eigentumswohnung Nr. 2 = -734,00 €

7.13 Ertragswert = **196.811,85 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

8. ERMITTLUNG DES GEBÄUDESACHWERTES

	Gebäudeart Gebäudeteil	Regionalfaktor	Fläche BGF m²	Herstellungskosten NHK2010 € / m² 2010=100	Index Stichtag 184,0 % €/m³/m² [5 x Index]	Neuwert EUR [4 x 6 x 3]	Wertminderung Alter ineare Absch.(s.Pkt.6.06 [%] [von 7]	Wertminderung EUR	Gebäudesachwert am Stichtag 05.11.2024 EUR [7 + 9]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
[A]	Wohnhaus	1,00	650	1.001,00	1.842,00	1.198.043,00	-36,3	-434.890,00	**763.153,00**
	Sonst. Bauteile: Dachgauben, Balkon								**34.493,55**
[B]	Garage	1,00	51	485,00	892,00	45.887,00	-60,0	-27.532,00	**18.355,00**
	Sonst. Bauteile:	....							**0,00**
	Wertansatz in Spalte 5:								
	In Anlehnung an NHK 2010:								
[A]	Typ: 1.11, Standardstufe 3-5								
[B]	Typ: 14.1, Standardstufe 4								
	incl. Baunebenkosten								
					Summen:	1.243.930,00		-462.422,00	**816.001,55**

8.10 Summe der Gebäudesachwerte: = **816.001,55 €**

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 = **816.001,55 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

9. SACHWERT DER AUSSENANLAGEN

Den Sachwert der Außenanlagen,
bestehend aus:

- den Anschlüssen für
  - Wasse und Strom,
  - Kanalisation

sowie den Außenanlagen:

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

gemäß Modellparameter ca. 5 % des
Gebäudezeitwertes.

ca. 5 %	von	€ 816.001,55	=	40.800,00 €
Zeitwert der Außenanlagen			=	**40.800,00 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

10. VORLÄUFIGE SACHWERTE

10.10 Sachwert, insgesamt

10.01	**Bodenwert**	(4.40)	=	113.300,00 €
10.02	**Gebäudesachwert**	(8.12)	=	816.001,55 €
10.03	**Sachwert der Außenanlagen**	(9.)	=	40.800,00 €
10.04	**Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes**		=	**970.101,55 €**

10.05 Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil **348,080**

€ 970.101,55	/ 1.000	x 348,080	=	**337.673,00 €**

10.06 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 Kaufpreisauswertungen des Oberbergischen Kreises, Ausgaben: 2024/2025 und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage ist bei der vorliegenden Sachwert-größenordnung der folgende Abschlag vorzunehmen.

Abschlag: -30,0 %

-30,0 % von € 337.673,00		**=**	-101.302,00 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

10.07 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks = **236.371,00 €**

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

10.09 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert = **236.371,00 €**

10.10 Werteinfluss besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV.

10.101 Abzug/Zuschlag für Baumängel/-schäden und besondere Bauteile

aus Anlage 4

Gemeinschaftseigentum:

€ -2.632,00 zu 348 / 1.000 = -916,15 €

Sondereigentum:

Eigentumswohnung Nr. 2 = -734,00 €

10.102 Abzug für "Wirtschaftliche Wertminderung"

Gebäudeart / Gebäudeteil	Sachwert aus 8., Sp. 13 [€]	Abschlag [%]		
[A] Wohnhaus	797.646,55		=	- - -
[B] Garage	18.355,00		=	- - -
	816.001,55			

10.11 Marktangepasster Sachwert = 234.720,85 €

INTERNETVERSION - nicht vollständig

11. VERKEHRSWERT

11.01 Wertermittlungsverfahren

Ertragswertverfahren

Begründung: ***Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Gegenstand dieser Bewertung sind 348,08/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Spitzboden Nr. 2 nebst Doppelgarage Nr. 2 und den zwei Abstellräumen neben der Doppelgarage.***

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

11.02	**Ertragswert**	[aus 7.13]	**=**	**196.811,85 €**
11.03	**Sachwert (nachrichtlich)**	[aus 10.10]	**=**	**234.720,85 €**
11.04	**Verkehrswert [aus Ertragswert]**		**=**	**197.000,00 €**

58540 Meinerzhagen, den 10.03.2025 / 26.08.2025

.....

INTERNETVERSION - nicht vollständig

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

INTERNETVERSION - nicht vollständig

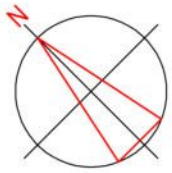
BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE [boG]

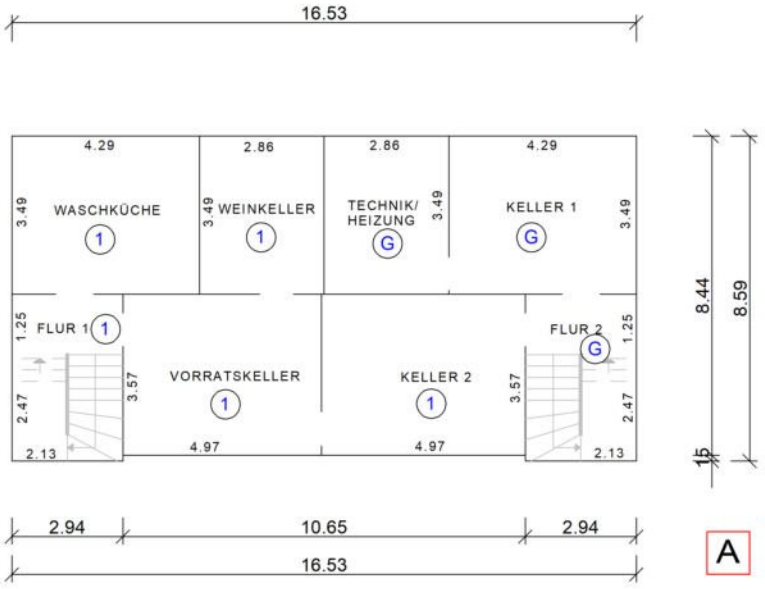
ANLAGE 4

Geb.	Baumangel / Restarbeit	Menge	Einheit	Einheits-preis	Neuwert	Abschrei-bung	Neu-/Zeitwert-Abzug	
	Überschlägliche Kostenermittlung, Kosten incl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten und einem evtl. Vorteilsausgleich < Neu für Alt >.							
	Gemeinschaftseigentum							
[A]	Wohnhaus							
	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -1,0 % des Gebäudezeitwertes					-7.632,00 €	-7.632,00 €
	Feuchtigkeitsschaden Kelleraussenwände	15,00	lfdm.	-900,00 €	-13.500,00 €	0,0%	-13.500,00 €	-13.500,00 €
	Fehlende Brüstung Kellertreppe Flur 2	1,00	pschl.	-1.000,00 €	-1.000,00 €	0,0%	-1.000,00 €	-1.000,00 €
	Gewächshaus	1,00	pschl.	7.000,00 €	7.000,00 €	50,0%	3.500,00 €	3.500,00 €
	Solarkollektoren und Speicherbehälter	1,00	pschl.	20.000,00 €	20.000,00 €	20,0%	16.000,00 €	16.000,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.10:						**- 2.632,00 €**
	Sondereigentum 2							
[B]	Garage							
	Putz- und Wandrisse	Pauschal: ca. -4,0 % des Gebäudezeitwertes					-734,00 €	-734,00 €
		Zur Weiterberechnung unter Pkt. 7.12, 10.10:						**- 734,00 €**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 5





GLIEDERUNG

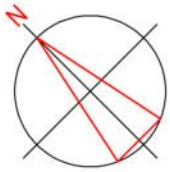
A WOHNHAUS

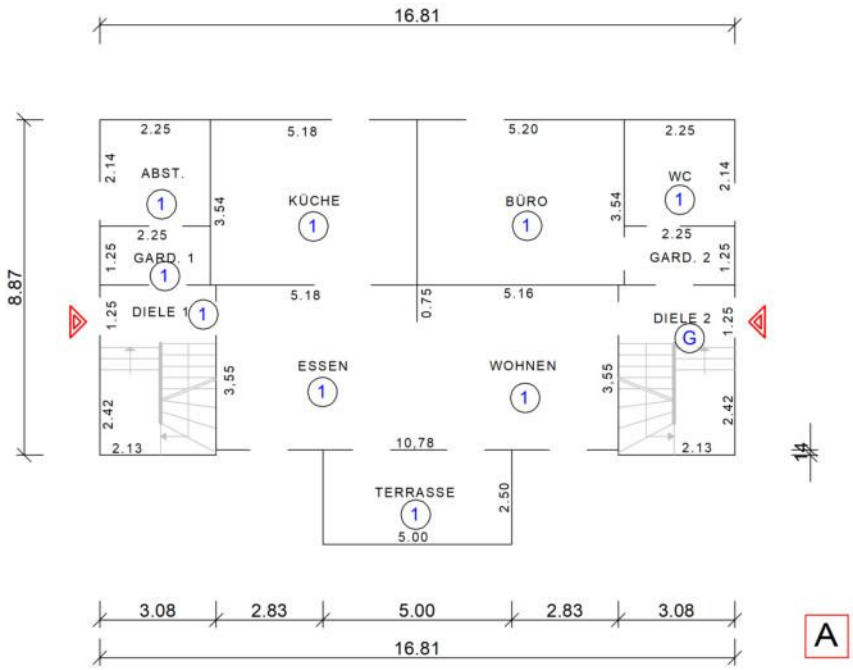
① SONDEREIGENTUM 1
② SONDEREIGENTUM 2
Ⓖ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**	**(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 5





GLIEDERUNG

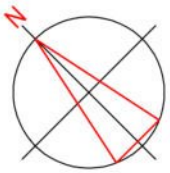
A WOHNHAUS

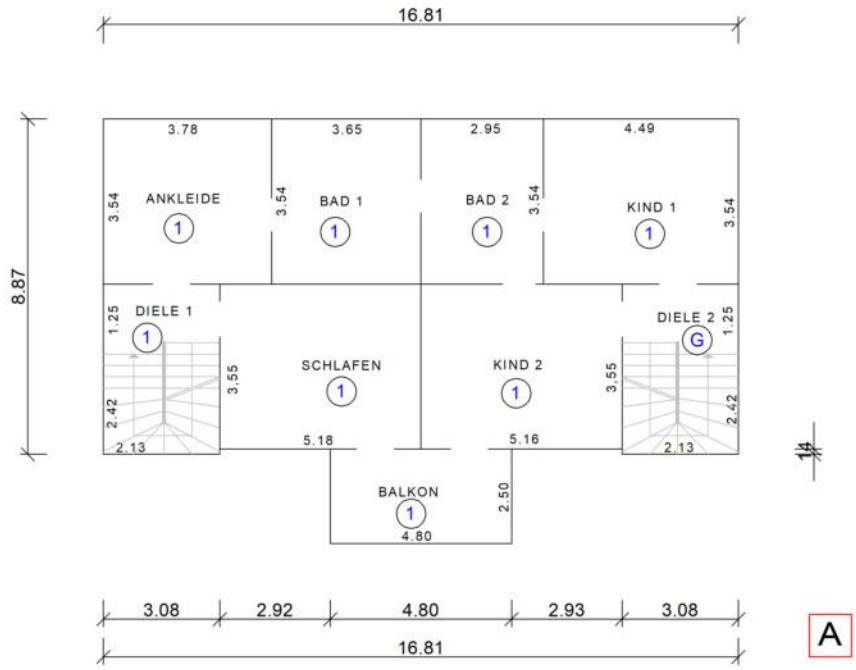
① SONDEREIGENTUM 1
② SONDEREIGENTUM 2
Ⓖ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 5





GLIEDERUNG

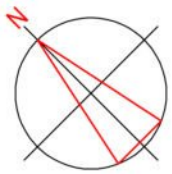
A WOHNHAUS

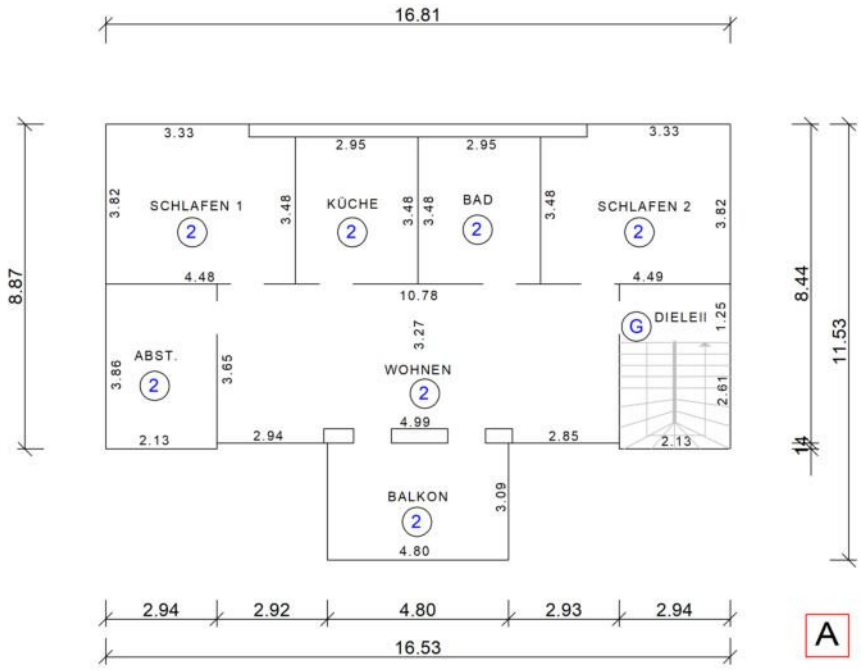
① SONDEREIGENTUM 1
② SONDEREIGENTUM 2
Ⓖ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS OBERGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 5





GLIEDERUNG

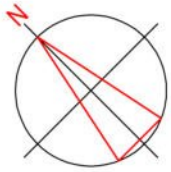
A WOHNHAUS

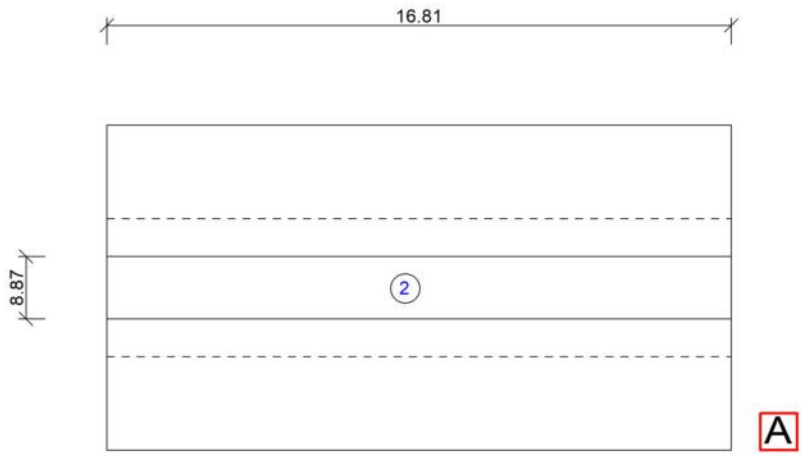
① SONDEREIGENTUM 1
② SONDEREIGENTUM 2
Ⓖ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS DACHGESCHOSS	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 5





GLIEDERUNG

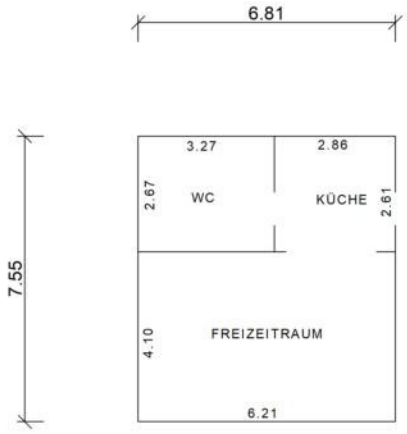
A WOHNHAUS

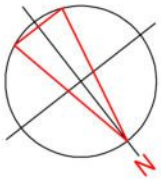
① SONDEREIGENTUM 1
② SONDEREIGENTUM 2
Ⓖ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	GRUNDRISS SPITZBODEN	(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)

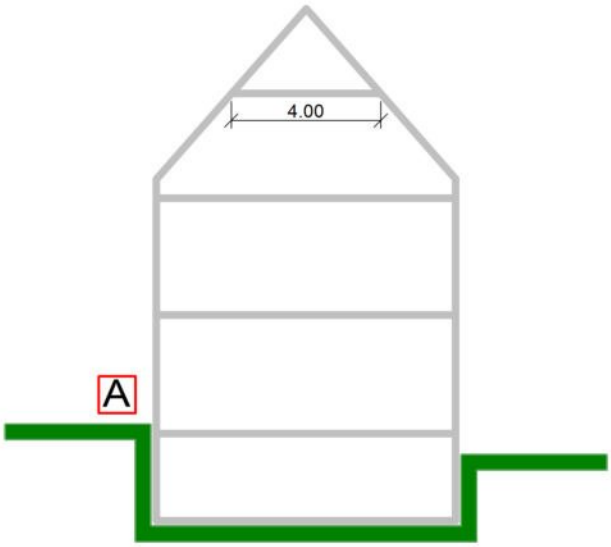
INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 5





B





GLIEDERUNG

- A WOHNHAUS
- B GARAGE
- (1) SONDEREIGENTUM 1
- (2) SONDEREIGENTUM 2
- (G) GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

DARSTELLUNG	**GRUNDRISS GARAGE SCHNITT WOHNHAUS**	**(SÄMTLICHE MASSE SIND CA.-MASSE)**

INTERNETVERSION - nicht vollständig

Bilddokumentation

Anlage 6

Wertermittlung:	Teileigentum Gimborner Str. 35, 37, 51709 Marienheide
Aktenzeichen:	02 24 038/ 0013- 2607 02 24 039/ 0014- 2607
Lichtbilder vom:	04.07.2025

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 1

Ansicht von Südosten

Zugang Wohnung 1



Bild 2

Ansicht von Nordosten

Zugang Wohnung 1+2

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 3

Ansicht von Norden

Zugang Wohnung 1+2



Bild 4

Ansicht von Westen

Zugang Wohnung 1+2

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 5

Ansicht von Südwesten

Rückseite mit Balkonen



Bild 6

Ansicht von Norden

Garage und Abstellräume zu Wohnung 2

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 7

Ansicht von Osten

Garage und Abstellräume zu Wohnung 2



Bild 8

Ansicht von Osten

wie vor

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 9

Ansicht von Nordosten

Gartenhaus zu Wohnung 1

Gewächshaus
(Gemeinschaftseigentum)

Bewertungen in Anlage 4



Bild 10

Ansicht von Südwesten

Gartenhaus zu Wohnung 1

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 11

Ansicht von Südosten

Gewächshaus

Bewertung in Anlage 4



Bild 12

Ansicht von Südwesten

Zufahrt

Toranlage zum Teil und Unterstand auf Fremdgrundstück

Rasenkante/Pflasterung in etwa Grundstücksgrenze

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 13

Außengrillanlage



Bild 14

Spitzboden

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 15

Treppenhaus exempl.



Bild 16

Solarkollektoren

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 17

wie vor



Bild 18

Kellergeschoss Flur 2

Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich

Außenwand

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 19

wie vor

Innenwand



Bild 20

wie vor

Keller 2

Außenwand

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 21

wie vor

Waschküche

Außenwand



Bild 22

wie vor

Flur 1

Außenwand

INTERNETVERSION - nicht vollständig

ANLAGE 6



Bild 23

Treppenhaus exempl.

fehlendes Geländer

INTERNETVERSION - nicht vollständig