

signiert von:

Andreas Kötter

am: 15.10.2025

mit:

diGiSeal®
by secrypt



Von der Industrie- und Handels-
kammer öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
Bewertung bebauter und un-
bebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK

Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das

Amtsgericht Bergisch Gladbach

Postfach 10 01 51

51401 Bergisch Gladbach

Ihr Zeichen 34 K 3/25

Ihre Nachricht vom 18.06.2025

Köln
der

05.10.2025

Bearb. Nr.

AK-25-067

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das in dem
Grundbuch von Combüchen, Blatt 3009, eingetragene Grundstück:

Einfamilienhaus

Flur 3, Flurstück 927, 929, 930, 934

Gebäude- und Freifläche,

Siefen 12, 12a

Objekt:

Einfamilienhaus

Siefen 12 a,

51467 Bergisch Gladbach



Wertermittlungstichtag: 28.08.2025

Verkehrswert

655.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswert-
ermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Bergisch Gladbach 30.01.2025 zur schriftlichen Gutachtererstattung lt. Beschluss vom 12.02.2025 und 18.06.2025.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Einfamilienhaus Siefen 12 a, 51467 Bergisch Gladbach.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ – BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus

Siefen 12 a

51467 Bergisch Gladbach

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 22.01.2025 / Abdruck 10.02.2025):

Grundbuch von Combüchen, Blatt 3009

Gemarkung von Combüchen, Flur 3, Gebäude- und Freifläche

Lfd. Nr. 1, Flurstück 927, Siefen 12 a = 279,00 m²

Lfd. Nr. 2, Flurstück 929, Siefen 12 a = 61,00 m²

Lfd. Nr. 3, Flurstück 930, Siefen 12 = 00,00 m²

Lfd. Nr. 4, Flurstück 934, Siefen 12 a = 141,00 m²

481,00 m²

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 14.07.2025 und 23.07.2025 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 28.08.2025 in Anwesenheit des Eigentümers durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

28.08.2025

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

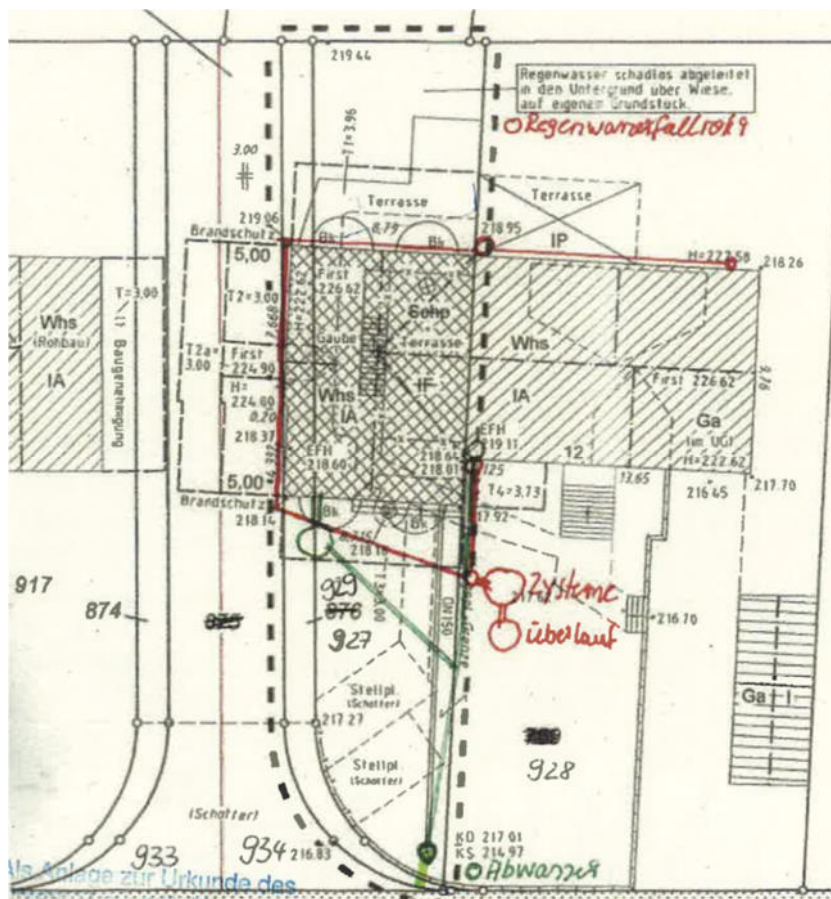
2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

Amtsgericht Bergisch Gladbach Grundbuch von Combüchen Blatt 3009 Abteilung II		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1,2,3,4	Grunddienstbarkeit (Regenwasser- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Combüchen Flur 3 Flurstück 928 (Blatt 976 BV Nr. 6). Bezug: Bewilligung vom 28.11.2013 (UR-Nr. 1796/2013 B, Notar Markus Bohlscheid, Bergisch Gladbach). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr.4. Eingetragen am 01.04.2014. Richter

Die Eintragung bezieht sich auf die Regenwasserentwässerung / Schmutzwasserentwässerung der Häuser Siefen 12 und Siefen 12 a sowie auf die auf dem Flurstück 928 befindliche Zisterne.



Die Vor- und Nachteile der Grunddienstbarkeit werden hier als wertneutral angesehen.
Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach v. 03.07.2025) liegen für das Bewertungsobjekt Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Baulastenblatt 7436:

Beglaubigte Abschrift aus dem
Baulastenverzeichnis von **Bergisch Gladbach** Baulastenblatt Nr. **7436** Seite **1**
Grundstück **Bergisch Gladbach, Siefen 12 a**
Gemarkung **Combüchen** Flur **3** Trennstück A aus Flurstück **759**

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1.	Verpflichtung, hinsichtlich baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.a. Baulastgrundstück zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Bergisch Gladbach, Siefen 12 a, Gemarkung Combüchen, Flur 3, Flurstück 876 oder dessen Fortschreibung, ein einheitliches Baugrundstück im Sinne des Bauordnungs- und Planungsrechtes bildete (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am 15.09.04 Giesenkämper	

Baulastenblatt 7437:

Beglaubigte Abschrift aus dem
Baulastenverzeichnis von **Bergisch Gladbach** Baulastenblatt Nr. **7437** Seite **1**
Grundstück **Bergisch Gladbach, Siefen 12 a**
Gemarkung **Combüchen** Flur **3** Flurstück **876**

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1.	Verpflichtung, hinsichtlich baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.a. Baulastgrundstück zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Bergisch Gladbach, Siefen 12 a, Gemarkung Combüchen, Flur 3, Trennstück A aus Flurstück 759 oder dessen Fortschreibung, ein einheitliches Baugrundstück im Sinne des Bauordnungs- und Planungsrechtes bildete (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am 15.09.04 Giesenkämper	
2.	Verpflichtung, die im Lageplan des ö.b.V.I. Dipl. Ing. Dembowski vom 19.03.04, zuletzt ergänzt am 13.05.04 grün schraffierte als Freifläche gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW zu übernehmen und auf Dauer ausschließ-lich so zu nutzen, dass eine Brandgefährdung ausge-schlossen werden kann. Die Errichtung baulicher Anla-gen, mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Eingetragen am 15.09.04 Giesenkämper	

Baulastenblatt 7438:

Beglaubigte Abschrift aus dem

Baulastenverzeichnis von **Bergisch Gladbach** Baulastenblatt Nr. **7438** Seite **1**

Grundstück **Bergisch Gladbach, Siefen o. Nr.**

Gemarkung **Combüchen**

Flur **3**

Flurstück **875** 935

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1.	Verpflichtung, die im Lageplan des ö.b.V.I. Dipl. Ing. Dembowski vom 19.03.04, zuletzt ergänzt am 13.05.04 grün schraffierte als Freifläche gem. § 31 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW zu übernehmen und auf Dauer ausschließlich so zu nutzen, dass eine Brandgefährdung ausgeschlossen werden kann. Die Errichtung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Eingetragen am 15.09.04 Giesenkämper	
2.	Übernahme der fehlenden Abstandfläche gemäß grün schraffierter Darstellung im Lageplan der ö.b.V.I. Dipl.-Ing. Dembowski vom 19.03.04, zuletzt ergänzt am 13.05.04 in einer Tiefe von ca. 2,60 m bis 3,00 m und einer Breite von 12,00 m zu Gunsten des geplanten Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Bergisch Gladbach, Siefen 12 a, - Gemarkung Combüchen, Flur 3, Flurstück 876 und Trennstück aus 759 oder dessen Fortschreibung -, mit der Maßgabe, diese Baulastfläche auf Dauer von unzulässigen Gebäuden freizuhalten und sie nicht auf eigene Abstände und Abstandflächen anrechnen zu lassen. Eingetragen am 15.09.04 Giesenkämper	
3.	Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes auf dem o. a. Baulastgrundstück mit der Maßgabe, diese im Lageplan des ö.b.V.I. Dipl. Ing. Dembowski vom 19.03.04, zuletzt ergänzt am 13.05.04, grün rautierte Fläche auf Dauer von unzulässigen baulichen und anderen Anlagen freizuhalten und zu Gunsten des Grundstückes Bergisch Gladbach, Siefen 12 a, - Gemarkung Combüchen, Flur 3, Trennstück A aus 759 und Flurstück 876 oder deren Fortschreibung -, nutzen zu lassen. Verkehrssicherungspflicht und Kostenteilung bleiben ggfls. einer privatrechtlichen Regelung vorbehalten. Eingetragen am 15.09.04 Giesenkämper	



- Die Vereinigungsbaulast, Abstandsflächenbaulast und Brandgefährdungsbaulast beeinflussen den Verkehrswert nicht.
- Das Geh- und Fahrrecht beeinflusst den Verkehrswert nicht, es bezieht sich hier nur auf eine kleine Teilfläche an der Südgrenze des Flurstücks.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes – Außenbereich § 35 BauGB. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 21.07.2025) ist der Kanalanschlussbeitrag endgültig abgerechnet.

Die Straße ist noch nicht endgültig ausgebaut. Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 08.07.2025) unterliegt das Grundstück noch der Erschließungsbeitragspflicht. Im Straßenausbauprogramm der nächsten 5 Jahre ist der Ausbau der Straße Siefen nicht aufgeführt.

Die Wertbeeinflussung wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 03.07.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rheinisch-Bergischer Kreis v. 03.07.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bergisch Gladbach.

Die gewählte Adresse ist: Siefen 12 a.

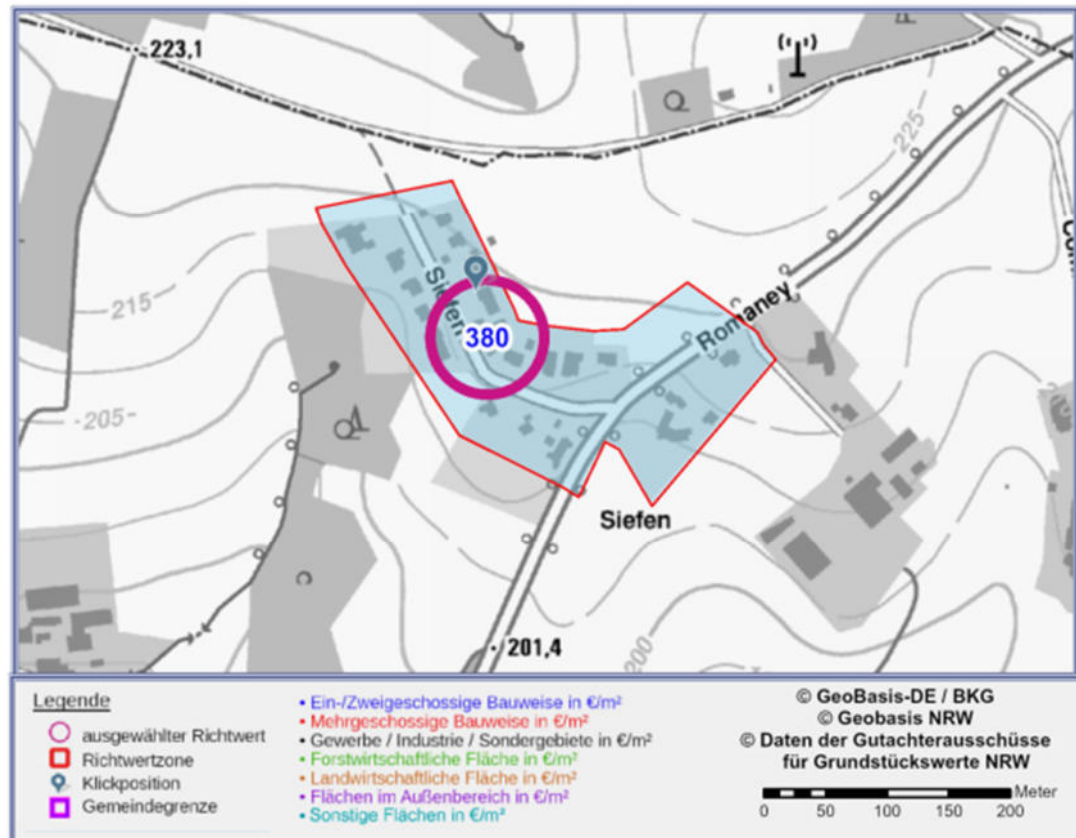


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51467
Gemarkungsname	Combüchen
Gemarkungsnummer	4911
Bodenrichtwertnummer	13640
Bodenrichtwert	380 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	40 m
Breite	20 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	360 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Siefen

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos

S. Originalgutachten

2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

S. Originalgutachten

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Bergisch Gladbach, Kreisstadt im Rheinisch-Bergischen-Kreis, südliches Nordrhein-Westfalen, leben ca. 113.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 83 km².

Die Stadt ist in sechs Stadtbezirke und 25 Stadtteile eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Hand, Katterbach, Nußbaum, Paffrath, Schildgen.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Gronau, Hebborn, Heidkamp, Stadtmitte.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Herrenstrunden, Romaney, Sand.

Stadtbezirk IV mit den Stadtteilen Asselborn, Bärbroich, Herkenrath.

Stadtbezirk V mit den Stadtteilen Bensberg, Bockenberg, Kaule, Lückerrath, Moitzfeld.

Stadtbezirk VI mit den Stadtteilen Alt-Refrath, Frankenforst, Kippekausen, Lustheide, Refrath.

Das Wirtschaftsleben von Bergisch Gladbach ist überwiegend mittelständisch geprägt – tlw. überregional bekannt (z.B. Saint-Gobain ISOVER G+H AG, Krüger Instant).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Romaney, Ortsteil Siefen, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.

Entfernungen:

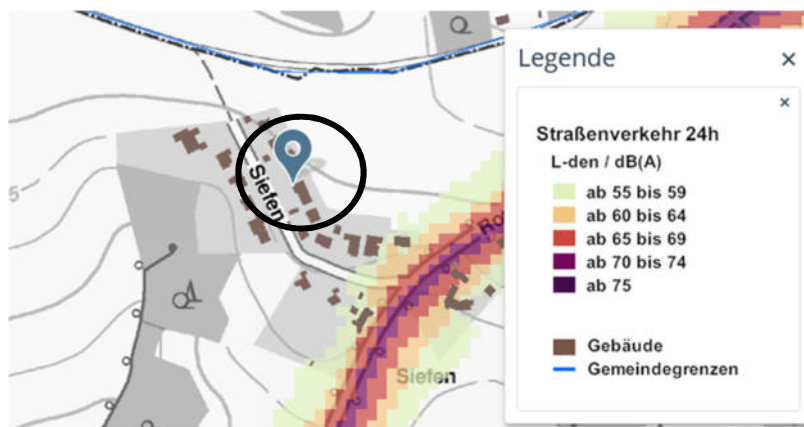
Stadtteilmittelpunkt – Romaney	fußläufig
Stadtteilmittelpunkt Bergisch Gladbach	ca. 5,00 km
Stadtteilmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 28,00 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 27,00 km
Autobahnanschlussstelle „A 4“	ca. 10,00 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Grundversorgung ist im Ortsteil Siefen nicht gegeben. Die erweiterte infrastrukturelle Versorgung aber durch die Nähe zum Stadtzentrum von Bergisch Gladbach umfassend gesichert.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück (hier vier Flurstücke) ist ein Reihengrundstück und liegt an der Straße Siefen. Erschließung und Zugänglichkeit von der Straße Siefen aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite ca. 12,00 m, Grundstückstiefe ca. 41,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 481,00 m². Das Grundstück hat eine West-Ost Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße; nach Osten leicht ansteigender Geländeverlauf. Die Straße Siefen ist in diesem Bereich eine nicht endgültig ausgebaute öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn, kein Gehweg. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie
(Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur weitgehend normale aber dezentrale, ruhige Wohnlage, Ortsteil Siefen, am Übergang zum Landschaftsraum.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Kellergeschoss.

Bauantrag v. 16.06.2004

Baugenehmigung 16.06.2004

Baujahr 2005

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklassen.

Das Objekt entspricht weitgehend dem Erstellungsjahr.

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Streifen- und Einzelfundamente vermutlich aus Stahlbeton, Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss Massivmauerwerk.

Obergeschosse Massivmauerwerk, vermutlich Porotonmauerwerk.

Innenwände:

Massivmauerwerk nach statischen Erfordernissen.

Decken:

Keller- und Erdgeschossdecke als Betondecken, Dachgeschossdecke Kahlbalkenlage der Dachkonstruktion.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Holzstahldachkonstruktion mit Betonsteineindeckung und baualtersklassen typischer Wärmedämmung. Einseitiger Zwerchgiebel.

Fassaden:

Farbige Putzfassade mit dunklen Fenstern und roten Dachfläche. Baualterstypische Einfamilienhausgestaltung.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

(I) Wohnhaus

Wand- und Deckenbehandlung:

Kellergeschoss, Anstrich der verputzten und unverputzten Wand- und Deckenflächen. Teilbereich mit Abhangdecke. Bad und Waschküche mit Wandfliesen (h = 2,00 m / raumhoch).

Erdgeschoss, Anstrich der verputzten und tapezierten Wand- und Deckenflächen, Gäste-WC mit Wandfliesen (raumhoch), Küche mit Fliesenspiegel. Überwiegend Abhangdecken

Dachgeschoss, Anstrich der verputzten und tapezierten Wandflächen. Bad mit Wandfliesen (raumhoch).

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend Rollläden (elektrisch).

Türen:

Hauseingangstür als Holztüranlage mit Isolierverglasung, Innentüren glatte Holztüren in Holzargen.

Fußböden:

Kellergeschoss überwiegend Bodenfliesen, Technik und Abstellraum Estrichoberboden mit Anstrich.

Erdgeschoss überwiegend Bodenfliesen, Essplatz mit Parkettoberboden. Dachgeschoss Flur und Bad mit Bodenfliesen. Elternschlafzimmer und Ankleide mit Parkettoberboden. Kinderzimmer mit Laminatoberboden.

Treppen:

Hauseingang Differenzstufenanlage mit Holzdielenbelag. Kellertreppe als Betontreppe mit Bodenfliesenstufen und Holz- Metallgeländer. Treppe zum Dachgeschoss als offene Holztreppe mit Holz- Metallgeländer. Holzeinschubtreppe zum Spitzboden.

Sanitärinstallation:

Kellergeschoss Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken und Bodeneinlauf. Bad mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Urinal, Waschtisch und bodengleicher Dusche.

Erdgeschoss Gäste-WC- Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten) und Handwaschbecken.

Küche mit Installationsanschlüssen. Dachgeschoss Bad mit WC-Anlage (wandhängend mit Unterputzspülkasten), Waschtisanlage, Einbauwanne und bodengleicher Dusche. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Auf dem Flurstück 928 ist mit dem Haus 12 eine gemeinsame Regenwasserzisterne vorhanden.

Toilettenspülung mit Grauwasser aus der Zisterne.

Elektroinstallation:

Umfangreiche aber baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen. BUS-System zur Steuerung von Licht, Rollläden etc. über Handy. EDV und Telekom Verkabelung. Aufwendige Ausstattung mit Einbauleuchten. Küche mit Elektroherdanschluss.

Heizungsart:

Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, integrierter Warmwasserspeicher. Wärmeverteilung über Fußbodenheizung. Bad mit Handtuchheizkörper.

Besondere Bauteile / Einbauten / Zubehör:

Zisterne auf dem Nachbargrundstück zur gemeinsamem Brauchwassernutzung (WC-Anlage, Garten), zentrale Staubsaugeranlage. Alarmanlage, Schlafzimmer mit Klimasplittgeräten, Kaminanlage

3.3.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen im Bereich der technischen Ausstattung dem gehobenen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres.

3.3.5 Außenanlagen

Vorgarten weitgehend als Zufahrt und PKW-Stellplatz mit Betonsteinpflaster. Hausgarten gärtnerisch angelegt mit Rasenflächen und Pflanzungen, Terrasse mit Betonsteinpflaster. Hausgarten mit Einfriedung des Hausgartens mit Zaunanlage.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	2005	20 Jahre	80 Jahre

Modernisierungen, die eine fiktive Verjüngung des Objektes rechtfertigen sind nicht zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes
sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus 60 Jahre

	Lineare Alterswertminderung	/	Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
(I) Wohnhaus	25 %		0,75

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

(Nach Wohnflächenverordnung)

(I) Wohnhaus = 150,00 m²

(II) Kellergeschoss = 61,00 m² (ausgebaut, keine Wohnfläche)

3.3.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

(nach DIN 277/1973/1987/2005)

(I) Wohnhaus 314,00 m²

=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung sind keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt worden, die über die Alterswertminderung hinausgehen.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baujahr 2005). Erdgeschoss mit Wohn- Esszimmer, Gäste-WC, Abstellraum und Küche. Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern, Ankleide und Bad. Gesamtwohnfläche 150,00 m². Das Kellergeschoss ist überwiegend ausgebaut – u.a. wegen der unzureichenden Belichtung keine Wohnfläche.

Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt heutigen Wohnvorstellungen, direkte Zugänglichkeit des Gartens vom Wohnraum aus. Großzügige Raumzuschnitte, Belichtung und Belüftung sind weitgehend normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss, PKW-Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer wohnwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks zu sehen.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukraine Kriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreisrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 380 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; I; Tiefe 40 m; Breite 20 m; (inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Siefen

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone entspricht.

Modifizierung Grundstücksgröße / Grundstückstiefe:

Der Gutachterausschuss veröffentlicht Umrechnungsfaktoren für übertiefe Grundstücke – hier rd. 41,00 m.

Grundstücke für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser						
Tiefe [m]	20	25	30	35	40	45
Anpassung [%]	8	4	0	- 4	- 8	- 12

Aufgrund der Übertiefe ist hier ein Abschlag zu berücksichtigen.

gewählt: 9 %

380 €/m²

Abschlag 9 % rd. 34 €/m²

346 €/m²

Modifizierung Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung:

Die Mikrolage und der Grundstücksschnitt rechtfertigen keine Modifizierung.

Die Erschließung vom Südwesten und die Ausrichtung des Gartens nach Nordosten rechtfertigen einen leichten Abschlag.

gewählt: 5 %

346 €/m²

Abschlag 5 % rd. 17 €/m²

329 €/m²

Modifizierung konjunkturellen Entwicklung:

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungstichtag ist hier kein Zu- Abschlag zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt:

330 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

$$481,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 330 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 158.730,00 \text{ €}$$

4.1.4 Bodenwert - gerundet - = 159.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten

S. Originalgutachten

4.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

314,00 m² x 1.624,00 €/m²BGF rd. = 509.900,00 €

x Alterswertminderungsfaktor = 0,75

Vorläufiger Sachwert rd. 382.400,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)>

Eingangstreppe, Zwerggiebel, Kamin, Staubsaugeranlage psch. = 17.000,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 399.400,00 €

(II) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 10 % rd. = 39.900,00 €

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

Zisterne - anteilig - pauschal - 2.000,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 41.900,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 441.300,00 €

und der Außenanlagen

Bodenwert = 159.000,00 €

600.300,00 €

Vorläufiger Sachwert - gerundet - 600.000,00 €

Dieser Wert bedarf einer Marktanpassung. Nach den empirischen Markterfahrungen werden vergleichbare Objekte am Markt nicht zum vorläufigen Sachwert veräußert, sondern werden mit Zu- bzw. Abschlägen zur Marktanpassung gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus der Untersuchung ausgewählter Kauffälle der vorliegenden Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ermittelt.

Marktanpassung s. Originalgutachten

Objektspezifisch angepasster vorläufiger Sachwert $600.000,00 \text{ €} \times 1,00 \text{ rd.} = 600.000,00 \text{ €}$

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) zum Wertermittlungstichtag sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 150,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 4.000,00 €.

4.2.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	600.000,00 €
	=====		=====

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Erträge sind nicht bekannt geworden. Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annehmen kann, dass er sowohl marktüblich als auch nachhaltig erzielbar ist.

Dieser marktüblich erzielbare Ertrag ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine anzusetzende Miete, die bei Vermietung der Immobilie am Markt nachhaltig erzielbar ist, auch bei einer Alternativnutzung marktüblich ist.

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten

(I) Wohnhaus

$$\begin{array}{rclcl} 150,00 \text{ m}^2 & \times & 10,70 \text{ €/m}^2/\text{Monat} & \text{rd.} = & 1.600,00 \text{ €/Monat} \\ \text{Stellplätze} & & & & \\ 1 \text{ Stk} & \times & 50,00 \text{ €/Stk/Monat} & = & \underline{50,00 \text{ €/Monat}} \\ & & & = & 1.650,00 \text{ €/Monat} \end{array}$$

Marktüblicher Jahresrohertrag

$$1.650,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 19.800,00 \text{ €}$$

4.3.2.1	Marktüblicher Jahresrohertrag	- gerundet - =	19.800,00 €
	(ohne Betriebskosten)		=====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1	Bewirtschaftungskosten	- gerundet - =	2.850,00 €
	(= rd. 14,39 %)		=====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist neben dem Mietertrag eine Bewertungsgröße, die entscheidenden Einflüsse darstellt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. In Liegenschaften angelegtes Kapital wird anders verzinst, als anderweitig angelegtes Kapital (Preiswachstum, Zinsen, Steueraspekte). Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die Höhe der Verzinsung des in Immobilien angelegten Kapitals ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem Kapitalmarkt und der örtlichen Immobilienmarktlage abhängig; ferner ist sie zeitlichen Schwankungen unterworfen. Grundstücksart, Restnutzungsdauer der Gebäude und individuelle Lagemerkmale bestimmen ferner die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck von hohem Investitionsrisiko.

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
2,50 %	60 Jahre	30,91

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	19.800,00 €
./.. Bewirtschaftungskosten	=	<u>2.850,00 €</u>
	=	16.950,00 €
./.. Bodenertragsanteil: 2,5 % vom Bodenwert	=	<u>3.975,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	12.975,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
12.975,00 € x 30,91 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	401.000,00 €
Bodenwert	=	<u>159.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		560.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 150,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 3.730,00 €.

Die Ertragswertberechnung hat hier nur Informationscharakter. Die Datenbasis – hier Auswertung des Liegenschaftszinses aus vier Kaufpreisen 2024 – ist nicht geeignet den Ertragswert abzuleiten.

4.3.6 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

kein Ansatz

=====

=====

4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen, die zudem derselben Bau- altersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Auf eine Auswertung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung wird aufgrund der Individualität des Bewertungsobjekts hier verzichtet.

4.4.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

=====

kein Ansatz

=====

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

5.1.2 Marktabschlag Erschließungskosten

Die Straße ist noch nicht endgültig ausgebaut. Nach Amtsauskunft unterliegt das Grundstück noch der Erschließungsbeitragspflicht. Im Straßenausbauprogramm der nächsten 5 Jahre ist der Ausbau der Straße Siefen aber nicht aufgeführt.

Für die Unwägbarkeiten hinsichtlich des Zeitpunkts und der Kosten eines möglichen Straßenausbaues wird hier ein pauschaler „Angstabschlag“ berücksichtigt.

5.1.3 Marktabschlag Erschließungskosten 5.000,00 €

5.1.4 Marktzuschlag Kellerausbau

Der Ausbau des Kellergeschosses ist in der Sachwert- und Ertragswertberechnung nicht erfasst, es handelt sich hier nicht um Wohnflächen.

Dennoch wirken die wohnbaulich ausgebauten Kellergeschossräume auf dem Grundstücksmarkt positiv und den Räumlichkeiten ist ein entsprechender Wert beizumessen.

Unter Berücksichtigung des Ausbaustandard / Nutzbarkeit und der durch den Ausbau des Kellers reduzierte Abstellflächen im Kellergeschoss wird hier ein marktüblicher Zuschlag von rd. 10 % des vorläufigen Sachwerts berücksichtigt – hier 60.000,00 €.

Dies entspricht rd. 1.000,00 €/m².

5.1.5 Marktzuschlag Kellerausbau 60.000,00 €

5.1.6 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Erschließungskosten	= 5.000,00 €	= 0,00 €
Kellerausbau	= 0,00 €	= 60.000,00 €
Summe	= 5.000,00 €	= 60.000,00 €

5.1.7 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Zuschlag = 55.000,00 €

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	600.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- Zuschlag	= 55.000,00 €
	=	655.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	kein Ansatz
--	---	-------------

Vergleichswert

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	kein Ansatz
---	---	-------------

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Einfamilienhäuser werden wegen des Eigennutzungsinteresses nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Ertragswert und Vergleichswert können hier aufgrund der eingeschränkten Datenbaus nicht berücksichtigt werden.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Einfamilienhaus Siefen 12a, 51467 Bergisch Gladbach folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 28.08.2025 geschätzt:

Verkehrswert 655.000,00 €

in Worten: sechshundertfünfundfünfzigtausend €

(incl. Bodenwert)

(Informationsdaten: 655.000,00 € : 150,00 m² = rd. 4.370,00 €/m² Wohnfläche)

7. Wertermittlung Einzelwerte der Flurstücke

Das Bewertungsobjekt besteht aus vier Flurstücken (Flurstück 927, 929, 930 und 934).

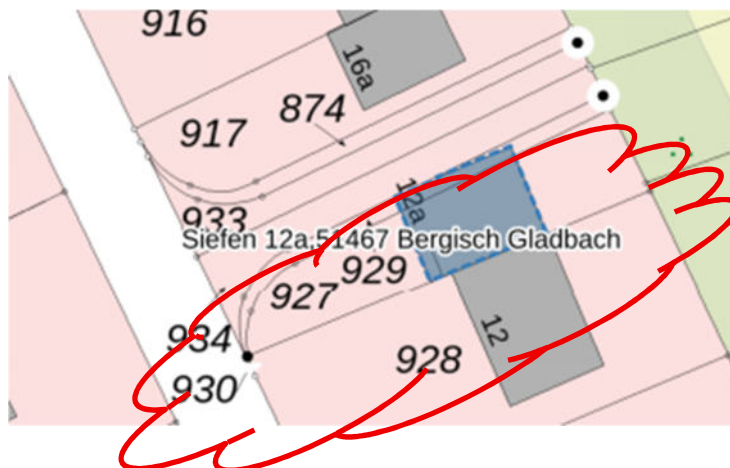
Auftragsgemäß erfolgt hier eine Einzelbewertung der Flurstücke.

Im Zuge der Ortsbesichtigung und auf Basis der Liegenschaftskarte wurde festgestellt, dass das Wohnhaus die Grenze zwischen den Flurstücken 927 und 929 überbaut.

Es wurden die folgenden Feststellungen getroffen:

- Wohnhaus auf dem Flurstück 927 errichtet, Erschließung über die Flurstücke 929 und 934 von der Straße Siefen aus.
- Wohnhaus zu ca. 80 % auf dem Flurstück 927 und zu 20 % auf dem Flurstück 929 errichtet. Zugänglichkeit und damit der Überbau vom Flurstück 927 aus.
- Wirtschaftlich wird das Wohnhaus dem Flurstück 927 zugeordnet.
- Die Flurstück 927 und 929 sind „Helikoptergrundstücke“ eine direkte Zuwegung zu einem öffentlichen Weg / Straße ist nicht gegeben. Die Zuwegung ist hier aber die Vereinigungsbaulast geregelt.

Die Flurstücke 927, 929, 930 und 934 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 927 ist das herrschende Flurstück und hat ein wirtschaftliches Interesse an den Flurstücken 929, 930 und 934.



8. Einzelwert Flurstück 927

Ableitung s. Originalgutachten

Einzelwert Flurstück 927 **611.000,00 €**

in Worten: sechshundertundelftausend €

9. Einzelwert Flurstück 929

Ableitung s. Originalgutachten

Einzelwert Flurstück 929 **18.000,00 €**

in Worten: achtzehntausend €

10. Einzelwert Flurstück 934

Ableitung s. Originalgutachten

Einzelwert Flurstück 934 **37.000,00 €**

in Worten: siebenunddreißigtausend €

11. Einzelwert Flurstück 930

Das Flurstück wird im Grundbuch mit einer Fläche von 0 m² geführt.,

Ableitung s. Originalgutachten

Einzelwert Flurstück 930 **1,00 €**

in Worten: ein €

12. Überbaurente:

Ableitung s. Originalgutachten

Jährliche Überbaurente zum Stichtag:

2.660,00 € x 0,025 (2,5 %) = 66,50 €/Jahr

Kapitalisierte Überbaurente:

66,50 €/Jahr x 40,00 rd. = 3.000,00 €

13. Zusammenfassung:

Einzelwert Flurstück 927 = 611.000,00 €
Einzelwert Flurstück 929 = 18.000,00 €
Einzelwert Flurstück 934 = 37.000,00 €
Einzelwert Flurstück 930 = 1,00 €
= 666.001,00 €

Überbaurente 66,50 €/Jahr

Barwert der Überbaurente 3.000,00 €

14. Beantwortung der Fragestellung

- Es wird von dem Eigentümer kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjektes betrieben
 - Wohnnutzung.
- Zu bewertendes Zubehör ist nicht bekannt geworden.
- Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- Baulasteintragungen – siehe Gutachten
- Keine Wohnungsbindung / Eigennutzung
- Altlasten sind nicht vorhanden
- Kein Denkmalschutz
- Eigengrenzüberbauung – siehe Gutachten

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, Ersatzwertvorvorschläge für die im Grundbuch in Abtl. II eingetragene Belastung mitzuteilen. Durch die eingetragene Dienstbarkeit wird der Verkehrswert der zu bewertenden Einfamilienhauses nicht wertrelevant beeinflusst.

Ersatzwertvorschläge für die in Abtl. II eingetragenen Belastungen:

- Lfd. Nr. 1 (Regenwasser- und Abwasserleitungsrecht) 0,00 €