



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. 6039/2025

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
Aktenzeichen 34 K 25/25
Schloßstraße 21**

51429 Bergisch Gladbach

Objekt:

**bebautes Grundstück
Einfamilienhaus
als Doppelhaushälfte
mit angebaute Garage
Asterweg 18
Dabringhausen**

42929 Wermelskirchen

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

13. 8. 2025

Verkehrswert:

301.000 €



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten

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
Grundstücksmarktbericht des Bodenrichtwertkarte	Rheinisch-Bergischen Kreises

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:
	Ort : Dabringhausen
	Straße : Asterweg 18
	Gemeinde : Stadt Wermelskirchen
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am : 08.07.2025
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am : 13.08.2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Zwei Eigentümer der Erbengemeinschaft sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

Grundstücksangaben

Grundbuchamt Amtsgericht Wermelskirchen
Grundbuch von Dabringhausen
Grundbuchblatt 350A
Grundbuchdaten Ablichtung vom 08.07.2025

Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
1	Dabringhausen	11	198	Hof- und Gebäudefläche Asterweg 18	358 qm

insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet 358 qm

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Belastung eingetragen:

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K
25/25). Eingetragen am 04.07.2025.

Anmerkung: Diese Eintragung beinhaltet keine Wertminderung.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen
sein könnten, 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 Wermelskirchen vom 22.07.2025 ruhen auf dem
Grundstück keine Baulasten.

Altlasten Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Rheinisch-Bergischen
Kreises ist lt. Auskunft vom 22.07.2025 keine Eintragung für das hier
betreffende Grundstück vorhanden.

Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass diese Flächen
"altlastenfrei" sind. 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. Das Wohngebäude ist selbstgenutzt.
Denkmalliste	Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.
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 Wohnbaugrundstück.
Lage	Das Grundstück liegt in Dabringhausen, einem Stadtteil von Wermelskirchen. Wermelskirchen mit allen dazugehörigen Ortschaften hat rund 34.300 Einwohner. Das Gebiet von Wermelskirchen ist ca. 75 km ² groß und besteht aus den 3 Stadtteilen Wermelskirchen, Dabringhausen und Dhünn. Der Ortsteil Dabringhausen hat ca. 3.900 Einwohner.
Entfernungen	Lebensmittelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und ein Kindergarten sind in Dabringhausen ansässig. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Wermelskirchen in ca. 9km Entfernung.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn (A1) ist ca. 4 km entfernt. Die nahegelegene L101 verbindet Hückeswagen mit Odenthal-Altenberg.
Lagequalität	Reine Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.
Immissionen	Keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die öffentliche Straße "Asterweg" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke ohne Bürgersteige ausgebaut.

Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerkosten	<p>Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Stadt Wermelskirchen vom 22.07.2025 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten.</p> <p>Für eine nachmalige Herstellung, Verbesserung oder Erweiterung der Straßen können jedoch Ausbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW erhoben werden. Eine Herstellung im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften (§ 8 KAG NRW) ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Das Grundstück ist an die Kanalisation angeschlossen. Anschlussbeiträge sind abgegolten.</p>
Bebauung	Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und Garage bebaut.
Grundstücksschnitt	Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt. Die Südgrenze an der Straße hat eine Breite von ca. 12 m. Die maximale Tiefe liegt bei ca. 32 m.
Oberfläche	Das Gelände fällt leicht nach Süden hin ab. Das Gefälle wird durch die Bebauung aufgefangen.
Baugrund	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

Baurechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan : Es besteht kein Bebauungsplan.
Ebenso besteht keine Innen- oder Außenbereichssatzung.

Eine weitere Bebauung hat sich nach § 34 Baugesetzbuch zu richten.

Der § 34 sagt im wesentlichen aus, dass sich eine Bebauung an der bestehenden Nachbarbebauung zu orientieren hat.

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.boris.nrw.de entnommen.

Stichtag: 01.01.2025

340,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke in der betreffenden Richtwertzone in Dabrinhausen ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	Wohnbaufläche
Größe Richtwertgrundstück	=	500-600 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	1- bis 2-geschossig

Gebäudebeschreibung

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

Allgemeines

Gebäudeart

Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage

in 2-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach.

KG: Flur, Heizungsraum, Vorratskeller, Waschküche, Keller.

EG: Flur, Diele, Gäste-WC, Küche, Schranknische (Abstellraum), Wohn-/Esszimmer, Garage, Werkstatt, 2 Terrassen.

OG: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Balkon.

DG: Schlafzimmer, Bad, Küche.

Anmerkung: Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss ist als Wohnraum baurechtlich nicht zulässig. Aufgrund lichter Höhe und fehlendem Fluchtweg werden die Flächen nicht als Wohnflächen berechnet.

Garage mit flachgeneigtem Satteldach, Betonboden und Wände mit Anstrich, Holzfenster, Sektionaltor, Kaiserdecke, Eingang zum Flur.

Baujahr

1970, unter Berücksichtigung der Bauzeit, Bauschein Nr. 34/1969 vom 22. Juli 1969.

Teilrohbauabnahme (ohne Garage) am 24.09.1969.

Schlussabnahme mit Mängeln am 07.12.1970.

Nutzungsdauer

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

Für die Garage wird eine Nutzungsdauer von 60 Jahren 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 Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen:

Eine Gasheizung wurde 2013 eingebaut.
Die Firstpfannen und die Verkleidung am Schornsteinkopf wurden ca. 2023 erneuert.
Die Kunststofffenster und die Fenstertür wurden ca. 2001 eingebaut.
Der Balkon wurde ca. 2020 renoviert.
Die Stegplatten an der Terrasse wurden ca. 2023 erneuert.

Die Garage erhielt ca. 2023 ein neues Sektionaltor.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Maximale Punktzahl = 20	Summe	5,00

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

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0-1
2	kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2-5
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
60	21	27	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 55 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 30 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 30 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 80 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr **1975**

Garage:

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer				
	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
über 60	9	16	24	33	42

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 2 und dem Ursprungsalter von 55 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 17 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 17 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 60 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr **1982**

Ausstattung und Ausführung

Einfamilienhaus mit Garage

Fundamente	Lt. Baubeschreibung Kiesbeton B 120.
Wände	Außenwände KG: Hohlblocksteine HBL 50/II, Außenwände EG und OG: Hohlblocksteine HBL 25, Innenwände HBL 25 und Schwemmstein.
Decken	Stahlbetondecke über dem KG und über den Wohngeschossen.
Treppen	Lt. Baubeschreibung Kelleraußentreppe in Stahlbeton mit Steinputz (Kellertreppe wurde geschlossen, somit nicht nutzbar), innen: Kellertreppe in Stahlbeton mit Werksteinplatten, Holztreppe mit Teppichbelag und schmiedeeisernem Geländer mit Handlauf vom EG zum OG und DG.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer. Flachgeneigtes Satteldach über der Garage.
Außenflächen	Fassade mit Klinkerriemchen verkleidet, Giebelseite verschiefert, auskragende Schieferattika an der Rückseite über dem EG.
Fenster	Fenster mit Butzenscheiben und Vergitterung neben dem Hauseingang, Holzfenster mit Ornamentglas in der Werkstatt, sonst isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststofflichtschacht im Kellerraum, Glasbausteine am Treppenaufgang zum OG, Dachflächenfenster und Garagenfenster in Holz.
Türen	Hauseingangstür in Kunststoff mit Ornamentverglasung, Außenblechtür zur Werkstatt, innen: Sperrholztüren mit Stahlzargen im OG sonst mit Futter und Bekleidung, teilw. mit Glaseinsatz, Ziehharmonikatüren im DG.
Tore	Sektionaltor zur Garage.
Fußboden	Spaltplatten und Fliesen im KG, Fliesen im EG, Betonboden in der Werkstatt, Nadelfilzteppich im OG, Fliesen im Bad des OG, Teppichboden im Schlafzimmer des DG.
Sanitäre Inst.	Im KG Waschküche mit Bodeneinlauf, Dusche, Waschbecken, Sauna, Wandfliesen raumhoch. Gäste-WC mit Waschbecken im EG, Wandfliesen 1,50 m hoch.

Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss in der Werkstatt.

Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch im OG, Wandfliesen 1,50m hoch, Waschbecken im Kinderzimmer.

Bad mit Wanne, WC und Waschtisch im DG, Wandfliesen 1,20 m hoch.

Heizung Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher, Plattenheizkörper in den Räumen.

Elektroinstallation Normale Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt, Brennstellen in allen Räumen.

Innenwände Überwiegend Tapete, Profilbretter im Flur des KG, Putz mit Anstrich im Heizungsraum, Dekorplatten im Kellerraum, Rauputz in der Diele des EG, Holzlatten in der Werkstatt, Fliesen in den Bädern (wie beschrieben), Fliesen im Vorratsraum, Fliesenspiegel in den Küchen.

Decken Putz mit Anstrich und Dekorplatten im KG, sonst Profilbretter, Paneele und Dekorplatten, Kasettendecke im Wohnzimmer, Tapete und Zierbalken in der Diele des EG, Tapete im Schlafzimmer des OG.

Sonstiges Betonmauer mit Klinkerriemchen und schmiedeeisernem Geländer, tlw. mit Holzbretterverschalung.

Terrasse im Vorgartenbereich mit Stegdoppelplatten, Fliesenboden, Holzfaserplattenbank und Markise.

Terrasse im Gartenbereich mit Betonterrassenplatten.

Balkon mit Kunststoffbeschichtung, Glasplatten und Metallgeländer.

Bewegliches Zubehör Treppenlift (wird nicht werterhöhend berücksichtigt)

Sauna im Kellergeschoss.

Gartengerätehäuschen.

Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Bewertung.

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 insgesamt	Aufsteigende Feuchtigkeit Im Heizungsraum Gäste-WC Tür mit Futter und Bekleidung zerstört durch Haustiere. Risse und Fugenschäden an den Bodenfliesen der Vorgartenterrasse.
Garage	Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden an den Wänden.

Der Zustand der Tapeten und Bodenbeläge ist in der Alterswertabschreibung enthalten.

<u>Grundrissgestaltung</u>	Der Grundriss der Wohnung entspricht den heutigen Wohnansprüchen.
----------------------------	---

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 sowie 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) als Sachwert bzw. als Ertragswert. Zu den baulichen Anlagen gehören Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen. Sonstige Anlagen sind z. B. parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen.

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zur 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 den Bauzeichnungen entnommen (siehe Anlage).

Wohngebäude	6,32	.	10,57	=	66,80	qm
						<hr/>
						66,80 qm
						<hr/> <hr/>

Garage mit Werkstatt	3,74	.	12,74	=	47,65	qm
						<hr/>
						47,65 qm
						<hr/> <hr/>

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

KG	6,32	.	10,57	=	66,80	qm
EG	6,32	.	10,57	=	66,80	qm
OG	6,32	.	10,57	=	66,80	qm
DG	6,32	.	10,57	=	66,80	qm
gesamt				=	267,21	qm
						<hr/> <hr/>
Garage mit Werkstatt	3,74	.	12,74	=	47,65	qm
						<hr/> <hr/>

Grundlagen : Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit angebauter Garage

<u>Wohnhaus</u>	Typ Einfamilienhaus	2.11
	Baujahr rechnerisch	1975
	Typ Einzelgarage	14.1
	Baujahr rechnerisch	1975

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

Einfamilienhaus	777 ,-- €/qm
Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	-27 ,-- €/qm
	750 ,-- €/qm
 Garage mit Werkstatt	 485 ,-- €/qm

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 (Stand I/2024): 163,3

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 => II/25 = Faktor **für Wohngebäude** 1,0397
Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung:
$$\frac{163,3 \times 1,0397 \times 100,0}{90,1} = 188,4$$

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Einfamilienhaus

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Wohngebäude	=	267	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)		=	750	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	(Index 2010 = 100)	=	188,4	
Alter, rechnerisch		=	50	Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	80	Jahre
Restnutzungsdauer		=	30	Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung
nach der Formel
$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = 62,5 \%$$

Einfamilienhaus 267 qm . 750 €/ qm = 200.250 ,-- €

besondere Bauteile

Betonmauer	pauschal	=	9.000	,-- €
Balkon	pauschal	=	6.200	,-- €
Sauna	pauschal	=	3.000	,-- €

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten = 218.450 ,-- €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag
bei einem Index = 188,4 = 411.560 ,-- €

Wertminderung infolge Alter = 62,5 % = -257.225 ,-- €

mängelfreier Bauwert Einfamilienhaus = 154.335 ,-- €

Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:

Baumängel/Bauschäden (siehe 'Baulicher Zustand')	=	-20.000	,-- €
Wirtschaftliche Wertminderung	% =		,-- €
Abzug für energetische Mängel (siehe 'Energetische Qualität')	-10 % =	-15.434	,-- €
Abzug für baurechtliche Mängel	=		,-- €

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : Garage mit Werkstatt

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Garage	=	48 qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Garage	=	485 €/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 2010 = 100)		=	188,4
Alter, rechnerisch		=	43 Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	60 Jahre
Restnutzungsdauer		=	17 Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}}$	x	100	=	71,7 %
---------------------------------------	-------------------------------------	---	-----	---	--------

Garage	48 qm	.	485 €/ qm	=	23.280 ,-- €
--------	-------	---	-----------	---	--------------

besondere Bauteile

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten		=	23.280 ,-- €
Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 188,4		=	43.860 ,-- €
Wertminderung infolge Alter	= 71,7 %	=	-31.433 ,-- €

mängelfreier Bauwert	Garage mit Werkstatt	=	12.427 ,-- €
-----------------------------	-----------------------------	----------	---------------------

Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:

Baumängel/Bauschäden (siehe 'Baulicher Zustand')		=	-2.000 ,-- €
---	--	---	--------------

Wirtschaftliche Wertminderung	%	=	,-- €
-------------------------------	---	---	-------

Abzug für baurechtliche Mängel (Teile des Werkstattanbaus sind nicht zu legalisieren)		=	-2.500 ,-- €
--	--	---	--------------

Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss
einschließlich aller Grundleitungen = 2.500 ,-- €

Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom 1.000 ,-- €
Hausanschluss für Wasser 1.000 ,-- €
Hausanschluss für Gas 1.000 ,-- €
Hausanschluss für Telefon 100 ,-- € = 3.100 ,-- €

Bodenbefestigungen

Betonplattenweg
Kiesschüttung im Vorgarten
Betonpflaster pauschal = 6.000 ,-- €

Einfriedigungen

Kunststoffpaneele
Alu-Trennwandelemente zum Nachbarn pauschal = 2.500 ,-- €

Sonstiges, nur Bauteile

2 Terrassen
Gartengerätehaus pauschal = 6.000 ,-- €

Gartengestaltung

Rasen, Sträucher, Büsche
und sonstige Bepflanzung pauschal = 1.500 ,-- €

Zeitwert der Außenanlagen : = **21.600 ,-- €**

Zusammenfassung der Sachwerte

Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus, mängelfreier Bauwert	=	154.335	,-- €
Garage, mängelfreier Bauwert	=	12.427	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	21.600	,-- €
Bodenwert	=	121.720	,-- €
<hr/>			
vorläufiger Sachwert	=	310.082	,-- €

Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis gut 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 10 % für angemessen.

Anpassung	10 %	=	31.008	,-- €
-----------	------	---	--------	-------

angepasster Sachwert, mängelfrei	=	341.090	,-- €
----------------------------------	---	---------	-------

Übertrag 341.090 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden pauschal -22.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung
(siehe 'Grundrissgestaltung')
% von 154.335 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel
(siehe 'energetische Qualität')
-10 % von 154.335 € = -15.434 ,-- €

Abzug baurechtl. Mängel = -2.500 ,-- €
(Teile des Werkstattanbaus sind nicht zu legalisieren)

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -39.934 ,-- € -39.934 ,-- €

Sachwert Wohnhaus mit Garage 301.157 ,-- €

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 wird 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. Danach erfolgt die 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

Die 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 wird nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. 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. Zudem 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

nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen bzw. maßstabsgerecht aus diesen herausgemessen.

Wohngebäude

EG

Wohn-/	5,900	.	4,200	.	0,97	=	24,04 qm
Esszimmer	2,305	.	0,530	.	0,97	=	1,19 qm
	-0,360	.	0,540	.	0,97	=	-0,19 qm
	3,355	.	2,005	.	0,97	=	6,52 qm
Küche	2,250	.	3,650	.	0,97	=	7,97 qm
	1,005	.	1,050	.	0,97	=	1,02 qm
Gäste-WC	1,005	.	1,450	.	0,97	=	1,41 qm
Schranknische (Abstellraum)	1,005	.	1,050	.	0,97	=	1,02 qm
Diele	2,305	.	5,000	.	0,97	=	11,18 qm
	-1,200	.	2,400	.	0,97	=	-2,79 qm
Terrasse	5,900	.	1,200	.	0,25	=	1,77 qm

OG

Schlafzimmer	3,480	.	6,205	.	0,97	=	20,95 qm
	-0,125	.	1,640	.	0,97	=	-0,20 qm
	2,305	.	3,500	.	0,97	=	7,83 qm
Kinderzimmer	3,355	.	3,650	.	0,97	=	11,88 qm
Bad	2,305	.	1,760	.	0,97	=	3,94 qm
Flur	2,305	.	4,510	.	0,97	=	10,08 qm
	-1,250	.	3,250	.	0,97	=	-3,94 qm
	-0,360	.	0,540	.	0,97	=	-0,19 qm
Balkon	5,900	.	1,200	.	0,25	=	1,77 qm

= 105,26 qm

Ertragswertberechnung

Einfamilienhaus

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	105 qm	9,50 €/qm	=	998 ,-- €
Garage	pauschal		=	50 ,-- €
				<hr/>
Rohertrag monatlich			=	1.048 ,-- €
Rohertrag jährlich			=	12.576 ,-- €

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:

22 % von	12.576 ,-- €	=	-2.767 ,-- €
<hr/>			
Reinertrag jährlich		=	9.809 ,-- €

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes.	=	2,10 %
--	---	--------

Reinertrag jährlich 9.809 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 358 qm
 Bodenwert je qm 340 ,-- €
 Liegenschaftszinssatz 2,10 %

358 qm . 340 €/qm . 2,10 % = -2.556 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 7.253 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,10 %
 u. einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 21,56$$

p = Liegenschaftszinssatz
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 156.375 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -22.000 ,-- €
 und baurechtliche Mängel = -2.500 ,-- €
 (siehe auch Sachwertverfahren)

Ertragswert (Gebäude) Einfamilienhaus = 131.875 ,-- €

Bodenwert: = 121.720 ,-- €

Einfamilienhaus mit Garage = 253.595 ,-- €

V e r k e h r s w e r t :

Sachwert	301.157 ,-- €
Ertragswert	253.595 ,-- €

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 nicht im Vordergrund steht, ist zur Verkehrswertfindung der Sachwert heranzuziehen.

Das mit fiktiven Mietsätzen durchgeführte Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall nur zur Unterstützung des Sachwertes.

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 Grundstücks mit Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Garage,
Asterweg 18 in 42929 Wermelskirchen-Dabringhausen**

zum Stichtag : 13. 8.2025

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

auf : 301.000 €

Gummersbach, den 4. September 2025

Der Sachverständige: