



Von der AKNW öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 / 65420  
Telefax 02261 / 64544  
e-Mail: roettger-sv@t-online.de

## Verkehrswertgutachten

Nr. 5824/2023

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach**  
**AZ: 034 K 003/23**  
**Schloßstraße 21**

**51429 Bergisch Gladbach**

Objekt:

**Tiefgaragenstellplatz in der**  
**Wohnungseigentumsanlage**  
**Hauptstr. 362 - 364 /**  
**Sonnenweg 1 - 7**

**51465 Bergisch Gladbach**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

**12.07.2023**

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. *ohne Bezeichnung* :

**20.000 €**



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von der Originalversion nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02204-9529731) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bergisch Gladbach einsehen.

## **Vorbemerkungen**

---

Der Verkehrswert wird 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW-RL	Sachwertrichtlinien
AGVGA-NRW	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren
Grundstücksmarktbericht von Bergisch Gladbach	
Bodenrichtwertkarte	

## **Allgemeine Angaben**

---

Gegenstand des Gutachtens	Ort	:	Bergisch Gladbach
	Straße	:	Hauptstraße 362 - 364 / Sonnenweg 1 - 7
	Gemeinde	:	Stadt Bergisch Gladbach

Zweck der Wertermittlung	Zu bewerten ist ein nicht näher bezeichneter Tiefgaragenstellplatz im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens.
--------------------------	--

Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	19.04.2023
-------------------	--------------------------------	------------

Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	12.07.2023
------------------	-------------------------	------------

Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Herr C..... (Hausmeister) sowie der Unterzeichner
---------------------------------	--

**Anmerkung:** *Da der Eigentümer der Einladung zum Ortstermin nicht gefolgt ist, wurde dieser mit dem dortigen Hausmeister durchgeführt.*

### Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach
Grundbuch von	Gladbach
Grundbuchblatt	3436 Teileigentumsgrundbuch
Ablichtung vom	10.03.2023

### Bestandsverzeichnis Teileigentumsgrundbuch

<i>laufende Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurst. Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Größe</i>
1	Gladbach	17	325	Verkehrsfläche Hauptstr. L286	30 qm
			326	Straße Sonnenweg	293 qm
			327	Hof- und Gebäudefläche Sonnenweg 1, 3, 5, 7 Hauptstr. 362, 364	6.769 qm
für die gesamte Wohn- und Teileigentumsanlage					7.092 qm

### **Tiefgarage**

763,00 /10.000stel (siebenhundertdreiundsechzig/zehntausendstel)

Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit den Nummern I. P1 - P50, II. P51 - P56, P58 - P60, III. P74 - P102 bezeichneten Tiefgarage bestehend aus 88 Einstellplätzen in den Bauteilen A - B - C - D II. - V. Geschoß.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen eingetragen in den Blättern 3340 - 3436 (ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Eigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 12. Oktober 1972 Bezug genommen. Eingetragen am 29. Dezember 1972.

**Abteilung I** Eigentümer

**- zu 1/88 Anteil -**

**Abteilung II** In Abt. II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

lfd. Nr 197 zu lfd Nr.1 Lastend auf dem 1/88 Anteil des ..... (Abt. I Nr. 2c XII): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach; 34 K 3/23. Eingetragen am 02.02.2023.

**Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Altlasten** Laut Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 10.05.2023 ist das Grundstück Gemarkung Gladbach, Flur 17, Flurstücke 325, 326 und 327 im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSCHG unter dem Aktenzeichen 66.53.11.26 erfasst. Das Grundstück wird im FIS-AIBo geführt mit dem Status "kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung.

*Anmerkung:* *Hier erfolgt kein Abzug unter "Bewertung des Grund und Bodens"*

**Baulasten** Gemäß Auskunft des Rheinisch Bergischen Kreises vom 31.05.2023 ruht auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast. Ebenso sind auf benachbarten Grundstücken keine Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes eingetragen.

Hausverwaltung Laut Auskunft der ehem. Hausverwaltung Maskus hat die Hausverwaltung inne:

Hausverwaltung  
Scheunemann Immobilien Service KG  
An der Engelsfuhr 43  
51467 Bergisch Gladbach

Tel. 02202/9288880

## Allgemeine Merkmale des Grundstücks

---

Grundstücksart	Wohngrundstück (Wohnungseigentumsanlage)
Lage	Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet am westlichen Stadtrand der Stadt Bergisch Gladbach. Die Gesamteinwohnerzahl von Bergisch Gladbach liegt bei ca. 111.000.
Entfernung	Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Stadtverwaltung, Schulen, Kindergarten und der Bahnhof sind im Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach bzw. im Umkreis von ca. 2 bis 3 km Entfernung vorhanden.  Das Zentrum der Stadt Köln liegt in ca. 16 km Entfernung.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 6km entfernt. Der S-Bahnhof Bergisch Gladbach befindet sich in ca. 1,5km Entfernung.
Lagequalität	Wohnlage und einfache Geschäftslage.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausbebauung.
Immissionen	Geräuschimmissionen durch den erheblichen Straßenverkehr auf der Hauptstraße.
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die öffentliche Straße "Hauptstraße", südwestlich an die Straße "Sonnenweg" und wird auch von diesen angedient. Die Straßen sind mit Schwarzdecke und beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstückes ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze ausreichend gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung geschieht durch Einleitung der Abwasser in die öffentliche Kanalisation.  Laut Angaben der Stadt Bergisch Gladbach vom 10.05.2023 wurden die Beiträge bereits erhoben und abgegolten.

- Anliegerbeiträge Laut Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 10.05.2023 wird das Grundstück durch die Straßen "Hauptstraße" und "Sonnenweg" erschlossen. Das vorgenannte Grundstück unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB).
- Jedoch können Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für die erschlossenen Flurstücke für den Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung sowie für die Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen erhoben werden, soweit nicht die Beitragspflicht nach BauGB gegeben ist.
- Bebauung Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage in Terrassenform bebaut. Das Gebäude ist 5- bis 7-geschossig, mit Unterkellerung.
- Auf dem Grundstück befindet sich eine Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Straße "Sonnenweg". In der Tiefgarage befinden sich insgesamt 88 Stellplätze.
- Grundstücksschnitt Das Grundstück hat einen sehr unregelmäßigen Zuschnitt, am "Sonnenweg" dem Straßenverlauf bogenförmig folgend. Die Grenzlänge im Straßenbereich "Sonnenweg" beträgt ca. 150 m.
- Oberfläche Das Grundstück ist von West nach Ost ansteigend.
- Baugrund Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen. (sh. Altlasten)

## **Baurechtliche Merkmale**

---

Flächennutzungsplan: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan : Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 "Sonnenweg" aus 1970 bekannt gemacht 1971. Der Bebauungsplan enthält folgende Ausweisung:

allgemeines Wohngebiet (WA)  
V, VI, VIII Vollgeschosse  
Grundflächenzahl - 0,55  
Geschossflächenzahl - 1,2  
Flachdach - FD  
geschlossene Bauweise - g

## Wertermittlung des Grund und Bodens

---

Die Bewertung des Grund und Bodens soll gemäß der ImmoWertV durchgeführt werden. Hierbei wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben. Die Vergleichswerte, wobei auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Da die Vergleichsgrundstücke in aller Regel mehr oder weniger von dem Bewertungsgrundstück geringfügig abweichen, ist der Wert des Vergleichsgrundstücks oder des fiktiven Richtwertgrundstücks mit Hilfe von Zu- und Abschlägen auf das Bewertungsgrundstück umzurechnen.

Die hierbei zur Anwendung kommenden Zu- oder Abschläge werden in Prozenten vorgenommen und beruhen weitgehend auf Erfahrungssätzen, welche teilweise auch in der einschlägigen Literatur wiedergegeben sind. Die umliegenden Bodenrichtwerte und bekannt gewordenen Verkaufswerte aus dem engeren Raum des Bewertungsgrundstücks, soweit sie für das Vergleichswertverfahren geeignet waren, sind in den Ausgangswert mit einbezogen worden. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine genaue Bezeichnung der Vergleichsgrundstücke nicht möglich.

### Bodenrichtwert

---

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) entnommen.

Stichtag 01.01.2023

560,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert der betreffenden Richtwertzone ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	Wohnbaufläche
Bauweise	=	2-geschossig
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	20 m
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei

### Ableitung des Bodenwertes

Der für die Bewertung herangezogene Richtwert muss je nach Lage und Erschließung an das zu bewertende Grundstück angeglichen werden.

Aufgrund der guten Ausnutzung des Grundstücks ist keine Anpassung des Bodenrichtwertes notwendig.

<b>Richtwert</b>	€/qm	<b>560,00</b>
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	560,00
Abweichung in der Ausnutzung	%	20%
	bleiben €/qm	672,00
Abweichung in der Lage	%	
	bleiben €/qm	672,00
Abweichung in der Größe	%	
	bleiben €/qm	672,00
Abweichung Immissionen	%	
	bleiben €/qm	672,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf gerundet 672,-- €/qm.

### Berechnung Miteigentumsanteil Tiefgaragenstellplatz :

Bauland	7.092 qm	x	672,00 €/qm	=	4.765.824 ,-- €
Abzug für die Eintragung in Abt. II des Grundbuches			pauschal	=	,-- €
Abzug für die Baulasteneintragung			pauschal	=	,-- €
Sicherheitsabschlag für die Altlasteneintragung			pauschal	=	,-- €
	7.092 qm			=	4.765.824 ,-- €
Miteigentumsanteil der Tiefgarage am Bodenwert	763,00	/	10.000 stel		
	x		4.765.824 ,-- €		
Baulandanteil im Maßstab des Miteigentumsanteils der Tiefgarage		=	363.632 ,-- €		
Miteigentumsanteil des Stellplatzes am Bodenwert	1	/	88 stel		
	x		363.632 ,-- €		
<i>(nur nachrichtlich und im Vergleichswert enthalten)</i>		=	<b>4.132 ,-- €</b>		

## **Gebäudebeschreibung**

---

Die Baubeschreibung wird nur in soweit durchgeführt, wie sie für die Beurteilung des Gebäudestandards im Rahmen der gutachtlichen Ermittlung notwendig ist. Hierbei sind auch nur die vorherrschenden Ausführungen, die in einzelnen Bereichen abweichen können, beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen. Die Baubeschreibung sollte daher nicht als Gegenstand und Grundlage von Vertragsvereinbarungen gelten. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

## **Allgemeines**

Gebäudeart                      Wohnungseigentumsanlage  
in 5- bis 7-geschossiger, massiver Bauweise mit Unterkellerung und Tiefgarage.

Hier zu bewerten ist der Tiefgaragenstellplatz gemäß Grundbuch ohne genau Bezeichnung und somit ohne dingliche Sicherung.

Baujahr                              1974, unter Berücksichtigung der Bauzeit, Bauschein Nr. 504/1971

Nutzungsdauer                      Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Gebäude in die nachfolgenden Berechnung eingeführt.

Restnutzungsdauer                      Nach ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die wesentliche Verbesserungen der Wohn- bzw. sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

In den aktuellen Sachwertrichtlinien und den geltenden AGVGA-NRW sind vereinfachte und einheitliche Verfahren (Tabellen) zur Abschätzung der Restnutzungsdauer (RND) entwickelt worden.

Aus den o.g. Tabellen lässt sich für Gebäude mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 30 bis 90 Jahren die Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen abschätzen.

*Anmerkung:*                              *Da der Anteil des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes am Gesamtobjekt nur sehr gering ist, wird auf eine Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen sowie eine detaillierte Beschreibung der Wohneigentumsanlage und Baumängel verzichtet.*

## **Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen**

---

Die Bewertung der baulichen und der sonstigen Anlagen erfolgt nach den §§ der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) als Sach- bzw. als Ertragswert. Zu den baulichen Anlagen gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Sonstige Anlagen sind z. B. parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen.

## **Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren**

---

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Renditeobjekten (z.B. Miethäusern) angewandt. Es setzt voraus, dass eine nachhaltige erzielbare Miete gegeben ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich wie folgt: Der Jahresrohertrag des Grundstücks wird um die Bewirtschaftungskosten vermindert. Der so errechnete Jahresreinertrag des Grundstückes ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren, um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten. Dieser Betrag ist dann für die Zeit der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Basis des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren. Daraus ergibt sich dann unter Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände der Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zur näheren Erläuterung der Begriffe Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Verzinsungsbetrag des Bodenwertes und Kapitalisierung wird auf die ImmoWertV verwiesen. Von besonderer Bedeutung bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der marktgerechte Ansatz des Liegenschaftszinses. Dies ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktlich verzinst wird, er ist nicht vergleichbar mit dem Zinssatz auf dem Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszins wird durch örtliche Untersuchungen ermittelt bzw. der einschlägigen Literatur entnommen.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert, soweit nicht die besonderen Regelungen der ImmoWertV anzuwenden sind. Die nach dem beschriebenen Verfahren ermittelten Werte sind Ausgangswerte. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

## **Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen**

Das Ertragswertverfahren beruht auf der Kapitalisierung der monatlichen Mieteinnahmen des Objektes, welche um die Bewirtschaftungskosten und den Bodenverzinsungsbetrag bereinigt werden, und unter Hinzuziehung des Bodenwertes. Hierzu zunächst die Erläuterung der zur Ertragswertermittlung herangezogenen Daten.

### **Mietwert / Pachtwerte**

Hier werden ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten angesetzt, welche aus den örtlichen Mietspiegeln oder aus bekannt gewordenen Vergleichsmieten entnommen worden sind.

### **Rohertrag**

Der Rohertrag ermittelt sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus dem Ansatz der Mietansätze, bezogen auf ein Jahr.

### **Bewirtschaftungskosten**

sind die üblicherweise im langjährigen Durchschnitt aufzuwendenden Kosten eines Gebäudes. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und den Kosten für Mietausfall. Diese Kosten können in Einzelpositionen erfasst, aber auch in einem Vomhundertsatz pauschaliert werden.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt worden. Es ist ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Zinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Er kann auch der einschlägigen Literatur entnommen werden. Gleichzeitig ist für diese Region der Zinssatz ermittelt und im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Aus ihr und dem gewählten Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Vervielfältiger.

## Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der Lage, Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes werden nachfolgende Mietsätze für angemessen gehalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet sind, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.  
 Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

TG-Stellplatz	1,00 Stck.	75,00 €/Stck.	=	75 ,--€
				<hr/>
Rohrertrag monatlich			=	75 ,--€
Rohrertrag jährlich			=	900 ,--€

Bewirtschaftungskosten umfassen insgesamt:

Grundsteuer	}	Diese Kosten werden üblicherweise zuzüglich zur Netto-Kalt-Miete vom Mieter getragen.
Müllabfuhr		
Straßenreinigung		
Schornsteinfeger		
Entwässerung		
Versicherungs-Beiträge		
Verwaltungskosten	}	Nicht vom Mieter einforderbare Kosten.
Instandhaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
Sonstiges		

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil an den Bewirtschaftungskosten:

12 % von	900 ,-- €	=	-108 ,--€
<hr/>			
Reinertrag jährlich		=	792 ,--€

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes:

= 1,90 %

Reinertrag jährlich 792 ,--€

Reinertragsanteil des Bodens  
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 7.092 qm

bei einem Bruchteileigentum von 8,7 / 10.000

beträgt die anrechenbare Grundfläche gerundet 6 qm

Bodenwert je qm 672 ,-- €  
 Liegenschaftszinssatz 1,90 %

6 qm . 672 €/qm . 1,90 % = -77 ,--€

Reinertragsanteil des Gebäudes = 715 ,--€

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 1,90 %  
 u. einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren  
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

$$R_E = R_A \times \frac{q^n - 1}{q - 1} \cdot \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 23,27$$

p = Liegenschaftszinssatz  
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =  
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 16.647 ,--€

Abzug für Baumängel/Bauschäden  
 ( siehe "Baulicher Zustand") = ,--€

Ertragswert (Tiefgaragenstellplatz) = 16.647 ,--€

Bodenwertanteil : = 4.132 ,--€

**Ertragswert Tiefgaragenstellplatz = 20.779 ,--€**

### **Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren**

---

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zu Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

*Anmerkung! Im vorliegenden Bewertungsfall findet das Sachwertverfahren keine Anwendung.*

**Vergleichswertverfahren**

Wohnungs- und Teileigentum kann mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Einheiten erforderlich.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach wurden Kaufpreise ausgewertet, die im Jahre 2022 für Tiefgaragenstellplätze in vergleichbaren Lagen und Gebäuden gezahlt wurden.

**6.2 Teileigentum**

Kaufpreise für den Erwerb von Teileigentum bzw. Sondernutzungsrechten an Pkw-Stellplätzen und Pkw-Garagen einschließlich Grundstück:

<b>Wiederverkauf</b>			
<b>Art</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Durchschnittswert</b>	
		Min	Max
Tiefgaragenstellplatz	40	5.000	25.000
Pkw-Garage	23	10.000	25.000
Carport <sup>2</sup>	8	3.000	10.000
Stellplatz im Freien	18	5.000	20.000

**Vergleichswert auf Grund der Lage der Wohneigentumsanlage sowie der hohe Nachfrage aus den Kaufpreisen abgeleitet**

**Tiefgaragenstellplatz (ohne Bezeichnung) = 20.000 , -- €**

<b>V e r k e h r s w e r t :</b>		Tiefgaragenstellplatz
Sachwert	=	nicht ermittelt
Ertragswert	=	20.779 ,-- €
Vergleichswert	=	20.000 ,-- €

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des Bewertungsfalles. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zu beachten.

Bei der Bewertung eines Tiefgaragenstellplatzes kommt dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren eine hohe Bedeutung zu.

Dies liegt auch in der allgemeinen Verkehrsauffassung begründet und ist in den einschlägigen Bewertungsleitlinien festgelegt.

Das auf Normalherstellungskosten beruhende Sachwertverfahren wird im vorliegenden Fall nicht durchgeführt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird hier eine Gewichtung von 50% zu 50% aus den beiden relevanten Verfahren vorgenommen.

Aufgrund der oben durchgeführten Berechnungen unter Würdigung der Bewertungsmerkmale und der Situation auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt schätze ich den Verkehrswert des

**Tiefgaragenstellplatz (ohne Bezeichnung), Hauptstr. 362-364 u. Sonnenweg 1-7,  
51465 Bergisch Gladbach**

**zum Stichtag : 12. 7.2023**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien

**auf : 20.000 €**

---

Gummersbach, den 15.01.2024

Der Sachverständige:

---

Dipl.-Ing. Thomas Röttger