



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. 5858/2023

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
AZ: 034 K 29/23 (führend) und
34 K 30/23
Schloßstraße 21**

51429 Bergisch Gladbach

Objekt:

**Eigentumswohnung Nr. A 9 im
2. Obergeschoss rechts mit
Tiefgaragenstellplatz in der
Wohnungseigentumsanlage
Willy-Brandt-Str. 15**

51469 Bergisch Gladbach

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

01.09.2023

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. A 9:

355.000 €

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. A 27:

25.000 €



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten

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

Vorbemerkungen

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

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

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

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Ort	:	Bergisch Gladbach
	Straße	:	Willy-Brandt-Straße 15
	Gemeinde	:	Stadt Bergisch Gladbach

Zweck der Wertermittlung	Zu bewerten ist das Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss rechts mit Balkon und zugeordnetem Kellerraum sowie Tiefgaragenstellplatz im Zuge der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.		
--------------------------	---	--	--

Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	13.07.2023
-------------------	--------------------------------	------------

Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	01.09.2023
------------------	-------------------------	------------

Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Sohn der Eigentümer, Anwalt der Eigentümerin sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin		
---------------------------------	--	--	--

Grundbuchangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach	
Grundbuch von	Paffrath	
Grundbuchblatt	11469	Wohnungsgrundbuch und
	11487	Teileigentumsgrundbuch
Ablichtung vom	14.07.2023	

Bestandsverzeichnis Wohnungsgrundbuch

<i>laufende Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurst. Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Größe</i>
1	Paffrath	6	430	Gebäude- und Freifläche Willy-Brandt-Straße 15	870 qm
für die gesamte Wohneigentumsanlage					870 qm

Wohnung Nr. A 9

587,59 /10.000stel (fünfhundertsiebenundachtzigkommaneunundfünfzig/zehntausendstel)

Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. A 9 gekennzeichneten sämtlichen Räumen der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 11461 bis 11490). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 27.09.2005 (UR-N. 1254/2005; Notar Dr....., Bergisch Gladbach) und vom 27.09.2005 (UR-Nr. 1255/2005, Notar Dr.... Bergisch Gladbach). Von Blatt 11198 hierher übertragen am 25.11.2005.

Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben. Bezug: Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18.09.2017 Eingetragen am 07.08.2018.

Text aus der Teilungserklärung (Anlage 2)

9. Miteigentumsanteil von 587,59/10000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss, alles im Aufteilungsplan mit Nummer A 9 bezeichnet.

- Abteilung I Eigentümer
- Abteilung II In Abt. II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:
- lfd. Nr. 1** zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 431 (Blatt 11198). Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.
- lfd. Nr. 2** zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (Feuerwehrezufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 431 (Blatt 11198). Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,3,4. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.
- lfd. Nr. 3** zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (Rangier-/Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 431 (Blatt 11198) sofern er Eigentümer eines des im dem der Bezugsurkunde beigefügten Planes mit B 22 bis einschließlich B 25 bezeichneten Tiefgaragenstellplatzes ist. Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,4. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.
- lfd. Nr. 4** zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (recht zur Auflage einer Tiefgaragendecke) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 432 (Blatt 11198). Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,3. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.
- lfd. Nr 6** zu lfd Nr.1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach; 34 K 29/23. Eingetragen am 09.05.2023.
- Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Bestandsverzeichnis Teileigentumsgrundbuch

<i>laufende Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurst. Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Größe</i>
1	Paffrath	6	430	Gebäude- und Freifläche Willy-Brandt-Straße 15	870 qm
für die gesamte Wohneigentumsanlage					870 qm

81,29 /10000stel (einundachtzigkommaneunundzwanzig/zehntausendstel)

Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. A 27 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 11461 bis 11490). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 27.09.2005 (UR-N. 1254/2005; Notar Dr....., Bergisch Gladbach) und vom 27.09.2005 (UR-Nr. 1255/2005, Notar Dr.... Bergisch Gladbach). Von Blatt 11198 hierher übertragen am 25.11.2005.

Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben. Bezug: Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18.09.2017 Eingetragen am 07.08.2018.

Abteilung I Eigentümer

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

lfd. Nr. 1 zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 431 (Blatt 11198). Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.

lfd. Nr. 2 zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (Feuerwehrezufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 431 (Blatt 11198). Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,3,4. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.

- lfd. Nr. 3** zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (Rangier-/Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 431 (Blatt 11198) sofern er Eigentümer eines des im dem der Bezugsurkunde beigefügten Planes mit B 22 bis einschließlich B 25 bezeichneten Tiefgaragenstellplatzes ist. Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,4. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.
- lfd. Nr. 4** zu lfd Nr.1 Grunddienstbarkeit (Recht zur Auflage einer Tiefgaragendecke) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Paffrath Flur 6 Flurstück 432 (Blatt 11198). Bezug Bewilligung vom 20.09.2005 (UR-Nr. 1216/2005 Notar Dr...Bergisch Gladbach). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,3. Eingetragen am 10.11.2005 in Blatt 11198 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie in die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 25.11.2005.
- lfd. Nr 6** zu lfd Nr.1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach; 34 K 29/23. Eingetragen am 09.05.2023.
- Abteilung III** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung bei Beleihungen berücksichtigt werden.
- Baulasten** Laut Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 10.08.2023 sind auf dem Grundstück, Trennstück A aus Flurstück 99 heutiges Flurstück 430, folgende Baulasten eingetragen:
- lfd. Nr. 1** Verpflichtung, hinsichtlich baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.a. Baulastgrundstück zusammen mit dem angrenzenden Flurstück Bergisch Gladbach, Hermann-Löns-Str. 51, Gemarkung Paffrath, Flur 6, Trennstück B aus Flurstück 99 oder dessen Fortschreibung, ein einheitliches Baugrundstück im Sinne des Bauordnungs- und Planungsrechtes bildete (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am 21.06.05.
- lfd. Nr. 2** Sicherung der mit der angrenzenden Tiefgarage auf dem Grundstück Bergisch Gladbach, Hermann-Löns-Str. 49, Gemarkung Paffrath, Flur 6, Trennstück C aus Flurstück 99 oder dessen Fortschreibung - gemeinsam genutzten Gebäudeabschlusswand im Sinne von § 15 Abs. 2 BauO NW, mit der Maßgabe, dass dieses gemeinsame Bauteil bei Abbruch einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben muss. Eingetragen am 21.06.05.

- lfd. Nr. 3** Sicherung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem o.a. Baulastgrundstück mit der Maßgabe, diese im Lageplan des ö.b.V.I. Dipl. Ing Folker Kullmann vom 03.01.05, zuletzt ergänzt am 26.04.05, grün schraffierte Fläche auf Dauer von unzulässigen baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und als Gehweg für die Allgemeinheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Eingetragen am 21.06.05.
- Anmerkung:* *Für die Baulasten wird ein pauschaler Abzug in der Bewertung vorgenommen.*
- Altlasten** Laut Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 24.07.2023 befindet sich das Grundstück Gemarkung Paffrath, Flur 6, Flurstück 430, innerhalb der Altlastfläche "Hermann-Löns-Kaserne", welche im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSCHG unter dem Aktenzeichen 66.53.11.29.1 erfasst ist.
- Innerhalb der Altlastfläche befindet sich das Grundstück in der Teilfläche einer durchgeführten Bodenuntersuchung, Bohrpunkte inkl. Probenahme wurden nur im näheren Umfeld des angefragten Grundstücks entnommen, so dass detaillierte Informationen zu der Liegenschaft nicht vorliegen.
- Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen aus dem Umfeld können erhöhte Schwermetallgehalte im Boden, insbesondere Cadmium, nicht ausgeschlossen werden.
- Da der Bebauungsplan Nr. 1551 umgesetzt worden ist, wird das Grundstück im FIS-AIBo geführt als "Fläche saniert ohne Überwachung". Besondere Anforderungen können sich aber hinsichtlich der Entsorgung von Bodenaushub während einer Bautätigkeit ergeben.
- Anmerkung:* *Hier erfolgt ein Abzug unter "Bewertung des Grund und Bodens"*
- Maßnahmegebiet** Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B.Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.
- Hausverwaltung** Laut Auskunft der Eigentümerin hat die Hausverwaltung inne:
- Hausverwaltung Veronika Bayer
Golo-Mann-Straße 2
51371 Leverkusen
- Tel. 0214/20299134

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart	Wohngrundstück (Wohnungseigentumsanlage)
Lage	Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet im Westen der Stadt Bergisch Gladbach, im Stadtteil Hand, im Hermann-Löns-Viertel. Die Gesamt-einwohnerzahl von Bergisch Gladbach liegt bei ca. 111.000, in Hand leben rund 5.700 Einwohner.
Entfernung	<p>Einkaufsmöglichkeiten, eine S-Bahn-Haltestelle (Duckterath), Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar.</p> <p>Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Stadtverwaltung, weiterführende Schulen und der Bahnhof sind im Zentrum der Stadt Bergisch Gladbach bzw. im Umkreis von ca. 2 bis 3 km Entfernung vorhanden.</p> <p>Das Zentrum der Stadt Köln liegt in ca. 16 km Entfernung.</p>
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A3 ist ca. 6km entfernt. Der S-Bahnhof Bergisch Gladbach befindet sich in ca. 2,5km Entfernung.
Lagequalität	Wohnlage und einfache Geschäftslage.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhausbebauung.
Immissionen	Keine
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die öffentliche Straße "Willy-Brandt-Straße" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke und beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Grundstückes ist mit Anschlüssen für Fernwärme, Strom, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze ausreichend gesichert.
Entsorgung	<p>Die Entsorgung geschieht durch Einleitung der Abwasser in die öffentliche Kanalisation.</p> <p>Laut Angaben des Abwasserwerkes der Stadt Bergisch Gladbach vom 27.07.2023 wurde das Flurstück im Rahmen eines Unternehmervertrages gemäß § 124 BauGB erschlossen. Eine Beitragspflicht ist demnach nicht gegeben.</p>

- Anliegerbeiträge** Laut Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 24.07.2023 wird das Grundstück durch die Straßen "Willy-Brandt-Straße" und "Hermann-Löns-Straße" erschlossen. Das vorgenannte Grundstück unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB).
- Jedoch können Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für die erschlossenen Flurstücke für den Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung sowie für die Verbesserung von Straßen, Wegen und Plätzen erhoben werden, soweit nicht die Beitragspflicht nach BauGB gegeben ist.
- Bebauung** Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage mit 15 Wohneinheiten bebaut. Das Wohnhaus ist 3-geschossig, mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.
- Auf dem Grundstück befindet sich eine Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich auf dem Nachbargrundstück Nr. 431. In der Tiefgarage befinden sich insgesamt 29 Stellplätze, davon 15 Tiefgaragenstellplätze auf dem Flurstück 430.
- Grundstücksschnitt** Das Grundstück hat einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt. Die Grenzlänge im Straßenbereich "Willy-Brandt-Straße" beträgt ca. 27 m. Die maximale Tiefe liegt bei ca. 36 m.
- Oberfläche** Das Grundstück ist eben.
- Baugrund** Es wurden Bodenuntersuchungen bezogen auf die Kontaminierung angestellt. (Siehe Altlasten). Darüber hinaus wird nachfolgend von tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.

Baurechtliche Merkmale

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

Bebauungsplan : Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1551 "Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne" aus 1998 bekannt gemacht 2000. Der Bebauungsplan enthält folgende Ausweisung:

Mischgebiet (MI)
Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse IV
Grundflächenzahl 0,6
Geschossflächenzahl 1,2
Höchtgrenze der Traufhöhe TH=95,5

Wertermittlung des Grund und Bodens

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

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

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

Bodenrichtwert

Nachfolgend aufgeführter Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertkarte unter www.boris.nrw.de entnommen.

Stichtag 01.01.2023

630,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert der betreffenden Richtwertzone für Grundstücke im Ortsteil "Hand" ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	Wohnbaufläche
Bauweise	=	1-2-geschossig
Grundstückstiefe	=	30 m
Grundstücksbreite	=	10 m
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei

Ableitung des Bodenwertes

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

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

Richtwert	€/qm	630,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	630,00
Abweichung in der Nutzung	%	
	bleiben €/qm	630,00
Abweichung in der Lage	%	
	bleiben €/qm	630,00
Abweichung in der Größe	%	
	bleiben €/qm	630,00
Abweichung Immissionen	%	
	bleiben €/qm	630,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf gerundet 630,-- €/qm.

Berechnung Miteigentumsanteil Wohnung :

Bauland	870 qm	x	630,00 €/qm	=	548.100 ,-- €
Abzug für die Eintragung in Abt. II des Grundbuches			pauschal	=	-5.000 ,-- €
Abzug für die Baulasteneintragung			pauschal	=	-2.000 ,-- €
Sicherheitsabschlag für die Altlasteneintragung			pauschal	=	-20.000 ,-- €
	870 qm			=	521.100 ,-- €
Miteigentumsanteil der Wohnung am Bodenwert		587,59	/	10.000	stel
		x			521.100 ,-- €
Baulandanteil im Maßstab des Miteigentumsanteils des Wohnungseigentums Nr. A 9				=	30.619 ,-- €

Berechnung Miteigentumsanteil Tiefgaragenstellplatz:

Bauland	870 qm	x	630,00 €/qm	=	548.100 ,-- €
Abzug für die Eintragung in Abt. II des Grundbuches			pauschal	=	-5.000 ,-- €
Abzug für die Baulasteneintragung			pauschal	=	-2.000 ,-- €
Sicherheitsabschlag für die Altlasteneintragung			pauschal	=	-20.000 ,-- €
	870 qm			=	521.100 ,-- €
Miteigentumsanteil Tiefgaragenstellplatz am Bodenwert		81,29	/	10.000 stel	
		x		521.100 ,-- €	
Baulandanteil im Maßstab des Miteigentumsanteils des Tiefgaragenstellplatzes Nr. A 27			=		4.236 ,-- €
Baulandanteil	gesamt		=		34.855 ,-- €

Gebäudebeschreibung

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

Allgemeines

Gebäudeart Wohnungseigentumsanlage
in 3-geschossiger, massiver Bauweise mit ausgebautem Satteldach, vollständiger Unterkellerung und Tiefgarage.

Hier zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. A 9 des Aufteilungsplanes im 2. Obergeschoss rechts mit Kellerraum und dem Tiefgaragenstellplatz Nr.A 27.

Die Wohnung besteht aus Diele, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Bad, Toilette, Schlafzimmer und 2 Kinderzimmern.

Baujahr 2006, unter Berücksichtigung der Bauzeit, Bauschein Nr. 0222/05

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

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

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

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

Die Tabellen basieren auf der Annahme, das 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 Gebäude keine Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen, die Einfluss auf den Modernisierungsgrad haben.

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

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
17	63				
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 = 1 und dem Ursprungsalter von 17 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 63 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer		63 Jahre
Bewertungsjahr	+	2023
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	-	80 Jahre
ergibt das rechnerische Baujahr		2006

Aufgrund der Schicksalsgemeinschaft wird für den Tiefgaragenstellplatz ebenfalls eine Nutzungsdauer von 80 Jahren in die Bewertung eingeführt.

Ausstattung und Ausführung

Wohnungseigentumsanlage

Die nachstehenden Angaben wurden anhand der Feststellungen in der Örtlichkeit und der Baubeschreibung aufgestellt.

Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente aus Stahlbeton lt. Baubeschreibung.
Wände	Lt. Baubeschreibung: Kelleraußenwände Stahlbeton, Kellerinnenwände in Stahlbeton oder Mauerwerk, Geschossaußenwände in Kalksandsteinmauerwerk, Geschossinnenwände in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton.
Decken	Geschossdecken lt. Baubeschreibung aus Stahlbeton als Filigrandecke und Ortbeton, Unterseite glatt, Stoßfugen gespachtelt.
Treppen	Die Treppenläufe des Treppenhauses aus Stahlbetonfertigteilen, Stufen gefliest, Treppengeländer als Rundrohrstahlkonstruktion, Aufzug.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink, Schneefanggitter, Notausstieg.
Außenflächen	Putz mit hellgrauem und dunkelgrauem Anstrich, Wärmedämmverbundsystem.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden, Außenfensterbänke in Aluminium mit weißer Beschichtung, Innenfensterbänke in Marmor, Stahlkellerfenster.
Hauseingangstür	Hauseingangstür zum Treppenhaus in Aluminium, weiß mit Isolierverglasung und Glasüberdachung, Gegensprechanlage, Briefkastenanlage. Kellertüren als Stahlblechtüren, teilw. feuerhemmend.
Sanitäre Inst.	Waschmaschinenanschlüsse in der Waschküche des KG, Ausgussbecken und Bodeneinlauf.
Heizung	Zentrale Wärmeübergabestation (Wärmetauscher) mit witterungsgeführter Außentemperaturregelung lt. Baubeschreibung. 2 Warmwasserspeicher in einem Kellerraum.

Fußboden	KG Estrich mit Anstrich, Fliesenboden im Treppenhaus zum EG.
Sonstiges	6 Balkone zu den Wohnungen der Obergeschosse, 2 Loggien zum DG sowie je eine Terrasse im EG. Fahrradkeller Mitnutzung des Privatspielplatzes auf dem Flurstück 431.

Ausstattung und Ausführung

Eigentumswohnung Nr. A 9

Lage der Eigentums- wohnung	Das Wohnzimmer hat den Balkon mit Fensterfront nach Süden und ein Fenster nach Westen, die Küche wird ebenfalls von Westen belichtet. Das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer haben Fenster zur Nordseite.
Fußboden	Fliesen in der Diele, Küche, Bad und Toilette, Laminatboden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und in den Kinderzimmern.
Fenster	Wie oben beschrieben.
Türen	Wohnungseingangstür Holzfüllungstür in Stahlzargen, in der Wohnung Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung, teilw. mit Glasfüllung.
Sanitäre Inst.	Bad mit Wanne, Dusche, Waschtisch, Fliesen raumhoch, Waschmaschinenanschluss, elektr. Lüftung. Toilette mit WC, Handwaschbecken, Fliesen raumhoch, elektr. Lüftung.
Elektrische Inst.	Normale Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt.
Innenwände	Raufaser mit Anstrich, Tapete in den Kinderzimmern, im Bad und der Toilette Fliesen raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche.
Decken	Raufaser
Heizung	Plattenheizkörper
Mietverhältnisse	Die Wohnung ist von einem der Eigentümer bewohnt.

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.

Baulicher Zustand Es wurden folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen:

Am Gebäude: Keine wesentlichen Mängel/Schäden erkennbar,

In der Wohnung: Abplatzungen am Fliesenboden in der Küche.
Rostschaden am Heizkörper im Bad.
Leichte Raufaserschäden an der Badezimmerdecke.
Riss im Türrahmen eines Kinderzimmers.

Grundrissgestaltung Die Einteilung des Grundrisses 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 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 davon ausgegangen, dass aus energetischer Sicht ein annähernd ausreichender Zustand besteht.

Ein Energiebedarfsausweis wurde nicht übergeben.

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

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

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

Mietwert / Pachtwerte

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

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Restnutzungsdauer

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

Berechnung der Wohnflächen

nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen bzw. maßstabsgerecht herausgemessen.

Wohnung Nr. A 9

2. OG rechts

Diele	6,850	.	1,285	.	0,97	=	8,54 qm
	-0,700	.	0,600	.	0,97	=	-0,20 qm
			2				
	2,500	.	0,400	.	0,97	=	0,97 qm
Wohnzi.	4,010	.	5,460	.	0,97	=	21,24 qm
	1,000	.	1,000	.	0,97	=	0,97 qm
Schlafzi.	3,625	.	3,935	.	0,97	=	13,84 qm
	0,950	.	0,950	.	0,97	=	0,44 qm
			2				
Küche	2,830	.	2,780	.	0,97	=	7,63 qm
	-0,700	.	0,600	.	0,97	=	-0,20 qm
			2				
Bad	3,070	.	1,830	.	0,97	=	5,45 qm
Toilette	1,200	.	1,830	.	0,97	=	2,13 qm
Abstellraum	1,110	.	1,438	.	0,97	=	1,55 qm
Kind 1	3,000	.	3,935	.	0,97	=	11,45 qm
	-0,200	.	0,200	.	0,97	=	-0,02 qm
			2				
Kind 2	2,975	.	3,935	.	0,97	=	11,36 qm
Balkon	3,830	.	1,960	.	0,25	=	1,88 qm
						=	87,03 qm
Wohnfläche Wohnung Nr. A 9			gerundet				87,00 qm

Ertragswertberechnung

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

Wohnung Nr. A 9	87,00 qm	.	11,80 €/qm	=	1.027 ,--€
-----------------	----------	---	------------	---	------------

Rohertrag monatlich				=	1.027 ,--€
---------------------	--	--	--	---	------------

Rohertrag jährlich				=	12.320 ,--€
--------------------	--	--	--	---	-------------

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:

18 % von	12.320 ,-- €	=	-2.218 ,--€
----------	--------------	---	-------------

Reinertrag jährlich			=	10.102 ,--€
---------------------	--	--	---	-------------

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

	=	1,90 %
--	---	--------

Reinertrag jährlich 10.102 ,--€

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 870 qm

bei einem Bruchteileigentum von 587,6 / 10.000

beträgt die anrechenbare Grundfläche gerundet 51 qm

Bodenwert je qm 630 ,-- €

Liegenschaftszinssatz 1,90 %

51 qm . 630 €/qm . 1,90 % = -610 ,--€

Reinertragsanteil des Gebäudes = 9.492 ,--€

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 1,90 %
 u. einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 36,55$$

p = Liegenschaftszinssatz
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 346.915 ,--€

Abzug für Baumängel/Bauschäden
 (siehe "Baulicher Zustand") = -6.000 ,--€

Ertragswert (Wohnung) = 340.915 ,--€

Bodenwertanteil : = 30.619 ,--€

Ertragswert Eigentumswohnung Nr. A 9 = 371.534 ,--€

Ertragswertberechnung

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

TG.-Stellplatz Nr. A 27	1,00 Stk.	.	60,00 Stk.	=	60 ,--€
-------------------------	-----------	---	------------	---	---------

Rohrertrag monatlich	=	60 ,--€
----------------------	---	---------

Rohrertrag jährlich	=	720 ,--€
---------------------	---	----------

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:

10 % von	720 ,-- €	=	-72 ,--€
----------	-----------	---	----------

Reinertrag jährlich	=	648 ,--€
---------------------	---	----------

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

=	1,90 %
---	--------

Reinertrag jährlich 648 ,--€

Reinertragsanteil des Bodens
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 870 qm

bei einem Bruchteileigentum von 81,3 / 10.000

beträgt die anrechenbare Grundfläche gerundet 7 qm

Bodenwert je qm 630 ,-- €

Liegenschaftszinssatz 1,90 %

7 qm . 630 €/qm . 1,90 % = -84 ,--€

Reinertragsanteil des Gebäudes = 564 ,--€

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 1,90 %
 u. einer Restnutzungsdauer von 63 Jahren
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 36,55$$

p = Liegenschaftszinssatz
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 20.622 ,--€

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

Ertragswert (Tiefgaragenstellplatz) = 20.622 ,--€

Bodenwertanteil : = 4.236 ,--€

Ertragswert Tiefgaragenstellplatz = 24.858 ,--€

Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen

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

Wertermittlung nach dem 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.

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

Wohnung Nr. A 9		den Zeichnungen entnommen			
Kellerraum	1,450	.	4,400	=	6,38 qm
2.OG rechts	10,170	.	14,150	=	143,91 qm
	0,790	.	3,830	=	3,03 qm
	-5,764	.	6,485	=	-37,38 qm
				=	115,93 qm
				gerundet	= 116,00 qm
<hr/> <hr/>					
T.stellplatz	2,500	.	5,000	.	0,97 = 12,13 qm
				gerundet	12,00 qm
<hr/> <hr/>					

Grundlagen :

<u>Gebäude</u>	Typ Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE rechnerisches Baujahr	4.2 2006
----------------	---	---------------------

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

Eigentumswohnung, Standardstufe 3 bis 4 **905** ,-- €/qm

Dieser Wert ist durch folgende Korrekturfaktoren an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen:

Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	=	0,915
Korrekturfaktor für Grundrissart, 3-Spanner	=	0,97

angepasster Normalherstellungswert **803** ,-- €/qm

<u>Tiefgaragenstellplatz</u>	Typ Tiefgaragen rechnerisches Baujahr	14.3 2006
------------------------------	--	----------------------

Tiefgaragenstellplatz, Standardstufe 4 **715** ,-- €/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 (GND) ankommt.

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

Alterswertabschreibung Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

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: 160,2

Umrechnung des Index von der Basis 2015 = 100 auf Basis 2010 = 100 zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude zum Bewertungsstichtag = 160,2
 Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung:

$$\frac{160,2}{90,1} \times 100 = 177,8$$

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : **Eigentumswohnung Nr. A 9**

Basiswerte

Brutto - Grundflächenanteil	=	116 qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	=	803 €/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 2010 = 100)	=	177,8
Alter	=	17 Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	80 Jahre
Restnutzungsdauer	=	63 Jahre
lineare Alterswertminderung	=	21,3 %

Eigentumswohnung Nr. A 9

116 qm .	803 €/ qm	=	93.148 ,--€
Besondere Bauteile: Balkon in der BGF enthalten		=	,--€
Anteil am Gemeinschaftseigentum ca.	10 %	=	9.315 ,--€

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten = 102.463 ,-- €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag
 bei einem Index = 177,8 = 182.179 ,-- €

Wertminderung infolge Alter = 21,3 % = -38.804 ,-- €

mängelfreier Gebäudeanteil am Sachwert
Eigentumswohnung Nr. A 9 = **143.375 ,-- €**

**Wertermittlung der Außenanlagen
bezogen auf die Gesamtanlage (allgemein)**

Zeitwerte

Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss
einschließlich aller Grundleitungen

Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom, Wasser, Fernwärme und Telefon

Bodenbefestigungen

Zuwegung Verbundpflaster

Einfriedigungen

Hecke, Stabmattenzaun an den Müllcontainern, Sichtschutzzaun zur Gartenseite

Sonstiges, Bauteile

Spielplatzgeräte anteilig

Gartengestaltung

Rasen, Sträucher
und sonstige Bepflanzung

**geschätzter anteiliger Zeitwert der Außenanlagen
(ca. 10 % des Gebäudeanteils am Sachwert)**

= 14.338 ,-- €

Zusammenfassung der Sachwerte:

<i>Sachwert der baulichen Anlagen</i>			
Eigentumswohnung Nr. A 9	(mängelfreier Bauwert)	=	143.375 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen		=	14.338 ,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil		=	30.619 ,-- €
<hr/>			
vorläufiger Sachwert		=	188.332 ,-- €

Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag weitaus mehr als die ermittelten Sachwerte für derartige Grundstücke als Kaufpreis erzielbar.

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

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 50 % für erforderlich.

vorläufiger Sachwert :		=	188.332 ,-- €
Anpassung	50 %	=	94.166 ,-- €

angepasster Sachwert			282.498 ,-- €
----------------------	--	--	---------------

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen und Sondernutzungsflächen:

Abzug für Baumängel/Bauschäden (siehe "Baulicher Zustand")			-6.000 ,-- €
--	--	--	--------------

Abzug für energetische Mängel (siehe ´energetische Qualität´)	% von	143.375	€ =	,-- €
--	-------	---------	-----	-------

Sachwert Eigentumswohnung Nr. A 9			276.498 ,-- €
--	--	--	----------------------

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : Tiefgaragenstellplatz Nr. A 27

Basiswerte

Brutto - Grundflächenanteil	=	12 qm
Normalherstellungskosten (Index 0 = 100)	=	715 €/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag (Index 0 = 100)	=	177,8
Alter	=	17 Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	80 Jahre
Restnutzungsdauer	=	63 Jahre
lineare Alterswertminderung	=	21,3 %

Tiefgaragenstellplatz Nr. A 27

12 qm .	715 €/ qm	=	8.580 ,--€
Anteil am Gemeinschaftseigentum ca.	5 %	=	429 ,--€

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten = 9.009 ,-- €

Herstellungswert am Bewertungsstichtag
 bei einem Index = 177,8 = 16.018 ,-- €

Wertminderung infolge Alter = 21,3 % = -3.412 ,-- €

mängelfreier Gebäudeanteil am Sachwert
Tiefgaragenstellplatz Nr. A 27 = 12.606 ,-- €

Zusammenfassung der Sachwerte:

<i>Sachwert der baulichen Anlagen</i>			
Tiefgaragenstellplatz	(mängelfreier Bauwert)	=	12.606 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen		=	14.338 ,-- €
zuzüglich Bodenwertanteil		=	4.236 ,-- €
Sachwert Tiefgaragenstellplatz Nr. A 27		=	31.180 ,-- €

Vergleichswertverfahren

Wohnungseigentum kann mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen erforderlich.

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

Grundstücksmarktberichte der Stadt Bergisch Gladbach 2022

22

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in 2022

6.1.2.1 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten

mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	
1960 - 1977	24	2.750		80		
		1.790	3.730	40	115	
1978 - 1990	16	2.850		90		
		2.740	3.250	50	140	
1991 - 2015	20	3.590		75		
		2.800	4.260	40	100	

gute Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche		
		Euro je m ² Wfl		m ²		
		Min	Max	Min	Max	
1966 - 1975	6	3.020		95		
		2.410	3.690	60	140	
1976 - 1990	4	3.650		95		
		3.480	3.860	55	125	
1991 - 2015	8	3.750		80		
		3.320	4.200	50	115	

Durchschnittspreis mittlere Wohnlage	3.950 , -- €	.	87 qm	=	343.650 , -- €
Energetischer Mangel:					, -- €
				=	343.650 , -- €
Wertminderung infolge Baumängel / - schäden (siehe auch Sach- oder Ertragswertberechnung)				=	-6.000 , -- €
Vergleichswert aus Durchschnittswert abgeleitet Eigentumswohnung Nr. A 9				=	337.650 , -- €

Durchschnittspreis mittlere Wohnlage					25.000 , -- €
Energetischer Mangel:					, -- €
				=	25.000 , -- €
Wertminderung infolge Baumängel / - schäden (siehe auch Sach- oder Ertragswertberechnung)				=	, -- €
Vergleichswert aus Durchschnittswert abgeleitet Tiefgaragenstellplatz Nr. A 27				=	25.000 , -- €

V e r k e h r s w e r t :		Eigentumswohnung	Tiefgaragenstellplatz
Sachwert	=	276.498 ,--€	31.180 ,--€
Ertragswert	=	371.534 ,--€	24.858 ,--€
Vergleichswert	=	337.650 ,--€	25.000 ,--€

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

Bei der Bewertung einer Eigentumswohnung kommt dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren eine hohe Bedeutung zu.

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

Das auf Normalherstellungskosten beruhende Sachwertverfahren dient im vorliegenden Fall zur Stützung des Vergleichs- und Ertragswertes. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird hier eine Gewichtung von 50% zu 50% aus den beiden relevanten Verfahren vorgenommen.

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

Eigentumswohnung Nr. A 9, 2.OG rechts, Willy-Brandt-Str. 15, 51469 Bergisch Gladbach-Hand

zum Stichtag : 1. 9.2023

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien

auf : 355.000 €

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

Tiefgaragenstellplatzes Nr. A 27, Willy-Brandt-Str. 15, 51469 Bergisch Gladbach-Hand

zum Stichtag : 1. 9.2023

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien

auf : 25.000 €

Gummersbach, den 22.09.2023

Der Sachverständige: