



Verkehrswertgutachten

34 K 36/25

über das Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss einschließlich Pkw-Abstellplatz Nr. B165

Giselbertstraße 10
51429 Bergisch Gladbach (Bensberg)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Auftrag und Auftragsdurchführung.....	4
A.2	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	9
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.6	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	11
B.7	Baubeschreibung	15
B.8	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	22
C	Wertermittlung	23
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils.....	23
C.2	Vergleichswertverfahren.....	25
C.3	Ertragswertverfahren	34
D	Verkehrswert des Miteigentumsanteils	43
E	Anmerkungen	46
E.1	Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	46
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	46

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	1 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	1 Seite
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 7	Kanalanschlussbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 9	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 10	Auskunft der WEG-Verwaltung	2 Seiten
Anl. 11	Energieausweis gemäß EnEV	6 Seiten
Anl. 12	Lichtbilder zur Wertschätzung	3 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 67 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 08.09.2025 vom Amtsgericht Bergisch Gladbach (Abteilung 34) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das

Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss

im Haus

Giselbertstraße 10

51429 Bergisch Gladbach (Bensberg)

einschließlich Pkw-Abstellplatz,

im Aufteilungsplans mit Nr. B165 bezeichnet

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	08.10.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	08.10.2025
› Qualitätsstichtag	08.10.2025

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: „*Der Verkehrswert (Marktwert) 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.*“

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abteilung II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung wird entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) durchgeführt.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bergisch Gladbach:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2025
 - » Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 07.11.1981 zu UR-Nr. 215/1981, vom 02.02.1982 zu UR-Nr. 54/1982 und vom 05.03.1982 zu UR-Nr. 98/1982
 - » Bewilligung vom 27.06.1973 zu UR-Nr. 1875/1973 für die Bewertung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:2.000 vom 08.02.2022
 - » Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.02.2022
 - » Beitragsbescheinigungen vom 09.02.2022
 - » Kanalanschlussbeitragsbescheinigung vom 09.02.2022
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 07.10.2025
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.03.2022
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach vom 23.09.2025
 - » Bauakte der Stadt Bergisch Gladbach

- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - » Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 10.10.2025, 14.10.2025 und 21.10.2025
 - » Energieausweis vom 23.04.2018
 - » Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 17.12.2024, 18.06.2024 und 06.08.2024

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 08.10.2025 anberaumt, wobei ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung der Wohnung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Teilungserklärung. Die Schuldner wurden mit Schreiben vom 09.10.2025 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im

¹ Abrufdatum: 23.09.2025; abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde den Schuldnern mit Schreiben vom 09.10.2025 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben mit Frist bis zum 17.10.2025. Eine Kontaktaufnahme seitens der Schuldner erfolgte nicht.

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Von der WEG-Verwaltung wurde der verbrauchsorientierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung für das Haus „Giselbertstraße 10“ vom 23.04.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

Wie bei der Bewertung von Wohnungseigentum üblich, wurde nicht die gesamte Anlage im Detail besichtigt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.2 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 08.10.2025

› für den Sachverständigen der Unterzeichner

Die Schuldner sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

Nach Einsicht der Grundakte durch den Sachverständigen am 23.10.2025 erfolgte ein zusätzlicher Ortstermin zur Überprüfung der Lage des Pkw-Einstellplatzes im Freien, ohne Benachrichtigung der Beteiligten.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Bensberg-Honschaft
Blatt: 3064
Amtsgericht: Bergisch Gladbach

und beträgt 197/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück²:

Gemarkung:	Bensberg-Honschaft	
Flur:	2	
Flurstücke:	910	Erholungsfläche Giselbertstraße Größe: 17 m ²
	915	Gebäude- und Freifläche Giselbertstraße 7, 9 Größe: 9 m ²
	924	Gebäude- und Freifläche Giselbertstraße 7 Größe: 7.027 m ²
	935	Gebäude- und Freifläche Reginharstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16a, 18, 20, 22, 24, 26, 28 Größe: 6.143 m ²
	936	Verkehrsfläche Reginharstraße Größe: 1.767 m ²

² Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

937	Verkehrsfläche Reginharstraße, L 136 Größe: 752 m ²
938	Verkehrsfläche Reginharstraße Größe: 71 m ²
1323	Verkehrsfläche Reginharstraße Größe: 1.564 m ²
1341	Gebäude- und Freifläche Reginharstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 Größe: 13.272 m ²

verbunden mit Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung in Block B, im Aufteilungsplan mit B165 bezeichnet. Dem jeweiligen Eigentümer wird das die übrigen Eigentümer ausschließende Recht eingeräumt, den Pkw Abstellplatz B165 allein zu benutzen.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.07.2025 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.6, Seite 11ff des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt in der Stadt Bergisch Gladbach im Stadtteil Bensberg. Der „Wohnpark Bensberg“ wurde in den Jahren 1972 bis 1975 errichtet und wird über die „Reginhardstraße“ und die „Giselbertstraße“ erschlossen.

Die umliegende Bebauung wird im Nahbereichsumfeld geprägt durch die Großwohnanlage mit bis zu 19 Vollgeschossen.

Hinzuweisen ist außerdem auf die Lärmbelastung ausgehend von den angrenzenden Straßen (vgl. Lärmkartierung NRW 24-Straßenverkehr).

Die Stadt Bergisch Gladbach weist umfassende infrastrukturelle Einrichtungen auf.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden.

Kindertagesstätten befinden sich im Nahbereichsumfeld, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen im Umkreis von ca. 1.000 bis 1.500 Metern.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich gewährleistet. Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindungen an das Bundesautobahnnetz sind günstig; die nächste Anschlussmöglichkeit an die Bundesautobahn 4 besteht in ca. 1.000 Meter Entfernung an der Anschlussstelle Bensberg.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Bergisch Gladbach für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil fällt vom nordöstlichen zum südwestlichen Grundstücksteil hin ab.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigelegten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Alttablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umweltschutz (Rheinisch-Bergischer Kreis) - vom 10.02.2022 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Giselbertstraße“ und „Reginharstraße“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Umwelt und Technik (Stadt Bergisch Gladbach) - vom 09.02.2022 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bergisch Gladbach (Abwasserwerk) vom 09.02.2022 besteht keine Kanalanschlussbeitragspflicht.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.6 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2700-3296, 4744, 4756-4764, 7338 (ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, frühere Ehegatten, einen anderen Raumeigentümer, Verwandte und Verschwägte auf- und absteigender Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung, oder wenn ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworbenes Wohnungseigentum veräußert.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 7. November 1981, 2. Februar 1982 und 5. März 1982 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 0939 hierher übertragen am 11. Juni 1982.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, über den Teil des belasteten Grundbesitzes zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren sowie Versorgungsleitungen jeder Art und Abwasserleitungen zu verlegen, der in dem als Anlage zur Bewilligung genommenen Plan eingezeichnet ist;

lfd. Nr. 2 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhaltes:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, durch den Keller der in dem als Anlage zur Bewilligung genommenen Plan mit den schwarz umrandeten Ziffern 1, 2, 3 und 4 bezeichneten Häusern zu gehen, um die Ausgänge auf der öffentlichen Dachfläche, die in dem vorbezeichneten Plan braun gestrichelt umrandet und mit der Ziffer 4 bezeichnet ist, zu erreichen. Der Weg, der im Keller begangen werden kann, ist in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 3 bezeichnet und durch zwei parallel laufende gelbe Linien markiert.

Ifd. Nr. 3 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur³ Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, die Heizungsleitungen für die auf dem berechtigten Grundbesitz befindlichen Wohnungen an die Heizungszentrale anzuschließen, die sich in dem Raum des XVII. Obergeschosses des auf dem belasteten Grundbesitz befindlichen Hauses Nr. 3 an dessen südöstlichen Seite befindet, der in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 6 bezeichnet und grün und rot umrandet ist, wobei der Anschluss unter der Auflage erfolgt, daß die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sich anteilmäßig an den Verbrauchs- und Unterhaltungskosten der Heizungsanlage zu beteiligen haben;

Ifd. Nr. 4 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, den in dem als Anlage zur Bewilligung genommen Plan mit der Ziffer 8 bezeichneten Teil des belasteten Grundbesitzes, der sich zwischen der Planstraße B, der südlichen Hauswand des Hauses 3, der östlichen Grenze der Parzelle 935 und dem Teil befindet, der in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 15 bezeichnet ist, als Kinderspielplatz zu benutzen;

Ifd. Nr. 5 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 1111 (Blätter 1199-1314) folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundbesitzes sind befugt, das auf der belasteten Parzelle befindliche Gesundheitszentrum, zu dem auch das Schwimmbad und die Sauna gehören, entsprechend der Nutzungsordnungen mit der Maßgabe mitzubedenutzen, dass sie verpflichtet sind, sich an den Betriebs- und Unterhaltungskosten dieser Anlage derart anteilmäßig zu beteiligen, daß ein Beitrag zu leisten ist, der der Größe der Wohnfläche des jeweiligen Eigentümers eines berechtigten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des gesamten Wohnparks Bensberg entspricht, der auf den Parzellen der Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Nr. 899, 896, 895, 905, 906, 915, 924, 925, 913, 917, 920, 933, 922, 1110, 1111, 1038, 935 und 908 teilweise bereits errichtet worden ist und zum Teil noch errichtet wird;

Ifd. Nr. 6 (nur Flurstück 935)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreibungs- und Belieferungsrecht der Heizungszentrale), für die „Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (Belkaw) Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ in Bergisch Gladbach;

Ifd. Nr. 7 (nur Flurstück 935)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die „Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (Belkaw) Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ in Bergisch Gladbach ist berechtigt, eine Transformatorenstation im Erdgeschoss des in dem als Anlage zur Bewilligung

³ Angabe der Flurnummer im Grundbuch fehlt.

genommen Plan mit der schwarz umrandeten Ziffer 4 bezeichneten Hauses, und zwar an dessen Südwestseite an der Stelle zu errichten, die in dem vorgenannten Plan mit der Ziffer 15 bezeichnet und grün und rot umrandet ist sowie einen Kabelkanal von dem vorgenannten Raum bis zu der Straße zu verlegen, die in dem vorgenannten Plan mit B bezeichnet ist und das Grundstück zur Ausführung von Reparaturen an der Transformatorenstation und dem Kabel sowie zum Zwecke sonstiger im Zusammenhang damit erforderlichen Arbeiten und zu Kontrollzwecken zu betreten;

lfd. Nr. 8 (nur Flurstück 935)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die „Bergische Licht-, Kraft- und Wasserwerke (Belkaw) Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ in Bergisch Gladbach ist berechtigt im Garagenraum, der in dem als Anlage zur Bewilligung genommenen Plan mit der Ziffer 5 bezeichnet und grün und rot umrandet ist, der sich in dem Hause befindet, welches auf dem Plan mit der schwarz umrandeten Ziffer 1 bezeichnet ist, als Leitungszentrale für immer zu benutzen und diesen Raum als Leitungszentrale auszubauen sowie diesen Raum immer zu beliebigen Zeiten zu betreten und dort alle erforderlichen Arbeiten auszuführen oder ausführen zu lassen;

lfd. Nr. 9 (nur Flurstück 935)

Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Nr. 899, 896, 895, 905, 906, 915, 924, 925, 913, 917, 920, 933, 922, 1110, 1038, 935 und 908 sind befugt, das auf der Parzelle 935 befindliche Gesundheitszentrum zu dem auch das Schwimmbad und die Sauna gehören, entsprechend der Nutzungsordnung mit der Maßgabe mitzubedenken, dass sie verpflichtet sind, sich an den Betriebs- und Unterhaltungskosten dieser Anlage derart anteilmäßig zu beteiligen, daß ein Beitrag zu leisten ist, der der Größe der Wohnfläche des jeweiligen Eigentümers eines berechtigten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des gesamten Wohnparks Bensberg entspricht, der auf den Parzellen der Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Nr. 899, 896, 895, 905, 906, 915, 924, 925, 913, 917, 920, 933, 922, 1110, 1111, 1038, 935 und 908 teilweise errichtet worden ist und zum Teil noch errichtet wird;

zu lfd. Nrn. 1 bis 9:

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Juni 1973 eingetragen am 17. Juli 1974 gleichrangig untereinander in Blatt 0939 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (2700-3297) – übertragen am 11. Juni 1982.

lfd. Nr. 10 (nur Flurstück 924)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Flur 2 Flurstück 925 (Blätter 1336-1440). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Juni 1973 eingetragen am 17. Juli 1974 in Blatt 0939 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 2700-3297) – übertragen am 11. Juni 1982.

lfd. Nr. 11

gelöscht

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, die Ersatzwerte der im Grundbuch in Abteilung II/1 bis II/10 eingetragenen Belastungen mitzuteilen. Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums nicht wertrelevant beeinflusst.

Ersatzwertvorschläge

Abteilung II/1 (Geh- und Fahrrecht)	0,00 €
Abteilung II/2 (Gehrecht)	0,00 €
Abteilung II/3 (Heizungsmitbenutzungsrecht)	0,00 €
Abteilung II/4 (Recht zur Benutzung einer Grundstücksteilfläche als Kinderspielplatz)	0,00 €
Abteilung II/5 (Mitbenutzungsrecht Gesundheitszentrum)	0,00 €
Abteilung II/6 (Betriebs- und Belieferungsrecht der Heizungszentrale)	0,00 €
Abteilung II/7 (Transformatorstationsrecht)	0,00 €
Abteilung II/8 (Recht zum Betrieb einer Leitungszentrale)	0,00 €
Abteilung II/9 (Mitbenutzungsrecht Gesundheitszentrum)	0,00 €
Abteilung II/10 (Geh- und Fahrrecht)	0,00 €

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Fachbereich 2-64 Wohnungswesen (Stadt Bergisch Gladbach) – vom 07.10.2025 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - 9 (Stadt Bergisch Gladbach) vom 24.03.2022 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Giselbertstraße 10“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus dem derzeitigen Mietverhältnis bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.7 Baubeschreibung

B.7.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen wurde mit drei Wohnblocks, bestehend aus 17 Gebäuden mit 597 Wohnungen sowie neun Teileigentumseinheiten und drei Tiefgaragen mit 419 PKW-Einstellplätzen zwischen 1972 und 1975 bebaut.

Die Bebauung des Grundstücks besteht

- › im nördlichen Teil aus einem Wohnblock „A“ mit vier Häusern (postalisch: Reginharstraße 22 bis 28) aufgeteilt in 200 Wohneinheiten und neun Teileigentumseinheiten
- › im mittleren Teil aus einem Wohnblock „B“ mit elf Häusern (postalisch: Giselbertstraße 6 bis 26) aufgeteilt in 305 Wohneinheiten
- › im südlichen Teil aus einem Wohnblock „F“ mit zwei Häusern (postalisch: Giselbertstraße 7 und 9) aufgeteilt in 92 Wohneinheiten
- › unterhalb des Wohnblocks „A“ mit einer Tiefgarage mit 71 Stellplätzen
- › unterhalb der Wohnblöcke „A“ und „B“ und unterhalb der Tiefgarage unterhalb des Wohnblocks „A“ mit einer Tiefgarage mit 286 Stellplätzen
- › unterhalb des Wohnblocks „F“ mit einer Tiefgarage mit 62 Stellplätzen

Die zu bewertende Wohnung ist innerhalb des Hauses „Giselbertstraße 10“ angeordnet.

Außerhalb der Tiefgarage sind auf dem Grundstück 155 oberirdische PKW-Stellplätze im Freien angeordnet. Die 7- bis 19-geschossigen Wohngebäude gruppieren sich um großräumig angelegte Freiflächen mit Pflanz- und Sitzzonen.

Baujahr der Wohnanlage gemäß Teilungserklärung im Zeitraum von 1972 bis 1975

Hinweis: Innerhalb der Wohnanlage ist ein Gesundheitszentrum angeordnet, zu dem ein Schwimmbad und eine Sauna gehören. Nach schriftlicher Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 21.10.2025 ist „das Schwimmbad [...] stillgelegt und es ist auch nicht geplant dieses zu sanieren. Es gibt einen Sauna Club im Wohnpark dem man beitreten muss, um in die Sauna zu können.“

B.7.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses „Giselbertstraße 10“ und ist gemäß Aufteilungsplan und Teilungserklärung aufgeteilt in vier Zimmer, Küche, Diele, Bad, separates WC und Abstellraum. Den Wohnräumen ist rückwärtig in südwestlicher Richtung ein Balkon vorgelagert.

Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Darüber hinaus ist dem zu bewertenden Wohnungseigentum das ausschließliche Recht an dem Pkw-Stellplatz Nr. B165 eingeräumt (Sondernutzungsrecht). Andere Sondernutzungsrechte wurden dem Wohnungseigentum nicht zugewiesen.

B.7.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Ausweisung der Teilungserklärung

Nach Ausweisung in der Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 100,54 m²; sie wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

<u>Wohnflächen gesamt</u>	rd. 100,54 m²
----------------------------------	---------------------------------

Hinweis: Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen der zu bewertenden Wohnung können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung der Wohnung erlangt werden.

B.7.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.7.5 Bauweise und Ausstattung

B.7.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „Giselbertstraße 10“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente/Bodenplatte	Fundamente und Bodenplatten frostfrei gegründet
Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk/Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen (Schottenbauweise)
Außenfronten	großformatige Waschbetonplatten <i>Treppenhaukern</i> großformatige Sichtbetonplatten
Decken	<i>Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken</i> Stahlbeton

Dach

Flachdach

Die Flachdachfläche wird mit einem Aluminiumrandabschluss begrenzt.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale des Dachsichtenpaketes nicht beurteilt werden.

Fenster

soweit erkennbar im Bereich der Wohnungen
Kunststofffenster mit Isolierverglasungen

Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Fensteranlage der zu bewertenden Wohnung Nr. B14 nicht beurteilt werden.

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Treppenhaus

Kellertreppe und Geschosstreppen

Stahlbetontreppenläufe mit Betonwerksteinwinkelstufen

Treppengeländer

Stahlgeländerkonstruktion mit mipolamummanteltem Handlauf

Oberböden

erdgeschossiger Treppenhausflur

Natursteinplattenbelag aus Granit

Treppenpodeste

PVC-Auslegeware

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen

Reibeputz

Untersichten der Treppenläufe und -podeste
verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen

Türen

Hauseingangstüranlage
Aluminiumrahmentür mit feststehendem Teil; Verglasung mit
Stahlfadenverbundglas

Wohnungsabschlusstüren
Holzfurniertürblätter in Stahlumfassungszargen

Abschlusstüren Kellergeschoss zum Treppenraum
doppelwandige Stahlblechtüren

Fenster

deckend lackierte Holzfenster mit Einscheibenverglasung

Aufzug

Personenselbstfahraufzug mit acht Haltestellen
Tragkraft 600 Kilogramm oder acht Personen
Baujahr 1972

Elektroinstallationen

Klingeltableau mit Sprechabteil im Bereich der
Hauseingangstür, zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage
an den Wohnungsabschlusstüren; Deckenbrennstellen im
Treppenhaus installiert über Zeitautomat

Die Wohnanlage ist dem Sachverständigen bereits durch ein Verkehrswertgutachten erstellt am 17.07.2022 im Zwangsversteigerungsverfahren zu Az. 34 K 048/21 und durch ein Verkehrswertgutachten erstellt am 31.03.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren zu Az. 34 K 136/24 bekannt. Die nachfolgende Baubeschreibung wurde dem Gutachten vom 17.07.2022 entnommen, da zum Ortsbesichtigungstermin der Zutritt zur Tiefgarage nicht möglich war.

Tiefgarage

Tiefgaragenkonstruktion

Stahlbetonkonstruktion

Tiefgaragenboden	Betonboden
Stellplätze und Verkehrsflächen	Die Stellplätze sind nummeriert und rechtwinklig zu den Fahrgassen angeordnet.
Tore	elektrisch betriebene Rolll Tore
Elektroanlagen	Leuchtmontage Dauerkennzeichnung der Rettungswege
Lüftung	natürliche Lüftung
Garagentore	elektrisch betriebene Sektionaltore

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen anteilig:

- › die mit zementgebundenen Platten und Verbundpflaster ausgebauten bzw. asphaltierten Grundstücksfreiflächen
- › die Tiefgaragenrampe
- › die Außenbeleuchtungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünt en Flächen der Hausgartenanlage

B.7.5.2 Sondereigentum

Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der zu bewertenden Wohnung können nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

B.7.6 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- › im Bereich des Sondereigentums

Die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Wohnung können nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag diesbezüglich wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent ggf. durch die Reduzierung seines Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Die Wohnanlage wurde in der Vergangenheit durch die Hausverwaltung der a-ba-cus Immobilien Management GmbH & Co.KG verwaltet. Die Hausverwaltung wurde lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.12.2024 ab dem 01.01.2025 an die Dr. Ing. Schmolke Immobilien GmbH übertragen.

In der Eigentümerversammlung am 18.06.2024 wurde nachstehender, die Instandsetzung/Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffende Beschluss gefasst:

- » Erneuerung des Aufzuges in der Giselbertstraße 14 (Block B). Der Aufzug ist außer Betrieb, die Kosten für die Erneuerung belaufen sich lt. Angebot auf 105.415,17 €. Die Maßnahme soll aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden.
- » Es stehen noch Instandhaltungsmaßnahmen aus, über deren Durchführung bislang keine Beschlüsse gefasst wurden. Daher liegen derzeit auch keine konkreten Kostenangaben vor. Eine Übersicht der geplanten Maßnahmen wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

Bezüglich der Höhe der Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft für den Block „B“ verweist die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft auf die Abrechnung des Eigentümers, die dem Sachverständigen mangels Mitwirkung der Betroffenen des Verfahrens nicht vorliegt.

Es wird verwiesen auf das Schreiben (Email) der WEG-Verwaltung vom 10.10.2025 und 14.10.2025. Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 17.12.2024, 18.06.2024 und 06.08.2024 werden aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁴ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

B.8 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Trotz Bemühen des Sachverständigen konnten verbindliche Angaben zur Mietsituation der zu bewertenden Wohnung und des Pkw-Einstellplatzes im Feien nicht ermittelt werden. Der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft liegen keine Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen vor.

⁴ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 13180 der Stadt Bergisch Gladbach, Stadtteil Bensberg. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

470,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	IV-XV
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Reginharstraße

C.1.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

C.1.4 Rechengang

Indexreihen zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse liegen nicht vor.

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)	470,00 €/m²
---	--------------------

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	470,00 €/m²
---	-------------

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	30.622 m² x 470,00 €/m²	14.392.340,00 €
		rd. 14.392.000,00 €

<u>Bodenwert des Miteigentumsanteils 197/100.000</u>	<u>rd. 28.000,00 €</u>
erschließungsbeitragsfrei	

C.2 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.2.2 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an sieben vorliegenden Kaufpreisen für Wohnungseigentum innerhalb der Wohnanlage "Gisebertstraße 6-26" mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Februar 2024 bis April 2025
- › Wohnflächen von 79,72 m² bis 100,54 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichswohnungen dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnungsgröße, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale sind i.d.R. bei jeder Wohnanlage anders. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Wohnanlagen und die Lage der Wohnungen innerhalb der Wohnanlagen unter Beachtung der Geschosslage und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung der Wohnungen berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Vergleichswohnungen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise werden die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	26.02.2024	89,17 m ²	1.197,00 €/m ²
2	26.02.2024	87,82 m ²	1.329,00 €/m ²
3	26.03.2024	80,66 m ²	1.540,00 €/m ²
4	08.08.2024	79,72 m ²	1.870,00 €/m ²
5	17.10.2024	100,54 m ²	1.388,00 €/m ²
6	28.01.2025	83,08 m ²	2.522,00 €/m ²
7	17.04.2025	89,17 m ²	1.989,00 €/m ²

C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus *Giselbertstraße 10* wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das arithmetische Mittel errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine Variationsbreite der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die Standardabweichung ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

C.2.2.3 Rechengang

Streubreite der Einzelwerte

1.197,00 €/m² bis 2.522,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{11.835,00 \text{ €/m}^2}{7} = 1.690,71 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.691,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als ± 30% überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von ± 30% ergibt sich folgende Variationsbreite:

1.183,50 €/m² bis 2.197,92 €/m²

Es ist festzustellen, dass ein Einzelwert (Ifd. Nr. 6) ausgesondert werden muss.

Unter Berücksichtigung der 6 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{9.313,00 \text{ €/m}^2}{6} = 1.552,17 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.552,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 314,61 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{314,61 \text{ €/m}^2}{1.552,17 \text{ €/m}^2} = 0,20$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁵ ist ein Variationskoeffizient von 0,20 als „recht bedenklich“ einzustufen.

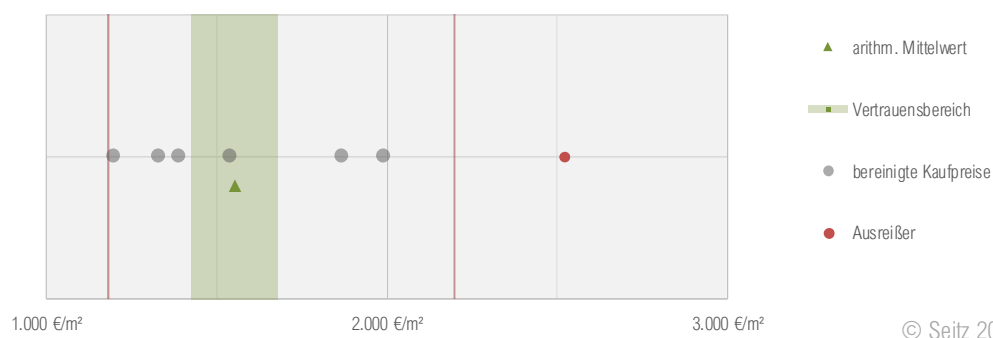
Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{314,61 \text{ €/m}^2}{\sqrt{6}} = \pm 128,44 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 128,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 1.552,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 128,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:



© Seitz 2025

Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach mit statistischen Kennwerten.

⁵ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 1.424,00 €/m² bis rd. 1.680,00 €/m²

multipliziert mit:

100,54 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. B165

143.168,96 € bis 168.907,20 €

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Vergleichswert für das Wohnungseigentum ohne Berücksichtigung eines Wertanteils für den Pkw-Einstellplatz im Freien in etwa in der Bandbreite zwischen

rd. 143.000,00 € bis 169.000,00 €

erwartet werden kann.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach werden nachstehende Kaufpreise für Stellplätze im Freien als Teileigentum oder Sondernutzungsrechte im Teilmarkt „Wiederverkauf“ dargestellt:

Lage	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum
Stellplatz im Freien	9	7.100 €	3.000 €	20.000 €

Unter Berücksichtigung des Wertanteils für den Pkw-Einstellplatz im Freien, der im vorliegenden Fall frei geschätzt wird auf 10.000,00 €, ermittelt sich die Vergleichswertspanne für das Wohnungseigentum einschließlich des Stellplatzes zu

rd. 153.000,00 € bis 179.000,00 €

Hinzuweisen sei, dass drei der vorliegenden Gesamtkaufpreise jeweils einen Anteil für Pkw-Einstellplätze im Freien in Höhe von 10.750 € enthalten.

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da der Variationskoeffizient mit 0,20 als „recht bedenklich“ einzustufen ist. Die Streuungen des Grundstücksmarktes sind i.d.R. eben doch so groß, dass man relativ unsichere Ergebnisse akzeptieren muss. Dies trifft nicht nur beim Vergleichswertverfahren, sondern auch bei den übrigen Wertermittlungsverfahren zu, nur wird dort die Problematik nicht so deutlich.

Es handelt sich bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwertspanne Berücksichtigung findet.

C.2.3 Mittelbares Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 1 ImmoWertV

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hat die Immobilienrichtwerte aus rd. 3.566 Kaufpreisen der Baujahre 1951 bis 2021 (Weiterverkäufe) als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Immobilienrichtwertzone Nr. 231821.

Nach BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Immobilienrichtwertzone ein zonaler Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) in Höhe von

1.470,00 €/m² Wohnfläche

mitgeteilt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen. Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV.

Dem vorgenannten Immobilienrichtwert in Höhe von 1.470,00 €/m² Wohnfläche liegen die in folgender *Tabelle 1* dargestellten wertbestimmenden Merkmale zugrunde.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflussfaktoren wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden), Rechte, Lasten, Reparaturstau etc., können darüber hinaus bei der Wertfindung relevant sein. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

	Normobjekt (Immobilienrichtwert)	Bewertungsobjekt	UK
Baujahr	1971	1973	2,2%
Wohnfläche	78 m²	100,54 m²	0%

Tabelle 1: Umrechnungskoeffizienten (UK) gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 zur Anpassung des Immobilienrichtwertes an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **1,022**

angepasste Immobilienrichtwert 1.470,00 €/m² x 1,022 1.502,34 €/m²

Unter Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der auf das Bewertungsobjekt **angepasste Immobilienrichtwert zu rd. 1.500,00 €/m² Wohnfläche**.

Wohnungseigentum Nr. B165	rd. 1.500,00 €/m² x 100,54 m² Wohnfläche	150.810,00 €
vorläufiger Vergleichswert		rd. 151.000,00 €

Unter Berücksichtigung der nachstehend aufgeführten objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt sich die Vergleichswertspanne für das Wohnungseigentum zu

- | | |
|--|-------------|
| › Abschlag für Baumängel und Bauschäden
(vgl. Ziffer B.7.6, Seite 21f) | 0,00 € |
| › Pkw-Einstellplatz im Freien, pauschal, frei geschätzt
(vgl. Ziffer C.2.1. Seite 25ff) | 10.000,00 € |

<u>Vergleichswert des Miteigentumsanteils</u>	rd. 161.000,00 €
--	-------------------------

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach führt zu den Immobilienrichtwerten in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 aus: „Die Immobilienrichtwerte

- › sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- › beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- › beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder einer Tiefgarage)
- › beinhalten kein Inventar
- › beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- › gelten für im Wesentlichen schadenfreie, erschließungsbeitragsfreie Objekte ohne besondere Einbauten“

An dieser Stelle wird hierzu nochmals auf § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV verwiesen: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“

Der oben dargestellte Vergleichswert kann für eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung Berücksichtigung finden.

Anmerkung: Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bergisch Gladbach 2025 werden für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit über 60 Wohneinheiten für den Stadtteil Bensberg in der Giselbertstraße 6-26 folgende Angaben veröffentlicht:

Baujahr	Bezugsjahr	Anzahl	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl		Ø Wohnfläche m²	
			Min	Max	Min	Max
1971	2024	6	1.440		80	
			1.200	1.870	60	100

Unter Berücksichtigung des Durchschnittspreises ermittelt sich der Vergleichswert zu:

› Durchschnittspreis	1.440 € x 100,54 m²	rd. 145.000,00 €
› Pkw-Einstellplatz im Freien, pauschal, frei geschätzt (vgl. Ziffer C.2.1. Seite 25ff)		<u>10.000,00 €</u>

Vergleichswert des Miteigentumsanteils (Grundstücksmarktbericht 2025) **rd. 155.000,00 €**

C.3 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- › Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- › Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

- › Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- › Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.3.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des örtlichen Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

C.3.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für die Vergleichsbetrachtung wird der Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach für frei finanzierte Wohnungen (Stand 01.01.2024) herangezogen, der sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

	<u>Mietwertspanne</u>	<u>Mittelwert</u>
<u>Gruppe II</u> (Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1976 bezugsfertig wurden)		
Wohnungen um 100 m ² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	6,80 €/m ² bis 8,40 €/m ²	7,60 €/m²

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Mietspiegels der Stadt Bergisch Gladbach für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

Die Zustandsmerkmale des Sondereigentums können verbindlich nicht beurteilt werden. Es wird unterstellt, dass eine besondere Ausstattung der Wohnung nicht vorliegt.

Deutlich mietwertreduzierend ist jedoch die Lage innerhalb einer größeren Wohnanlage zu beurteilen.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach für frei finanzierte Wohnungen (Stand 01.01.2024) und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

8,20 €/m² Wohnfläche.

Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

C.3.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2025 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2025):

eigengenutztes Wohnungseigentum	2,4 % 0,4% bis 5,1%
vermietetes Wohnungseigentum	2,9 % 1,1% bis 5,2%

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage, der Dimensionierung des Objektes und den Erkenntnissen aus den vorliegenden Kaufpreisen ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

3,50%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 36ff). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zu-/Abschläge sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

C.3.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 36ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

C.3.5.1 Wohnungseigentum Nr. B165*Verwaltungskosten*

Wohnung

pauschal

420,00 €

*Mietausfallwagnis*ca. 2% des Jahresrohertrages⁶

= 9.893,16 € x 0,02 =

197,86 €

Instandhaltungskosten

13,80 €/m² Wohnfläche

100,54 m² x 13,80 €/m²

1.387,45 €

2.005,31 €

Bewirtschaftungskosten

2.005,31 € / 9.893,16 € x 100 = 20,27% =

rd. 20%

⁶ Jahresrohertrag Ziffer C.3.6, Seite 42

C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. B165

100,54 m ² Wohnflächen der Wohnung Nr. B165 à 8,20 €/m ²	824,43 €
jährlicher Rohertrag	9.893,16 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 20% von 9.893,16 €	<u>1.978,63 €</u> 7.914,53 €
jährlicher Reinertrag	7.914,53 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 3,50% von 28.000,00 €	<u>980,00 €</u> 6.934,53 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.934,53 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,50% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 28 Jahren ⁷ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 17,67.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 6.934,53 € x 17,67	<u>122.533,15 €</u> rd. 123.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>28.000,00 €</u> 151.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>151.000,00 €</u>

⁷ Baujahr:
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Alter zum Wertermittlungsstichtag:
Restnutzungsdauer:

von 1972 bis 1975
80 Jahre
rd. 52 Jahre
28 Jahre

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:	151.000,00 €
--	--------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	rd. 151.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.7.6, Seite 21f)	0,00 €
› Pkw-Einstellplatz im Freien, pauschal, frei geschätzt (vgl. Ziffer C.2.1. Seite 25ff)	<u>10.000,00 €</u>
	161.000,00 €

<u>Ertragswert des Miteigentumsanteils</u>	rd. 161.000,00 €
---	-------------------------

D Verkehrswert des Miteigentumsanteils

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine

höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren. Aus diesem Grunde wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Ertragswertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes) wird verwiesen auf Ziffer C.3.4, Seite 38ff des Gutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahrens scheidet im Beurteilungsfall aufgrund der schwachen Datengrundlage aus. Die vorhandenen Vergleichsdaten können nur nachrichtlich zu Zwecken der Plausibilisierung herangezogen werden.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 41ff ermittelte Ertragswert in Höhe von 161.000,00 € liegt im mittleren Bereich des zu Ziffer C.2.2.3 Seite 28ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels in der Spanne von rd. 153.000,00 € bis 179.000,00 €. Zur Plausibilisierung des Ertragswerts wurde weiterhin der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert herangezogen. Der zu Ziffer C.2.3 Seite 31ff auf Grundlage des mittelbaren Vergleichswertverfahrens ermittelte Vergleichswert in Höhe von 161.000,00 € stimmt gut überein mit dem zu Ziffer C.3.6 Seite 41ff ermittelten Ertragswert. Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch sowohl bei dem ermittelten Vertrauensbereich als auch bei dem ermittelten Vergleichswert nur um Hilfswerte, die den ermittelten Ertragswert in Höhe von 161.000,00 € plausibilisieren.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des 197/100.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Bensberg-Honschaft, Blatt 3064)

Gemarkung: Bensberg-Honschaft, Flur: 2, Flurstücke: 910, 915, 924, 935, 936, 937, 938, 1323, 1341

postalische Anschrift

Giselbertstraße 10 in 51429 Bergisch Gladbach (Bensberg)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses „Giselbertstraße 10“
gelegenen Wohnung in Block B
und einem Pkw-Einstellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. B165 bezeichnet.

zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II
auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

160.000,00 €

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)

Vergleichsdaten

Verkehrswert pro m² Wohnfläche

$(160.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €}) / \text{rd. } 100,54 \text{ m}^2 =$

rd. 1.490,00 €/m²

Albert M. Seitz

Köln, den 28.10.2025

E Anmerkungen

E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergeinschaft

Die Verwaltung der Eigentümergeinschaft obliegt:

Dr. Ing. Schmolke Immobilien GmbH

Große Telegraphenstraße 2
50676 Köln

T 0221 29 005 280

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergeinschaft vom 10.10.2025 und 14.10.2025 beträgt das monatliche Wohn-/Hausgeld für die Wohnung Nr. 371,36 € (inkl. Heizkostenvorauszahlung) zzgl. Erhaltungsrücklage Block B in Höhe von 198,64 €/Monat (gesamt: 570,00 €/Monat); die Erhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft ist nicht mitgeteilt worden.

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2**Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

Hinweis

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.