

signiert von:

Andreas Kötter

am: 04.09.2025

mit:

digiseal®
by secrypt



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK

Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Bergisch Gladbach
Postfach 10 01 51
51401 Bergisch Gladbach

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

Ihr Zeichen 034 K 12/25

Ihre Nachricht vom 16.06.2025

Köln der 01.09.2025

Bearb. Nr. AK-25-064

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:

Eigentumswohnung – Haus 3, WE Nr. 271
Reginharstraße 2
51429 Bergisch Gladbach



Auftraggeber:

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Postfach 10 01 51
51401 Bergisch Gladbach

Wertermittlungsstichtag: 22.08.2025

Verkehrswert:

Wohnung WE Nr. 271 115.000,00 €

./ 15 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 17.000,00 €

98.000,00 €

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 vom 16.06.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss 01.04.2025 und 16.06.2025.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes des Sondereigentums Wohnung WE Nr. 271, Reginharstraße 2, 51429 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

Eigentumswohnung WE Nr. 271
VII. Obergeschoss links hinten im Haus 3
Reginharstraße 2
51429 Bergisch Gladbach

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Wohnung WE Nr. 271
Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 02.04.2025 / Abdruck 02.04.2025):
Grundbuch von Bensberg-Honschaft, Blatt 1191
Gemarkung von Bensberg-Honschaft, Flur 2
Lfd. Nr. 1
88/10.000 Miteigentumsanteil
Flurstück 1038 = 5.052,00 m²
Hof- und Freifläche, Reginharstraße 2, 4

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 04.08.2025 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 22.08.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich, es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Durch Einwurfsschreiben am 22.08.2025 wurde der Eigentümer aufgefordert sich mit Sachverständigen in Verbindung zu setzen, dies erfolgte nicht.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

22.08.2025

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach v. 02.07.2025) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

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 telefonischer Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 02.07.2025 / 18.07.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist nach Angabe der WEG-Verwaltung vermietet. Der genannte Mieter wird aber nicht auf dem Klingeltableau bzw. Briefkastenanlage geführt.

Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

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

Hausgeld 2023 siehe Originalgutachten

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 03.07.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis v. 17.05.2019 hat vorgelegen.

Endenergieverbrauch 147,0 KWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 161,7 KWh/(m²a)

2.8 Vorbemerkung

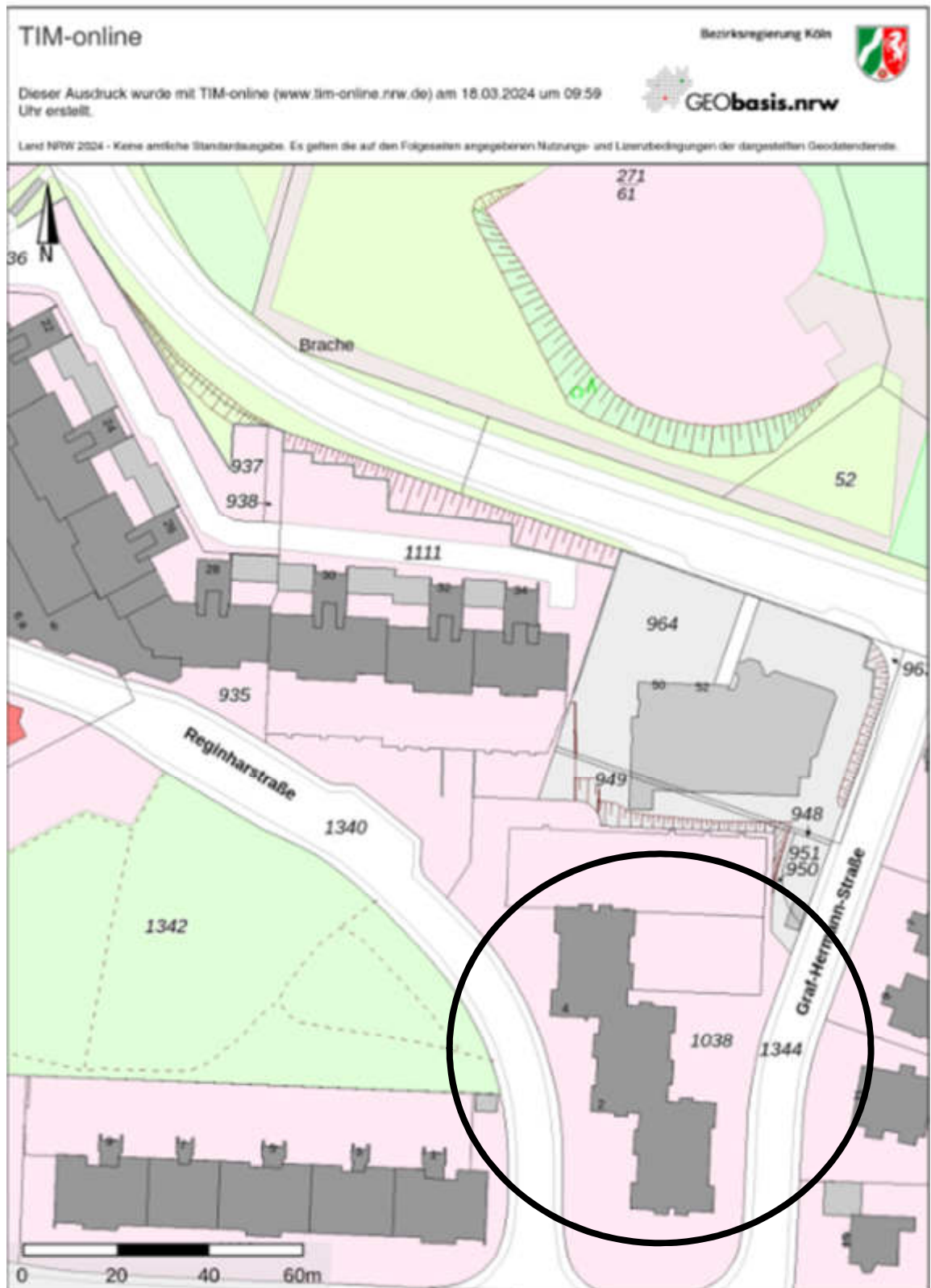
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße 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 der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungsspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird hier 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: Reginharstraße 2, 4.

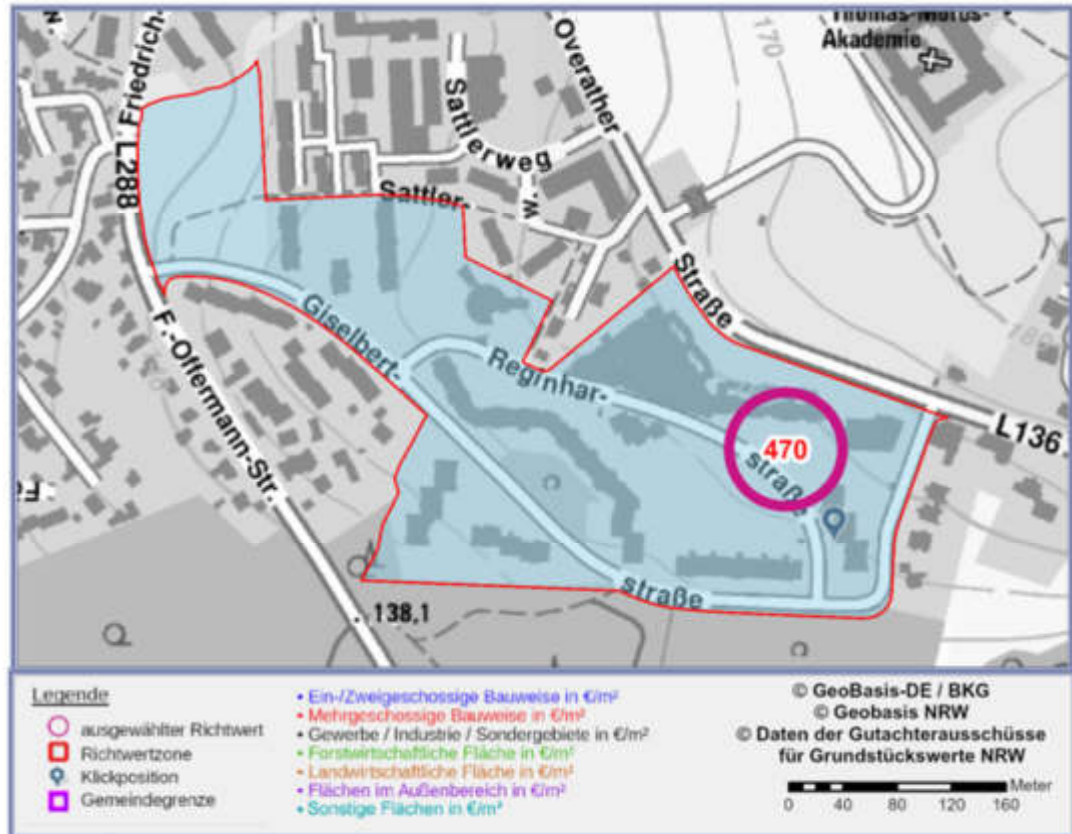


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51429
Gemarkungsname	Bensberg-Freiheit
Gemarkungsnummer	4903
Ortsteil	Bensberg
Bodenrichtwertnummer	13180
Bodenrichtwert	470 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV-XV
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	450 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Reginharstr.

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Westansicht



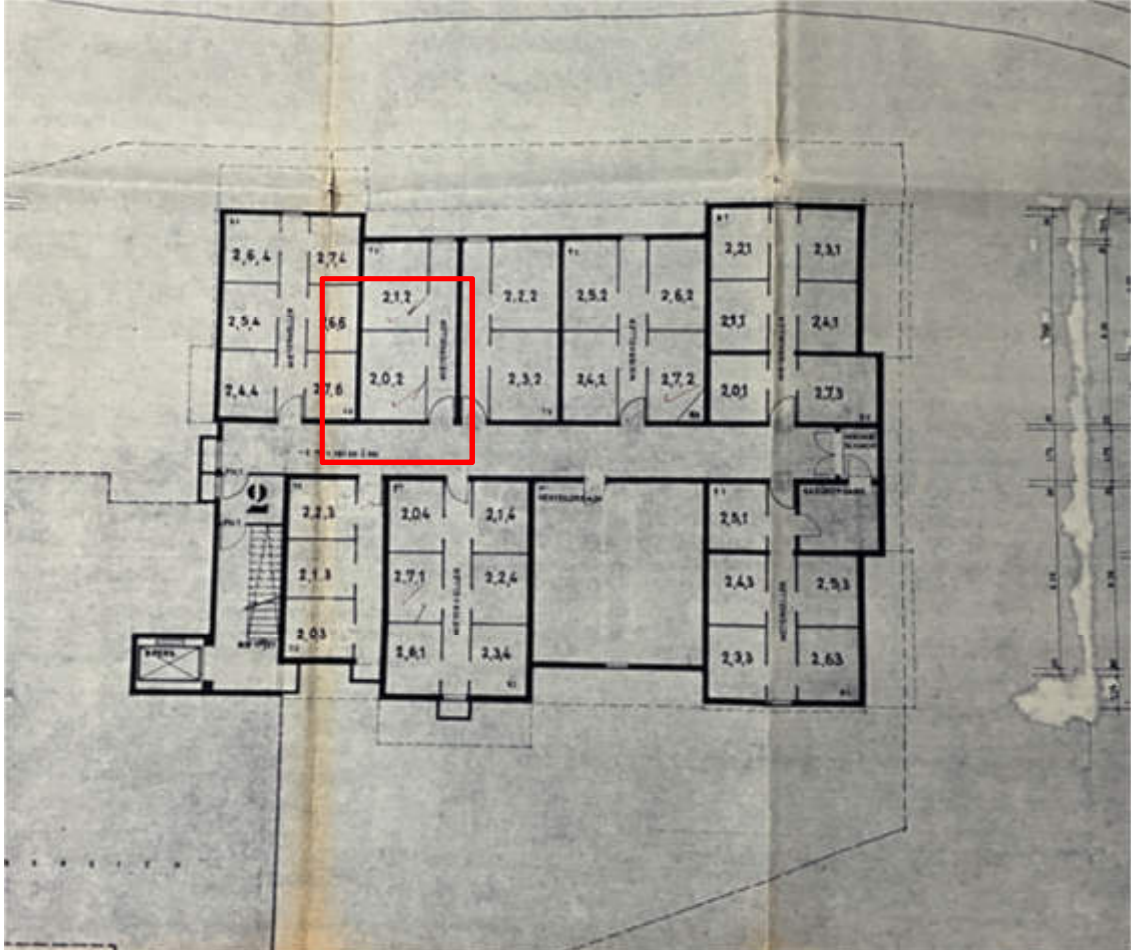
2) Ostansicht



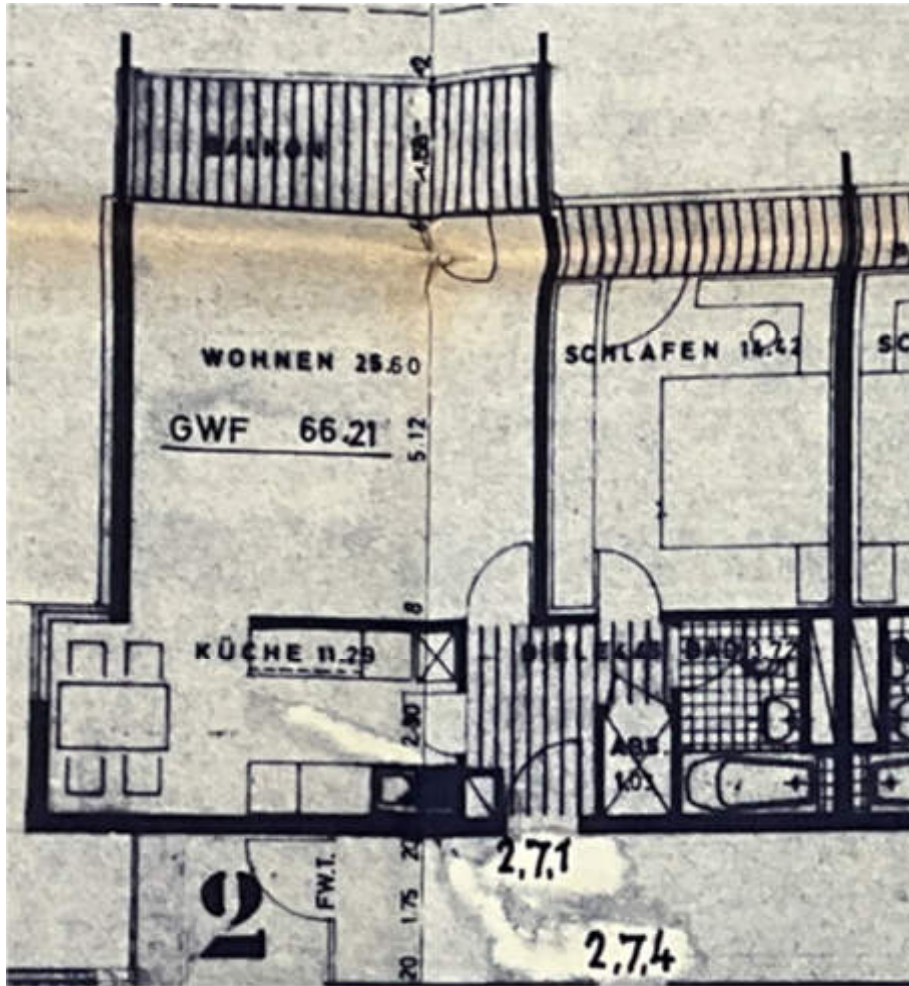
3) Hauseingang Reginharstraße 2

2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss 7. Obergeschoss WE 271

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, Lückerath, 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 Bockenberg, innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Bei der Bebauung handelt es sich um eine Großsiedlung aus den 1970er Jahren.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Bergisch Gladbach - Bensberg	fußläufig (ca. 10 min)
Stadtmittelpunkt Bergisch Gladbach	ca. 7,00 km
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 18,00 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 17,00 km
Autobahnanschlussstelle „A 4“	ca. 1,00 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.

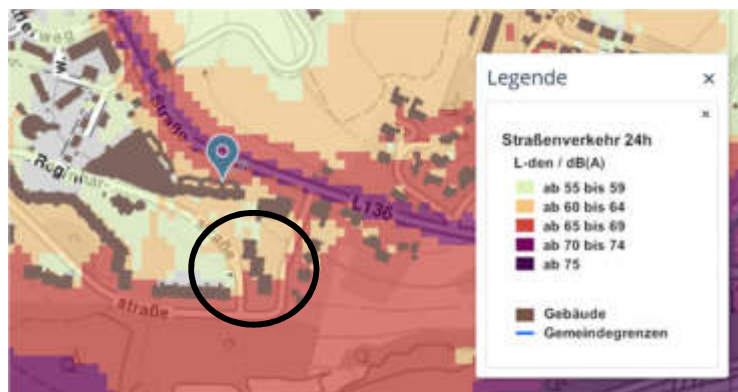
3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und liegt an der Reginharstraße / Graf-Hermann-Straße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Reginharstraße aus. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, Grundstücksbreite max. ca. 110,00 m, Grundstückstiefe max. ca. 75,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 5.052,00 m². Das Grundstück hat eine West-Ost Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Von Süden nach Westen ca. ein Geschoss Höhenversprung. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Reginharstraße und die Graf-Hermann-Straße sind ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, Gehwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehr



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

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

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen (Großsiedlung), Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Eigentumswohnungen eher einfache Wohnlage in Bergisch-Gladbach.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

Unterkellerte, 8-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit Flachdach. Die Anlage Reginharstraße 2 - 4 besteht aus drei Häusern mit zwei Hauseingängen und einer Gemeinschaftstiefgarage.

Baugenehmigung v. 10.04.1972

Baujahr 1973

Teilungserklärung v. 09.01.1973

Modernisierungen der Wohnung Nr. 271 sind nicht bekannt geworden.

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Stahlbetonwände bzw. Mauerwerkswände.

Obergeschosse Stahlbetonfertigteilelemente (Waschbeton), Innenseitig verputzt.

Keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk bzw. Beton, beidseitig verputzt.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdachkonstruktion als Stahlbetondecke vermutlich mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Sichtbeton- bzw. Waschbetonfassaden mit weißen Fenstern.

Weitgehend normale baualterstypische Großsiedlungswohnhausgestaltung.

(II) Tiefgarage (nicht zugänglich)

Tiefgarage in Stahlbetonbauweise, vermutlich mit bituminöser Abdichtung. Rolltor.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Wohnung WE 271

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angaben.

Fenster:

Keine Angaben.

Türen:

Keine Angaben.

Fußböden:

Keine Angaben.

Sanitärinstallation:

Keine Angaben.

Elektroinstallation:

Keine Angaben.

Heizungsart:

Gasheizung gemäß Energieausweis.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Angaben.

Gemeinschaftseigentum:

Hauseingangstür als Aluminiuelement mit Isolierverglasung. Treppenanlage mit Betonwerksteinstufen und Metallgeländer. Kellergeschoss mit Estrichoberboden, Metalltüren. Abstellräume mit Holztrennwänden. Aufzugsanlage.

3.3.4 Ausstattungqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem durchschnittlichen, zweckmäßigen Qualitätsstandard der Baualtersklasse.

3.3.5 Außenanlagen

Zuwegung und Zufahrt mit Betonsteinpflaster. Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter:	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1973	52 Jahre	80 Jahre

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht durchgeführt werden.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Entsprechend der durchgeführten Modernisierungen kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt bzw. klassifiziert werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Umfang und Zeitpunkt der seit dem Ursprungsbaujahr im Bereich des Wohnungseigentums und Gemeinschaftseigentums durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind nicht genau bekannt. Unter Berücksichtigung des optischen Gesamteindrucks wird das Objekt sachverständig im Bereich zwischen „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

(Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen und an Hand der Planunterlagen plausibilisiert.

Summe Wohnfläche WE 271	rd. 66,00 m ²
=====	=====

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier nur Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter in einem 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 Marktabschlages 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

Wohnungseigentum

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung – hier ohne Innenbesichtigung – erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

Gemeinschaftseigentum:

- Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung sind Strangsanierungen nach Bedarf (Wasserschaden, Badsanierung) geplant. Die Kosten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen.
- Keine weiteren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung im siebten Obergeschoss des Hauses Reginharstraße 2.

Das Bewertungsobjekt wurde 1973 als unterkellerte, 8-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit Flachdach errichtet. Die Eigentumswohnanlage Reginharstraße 2 -4 besteht aus 96 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftstiefgarage, große Objektgröße.

Wohnung WE Nr. 271

Die Wohnung befindet sich im siebten Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von rd. 66,00 m². Zweizimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad und zwei Balkonen. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen. Die Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind weitgehend normal. Bad innenliegend. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukrainekriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreistrübkänge 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

Die Wertermittlung erfolgt hier unter der Prämisse einer Eigennutzung.

Von der WEG Verwaltung wurde ein Mieter genannt, der aber weder auf dem Klingeltableau noch der Briefkastenanlage gelistet ist.

Für die Unwägbarkeiten ob hier eine unmittelbare Eigennutzung erfolgen kann, wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis von Vergleichspreisen €/m² (Vergleichswertverfahren) und Erträgen in Verbindung mit dem Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) beurteilt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 40 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 – mehrgeschossig:

Stichtag: 01.01.2025 = 470 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; IV – XV

Reginharstraße

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

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

Modifizierung Ausnutzung:

Die Ausnutzung entspricht weitgehend der gebietstypischen Ausnutzung

Die Ausnutzung rechtfertigt hier keine Modifizierung.

Modifizierung Mikrolage / Grundstückszuschnitt / Ausrichtung:

Mikrolage / Grundstückszuschnitt und Ausrichtung rechtfertigen hier keine Modifizierung.

Modifizierung konjunkturellen Entwicklung:

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

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert sachverständig geschätzt: 470,00 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

5.052,00 m² x 470,00 €/m² = 2.374.440,00 €

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 2.374.000,00 €

=====

=====

4.1.4.1 Miteigentumsanteil am Grundstück

Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 271

88 / 10.000 von 2.374.000,00 € = 20.891,20 €

4.1.4.2 Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 271

- gerundet - = 21.000,00 €

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da dieses Verfahren erfahrungsgemäß bei Eigentumswohnungen nicht zu marktgerechten Werten führt.

Eigentumswohnungen und Stellplätze werden überwiegend auf Basis von marktorientierten Mieten, nach dem Ertragswertverfahren, bzw. auf Basis von marktorientierten Preisen pro m² Wohnfläche bzw. Stück Stellplatz nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstücks-
wert 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 Be-
standteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden - Miteigentumsanteil
- 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 Reinertrags-
anteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich be-
grenzter 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 Jah-
resbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Rein-
ertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert er-
mittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Rein-
ertrag. 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 Erfah-
rungen 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 vermutlich vermietet. 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

WE 271

$$66,00 \text{ m}^2 \times 8,30 \text{ €/m}^2/\text{Monat rd.} = 550,00 \text{ €/Monat}$$

Marktüblicher Jahresrohertrag

$$550,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 6.600,00 \text{ €}$$

4.3.2.1	Marktüblicher Jahresrohertrag	- gerundet - =	6.600,00 €
	(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 - =	1.480,00 €
	(= rd. 22,42 %)		=====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

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

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
2,40 %	32 Jahre	22,16

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	6.600,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>1.480,00 €</u>
	=	5.120,00 €
./. Bodenertragsanteil: 2,40 % vom Bodenwert	=	<u>504,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	4.616,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
4.616,00 € x 22,16 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	102.000,00 €
Bodenwert	=	<u>21.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		123.000,00 €

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

Bei einer Wohnfläche von 66,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 1.860,00 €.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	123.000,00 €
=====		=====

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 Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Direkte Vergleichspreise lassen sich wegen der Individualität der Immobilien kaum praktisch auswerten. Hilfsweise wird auf die Daten des Gutachterausschusses (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) zurückgegriffen.

Auswertung Kaufpreissammlung s. Originalgutachten.

Es ergibt sich hier ein modifizierter Vergleichswert von 1.793,00 €/m² bei einer Spanne von 1.370,00 €/m² bis 2.434,00 €/m² berücksichtigt.

Vergleichswertberechnung:

Wohnungseigentum = Wohnfläche x Vergleichsfaktor

$$66,00 \text{ m}^2 \times 1.793,00 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} = \quad 118.000,00 \text{ €}$$

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

4.4.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert – Kaufpreissammlung	118.000,00 €
=====	=====

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 Vermietungssituation

Die Wertermittlung erfolgt hier unter der Prämisse einer Eigennutzung.

Von der WEG Verwaltung wurde ein Mieter genannt, der aber weder auf dem Klingeltableau noch der Briefkastenanlage gelistet ist.

Für die Unwägbarkeiten ob hier eine unmittelbare Eigennutzung erfolgen kann, wird ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

Marktabschlag Vermietungssituation = 3.000,00 €

5.1.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Vermietungssituation	= 3.000,00 €	= 0,00 €
Summe	= 3.000,00 €	= 0,00 €

5.1.4 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Abschlag = 3.000,00 €

6. Ergebnis

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 123.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag = 3.000,00 €

= 120.000,00 €

Vergleichswert - Kaufpreissammlung

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 118.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag = 3.000,00 €

= 115.000,00 €

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung berücksichtigt eine hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen.

Der ermittelte Vergleichswert ist unter Berücksichtigung der Datenbasis aussagefähig.

Der Ertragswert stützt hier den Vergleichswert.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnung WE Nr. 271 Reginharstraße 2 - 4, 51429 Bergisch Gladbach folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 22.08.2025 geschätzt:

Verkehrswert 115.000,00 €

./. 15 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 17.000,00 €

Verkehrswert: 98.000,00 €

in Worten: achtundneunzigtausend €

(incl. Bodenwert)

Informationsdaten: 98.000,00 € : 66,00 m² = rd. 1.480,00 €/m² Wohnfläche)