



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. 6044/2025**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach  
AZ: 34 K 10/25**

**Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach**

Objekt:

**bebautes Grundstück  
Mehrfamilienhaus  
Dünnhofsweg 24  
Gronau  
51429 Bergisch Gladbach**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: **8.10.2025**

Verkehrswert: Flurstück 31 **1.046.000 €**

Flurstück 180 **46.400 €**



Nordostansicht



Südostansicht

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. Interessenten können sich ggf. auf der Homepage des Amtsgerichts Bergisch Gladbach online einen Einsichtstermin buchen.

## **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- / EW-RL	Sachwert- / Ertragswertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
GMB-RBK	Grundstücksmarktbericht des Rheinisch-Bergischen Kreises
Bodenrichtwertkarte	Boris.NRW.de

## **Allgemeine Angaben**

---

Gegenstand des Gutachtens      Zu bewerten ist das Grundstück:

Ort	:	Gronau
Straße	:	Dünnhofsweg 24
Gemeinde	:	Stadt Bergisch Gladbach

Zweck der Wertermittlung      Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am:	22.07.2025
	laut Beschluss vom:	22.07.2025
	und Beschluss vom:	05.05.2025

Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am:	8.10.2025
------------------	------------------------	-----------

Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin
---------------------------------	---------------------------------------

**Das Wohngebäude und die Garagen konnten auf Grund Nichterscheinen des Eigentümers nur von außen besichtigt werden.**

### Grundstücksangaben

---

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach
Grundbuch von	Gronau
Grundbuchblatt	1393
Grundbuchdaten	Freigegeben 18.03.2004 Ablichtung vom 21.03.2025

### Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
3	Gronau	7	31	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche Dünnhofsweg 24	2.423 qm
4	Gronau	7	180	Gebäude- und Freifläche, Dünnhofsweg	91 qm

---

insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet: 2.514 qm

---

---

**Abteilung I** Eigentümer

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

**lfd. Nr. 2** belastetes Flurstück: Nr. 31  
Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 7 Nr. 21, eingetragen in Gronau Blatt 393. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19. März 1966 eingetragen am 29. April 1966 und im Bestandsverzeichnis des Blattes des herrschenden Grundstücks vermerkt.

*Anmerkung:*

*Laut Bewilligung wurde hier ein unentgeltliches Wegerecht eingeräumt, um zur Werkstatt auf dem Flurstück 21 zu gelangen. Die Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung des Weges sollen von beiden Vertragspartnern je zur Hälfte getragen werden.*

*Der Weg zeigt im Mittel eine Länge von ca. 29 m sowie Breiten von 2,73 m an der südöstlichen Hausecke und 2,96 m an der nordöstlichen Hausecke.*

*Da dieser Weg ebenfalls zur Erschließung der südwestlich liegenden Garagen des zu bewertenden Grundstücks erforderlich ist, wird die Belastung als gering eingestuft und pauschal bei der Bewertung des Bodens berücksichtigt.*

*Die Last liegt nur auf dem Flurstück Nr. 31. Um den Weg in der Örtlichkeit zu nutzen, muss der Nutznießer jedoch ebenfalls die Parzelle 180 überqueren. Es ist nicht auszuschließen, dass bei einer weiteren Baumaßnahme von der Stadt Bergisch Gladbach auch hier eine entsprechende Eintragung gefordert wird.*

**lfd. Nr. 8** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 10/25). Eingetragen am 05.05.2025

- 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 Reduzierungen bei Beleihungen berücksichtigt werden.
- Baulasten** Lt. Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 05.08.2025 ruhen auf dem Grundstück keine Baulasten.
- Altlasten** Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist lt. Auskunft vom 05.08.2025 keine Eintragung für das hier betreffende Grundstück vorhanden.
- Das Altlastenkataster gibt den aktuellen Erfassungsstand wieder. Daraus kann jedoch keine Altlastenfreiheit abgeleitet werden. Der Unterzeichner weist hier darauf hin, dass eine gesicherte Abklärung für das Bestehen von Altlasten nur über Bodenproben vorzunehmen ist, die von entsprechenden Baugrundprüfstellen durchgeführt werden.
- Nicht eingetragene Rechte** Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Die Wohnungen sind überwiegend vermietet.
- Maßnahmegebiet** Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B. Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.

## Allgemeine Merkmale des Grundstücks

---

Grundstücksart	Es handelt sich um ein Wohngrundstück.
Lage	Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet in Gronau im Südwesten der Stadt Bergisch Gladbach mit ca. 6.500 Einwohnern. Die Gesamteinwohnerzahl von Bergisch Gladbach liegt bei 109.000.
Entfernungen	In Gronau ist Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie eine Grundschule und eine Fachhochschule der Wirtschaft ansässig. Das Stadtzentrum von Bergisch Gladbach mit weitreichenden infrastrukturellen Einrichtungen, Schulen, Berufskolleg und Kindergarten, Kreisverwaltung sowie Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Hallenbad und Sportplatz ist ca. 1,5 km entfernt.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 in Lustheide ist ca. 3 km entfernt. Die A3 erreicht man in Köln Holweide nach ca. 4,5 km. Das Stadtzentrum von Köln ist ca. 11 km entfernt und über ein gut ausgebautes Straßennetz sowie Bus und S-Bahn gut erreichbar.
Lagequalität	Mittlere Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die benachbarte Bebauung auf der Straße "Dünnhofsweg" besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern.
Immissionen	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
Erschließung	Das Grundstück grenzt im Norden an die Straße "Dünnhofsweg" und wird von dieser angedient. Die Straße ist mit einer Schwarzdecke ausgebaut und beidseitig mit gepflasterten Bürgersteigen versehen.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.

Anliegerkosten	<p>Das vorgenannte Grundstück unterliegt laut Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 28.08.2025 nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 127 ff. BauGB.</p> <p>Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz - KAG NRW können nach derzeitiger Rechtslage für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße nicht mehr erhoben werden.</p> <p>Entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.</p>
Bebauung	<p>Das Grundstück ist auf der nördlichen Grundstückshälfte mit einem Mehrfamilienhaus und einer Reihengarage bebaut.</p>
Grundstücksschnitt	<p>Das Grundstück hat annähernd den Zuschnitt eines Rechteckes, welches sich nach Süden leicht verjüngt. Die Grundstücksbreite im Bereich der Straße liegt bei 26 m, während die Breite im Süden bei 23 m liegt. Die Grundstückstiefe liegt bei 99 m an der Ostgrenze bis zu 106 m an der Westgrenze.</p>
Oberfläche	<p>Das Gelände steigt leicht zur Straße hin an.</p>
Baugrund	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.</p>

## **Baurechtliche Merkmale**

---

Flächennutzungsplan: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist das Grundstück im nördlichen Bereich des Flurstücks 31 sowie das Flurstück 180 als Wohnbaufläche dargestellt. Im rückwärtigen Bereich werden Grünflächen sowie Flächen zum Hochwasserschutz und Wasserabfluss mit angrenzendem Fließgewässer ausgewiesen.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan oder eine Satzung besteht nicht. Für das Flurstück 180 befindet sich zudem ein Bebauungsplan in Aufstellung.

Das Flurstück 180 sowie der vordere Bereich des Flurstücks 31 (bis hinter die Garagen in ca. 48 m Grundstückstiefe) ist nach §34 Baugesetzbuch zu beurteilen während im rückwärtigen Grundstücksbereich der nach §35 Baugesetzbuch zu bewertende Außenbereich beginnt.

Gemäß § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur einfügt und die Erschließung gesichert ist. Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich haben sich somit nach dem zu richten, was in ihrer näheren Umgebung maßstabsbildend vorhanden ist.

Im Bereich des § 35 BauGB (im Außenbereich) kann in aller Regel nur ein zwingend ortsgebundenes Vorhaben verwirklicht werden. Ein grundsätzliches Baurecht ist nicht gegeben.

## 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.

## Bodenwertermittlung

---

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

Stichtag: 01.01.2025

510,00 €/qm

ist als Richtwert für Grundstücke in der hier betreffenden Bodenrichtwertzone ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstückart	=	Wohnbaufläche
Bauweise	=	1- bis 2 -geschossig
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	15 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.

Da es sich hier um ein Mehrfamilienhaus handelt, kommen die Umrechnungskoeffizienten des Grundstücksmarktberichtes für freistehende Eigenheime nicht zum Tragen. Für die bestehende, Ausnutzung als Mehrfamilienhaus ist der als Wohnbaufläche gekennzeichnete Grundstücksbereich mit 1.224 qm angemessen.

<b>Richtwert</b>	€/qm	<b>510,00</b>
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	510,00
Abweichung in der Lage	%	
	bleiben €/qm	510,00
Abweichung Ausnutzung	%	
	bleiben €/qm	510,00
Abweichung in der Größe	Faktor	1,000
	bleiben €/qm	510,00
Abweichung wegen Immissionen	%	
	bleiben €/qm	510,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 510,-- €/qm für die Baulandfläche im Bereich des §34.

Da sich die südliche Fläche im Außenbereich auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignet wird diese unter Bezug auf Punkt 4.4.3 des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Bergisch Gladbach 2025 als besondere Fläche der Landwirtschaft angesehen und mit einem Wert von 8,00€/qm berücksichtigt.

## Berechnung :

Bauland	1.224 qm	.	510,00 €/qm	=	624.240 ,-- €
Außenbereichsfläche	1.290 qm	.	8,00 €/qm	=	10.320 ,-- €
Abzüge für die Belastungen in Abt. II des Grundbuches					
	Wegerecht		pauschal	=	-5.000 ,-- €

---

<b>Bodenwert</b>	<b>2.514 qm</b>		<b>629.560 ,-- €</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**

**Dem Unterzeichner wurde eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht. Eine Bauakte mit entsprechenden Unterlagen liegt der Stadt Bergisch Gladbach nicht vor. Nachfolgende Angaben beruhen somit auf den, von außen sichtbaren Bauteilen.**

#### **1. Wohnhaus**

In 2-geschossiger Bauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach.

Im Eingangsbereich sind 12 Türklingeln angebracht, von diesen sind 10 mit Namen beschriftet. Im Süden sind im Erd- und Obergeschoss je 3 Balkone vorhanden. Die Fenster im Untergeschoss sowie die Dachaufbauten lassen auf weitere Wohnungen im UG und DG schließen.

#### **Baujahr**

Unbekannt

In der Anlage zur Bewilligung von 1966 ist das Wohnhaus sowie die Garagen bereits eingetragen.

#### **Nutzungsdauer**

Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für die Garagen in die Bewertung 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.

Die Tabellen basieren auf der Annahme, dass die Restnutzungsdauer um maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Über die normalen Instandhaltungsarbeiten hinaus wurden am Wohnhaus im Wesentlichen folgende, von außen sichtbaren Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen:

Das Dach wurde neu eingedeckt.  
Die Giebel, die Dachaufbauten und der Schornsteinkopf wurden mit Stehfalzblechen verkleidet.

Für den Innenbereich werden, auf Grund des äußeren Eindrucks, Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung unterstellt.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Maximale Punktzahl = 20	Summe	<b>2,00</b>

Anhand der so ermittelten Punkte lässt sich das Objekt in Modernisierungsgrade einteilen.

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0-1
<b>2</b>	<b>kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung</b>	<b>2-5</b>
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6-10
4	überwiegend modernisiert	11-17
5	umfassend modernisiert	18-20

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer				
	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
<b>60</b>	21	<b>27</b>	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
über 80	12	21	32	44	56

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 2 und dem Ursprungsalter von ca. 60 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 27 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 27 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 80 Jahre

---

ergibt das rechnerische Baujahr Wohnhaus **1972**

---

Garagen Die Garagen sind über 60 Jahre alt, hier wird die modifizierte Restnutzungsdauer auf Grund des äußeren Zustandes auf 9 Jahre festgelegt.

rechnerische Restnutzungsdauer 9 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 60 Jahre

---

ergibt das rechnerische Baujahr Garagen **1974**

---

---

## 1. Ausstattung und Ausführung

### Mehrfamilienhaus

---

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Beton unterstellt.
Wände	Massive Bauweise.
Decken	Stahlbetondecken über Unter-, Erd- und Obergeschoss unterstellt.
Treppen	Nicht erkennbar.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit engobierten Tondachziegeln eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre Nordseite in Kupfer, Südseite in Zink, 2 Dachgauben und 3 Dachflächenfenster an der Nordseite sowie einer großen und 2 kleineren Gauben an der Südseite, Gauben und Schornsteinkopf mit Stehfalzblechen verkleidet.
Außenflächen	Strukturputz an Erd- und Obergeschoss, Kunststeinputz am Sockel, Stehfalzbleche an den Giebeln.
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, Glasbausteine im Treppenhaus und im Eingangsbereich, Stahlkellerfenster mit Gitter.
Türen	Hauseingangstür in Aluminium mit Glaseinsätzen, Kellertür in Holz mit Glaseinsatz.
Innenausstattung	Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.
Heizung	Es ist ein Öl-Einfuhrstutzen an der Fassade sichtbar, hieraus wird auf eine Öl-Zentralheizung geschlossen.
Sonstiges	Balkone als Loggien mit leicht auskragender Bodenplatte, Geländer mit Betontreppe und Stahlgeländer zum Kellereingang. Außenwasserhahn Eingangsüberdachung als Flachdach mit Bitumenpappeabdichtung.
<b>Garagen</b>	6 Fertiggaragen als Reihengaragen mit Bitumenbahnen abgedichtet, umlaufende Zinkaufkantung, Metall-Einschubtore.

## Baulicher Zustand

---

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstückselemente (z.B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, des Schall und Wärmeschutzes, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile) wird ausgeschlossen. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

### Baumängel/Bauschäden

Es wurden einige Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen.

Diese sind im Wesentlichen:

#### Wohnhaus

Defektes Kellerfenster,  
Moosbefall an der Haustürüberdachung,  
Rissbildung und Verfärbungen an der Fassade,  
ein übergroßer Fleck an der Westseite lässt auf einen Wasserschaden im OG schließen.  
Verfärbte Kunststoffplatten an den Balkonen,  
nicht fachgerechter Anschluss im Bereich des Außenwasserhahnes.

#### Garagen

Moosbefall im Bereich des Daches, des Außenputzes und der Traufe.

#### *Anmerkung:*

*Für evtl. Schäden, die durch die fehlende Innenbesichtigung nicht erkennbar sind, wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag vorgenommen.*

### Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnungen ist nicht bekannt. Auf Grund der Türklingeln wird von 12 Wohneinheiten ausgegangen. Gefangene Räume können nicht ausgeschlossen werden.

### Baurecht:

Da keine Bauakte besteht bzw. aufgefunden werden kann, wird hier unterstellt, dass das Wohngebäude und die Garagen grundsätzlich genehmigt sind. In wie weit der Ausbau des Dachgeschosses bzw. die Wohnungen im Untergeschoss genehmigt sind, kann nicht geprüft werden. Auch hierfür erfolgt ein Sicherheitsabschlag.

### Energetische Qualität

Mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden seit dem 1. Mai 2014 hohe Ansprüche an die energetische Qualität gestellt. Im Wesentlichen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bestimmte Grenzwerte EnEV (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) für Außenbauteile müssen eingehalten werden.

Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch betriebenen Speicherheizsysteme nicht mehr betrieben werden. Dies gilt überwiegend auch für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen von Heizungsanlagen in unbeheizten Räumen müssen, soweit sie zugänglich sind, gedämmt werden.

Bei der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. der darüber liegenden Dächer darf ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten werden und eine Änderung von Außenbauteilen darf nicht zu einer Veränderung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.

Im Zuge dieses Gutachtens kann keine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Kosten erstellt werden; hierzu ist ein entsprechender Fachingenieur zu beauftragen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass, bezogen auf die heutigen Anforderungen, aus energetischer Sicht ein erheblicher Mangel besteht. Dieser Umstand wird bei der Bewertung unter wirtschaftliche Wertminderung entsprechend berücksichtigt.

Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.

Es wird im Zuge dieser Bewertung der diesbezüglich vorgefundene Gebäudezustand berücksichtigt.

## **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). Zu den baulichen Anlagen gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Sonstige Anlagen sind z. B. parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen.

### **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.

Der Herstellungswert der Gebäude und besonderen Betriebseinrichtungen wird in der Regel über die Normalherstellungskosten eines Basisjahres und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, über die Bruttogrundfläche oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude und den Preisindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt. Vom Herstellungswert sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden, sowie sonstiger wertbeeinflussender Merkmale durch Abzüge vorzunehmen, um den Wert der Gebäude und der sonstigen Betriebseinrichtungen zu erhalten. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß unterhaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Der Wert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, aus Erfahrungssätzen als pauschalierter Zeitwert ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

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

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und einer eigenen Preisermittlung entsprechend der Baubeschreibung eingesetzt. Bei dieser Ermittlung werden je nach Ausstattung und der Bauart des jeweiligen Bauteils Preise auf der Basis 2010 = 100 zugrunde gelegt.

### **Baunebenkosten**

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlagen abhängig. Sie betragen je nach Gebäudeart und Ausstattung 8 bis 20%.

### **Alterswertabschreibung**

Die Wertminderung wegen Alters (technische Wertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

### **Marktanpassung**

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens wird nicht vorgenommen, da die wesentlichen Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und dem Liegenschaftszins berücksichtigt wurden.

### **Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Baumängel/Bauschäden sind in der jeweiligen Baubeschreibung unter 'Bau- und Unterhaltungszustand' sowie unter Instandsetzungsarbeiten aufgeführt. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßem instand gehaltenen Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere bei wirtschaftlicher Überalterung werden in einem Vomhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemäßer Grundrisseinteilung oder überhöhter bzw. niedriger Geschosshöhen.

**Aufstellung der bebauten Fläche :**

---

Die Maße wurden der Anlage zum Wegerecht entnommen, siehe Anlage.

1. Wohnhaus	19,990	.	12,990	=	259,67	qm
	11,390	.	0,600	=	6,83	qm
2. Garagen						
	17,800	.	6,500	=	115,70	qm
						<hr/>
						382,20 qm
						<hr/> <hr/>

**Berechnung der Brutto - Grundfläche gem. DIN 277 (Novellierung von 2005) :**

---

**1. Wohnhaus**

UG	19,990	.	12,990	=	259,67	qm
	-1,250	.	11,390	=	-14,24	qm
EG	19,990	.	12,990	=	259,67	qm
	-1,250	.	11,390	=	-14,24	qm
OG	19,990	.	12,990	=	259,67	qm
	-1,250	.	11,390	=	-14,24	qm
DG	19,990	.	12,990	=	259,67	qm
						<hr/>
				insgesamt	=	995,97 qm
						<hr/> <hr/>

**2. Garagen**

EG	17,80	.	6,50	=	115,70	qm
						<hr/>
gesamt				=	115,70	qm
						<hr/> <hr/>

**Grundlagen :**

---

Auf der Grundlage der NHK 2010 hält der Unterzeichner hier unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards der Gebäude folgende Normalherstellungswerte für angemessen.

1.	<u>Wohnhaus</u>	<b>Typ</b>	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE Standardstufe 3	<b>4.2</b> <b>765 ,-- €/qm</b>
			Unter Berücksichtigung der Außenmaße mit Abzug für Wände und Treppenhaus ergeben sich im Erd- und Obergeschoss Wohnungsgrößen von ca. 50-70 qm.	
			<b>Baujahr rechnerisch</b>	<b>1972</b>

2.	<u>Garage</u>	<b>Typ</b>	Mehrfachgarage Standardstufe 3	<b>14.1</b> <b>245 ,-- €/qm</b>
			<b>Baujahr rechnerisch</b>	<b>1974</b>

Alter und übliche

Gesamtnutzungsdauer

Das Alter wird entsprechend des Baujahres, aber auch des Zustandes der verwendeten Baustoffe sowie der Bauart und der Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit eingeführt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen errechnet sich hiernach aus Alter und Nutzungsdauer.

Alterswert-  
abschreibung

Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel:

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = \text{Alterswertminderung in Prozent}$$

Index

Der zuvor ermittelte Wert entspricht den NHK 2010. Seit 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag hat eine Baupreisentwicklung stattgefunden, die mittels Index des Statistischen Bundesamtes an den Stichtag anzupassen ist. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes beträgt der Bauindex (Basis 2015 = 100)

für Wohngebäude am Stichtag: 163,3 (I/2024)

Umrechnung des Index von der Basis 2021 = 100 auf Basis 2010 = 100  
zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude zum Bewertungsstichtag = 163,3

Indexsteigerung I/24 => III/25 (Faktor aus 2021=100) **für Wohngebäude** 1,045

Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung: 163,3 x 1,0451 x 100,0  
----- : **189,4**  
90,1

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : Mehrfamilienhaus**

*Basiswerte*

Brutto - Grundfläche	=	996	qm
Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )	=	765	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag ( Index 2010 = 100 )	=	189,4	
Alter, rechnerisch	=	53	Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	80	Jahre
Restnutzungsdauer	=	27	Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}}$	x	100	=	66,3	%
---------------------------------------	-------------------------------------	---	-----	---	------	---

Mehrfamilienhaus	996 qm	.	765 €/ qm	=	761.940	,-- €
------------------	--------	---	-----------	---	---------	-------

besondere Bauteile

Kellerhals, Haustürüberdachung	pauschal	=	7.000	,-- €
Gauben, Balkone	pauschal	=	90.000	,-- €

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	858.940	,-- €
--	---	---------	-------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 189,4	=	1.626.832	,-- €
---	---	-----------	-------

Wertminderung infolge Alter	=	66,3 %	=	-1.077.776	,-- €
-----------------------------	---	--------	---	------------	-------

<b>mängelfreier Bauwert</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>	=	<b>549.056</b>	<b>,-- €</b>
-----------------------------	-------------------------	---	----------------	--------------

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :**

**Garagen**

*Basiswerte*

Brutto - Grundfläche	=	116	qm
Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )	=	245,00	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag ( Index 2010 = 100 )	=	189,4	
Alter, rechnerisch	=	51	Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	60	Jahre
Restnutzungsdauer	=	9	Jahre
lineare Alterswertminderung			
Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100$	=	85,0 %

---

Garagen	116 qm	245 €/ qm	=	28.420	,-- €
---------	--------	-----------	---	--------	-------

---

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	28.420	,-- €
--	---	--------	-------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 189,4	=	53.827	,-- €
---	---	--------	-------

Wertminderung infolge Alter	=	85,0 %	=	-45.753	,-- €
-----------------------------	---	--------	---	---------	-------

---

<b>mängelfreier Bauwert</b>	<b>Garagen</b>	<b>=</b>	<b>8.074</b>	<b>,-- €</b>
-----------------------------	----------------	----------	--------------	--------------

---

## Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

### Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss  
einschließlich aller Grundleitungen = 2.500 ,-- €

### Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom 2.000 ,-- €  
Hausanschluss für Wasser 2.000 ,-- €  
Hausanschluss für Gas ,-- €  
Hausanschluss für Telefon 200 ,-- € = 4.200 ,-- €

### Bodenbefestigungen

Betonsteinpflaster, Hoffläche,  
Zufahrt mit Schwarzdecke pauschal = 30.000 ,-- €

### Einfriedigungen

### Sonstiges, nur Bauteile

### Gartengestaltung

Rasen, Hecken und Ziersträucher pauschal = 3.000 ,-- €

---

**Zeitwert der Außenanlagen :** = **39.700 ,-- €**

---

---

## Zusammenfassung der Sachwerte

---

### Sachwert der baulichen Anlagen

Wohnhaus, mängelfreier Bauwert	=	549.056	,-- €
Garagen, mängelfreier Bauwert	=	8.074	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	39.700	,-- €
Bodenwert	=	629.560	,-- €

---

**vorläufiger Sachwert** = 1.226.390 ,-- €

### Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag leicht niedrigere Preise als die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis erzielbar.

Aus diesem Grunde muss der errechnete Sachwert mit Hilfe einer Anpassung an die derzeit herrschende Marktlage angeglichen werden.

Nach Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen gleich oder ähnlich gelagerter Objekte aus der jüngsten Zeit haben sich tlw. erheblich vom Sachwert abweichende Verkehrswerte ergeben.

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage eine Anpassung von -5 % für angemessen

vorläufiger Sachwert :	=	1.226.390	,-- €
Anpassung	-5 % =	-61.320	,-- €
		<hr/>	
angepasster Sachwert, mängelfrei	=	1.165.070	,-- €

Übertrag 1.165.070 ,-- €

**Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Baumängel/Bauschäden pauschal -12.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung  
(siehe 'Grundrissgestaltung')  
-3 % von  
549.056 € = -16.472 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung  
(siehe 'Grundrissgestaltung')  
% von  
8.074 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel  
(siehe 'energetische Qualität')  
-10 % von  
549.056 € = -54.906 ,-- €

Abzug baurechtliche Mängel = ,-- €

Abzug zur Sicherheit  
wegen fehlender Innenbesichtigung = -50.000 ,-- €

---

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -133.377 ,-- € -133.377 ,-- €

---

**Sachwert Wohngebäude mit Garagen 1.031.693 ,-- €**

---

---

## 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 §§ der 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.

### Berechnung der Wohnflächen

Da weder Grundrisse vorlagen noch eine Innenbesichtigung bzw. ein Aufmaß möglich war, werden die Wohnflächen wie folgt geschätzt:

Wohnhaus

#### Untergeschoss

Auf Grund der Anzahl der Klingelschilder geht der Unterzeichner davon aus, dass 50% des UG zu Wohnraum ausgebaut sein müssen.

Für die Wände und das Treppenhaus werden 30% der BGF abgezogen.

Fläche:	19,990	.	12,990	.	1,00	=	259,67 qm
	-11,390	.	1,250	.	1,00	=	<u>-14,24 qm</u>
							245,43 qm
	245,43	.	70%	.	1,00	=	171,80 qm
	171,80	.	50%	.	1,00	=	85,90 qm

geschätzte Wohnfläche im UG

**85,90 qm**

#### Erdgeschoss

Auf Grund der 3 Balkone werden 3 Wohneinheiten unterstellt.

Für die Wände und das Treppenhaus werden 30% abgezogen.

Fläche:	19,990	.	12,990	.	1,00	=	259,67 qm
	-11,390	.	1,250	.	1,00	=	<u>-14,24 qm</u>
							245,43 qm
	245,433	.	70%	.	1,00	=	171,80 qm
Balkone	11,090	.	1,850	.	0,25	=	<u>5,13 qm</u>

geschätzte Wohnfläche im EG

**176,93 qm**

#### Obergeschoss

OG wie EG

**176,93 qm**

#### Dachgeschoss

Grundfläche abzüglich der Dachschrägen

Für die Wände und das Treppenhaus werden 30% abgezogen.

Fläche:	19,990	.	10,990	.	1,00	=	219,69 qm
	-19,990	.	2,000	.	0,50	=	<u>-19,99 qm</u>
Gaiben	21,390	.	1,000	.	0,50	=	<u>10,70 qm</u>
							210,40 qm
	210,395	.	70%	.	1,00	=	<b><u>147,28 qm</u></b>

**Ertragswertberechnung**

**Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen**

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.

Wohnhaus				
Untergeschoss	86 qm	.	8,00 €/qm	= 687 ,-- €
Erdgeschoss	177 qm	.	8,00 €/qm	= 1.415 ,-- €
Dachgeschoss	177 qm	.	8,00 €/qm	= 1.415 ,-- €
Dachgeschoss	147 qm	.	8,00 €/qm	= 1.178 ,-- €
Garagen	6 Stellpl.	.	40,00 €/Stck	= 240 ,-- €

Rohertrag monatlich = 4.935 ,-- €

Rohertrag jährlich = 59.220 ,-- €

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:

20 % von 59.220 ,-- € = -11.844 ,-- €

Reinertrag jährlich = 47.376 ,-- €

Reinertrag jährlich 47.376 ,-- €

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das  
Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf  
dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Ob-  
jektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes. = 3,20 %

Reinertragsanteil des Bodens  
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 1.224 qm  
Bodenwert je qm 510 ,-- €  
Liegenschaftszinssatz 3,20 %

1.224 qm . 510 €/qm . 3,20 % = -19.976 ,-- €

---

Reinertragsanteil des Gebäudes = 27.403 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 3,20 %  
u. einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren  
entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 17,47$$

p = Liegenschaftszinssatz  
n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =  
Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 478.734 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -12.000 ,-- €

Sicherheitseinbehalt = -50.000 ,-- €

( siehe auch Sachwertverfahren )

---

Ertragswert (Gebäude)  
Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen = 416.734 ,-- €

Bodenwert: = 629.560 ,-- €

---

**Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen = 1.046.294 ,-- €**

---

**V e r k e h r s w e r t     :**

---

Sachwert	1.031.693 ,-- €
Ertragswert	1.046.294 ,-- €

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.

Da bei dem zu bewertenden Grundstück die Rendite im Vordergrund steht, ist zur Verkehrswertfindung der Ertragswert von grundlegender Bedeutung.

Das gleichfalls durchgeführte Sachwertverfahren dient im vorliegenden Fall der Unterstützung des Ertragswertes.

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

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

**bebauten Wohngrundstücks mit Mehrfamilienwohnhaus und Garagen  
Dünnhofsweg 24 in 51469 Bergisch Gladbach**

**zum Stichtag : 8.10.2025**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

**auf :    1.046.000 €**

---

---

**Einzelwerte:**

bebautes Flurstück Nr. 31, Gemarkung Gronau, Flur 7:	1.046.000 ,-- €
unbebaute Parzelle Nr. 180, Gemarkung Gronau, Flur 7:	46.400 ,-- €

---

Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit

**1.092.400 ,-- €**

Gummersbach, den    31. Oktober 2025

Der Sachverständige: