

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Mehrfamilienhaus,
4 Wohnungen, 3 Garagen,
1 Außenstellplatz**

GEMARKUNG

Gronau

FLUR

2

FLURSTÜCK(E)

6/23, 10/29

ADRESSE

Ahornweg 31

51469 Bergisch Gladbach

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

20. Februar 2026

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach**

Verfahren Nr. 034 K 30/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 Gutachterausschuss Stadt Bergisch Gladbach

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	20. Februar 2026
2.	Wertermittlungstichtag	20. Februar 2026
3.	Grundstücksfläche	677,00 m ²
4.	Bodenwert	379.120,00 €
5.	Wohnfläche	211,00 m ²
6.	Nutzfläche	82,00 m ²
7.	Vorläufiger Ertragswert	446.000,00 €
8.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-25.000,00 €
9.	Ertragswertwert (Unbelasteter Verkehrswert)	421.000,00 €
	Verkehrswert	421.000,00 €

WERTAUFTEILUNG AUF DIE FLURSTÜCKE (EINZELWERTE ZVG)			
Nr.		Flurstück 6/23	Flurstück 10/29
1	Grundstücksfläche (Anteil an Gesamtfläche)	63,07%	36,93%
KALKULATORISCHE EINZELWERTE (ZVG)		265.500,00 €	155.500,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Nähere Umgebung, regionale Lage	7
2	Verkehrsanbindung	8
3	Lage im Stadtgebiet.....	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie.....	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
10	Genehmigungsrechtliche Situation	14
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	15
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	17
E	BAULICHE ANLAGEN	18
1	Baubeschreibung	18
2	Wohnfläche / Nutzfläche.....	20
3	Nebengebäude und Außenanlagen	20
4	Baujahr	21
5	Übliche Gesamtnutzungsdauer.....	21
6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21
7	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	22
8	Bau und Unterhaltungszustand	24
F	VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG.....	25
1	Allgemeines.....	25
2	Verfahrensvarianten	26
3	Allgemeines Ertragswertverfahren	26

G	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	27
1	Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren	27
2	Liegenschaftszinssatz	30
3	Ermittlung des Bodenwerts.....	32
4	Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen	34
5	Tatsächliche Mieten	34
6	Bewirtschaftungskosten	35
7	Berechnung des vorläufigen Ertragswerts	37
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	37
9	Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens	39
10	Einzelwerte der Flurstücke (ZVG).....	39
H	VERKEHRSWERT.....	40
1	Schlussbestimmungen.....	41
I	ANLAGEN	42
1	Fotodokumentation.....	42
2	Zeichnungen und Pläne	51

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach
Geschäfts-Nr.: 034 K 30/25

2 Ortstermin

Es fanden zwei Ortstermine statt. Zum ersten Termin am 23. Januar 2026 erschien keiner der geladenen Beteiligten. Am Ortstermin am 20. Februar 2026, zu dem neben den Beteiligten auch die Mieter geladen waren, nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger
- Herr XXX, Mieter Erdgeschosswohnung
- Frau XXX, Mieterin Obergeschosswohnung

Der Zutritt zur Dachgeschosswohnung und zur Wohnung im Anbau wurden nicht ermöglicht. Das vorliegende Gutachten beruht auf einer teilweisen Innenbegehung. Die Wohnung im Anbau war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht bewohnt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 30.10.2025, Aktenzeichen: 34 K 30/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

20. Februar 2026

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 20. Februar 2026 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 20.02.2026
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 25.11.2025
- Akteneinsicht Bauakte
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (05.06.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.12.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 24.11.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.03.2026
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 01.12.2025

7 Zum Objekt:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Heidkamp der Stadt Bergisch Gladbach im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es besteht aus zwei Flurstücken. Das Wohnhausgrundstück ist überwiegend regelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von 677 m². Es ist mit einem Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und drei Garagen bebaut.

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 211 m² Wohnfläche in 4 Wohnungen und 81 m² in zwei Teilkellern. Das Wohnhaus stammt aus der Errichtungszeit um 1950 und wurde zwischenzeitlich erweitert, umgestaltet und modernisiert. Die Dächer sind geneigt (Satteldächer). In einem Garagen-trakt sind 3 Garagen unterteilt. Auf dem Grundstück ist ein weiterer Außenstellplatz angelegt.

Äußerlich ist das Wohnhaus in einem normalen Unterhaltungszustand; es wurde jedoch Instandhaltungsstau und ein veralteter Gesamtzustand festgestellt. Die letzten Modernisierungen liegen ca. 50 Jahre zurück.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Baulasten vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war zwar vorhanden, enthielt jedoch keine aktuellen Flächenermittlungen. Für das Flurstück sind keine wertrelevanten Belastungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden.

Das Wohnhaus war nur teilweise zugänglich. Die Wohnungen im Dachgeschoss und im Anbau konnten nicht besichtigt werden. Der Teilkeller unter der Wohnung W4 im Anbau und zwei der drei Garagen waren nicht zugänglich.

Der vorgefundene Bestand weicht stellenweise von den letzten genehmigten Aufteilungen / Nutzungsbereichen ab. Die hier aufgestellten Wohnflächen sind zwar in ihrer Summe akkurat, die genaue Zuordnung von Räumen in den nicht zugänglich gemachten beiden Wohnungen kann nicht zweifelsfrei angegeben werden.

B LAGE

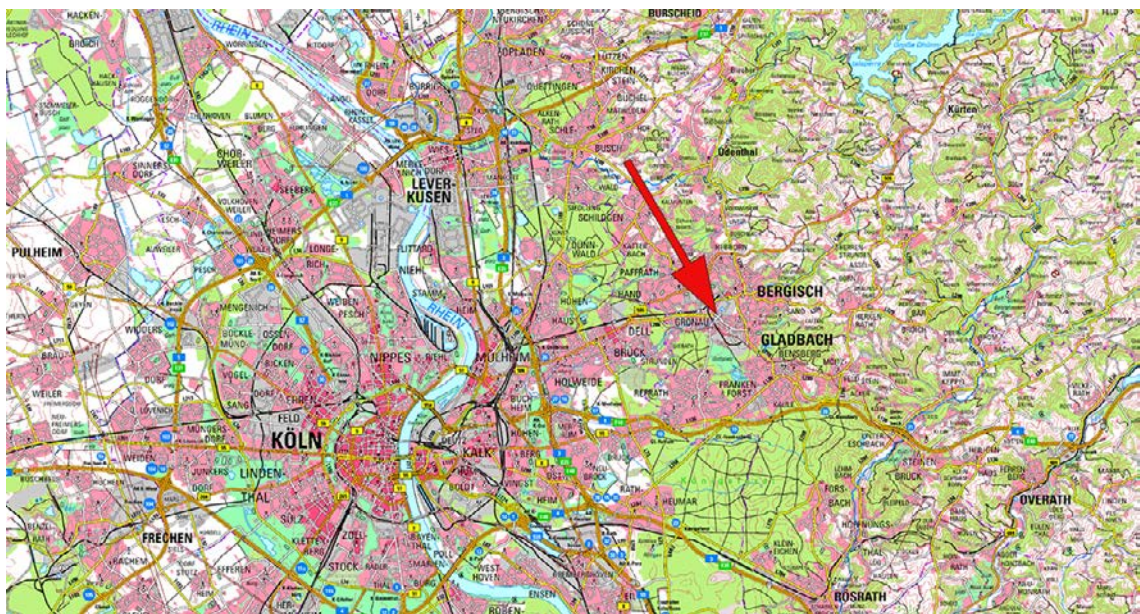
1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Bergisch Gladbach ist eine Großstadt (114.000 Einwohner) in direkter Nachbarschaft zu Köln (rd. 15 km bis zu dessen Innenstadt). Sie ist die größte Kommune und Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes. Auch die Bildungseinrichtungen, die lebendige Kultur- und Sportszene, das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot insbesondere in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath haben ihren Anteil am städtischen Image.

Mittelständische Gewerbebetriebe wie Saint-Gobain (Grünzweig & Hartmann - Dämmstoffherstellung), Krüger Instant (Nahrungsmittelproduktion) oder Miltenyi Biotec sind überregional ein Begriff. Auf dem ehemaligen Siemens-/Interatom-Gelände entstand 1995 ein Technologiepark, der heute ca. 140 Betriebe mit rd. 2.000 Beschäftigten beherbergt.

Die Tageserholungsanlagen Saaler Mühle und Paffrath sowie der Königsforst mit etwa 1.360 Hektar zusammenhängender Waldfläche bieten vielseitige Möglichkeiten für die aktive Freizeitgestaltung. Wegen der reizvollen Landschaft, der guten Infrastruktur und der Nähe zum Ballungskern Köln/Leverkusen ist Bergisch Gladbach ein bevorzugter Wohnort.

Ausschnitt aus der DTK 100

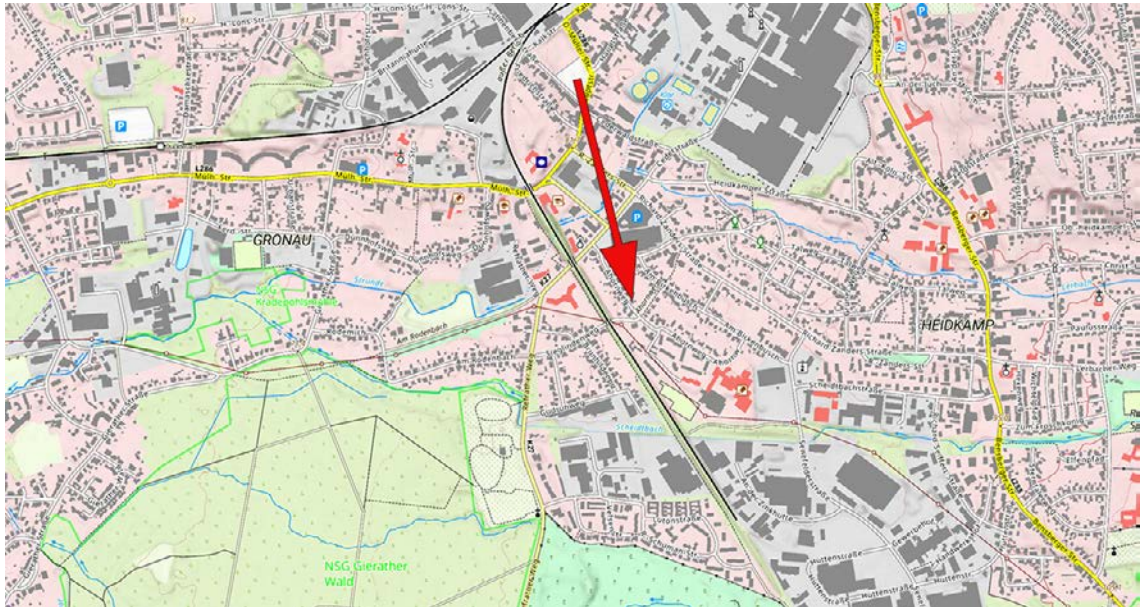


Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Verkehrsanbindung

Durch die Autobahn A 4 (Aachen-Köln-Olpe), die Bundesstraße B 506, die S-Bahnlinie Köln-Bergisch Gladbach-Zentrum, die Stadtbahnlinie Köln-Bensberg, das innerstädtische und überörtliche Busliniennetz und den nach rd. 14 km erreichbaren Konrad-Adenauer-Flughafen Köln/Bonn ist Bergisch Gladbach an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Heidkamp ist ein Stadtteil von Bergisch Gladbach. Die Siedlung Heidkamp ist aus einer frühneuzeitlichen Hofgründung hervorgegangen. Bedingt durch die einsetzende Industrialisierung entwickelte sich aus dem früheren „Heidkamps Gut“ eine größere Siedlung, aus der sich um 1830 die Ortsteile Unter-, Mittel- und Oberheidkamp bildeten. Der Wohnplatz Heidkamp wurde 1975 um den früher zu Gronau gehörenden Teil Gronauer Waldsiedlung erweitert. Das Gewerbegebiet Zinkhütte bietet vielen Menschen Arbeitsplätze. Der „Ahornweg“ liegt im westlichen Teil Heidkamps.

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGEN					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3	Gebietscharakter der Lage (städtisches Wohngebiet)		0,10		10%
4	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)	0,05	0,10		15%
5	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,05	0,05	10%
6	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,10	0,05	15%
7	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,05	0,05	10%
8	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,10		10%
9	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
Gewichtung (Note, Punkte)		0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,10			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel bis gut**“ im städtischen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken. Die Grundstücksgröße des Gesamtgrundstücks beträgt 677 m². Der Zuschnitt unregelmäßig.

Flurstück Nr. 10/29

Grundstückstiefe:	ca. 6,80 m – 23,00 m
Grundstücksbreite:	ca. 0,00 m – 18,45 m
Grundstücksgröße:	ca. 447 m ²

Flurstück Nr. 6/23

Grundstückstiefe:	ca. 16,40 m – 27,90 m
Grundstücksbreite:	ca. 0,00m – 17,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 250 m ²

Westlich, nördlich und östlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Ahornweg“ begrenzt das Grundstück nach Südwesten.

2 Kataster

Kleinräumige Lage der Grundstücke:

Gemeinde:	Stadt Bergisch Gladbach
Gemarkung:	Gronau
Flur:	2
Flurstück:	6/23, 10/29

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist durch eine Hanglage gekennzeichnet. Der südliche Gebäudesockel liegt frei. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Für das Grundstück besteht kein Hochwasserrisiko bei Starkregen.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich des Gebäudes durch eine sehr leicht hängige (Gefälle Richtung Nordwesten) Grundstücksfläche aus.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 25.11.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Ahornweg“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom, Telefon, Kanal, Erdgas) über den „Ahornweg“ erfolgt. Die Kanalanschlüsse liegen in der Straße „Ahornweg“. Die Straße „Ahornweg“ ist normal befahren. Sie verfügt in diesem Abschnitt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Bergisch Gladbach vom 20.02.2026 besteht für das Bewertungsgrundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist. Das Grundstück liegt im Gebiet der Baumschutzsatzung B1 „Gartensiedlung Gronauer Wald“.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	uneinheitlich, offene Bauweise	Mehrfamilienhaus, 2-geschossig, Garagen	X	
3.	Baumschutzsatzung vorhanden			X	
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung annähernd erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das aufstehende Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus sowie drei Garagen bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

10 Genehmigungsrechtliche Situation

Die ältesten vorhandenen Unterlagen datieren aus dem Jahr 1947. Sie betreffen den Umbau / Erweiterung eines Behelfsheimes in ein Wohnhaus.

- 1950 wurde ein eingeschossiger, unterkellertes Anbau an das Wohnhaus und das heutige zweigeschossig Vorderhaus genehmigt.
- 1957 wurden 3 Pkw-Garagen genehmigt.
- 1959 wurde der Windfang (nordwestliche Längsfassade des Anbaus) durch Befreiung von den Bauvorschriften genehmigt.
- 1969 wurde eine Erweiterung des unterkellerten Anbaus, inkl. Dachgeschossausbau genehmigt.
- 1970 wurde der Ausbau des Dachgeschosses des Vorderhauses genehmigt und 1974 eine Änderung als Nachtrag genehmigt.

Das Gebäude ist zum Genehmigungsstand 1974 bis heute nicht verändert worden. Die letzten Modernisierungen liegen ca. 50 Jahre zurück.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bergisch Gladbach am 04.12.2025 mitgeteilt, dass zulasten der Bewertungsgrundstücke **keine** Baulasten vorhanden sind.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Bergisch Gladbach teilte mit Auskunft vom 24.11.2025 mit, dass das Grundstück von der Straße „Ahornweg“ erschlossen ist und die Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB **abgerechnet ist**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB kann zukünftig nicht mehr anfallen.

Ein Erweiterung des Straßenausbaus nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht absehbar**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**. Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal im „Ahornweg“ **angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Blatt Nr. 1143 im Grundbuch von Gronau geführt.

Blatt 1143

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Bergisch Gladbach	Grundbuch von Gronau	Blatt 1143

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Gronau	2	6/23	Hof- und Gebäudefläche	427 m ²
2					Ahornweg 31	
3	2	Gronau	2	10/29	Hof- und Gebäudefläche	250 m ²
4					Ahornweg 31	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	2	Die Eigentümer müssen die einwirkungen und Belästigungen, welche mit dem Betriebe der Bensberger-Gladbacher-Bergwerks- und Hüttenbetriebe Aktiengesellschaft Berzelius für die benachbarten Grundstücke verbunden ist, dulden. Eingetragen am 16. Juli 1917 (...) hierher übertragen am 19.01.1951.
2			
3			
4			
5			
6	7	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
7			(AG Bergisch Gladbach, 34 K 30/25). Eingetragen am 05.06.2025.

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält unter der laufenden Nummer 7 den Zwangsversteigerungsvermerk. Die Erbfolgeregelungen der Belastung Nr. 6 sind für die Bewertung des Grundstücks nicht relevant und haben für sich keinen Werteeinfluss. Die Duldungsbelastung der Nr. 1 bezieht sich auf eine ehemals benachbarte Industrienutzung. Dieses Werk wurde bereits 1931 stillgelegt. Die Eintragung sollte gelöscht werden.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während der Ortstermine, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung

1.1 Gebäude

Es handelt es sich beim heutigen Gebäude um ein mehrfach umgebautes und erweitertes konventionelles Siedlungshaus der Nachkriegszeit. Die Bauweise ist massiv und dauerhaft. Das Wohnhaus besteht aus einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, teilunterkellerten Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss. Rückwärtig versetzt liegen drei Garagen.

Begriffsbestimmungen zu den Wohnungen:

- W1 Erdgeschosswohnung, Vorderhaus, Zugang über gemeinsames Treppenhaus
- W2 Obergeschosswohnung, Vorderhaus, Zugang über gemeinsames Treppenhaus
- W3 Dachgeschosswohnung, Vorderhaus, Zugang über gemeinsames Treppenhaus
- W4 Wohnung im Anbau mit Zugang über seitlichen Windfang

1.2 Erschließung

Ein seitlicher Hauszugang führt ins gemeinsame Treppenhaus im Vorderhaus und erschließt die dort liegenden 3 Wohnungen und den Gebäudekeller des Vorderhauses. Die Wohnungen sind zum Treppenraum abgeschlossen. Vom Keller führt eine Außentreppe auf die Garagenhoffläche. Der Anbau wird über den seitlich daran angebauten Windfang erschlossen. Die im Anbau liegende Wohnung hat einen eigenen Zugang zum Teilkeller unter dem Anbau und ins Dachgeschoss des Anbaus.

1.3 Aufteilung

Über die Aufteilung der Wohnungen W3 und W4 können keine gesicherten Aussagen gemacht werden, weil der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Hier gelten die Informationen der vorhandenen Grundrisse aus der Bauakte unter Vorbehalt. Über die Zuordnung von Garagen und Stellplätzen zu den einzelnen Wohnungen wurde durch die Beteiligten keine Information gegeben.

- W1: 2 Zimmer, Bad, Küche
- W2: 2 Zimmer, Bad, Küche
- W3: 2 Zimmer, Bad, Küche, Aufteilung unklar, nicht zugänglich
- W4: 4-5 Zimmer, Bad, Küche, Teilkeller, Aufteilung unklar, nicht zugänglich

1.4 Funktionale Merkmale

Die bestehenden Gebäudeteile sind uneinheitlich gestaltet und zu unterschiedlichen Zeiten errichtet worden. Ausstattung und Zuschnitt der Wohnungen sind ebenso uneinheitlich wie die Haustechnik, Bäderausstattung und der Modernisierungsgrad. Erschwerend bei der Einstufung der Wohnungen in Ihrer Beschaffenheit und Ausstattung kommt hinzu, dass der Zugang zu den Wohnungen W3 und W4 nicht gestattet wurde. Die Nebenanlagen (Garagentrakt, Außenanlagen) sind teilweise in-standsetzungsbedürftig.

1.5 Beschreibung der Eigentumswohnungen (hier nur W1 und W2)

W1, Zweizimmerwohnung, Vorderhaus, Erdgeschoss:

- Wohnfläche 55 m²
- ausreichende Belichtung und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten der Wohnräume
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- gefliestes Wannenbad mit Toilette, Wanne und Waschbecken
- Beheizung über Gaszentralheizung und Kompaktheizkörper
- elektrische Durchlauferhitzer als Warmwasserbereitung
- Innentüren als Holztüren mit Holzzargen
- Wohnräume mit Laminatbelägen
- Wandbeläge überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich
- Deckenbekleidungen glatt
- Wohnungseingangstür als Holztür
- Uneinheitliche Ausstattung bei Schaltern und Elektrodozen
- Raumgröße und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen
- Die Wohnung ist barrierearm nutzbar
- Keller ist von der Wohnung über das Treppenhaus zugänglich

W2, Zweizimmerwohnung, Vorderhaus, Obergeschoss:

- Wohnfläche 55 m²
- ausreichende Belichtung und ausreichende Belüftungsmöglichkeiten der Wohnräume
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- gefliestes Wannenbad mit Toilette, Wanne und Waschbecken
- Beheizung über Gaszentralheizung und Kompaktheizkörper
- elektrische Durchlauferhitzer als Warmwasserbereitung
- Innentüren als Holztüren mit Holzzargen
- Wohnräume mit Parkettbelägen
- Wandbeläge überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich
- Deckenbekleidungen glatt
- Wohnungseingangstür als Holztür
- Uneinheitliche Ausstattung bei Schaltern und Elektrodozen
- Raumgröße und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen
- Die Wohnung ist nicht barrierefrei nutzbar
- Keller ist von der Wohnung über das Treppenhaus zugänglich

W3, Dachgeschoss, nicht zugänglich:

- Wohnfläche 36 m² (laut Planunterlagen, nicht überprüfbar)
- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

W4, Anbau Erdgeschoss, Dachgeschoss, nicht zugänglich:

- Wohnfläche 67 m² (laut Planunterlagen, nicht überprüfbar)
- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Eigener Teilkeller

1.6 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

Die Gebäudehülle ist uneinheitlich gestaltet. Die sichtbare Haustechnik ist teilweise veraltet (Elektroinstallationen und Verteilungen). Aufgrund der nicht gestatteten Innenbesichtigung zweier Wohnungen kann hier kein vollständiges Gesamtbild gegeben werden.

Für die folgende Ertragswertermittlung kann aufgrund der vorliegenden Ausstattungsmerkmale von einer Miete **im unteren Spannenbereich** der ortsüblichen Vergleichsmieten ausgegangen werden.

2 Wohnfläche / Nutzfläche

W1: 55 m²

W2: 55 m²

W3: 36 m²

W4: 65 m²

Die Wohnflächenberechnung der Wohnungen W2 und W3 basiert auf einer Baugenehmigung von 1969 und 1974. Aufgrund der nicht gestatteten Innenbesichtigung kann die heutige Aufteilung der Flächen nicht angegeben werden. Es ist möglich, dass die Wohnungsgrößen im Bestand abweichen! In Summe dürften die Flächen aber in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit vorliegen.

3 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagentrakt

Zurückversetzt zum Mehrfamilienhaus wurde ein Garagentrakt mit 3 Garagen errichtet. Dieses Gebäude stammt von 1957. Es handelt sich um einen einfachen Massivbau mit Mauerwerkswänden, flach geneigtem Holzdach (laut Baubeschreibung) und Stahlblechschwingtoren.

Es blieb leider trotz Nachfrage unklar, welchem Mieter die einzelnen Garagen zuzuordnen sind oder ob es überhaupt regelmäßige Mietverhältnisse für die Garage gibt.

4 Baujahr

Ein einheitliches Baujahr ist nicht feststellbar, weil die Gebäude mehrfach umgebaut und erweitert wurden. Die wesentlichen Erweiterungen erfolgten jedoch 1950 und nochmal ca. 1970. Hinsichtlich des Baualters ist für das Ertragswertverfahren (Mehrfamilienhaus) die Annahme der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausschlaggebend. Diese wird aufgrund der vorliegenden Merkmale und des Zustands der Gebäude auf **maximal 20 Jahre** geschätzt.

5 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunftsgerichtete Ausführung) bei 60-80 Jahren². Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtetes Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall liegen die letzten feststellbaren Modernisierungsmaßnahmen ca. 50 Jahre zurück. Entsprechend hoch ist der allgemeine Bauteilverschleiß.

6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die

² Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. **Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 20 Jahre geschätzt.**

7 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Die Wohnungen werden zentral (Gaszentralheizung) beheizt.
- Die Fenster sind isolierverglast
- Die obersten Geschossdecken bzw. Dachflächen sind vermutlich nur mäßig wärme gedämmt.

Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung der Wohnungen zu rechnen.

8 Bau und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist als „**technisch und bezüglich des Wärmeschutzes veraltet**“ zu bezeichnen. **Die Zentralheizungsanlage befindet sich in einem Teilkeller, der während der Ortstermine nicht zugänglich gemacht wurde.**

8.1 Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustands

Beim Verkauf zum Wertermittlungstichtag würde jeder wirtschaftlich denkende Käufer einen Kaufpreisrückbehalt veranschlagen, um das Merkmal der technischen Veraltung, der allgemeiner Bauteilabnutzung und des mangelhaften Wärmeschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere, weil es sich überwiegend um Bauteile der Gebäudehülle und Haustechnik handelt, wären kurzfristig Investitionen zu erwarten, um die erforderlichen Instandsetzungen und Modernisierungen in den Gebäuden durchführen zu können.

Es werden 20.000 € für nicht aufschiebbare Sofortmaßnahmen als Abschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

Darüber hinaus besteht das Risiko des Vorhandenseins von Schäden und Instandsetzungsbedarf in Gebäudeteilen, die nicht besichtigt werden konnten. Laut Mietern gibt es mehrere kritische Schäden, die in der Vergangenheit dazu führten, dass die betroffenen Mieter ihre Mietzahlungen gekürzt haben.

Zur Berücksichtigung dieser Umstände wird ein zusätzlicher Abschlag in Höhe von 5.000 € als Risikoabschlag wegen möglicherweise vorhandener Schäden in den Wohnungen W3 und W4 berücksichtigt.

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoüberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

F VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Mehrfamilienhaus mit Garagen und Außenstellplatz.

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Gleichwohl wird das Ergebnis des Ertragswertverfahrens durch Umrechnung des örtlichen Immobilienrichtwerts für Eigentumswohnungen plausibilisiert.

1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (**periodisches Ertragswertverfahren**, § 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.

3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

Jährlicher Rohertrag des Grundstücks
- *Bewirtschaftungskosten*
= *Jährlicher Reinertrag des Grundstücks*
- *Bodenwertverzinsungsbetrag*
= *Reinertragsanteil der baulichen Anlagen*
* *Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)*
= *Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*
+ *Bodenwert*
= *vorläufiger Ertragswert*
+/- *ggf. zusätzliche Marktanpassung*
= *marktangepasster vorläufiger Ertragswert*
+/- *Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*
= *Ertragswert*

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

1.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

1.4 Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

1.5 **Bodenwert**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

1.6 **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

1.7 **Barwertfaktoren**

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Verkaufspreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.³

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art und Risikostruktur des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig und zwar umso stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Schließlich sind noch die Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und die Entwicklungen der Vergangenheit zu berücksichtigen.

³ §§ 21 und 33 ImmoWertV

2.1 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für ein Normobjekt wird mit 2,0 % +/- 4,2 % angegeben⁴. Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden.

Tab.-Nr. 05						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1	Wohnlage, Nachbarschaft, Umgebung, Zentralität	mittlere Lage, 3-5-Familienhäuser		0,15		15%
2	Angebots- und Nachfragesituation	hohe Nachfrage			0,10	10%
3	Mietniveau (hoch = erhöhtes Risiko, niedrig = geringes Risiko)	aufgrund der Ausstattung und des Baualters niedriger als lageüblich			0,05	5%
4	Leerstandsrisiko	gering			0,05	5%
5	Baumasse, Grundstücksausnutzung, Reserveflächen, Freiflächen	durchschnittlich		0,05		5%
6	Ausstattungsqualität Gebäudehülle und Haustechnik	veraltete Ausstattung, unsanierte Gebäudehülle	0,05			5%
7	Ausstattungsqualität der Nutzungseinheiten	einfach, veraltet	0,10	0,05		15%
8	Abgeschlossenheit, Privatsphäre	durchschnittlich	0,10	0,10	0,10	10%
9	Wärmeschutzmerkmale	unterdurchschnittlich	0,05			5%
10	Barrierefreiheit	unterdurchschnittlich	0,05			5%
11	Modernisierungsrisiko	hoch	0,10			10%
12	Restnutzungsdauer	gering	0,10			10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		1	0	-1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz"	0,35%			Mittelwert
Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser	2,00%	bis	4,20%	3,10%
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz				3,45%

Nach Gewichtung der veröffentlichten Zinsspannen ergibt sich ein objektspezifischer, risikoadjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 3,45 %.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2025 Stadt Bergisch Gladbach, S. 68

3 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

3.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Bergisch Gladbach 560 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 06.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksbreite	35 m
4.	Grundstückstiefe	15 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	II-III Vollgeschosse

Der Richtwert Nr. 10110 wird mit als zonal lagetypisch vergleichbarer Richtwert festgestellt.

3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich, weil das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Normgrundstücks des Bodenrichtwerts hinsichtlich seiner Breite und Tiefe nur sehr geringfügig abweicht und die entsprechenden Anpassungsfaktoren nur für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gelten.

3.3 Feststellung des Bodenwertes und der Bodenwertverzinsungsbeträge

Tab.-Nr. 06.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	6/23	ebfrei	Bauland	427,00 m ²	560 €/m ²	560 €/m ²	239.120,00 €
2.	10/29	ebfrei	Bauland	250,00 m ²			140.000,00 €
							379.120,00 €

Bodenwertverzinsung		
1.	Bodenwert (Maßgebliche Grundstücksfläche)	379.120,00 €
2.	Liegenschaftszinssatz	3,45%
3.	Bodenwertverzinsung	13.079,64 €

4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Aufgrund des Ertragswertmodells des Gutachterausschusses zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität auf die ortsübliche Vergleichsmieten (Bestandsmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2024) abgestellt werden:

Tab.-Nr. 07			
WOHNUNG W1 bis W4			
Spanne laut Mietspiegel Bergisch Gladbach, 2024, Gruppe II, B., 1.	7,80 €/m ²	bis	8,80 €/m ²
			vermietetes Wohneigentum
Spannenabweichung	0,50 €/m ²	Spannenmittelwert	
			8,30 €/m ²

Nr.	Merkmal	Gewichtung	Anteil Abweichung	Benotung. (-1 bis 1)	Zu- / Abschlag zum Mittelwert	in % zum Mittelwert
1.	Standard, Zubehör	25%	0,13 €	0,00	0,00 €	0,0%
2.	Zustand, Baualter	25%	0,13 €	-0,50	-0,06 €	-0,8%
3.	Größe	50%	0,25 €	0,50	0,13 €	1,5%
	Summen	100%			0,06 €	0,8%

KONKRETE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE				
	Nutzungseinheit	Spannenmittelwert (tatsächliche Nettokaltmiete)	Zu- oder Abschlag Wohnwertmerkmale	objektangepasste, angemessene Miete
	Wohnung Nr. 1-4	8,30 €/m ²	0,06 €/m ²	8,36 €/m²

Laut lagespezifischem Mietspiegel (Orts- und Adresslagen sind bereits berücksichtigt) ergeben sich folgende ortsübliche **Nettokaltmieten**:

W1, Größe 55m ² :	6,12 €/m ²	objektspezifischer Ansatz: 8,36 €/m²
W2, Größe 55 m ² :	5,73 €/m ²	objektspezifischer Ansatz: 8,36 €/m²
W3, Größe 36m ² :	5,85 €/m ²	objektspezifischer Ansatz: 8,36 €/m²
W4, Größe 67m ² :	6,37 €/m ²	objektspezifischer Ansatz: 8,36 €/m²

Die Miete für die Stellplätze in Garagen wird mit 50 €/Garage und für den Außenstellplatz mit 15 €/Monat berücksichtigt.

5 Tatsächliche Mieten

Die tatsächlichen Mieten sind im vorliegenden Fall nicht maßgeblich, weil keine prüfbaren Unterlagen wie Mietverträge oder Nebenkostenabrechnungen zur Bewertung zur Verfügung gestellt wurden.

5.1 Zusammenfassung Rohertrag

Tabelle Nr. 08					
Zusammenstellung der Roherträge					
Nr.		Mietfläche	Miete / Flächeneinheit	Rohertrag / Monat	Rohertrag / Jahr
Roherträge Wohnungen					
1.	Wohnung W1	55,00 m ²	8,36 €/m ²	459,94 €	5.519,25 €
2.	Wohnung W2	55,00 m ²	8,36 €/m ²	459,94 €	5.519,25 €
3.	Wohnung W3	36,00 m ²	8,36 €/m ²	301,05 €	3.612,60 €
4.	Wohnung W4	65,00 m ²	8,36 €/m ²	543,56 €	6.522,75 €
	Summe Wohnungen			1.764,49 €	21.173,85 €
Roherträge Garagen					
		Anzahl			
1.	Garagen G1 - G 3	3	50,00 €/m ²	150,00 €	1.800,00 €
2.	Stellplatz	1	15,00 €/m ²	15,00 €	180,00 €
	Summe Garagen			165,00 €	1.980,00 €
	Summe Rohertrag Gesamtgrundstück			1.929,49 €	23.153,85 €

6 Bewirtschaftungskosten

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.⁵

Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung,

⁵ Aus §32 (2) ImmoWertV

Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für wohnlich genutzte Grundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

6.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 09.1		
KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		
Bewirtschaftungskosten Wohnraum		marktüblich
I	Verwaltungskosten	367,00 € / Wohnung / Jahr
II	Instandhaltungskosten	14,40 / m ² / Jahr
III	Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrags
Bewirtschaftungskosten Garagen		
I	Verwaltungskosten	48,00 € / Jahr
II	Instandhaltungskosten	108,00 € / Jahr

6.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

Tabelle Nr. 09.2							
MARKTÜBLICHE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN							
Nr.	Mieteinheit	Fläche / Anzahl	Rohertrag	Verwaltungs-	Instandhal-	Mietausfall-	Summe / Einheit
				kosten	tungskosten	wagnis	
				I	II	III	
1.	Wohnung W1	55,00 m ²	5.519,25 €	367,00 €	792,00 €	110,39 €	1.269,39 €
2.	Wohnung W2	55,00 m ²	5.519,25 €	367,00 €	792,00 €	110,39 €	1.269,39 €
3.	Wohnung W3	36,00 m ²	3.612,60 €	367,00 €	518,40 €	72,25 €	957,65 €
4.	Wohnung W4	65,00 m ²	6.522,75 €	367,00 €	936,00 €	130,46 €	1.433,46 €
5.	Garagen	3		144,00 €	324,00 €		468,00 €
Summen der Bewirtschaftungskosten							5.397,88 €
Summe				entspricht einem Rohertragsanteil von 25,49%			

7 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Tab.-Nr. 10			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.		Bezug	
1	ROHERTRAG		23.153,85 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		-5.397,88 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		17.755,97 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		-13.079,64 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		4.676,33 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		14,28
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		66.763,63 €
8	+ BODENWERT		379.120,00 €
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			446.000,00 €

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV).

8.1 Wirtschaftliche Überalterung / Instandhaltungsstau

Zur Berücksichtigung der Wärmeschutzdefizite und des allgemein veralteten Zustands der Gebäudehülle (Gebäude ist trotzdem zweckentsprechend nutzbar) wird ein allgemeiner Wertabschlag wegen absehbar erforderlicher Investitionen in die Modernisierung des Gebäudes in Höhe von **20.000 €** berücksichtigt. Aufgrund der **nicht gestatteten Innenbesichtigung** der Wohnungen W3 und W4 besteht ein Risiko, dass in diesen Räumen Instandsetzungsbedarf, Restarbeiten oder sonstige unvorhergesehene Zustände bestehen. Die Wertermittlung hat in solchen Fällen abzuwägen, ob ein Risikoabschlag aufgrund der nicht gestatteten Besichtigung begründbar ist. Im vorliegenden Fall erscheint der Ansatz begründet. Es werden **zusätzlich 5.000 €** als Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt.

8.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Kein Ansatz.

8.3 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz.

8.4 Risikoabschlag wegen veraltetem Zustand der Gebäudehülle und Haustechnik

8.5 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz.

8.6 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 11		
ZUSAMMENFASSUNG boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/-	Abschlag wegen Wärmeschutzdefiziten und absehbarem Modernisierungsbedarf
		-20.000,00 €
2.	+/-	Abschlag wegen Schadensrisiko (W3, W4 nicht zugänglich)
		-5.000,00 €
Werteinfluss boG		-25.000,00 €

9 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens

Der ermittelte Ertragswert (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 12			
BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT		446.000,00 €
2	+/- BES. OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE		-25.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT			421.000,00 €

10 Einzelwerte der Flurstücke (ZVG)

Im vorliegenden Fall ist die Einzelwertausweisung der beiden Flurstücke über Ertragsanteile nicht nachvollziehbar darstellbar. Das Gebäude wurde auf beiden Flurstücken zu uneinheitlichen Anteilen errichtet. Hierfür einen Aufteilungsschlüssel z.B. über eine Anteilsbildung anhand der Wohnflächen herzuleiten, würde im Ergebnis nur eine Scheingenaugigkeit vermitteln.

Die beiden Flurstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

Die sinnvollste Wertaufteilung wäre die Aufteilung nach anteiliger Flurstücksgrundfläche an der Gesamtfläche, was auch angesichts des maßgeblichen Bodenwertanteils am Verkehrswert (mehr als 90%) die sinnvollste Vorgehensweise ist.

Tab.-Nr. 13			
WERTAUFTEILUNG AUF DIE FLURSTÜCKE (EINZELWERTE ZVG)			
Nr.		Flurstück 6/23	Flurstück 10/29
1	Grundstücksfläche (Anteil an Gesamtfläche)	63,07%	36,93%
KALKULATORISCHE EINZELWERTE (ZVG)		265.500,00 €	155.500,00 €

H VERKEHRSWERT

„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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** zum Wertermittlungsstichtag, dem 20. Februar 2026, geschätzt auf

421.000 €

Für das Gesamtgrundstück (wirtschaftliche Einheit)

bzw.

265.500 €

als kalkulatorischer Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 6/23

und

155.500 €

als kalkulatorischer Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 10/29

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

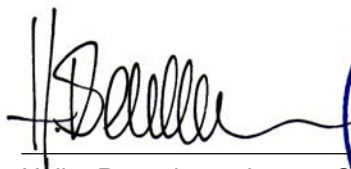
Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. **Dies wären im vorliegenden Fall zwei der vier Wohnungen, zu denen der Zugang nicht ermöglicht wurde, sowie ein Teilkeller unter dem Anbau und zwei der drei Garagen.**

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 24.03.2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht von der Straße „Ahornweg“ (Nordwesten)



1.2 Ansicht von der Straße (Südwesten)



1.3 Anbau Wohnhaus



1.4 Garagentrakt



1.5 Durchgang zwischen Garagentrakt und Wohnhausanbau



1.6 Rasenfläche hinter den Gebäuden



1.7 Windfang Nordfassade (Vorder- und Rückseite)



1.8 Garage (rechts)



1.9 Rückseite Vorderhaus, Anbau rechts



1.10 Kelleraußentreppe, Anschluss Anbau an Vorderhaus



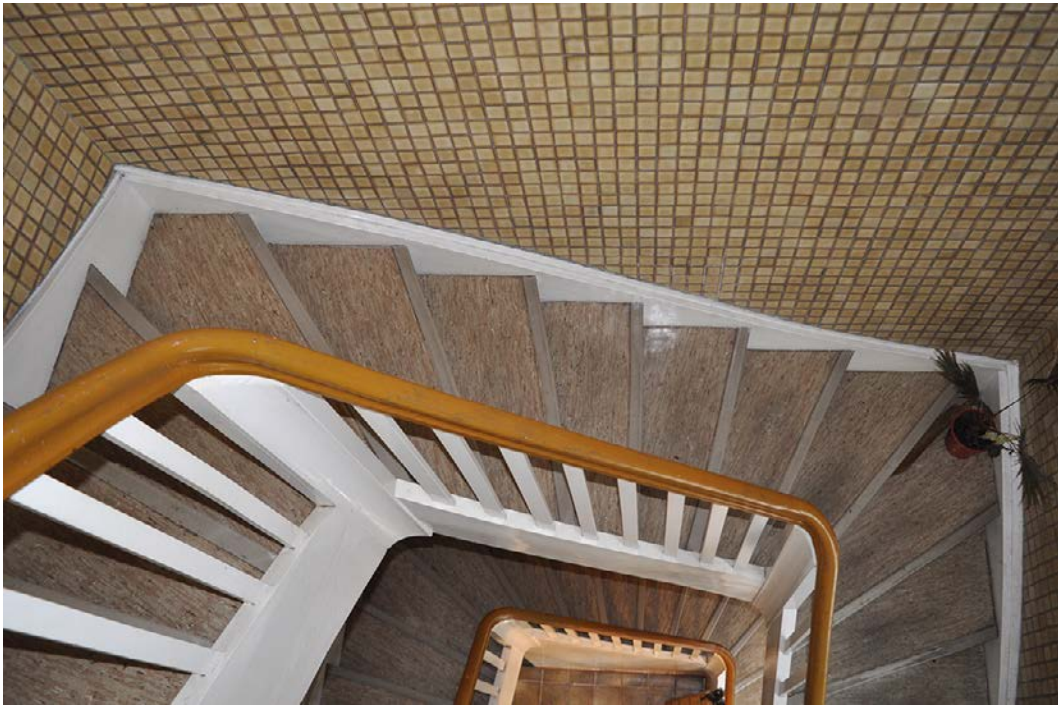
1.11 Haustür Vorderhaus, Wohnungstür Dachgeschoss



1.12 Treppenhausfenster Dachgeschoss



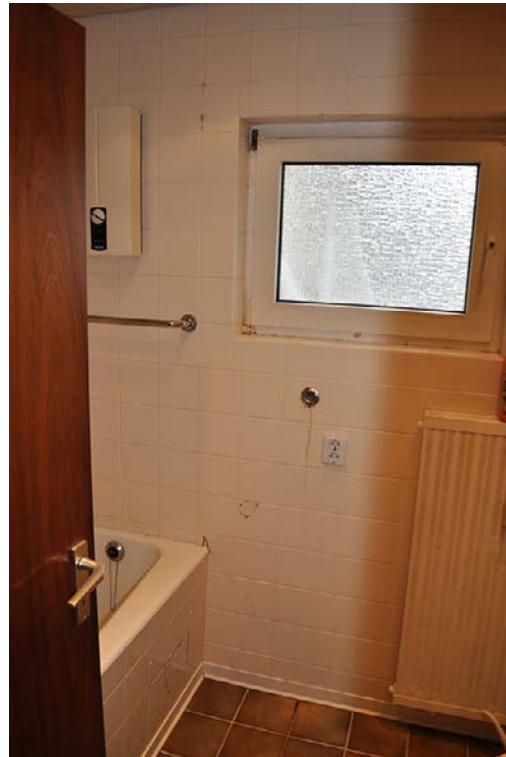
1.13 Treppenhaus



1.14 Badezimmer Obergeschosswohnung W2



1.15 Badezimmer Erdgeschosswohnung W2



1.16 Kellertreppe

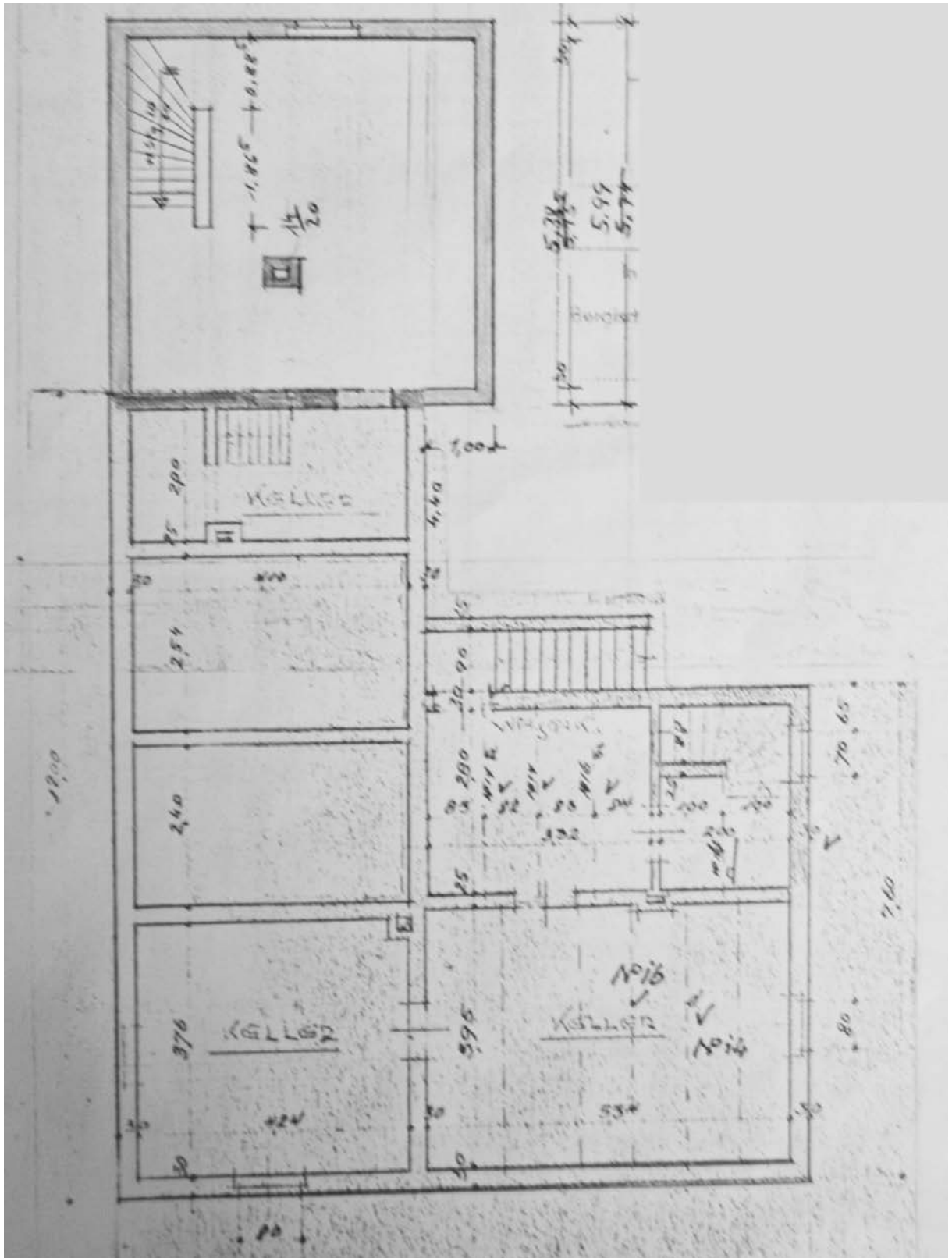


1.17 Elektroverteilung Keller Vorderhaus

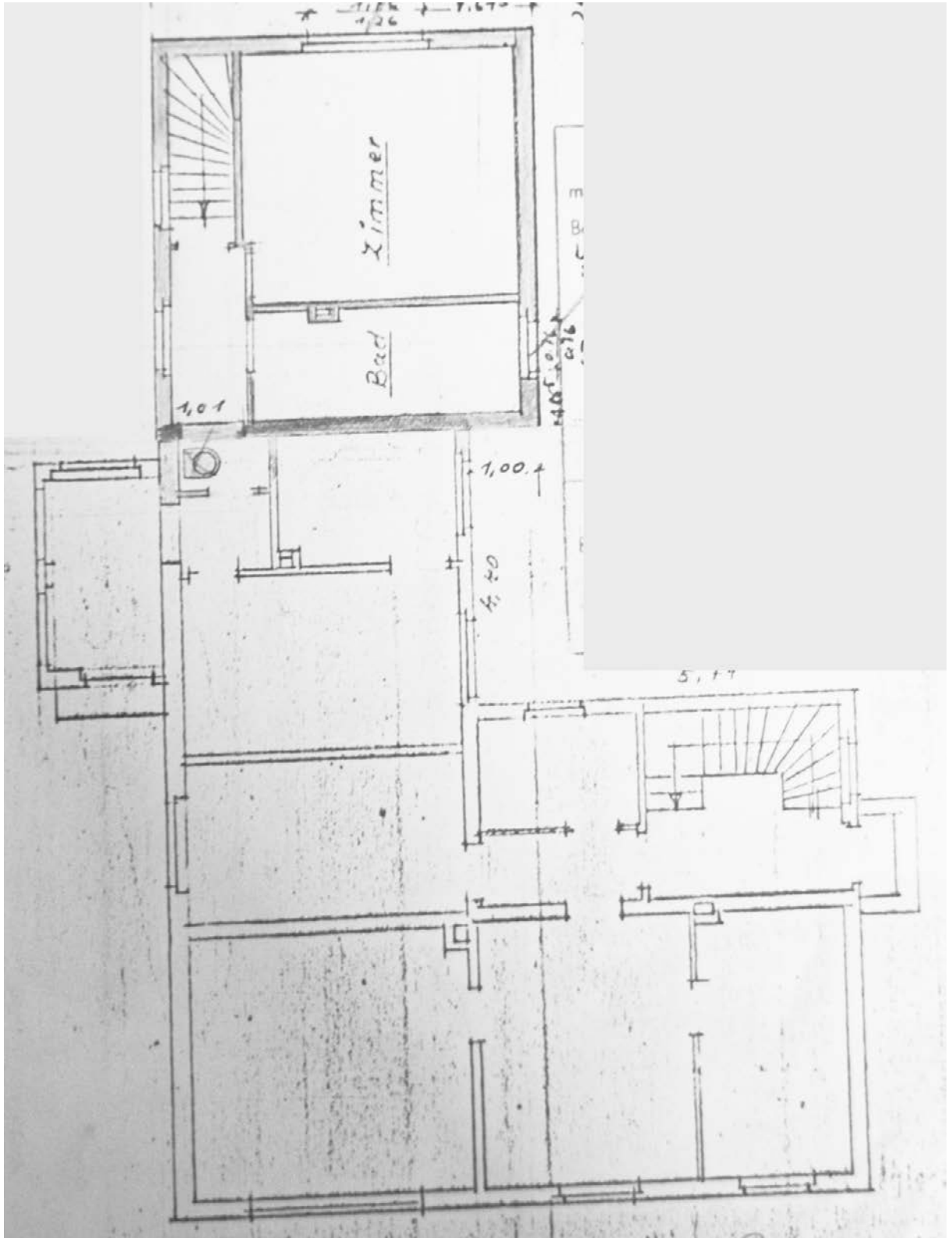


2 Zeichnungen und Pläne

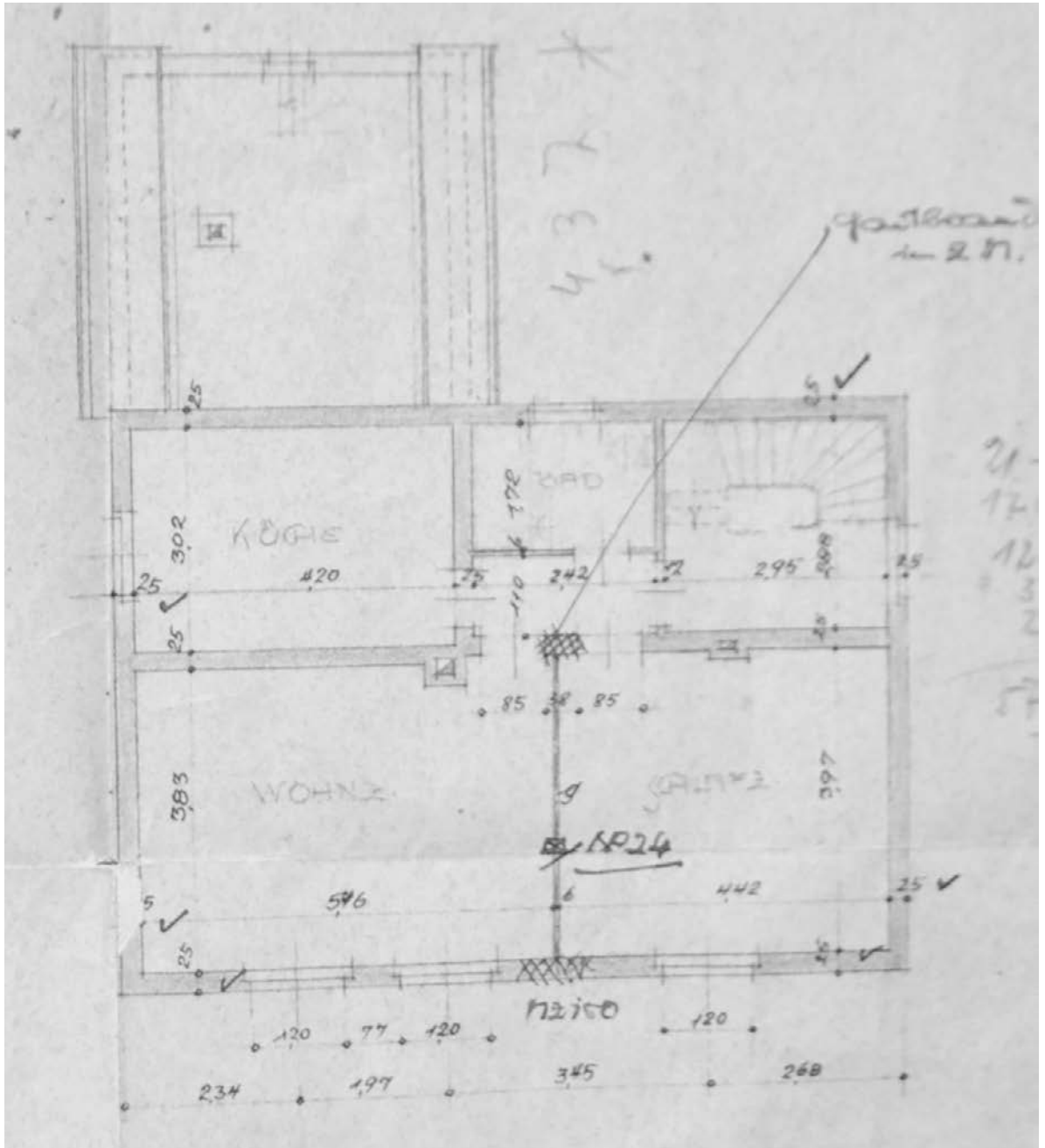
2.1 Grundriss Kellergeschoss (Quelle: Bauakte. Achtung: Abweichungen vorhanden, nur zur Übersicht!)



2.2 Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bauakte. Achtung: Abweichungen vorhanden, nur zur Übersicht!)



2.3 Grundriss Obergeschoss (Quelle: Bauakte. Achtung: Abweichungen vorhanden, nur zur Übersicht!)



2.4 Grundriss Dachgeschoss Vorderhaus (Quelle: Bauakte. Achtung: Abweichungen vorhanden, nur zur Übersicht!)

