



Von der AKNW öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Goebenstraße 11
51643 Gummersbach
Telefon 02261 / 65420
Telefax 02261 / 64544
e-mail: roettger-sv@t-online.de

Verkehrswertgutachten

Nr. 6065/2025

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
AZ: 34 K 38/25**

Schloßstraße 21

51429 Bergisch Gladbach

Objekt:

**bebautes Grundstück
Einfamilienhaus mit Garage
Mörikestr. 16
Herkenrath**

51429 Bergisch Gladbach

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

3. 12. 2025

Verkehrswert:

Wohnhaus

515.000 €

Garage

20.000 €



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südwesten

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von der Originalversion nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, pp.) oder persönliche Angaben enthält. Interessenten können sich ggf. auf der Homepage des Amtsgerichts Bergisch Gladbach online einen Einsichtstermin buchen.

Vorbemerkungen

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

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

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW-/EW-RL	Sachwert-/ Ertragswertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
Grundstücksmarktbericht	von Bergisch Gladbach
Bodenrichtwertkarte	

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens Zu bewerten ist das Grundstück:

Ort	:	Herkenrath
Straße	:	Mörkestr. 16
Gemeinde	:	Stadt Bergisch Gladbach

Zweck der Wertermittlung Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	08.09.2025
	laut Beschluss vom:	08.09.2025

Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	03.12.2025
------------------	-------------------------	------------

Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Die Eigentümer sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin.
---------------------------------	---

Grundstücksangaben

Grundbuchamt: Amtsgericht Bergisch Gladbach
Grundbuch von: Herkenrath
Grundbuchblatt: 1056

Bestandsverzeichnis

<i>Bestands- verz. lfd. Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurst. Nr.</i>	<i>Art</i>	<i>Größe</i>
2	Herkenrath	2	1176	Gebäude- und Freifläche, Mörikestraße	18 qm
5	Herkenrath	2	1165	Gebäude- und Freifläche, Mörikestr. 16	681 qm
6	Herkenrath	2	1181	Gebäude- und Freifläche, Mörikestraße	16 qm
7	Herkenrath	2	1487	Gebäude- und Freifläche, Mörikestr. 16	22 qm
insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet					737 qm

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II In Abteilung II des Grundbuches ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 38/25). Eingetragen am 18.07.2025.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierungen bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten Lt. Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 08.10.2025 ruhen auf dem Grundstück keine Baulasten. Auch auf den benachbarten Grundstücken sind keine Baulasten zu Gunsten des Grundstücks eingetragen.

Altlasten

Laut Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 02.10.2025 sind die Flurstücke nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG vor.

Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass diese Flächen "altlastenfrei" sind. Der Unterzeichner weist hier darauf hin, dass eine gesicherte Abklärung für das Bestehen von Altlasten nur über Bodenproben vorzunehmen ist, die von entsprechenden Baugrundprüfstellen durchgeführt werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt. Das Wohngebäude ist am Tage der Ortsbesichtigung von einem der Eigentümer bewohnt.

Denkmalliste

Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.

Maßnahmegebiet

Das Grundstück ist derzeit nicht in eine Bodenordnungsmaßnahme (z.B. Flurbereinigung oder Umlegungsverfahren) einbezogen.

Allgemeine Merkmale des Grundstücks

Grundstücksart

Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück.

Lage

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet in Herkenrath, einem Stadtteil von Bergisch Gladbach. Herkenrath hat ca. 3.600 Einwohner. Die Gesamteinwohnerzahl von Bergisch Gladbach liegt bei ca. 113.000.

Entfernungen

In Herkenrath befinden sich im Umkreis von 1 bis 3 km Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Ärzte sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das Stadtzentrum mit weitreichenden infrastrukturellen Einrichtungen, Schulen, Berufskolleg und Kindergarten, Kreisverwaltung sowie Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Hallenbad und Sportplatz ist ca. 6km entfernt.

Verkehrslage

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 6 km entfernt. Die Buslinie 453 Richtung Zentrum von Bergisch Gladbach ist in 350 m fußläufig erreichbar.

Lagequalität	Reine Wohnlage in Sackgassenendlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, teilweise auch Reihenhausbauweise.
Immissionen	keine
Erschließung	Das Grundstück (Flurstücke 1165 und 1487) grenzt nordöstlich an einen Wohnweg welcher die nördlich liegende "Mörikestraße" mit der südlich angrenzenden Straße "Hombacher Weg" verbindet und wird auch von diesem angedient. Der Wohnweg ist gepflastert und im Anschluss an die Gemeindestraßen je mit Pollern für den Straßenverkehr blockiert. Der Hombacher Weg ist mit einer Schwarzdecke versehen, die Mörikestraße ist mit Schwarzdecke und einseitigem Bürgersteig sowie Parkbucht ausgebaut. Das Flurstück 1176 grenzt über das Flurstück 1181 an die Sackgasse der Mörikestraße.
Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerkosten	Das Grundstück (1165 und 1487) wird laut Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 30.09.2025 durch die Erschließungsanlagen Mörikestraße, Wohnweg Mörikestraße 16-20 und Hombacher Weg erschlossen. Das vorgenannte Grundstück unterliegt im Bereich Mörikestraße und Wohnweg Mörikestraße 16-20 nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Hinsichtlich des Hombacher Weg unterliegt das Grundstück jedoch noch der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §127 ff. BauGB. Die Flurstücke 1176 und 1181 werden durch die Erschließungsanlage Mörikestraße erschlossen. Die vorgenannten Flurstücke unterliegen nichtmehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW können aufgrund einer Änderung der Rechtslage für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße nicht mehr erhoben werden. Entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Laut Auskunft des Abwasserwerkes Bergisch Gladbach vom 01.10.2025 wurden die Flurstücke im Rahmen eines Unternehmervertrages gemäß § 124 BauGB erschlossen. Eine Beitragspflicht ist nicht gegeben, da die Kanalisation durch die Stadt Bergisch Gladbach bereits übernommen wurde.

Bebauung Das Grundstück (1165 und 1478) ist mit einem Flachdachbungalow als Doppelhaushälfte mit Grenzbebauung im Nordwesten bebaut.

Auf dem Flurstück 1176 befindet sich eine Fertiggarage als Reihengarage, welche über das Flurstück 1181 erschlossen wird.

Grundstücksschnitt Das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück hat im Nordosten einen annähernd rechteckförmigen Zuschnitt, welcher sich mit gleichbleibender Breite mit einem leichten Knick nach Süden fortsetzt. Die Grundstücksbreite liegt bei ca. 27 m, die Grundstückstiefen liegen bei 20m im nordöstlichen Bereich und bei 17-21 m im südlichen Bereich.

Das mit der Garage bebaute Flurstück 1176 ist 3 m breit und 6 m tief. Die Zufahrt zur Garage ist 3 m breit und 5 m tief.

Oberfläche Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Nordöstlich und südwestlich des Wohnhauses sind überwiegend ebene Flächen angelegt. Im südlichen Gartenbereich wird das Gefälle teilweise durch Stützmauern aufgefangen. Zum Hombacher Weg wird das Flurstück durch eine Böschung begrenzt.

Baugrund Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

Baurechtliche Merkmale

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

Bebauungsplan : Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 4177 "Grünenbäumchen". (Siehe Anlage)

Wertermittlung des Grund und Bodens

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

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

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

Bodenwertermittlung

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

Stichtag: 01.01.2025

540,00 €/qm

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	W - Wohnbaufläche
Größe Richtwertgrundstück	=	Tiefe 30m
		Breite 17m

Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	1-geschossig

Ableitung des Bodenwertes

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

Der Bodenrichtwert ist lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Bergisch Gladbach an die tatsächliche Größe des Grundstücks anzupassen. Der hier maßgebende Umrechnungskoeffizient für ein Doppelhausgrundstück mit 37-40m Grundstückstiefe liegt bei - 2,8%

Die Flurstücke 1176 und 1181 sind von Ihrer Größe als Garagen/Stellplatzflächen geeignet. Da am Wohngrundstück selbst durch die Art der Erschließung keine Parkmöglichkeit besteht, sind diese im Zusammenhang mit dem Wohnbaugrundstück zu sehen. Der Wert dieser Flurstücke wird dem Richtwert gleichgesetzt.

Richtwert	€/qm	540,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	540,00
Abweichung in der Lage	%	
	bleiben €/qm	540,00
Abweichung Grundstücksschnitt	%	
	bleiben €/qm	540,00
Abweichung in der Größe	%	-2,8%
	bleiben €/qm	524,88
Abweichung wegen Immissionen	%	
	bleiben €/qm	524,88
	gerundet €/qm	525,00

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens der Flurstücke 1165 und 1487 auf 525,00 €/qm.

Die Flurstücke 1176 und 1181 gehen mit 540,00 €/qm in die Bewertung ein.

Berechnung :

Flurstück					
1165	684 qm	.	525,00 €/qm	=	359.100 ,-- €
1487	22 qm	.	525,00 €/qm	=	11.550 ,-- €
1176	18 qm	.	540,00 €/qm	=	9.720 ,-- €
1181	16 qm	.	540,00 €/qm	=	8.640 ,-- €

Bodenwert	737 qm	389.010 ,-- €
------------------	---------------	----------------------

unterteilt in:

Wohnhausgrundstück (Flurstücke 1165 und 1487)	=	370.650 ,-- €
Garagengrundstück (Flurstücke 1176 und 1181)	=	18.360 ,-- €
		<u>389.010 ,-- €</u>

Gebäudebeschreibung

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

Allgemeines

Gebäudeart

Einfamilienhaus als Flachdachbungalow

in 1-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und Flachdach.

UG: 2 Kinderzimmer, Hobbyraum, Windfang, Bad, Kellerraum (als Küche ausgebaut), Abstellraum, Heizungsraum und Tankraum.

EG: Wohnraum mit Essbereich und Terrasse, Küche, Elternschlafraum, Kinderzimmer, Diele, Bad, WC und Entree.

Garage

in 1-geschossiger Massivbauweise mit Flachdach als Reihengarage auf separatem Grundstück.

Schwinger mit elektrischem Toröffner, Betonboden, Kalksandsteinwände, Betondecke mit Bitumenpappeabdichtung und Bekiesung, kein Stromanschluss.

Baujahr

Bauschein-Nr. 577 / 72 vom 26.07.1972
Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers zur Rohbauabnahme vom 06.08.1973
Schlußabnahme vom 03.09.1975
Baujahr 1974 (ca. 1 Jahr nach Rohbauabnahme)
Die Garage wurde ebenfalls 1974 erstellt.

Nutzungsdauer

Entsprechend der verwendeten Baustoffe und des Zustandes wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und von 60 Jahren für die Garage in die Bewertung eingeführt.

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

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

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

Die Tabellen basieren auf der Annahme, dass die Restnutzungsdauer um maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Über die normalen Instandhaltungsarbeiten hinaus wurden am Wohnhaus im Wesentlichen folgende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen:

Die Dachdichtung einschl. Dämmung und Schornsteinkopf wurden erneuert,	1999
es wurde ein neuer Heizkessel eingebaut	2000
Instandhaltung:	
in 3 Fenstern wurden die Glasscheiben ausgetauscht,	2000

Zu weit zurückliegende Modernisierungen werden zum Stichtag nicht mehr als Modernisierung erkannt und bleiben daher unberücksichtigt.

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

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

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0-1
2	kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2-5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6-10
4	überwiegend modernisiert	11-17
5	umfassend modernisiert	18-20

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
51	29				
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
über 80	12	21	32	44	56

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 1 und dem Ursprungsalter von 51 Jahren für das Wohngebäude eine rechnerische Restnutzungsdauer von 29 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer	29 Jahre
Bewertungsjahr	+ 2025
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre
ergibt das rechnerische Baujahr	1974

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
	modifizierte Restnutzungsdauer				
	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
51	11				
55	10	17	25	33	42
über 60	9	16	24	33	42

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 1 und dem Ursprungsalter von 51 Jahren für die Garage eine rechnerische Restnutzungsdauer von 11 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 11 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 60 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr **1976**

Ausstattung und Ausführung

Einfamilienhaus als Flachdachbungalow

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Beton unterstellt.
Wände	Massive Bauweise, überwiegend in Kalksandstein, teilweise Bimsstein.
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Betontreppe mit Holzbelag und Stahlgeländer mit Kunststoffplatten.
Dach	Flachdach mit Bitumenschweißbahn und Dämmung, Attika in Zinkblech.
Außenflächen	Kalksandstein-Sichtmauerwerk, weiß geschlemmt. Balkonuntersicht in Sichtbeton. Betonkonstruktion (Stürze, Eingangsüberdachung) geputzt und farblich abgesetzt.

Fenster	Große Holzfenster mit Isolierverglasung, großer Anteil bodentiefer Fenster, Kunststoffrollläden, Steinfensterbänke außen.
Türen	Hauseingangstüren in Holz mit Seitenteil und Ornamentglaseinsätzen. Innen furnierte Sperrholztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Glaseinsätzen bzw. Oberlichtern, FH-Tür zum Heizungsraum.
Fußboden	Überwiegend Parkettböden (Kopfholz) in den Wohnräumen, Dielen und Hobbyraum. Nassräume und Küche im EG gefliest. Estrich im Heiz- und Abstellraum, Küche im UG mit gummiertem Bodenbelag.
Sanitäre Inst.	UG: Bad mit WC und Einbauwanne sowie Waschmaschinenanschluss, Anschlüsse für ein Waschbecken vorhanden. Wandfliesen bis ca. 2m Höhe. EG: Bad mit WC, Dusche und Waschtisch sowie Gästetoilette mit WC und Handwaschbecken je 2 m hoch gefliest.
Heizung	Ölzentralheizung, Rippen- und Plattenheizkörper. 3x2000 Ltr. Batterietanks, Gasanschluss vorhanden.
Elektroinstallation	Normale, baujahrentsprechende Ausstattung, Leitungen verdeckt verlegt, Brennstellen in allen Räumen unterstellt.
Innenwände	Raufaser bzw. Glasfasertapete in den Schlaf- und Kinderzimmern, Nassräume wie beschrieben, Fliesenspiegel in den Küchen, sonst Sichtmauerwerk mit Anstrich.
Decken	Sichtbetondecken bzw. Raufaser mit Anstrich.
Sonstiges	Balkon als auskragende Betonplatte mit Spaltfliesenplatten auf Kieslager, Metallgeländer mit Glaseinsätzen seitliche Brüstung aus Sichtbeton. Offener Kamin im Wohnraum (außer Betrieb gesetzt) Einbauschränke Auskragende Betondecke als Eingangsüberdachung Einbauküchen sind nicht Bestandteil der Bewertung.

Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstückselemente (z.B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, des Schall und Wärmeschutzes, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile) wird ausgeschlossen. Zerstörende Eingriffe in die Bausubstanz wurden nicht vorgenommen.

Baumängel/Bauschäden

Es wurden einige Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen:

Wohnhaus

Die Holzrahmen der Fenster sind verwittert und schadhaft.
Die Holzfußböden sind teilweise stark abgenutzt.
Der Holzbelag der Treppe ist stark abgenutzt.
Unterhalb der Spüle im EG liegt die Armierung in der Wand frei.
Der offene Kamin ist derzeit durch den Schornsteinfeger stillgelegt.
Im Bereich der Duschabmauerung EG ist eine Fliese abgestoßen.
Das Gäste-WC ist demontiert.
Der Deckenputz in der Küche des UG löst sich stellenweise.
Ein Teilbereich der Wandfliesen in der Küche wurde nicht fachgerecht entfernt und danach nicht wieder geschlossen.
Der Abstellraum UG befindet sich im Rohbauzustand.
Im Bereich der Schornsteinrevisionsklappe des UG bestehen weitreichende Ausblühungen.
Durch einen Wasserschaden größere Fehlstelle in den Wandfliesen und geöffneter Bereich an der Badewanne sowie offen liegende Rohr- und Elektroleitungen im Bad UG.
Aufgestemmter Boden an der Tür zum Heizraum sowie im Heizraum.

Anmerkung: Die Räumlichkeiten waren zum Zeitpunkt der Besichtigung durch Mobiliar, Werkzeuge und Baustoffe zugestellt, sodass nicht alle Bauteile sichtbar waren. Weitere, evtl. verdeckte Mängel bestehen aber laut Angabe der Eigentümer nicht.

Garage

Leichter Moosansatz an der Fassade.
Teilweise freiliegende Armierungseisen.

Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnung entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Trotz der 2. Küche im UG ist das Wohnhaus als Einfamilienhaus zu sehen, da die Etagen durch die Treppe verbunden sind und keine abgeschlossene Wohnung im UG besteht.

Der Hobbyraum wurde als Wohnraum genutzt, der ehemalige Abstellraum als Küche. Da hier keine Nutzungsänderung beantragt wurde, werden diese Räume nicht als Wohnfläche gesehen.

Energetische Qualität

Mit der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden seit dem 1. Mai 2014 hohe Ansprüche an die energetische Qualität gestellt. Im Wesentlichen sind folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bestimmte Grenzwerte EnEV (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) für Außenbauteile müssen eingehalten werden.

Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch betriebenen Speicherheizsysteme nicht mehr betrieben werden; dies gilt überwiegend auch für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.

Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen in unbeheizten Räumen müssen, soweit sie zugänglich sind, gedämmt werden.

Bei der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. der darüber liegenden Dächer darf ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten werden und eine Änderung von Außenbauteilen darf nicht zu einer Veränderung der energetischen Qualität des Gebäudes führen.

Im Zuge dieses Gutachtens kann keine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der damit verbundenen Kosten erstellt werden; hierzu ist ein entsprechender Fachingenieur zu beauftragen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass, bezogen auf die heutigen Anforderungen, aus energetischer Sicht ein erheblicher Mangel besteht. Dieser Umstand wird bei der Bewertung unter wirtschaftliche Wertminderung entsprechend berücksichtigt.

Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. § 13 EnEV (Energieeinsparverordnung) wurde nicht übergeben.

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

Bewertung der baulichen und sonstigen Anlagen

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

Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, die nach Bauart und Ausstattung üblicherweise weder zur Vermietung bestimmt noch auf Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Der Herstellungswert der Gebäude und besonderen Betriebseinrichtungen wird in der Regel über die Normalherstellungskosten eines Basisjahres und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, über die Bruttogrundfläche oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude und den Preisindex des Statistischen Bundesamtes ermittelt. Vom Herstellungswert sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden, sowie sonstiger wertbeeinflussender Merkmale durch Abzüge vorzunehmen, um den Wert der Gebäude und der sonstigen Betriebseinrichtungen zu erhalten. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäß unterhaltenem Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Der Wert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, aus Erfahrungssätzen als pauschalierter Zeitwert ermittelt.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden entsprechend der Wertermittlungsliteratur und einer eigenen Preisermittlung entsprechend der Baubeschreibung eingesetzt. Bei dieser Ermittlung werden je nach Ausstattung und der Bauart des jeweiligen Bauteils Preise auf der Basis 2010 = 100 zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten. Sie umfassen im Wesentlichen Architekten und Ingenieurhonorare, Kosten der Baugenehmigung und sonstige Gebühren. Baunebenkosten sind von den Gesamtkosten der baulichen Anlagen abhängig. Sie betragen je nach Gebäudeart und Ausstattung 8 bis 20%.

Alterswertabschreibung

Die Wertminderung wegen Alters (technische Wertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage; sie wird in einem Vomhundertsatz des Herstellungswertes ausgedrückt.

Marktanpassung

Die Ergebnisse der Wertberechnungen der einzelnen Verfahren sind in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Deshalb wird das Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Marktverhältnisse angepasst. Hierbei sind die Marktuntersuchungen durch belegbare Analysen des Grundstücksmarktes erforderlich. Sie liegen in Form eines Marktberichtes vor. Eine Anpassung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens wird nicht vorgenommen, da die wesentlichen Marktmechanismen im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Miete und dem Liegenschaftszins berücksichtigt wurden.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Baumängel/Bauschäden sind in der jeweiligen Baubeschreibung unter 'Bau- und Unterhaltungszustand' sowie unter Instandsetzungsarbeiten aufgeführt. Die Wertminderung für Bauschäden ist nicht mit den notwendigen Sanierungskosten identisch, sondern ist als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßem instand gehaltenen Bauteil gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand anzusehen.

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere bei wirtschaftlicher Überalterung werden in einem Vomhundertsatz ausgedrückt. Begründet wird eine Minderung beispielsweise infolge von nicht mehr zeitgemäßer Grundrisseinteilung oder überhöhter bzw. niedriger Geschosshöhen.

Aufstellung der bebauten Fläche :

Die Maße wurden den Bauzeichnungen entnommen, siehe Anlage.

Wohnhaus	7,000	.	10,990	=	76,93	qm
	4,490	.	9,625	=	43,22	qm
	3,500	.	6,375	=	22,31	qm
gesamt				=	142,46	qm
Garage	3,000	.	6,000	=	18,00	qm

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

Wohnhaus

UG	7,000	.	10,990	=	76,93	qm
	4,490	.	9,625	=	43,22	qm
	3,500	.	6,375	=	22,31	qm
EG	7,000	.	10,990	=	76,93	qm
	4,490	.	9,625	=	43,22	qm
	3,500	.	6,375	=	22,31	qm
gesamt				=	284,92	qm
Garage	3,000	.	6,000	=	18,00	qm

Grundlagen :

Einfamilienhaus als Flachdachbungalow

Wohnhaus **Typ** Einfamilienhaus **2.03 u. 2.33**
 Baujahr rechnerisch **1974**

Typ Einzelgaragen **14.1**
Baujahr rechnerisch **1976**

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

Wohnhaus 881 ,-- €/qm

Garage 245 ,-- €/qm

Alter und übliche

Gesamtnutzungsdauer Das Alter wird entsprechend des Baujahres, aber auch des Zustandes der verwendeten Baustoffe sowie der Bauart und der Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit eingeführt.

Bei älteren Gebäuden kann ein fiktives Alter in die Berechnung eingeführt werden, wobei es allgemein bei der altersbedingten Wertminderung auf das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur üblichen Gesamtnutzungsdauer ankommt.

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

Alterswert-
abschreibung Die Alterswertabschreibung erfolgt linear nach der Formel:

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = \text{Alterswertminderung in Prozent}$$

Index

Der zuvor ermittelte Wert entspricht den NHK 2010. Seit 2010 bis zum Wertermittlungstichtag hat eine Baupreisentwicklung stattgefunden, die mittels Index des Statistischen Bundesamtes an den Stichtag anzupassen ist. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes beträgt der Bauindex (Basis 2015 = 100)

für Wohngebäude am Stichtag: 163,3

Umrechnung des Index von der Basis 2021 = 100 auf Basis 2010 = 100 zur Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Index 2015 = 100 für Wohngebäude zum Bewertungstichtag = 163,3

Indexsteigerung I/24 => III/25 (Faktor aus 2021=100) **für Wohngebäude** 1,045

Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 = 90,1

Rechnung: 163,3 x 1,0450 x 100,0
----- : **189,4**
 90,1

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Einfamilienhaus

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Wohnhaus	=	285	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Wohnhaus	=	881	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	(Index 2010 = 100)	=	189,4	
Alter, rechnerisch		=	51	Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	80	Jahre
Restnutzungsdauer		=	29	Jahre
lineare Alterswertminderung				
Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100$	=	63,8	%

Einfamilienhaus	285 qm	881 €/ qm	=	251.085	,-- €
-----------------	--------	-----------	---	---------	-------

besondere Bauteile

Balkon	pauschal	=	20.000	,-- €
offener Kamin	pauschal	=	3.000	,-- €
Eingangsüberdachung	pauschal	=	3.000	,-- €
Einbauschränke als Raumteiler	pauschal	=	1.000	,-- €

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	278.085	,-- €
--	---	---------	-------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 189,4	=	526.693	,-- €
---	---	---------	-------

Wertminderung infolge Alter	= 63,8 %	=	-335.767	,-- €
-----------------------------	----------	---	----------	-------

mängelfreier Bauwert Einfamilienhaus	=	190.926	,-- €
---	---	----------------	-------

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Garage

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Garage	=	18	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Garage	=	245	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	(Index 2010 = 100)	=	189,4	
Alter, rechnerisch		=	49	Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	60	Jahre
Restnutzungsdauer		=	11	Jahre
lineare Alterswertminderung				

Altersabschreibung
nach der Formel

$$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 = 81,7 \%$$

Garage	18 qm	245 €/ qm	=	4.410	,-- €
--------	-------	-----------	---	-------	-------

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	4.410	,-- €
--	---	-------	-------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 189,4	=	8.353	,-- €
---	---	-------	-------

Wertminderung infolge Alter	= 81,7 %	=	-6.822	,-- €
-----------------------------	----------	---	--------	-------

mängelfreier Bauwert Garage	=	1.531	,-- €
------------------------------------	---	--------------	--------------

Wertermittlung der Außenanlagen		Wohnhaus	Zeitwerte
Entwässerungseinrichtungen			
Kanalanschluss einschließlich aller Grundleitungen		=	2.500 ,-- €
Versorgungseinrichtungen			
Hausanschluss für Strom	1.500 ,-- €		
Hausanschluss für Wasser	1.500 ,-- €		
Hausanschluss für Gas	1.500 ,-- €		
Hausanschluss für Telefon	100 ,-- €	=	4.600 ,-- €
Bodenbefestigungen			
Betonpflaster, Waschbetonplatten Rasengittersteine	pauschal	=	5.000 ,-- €
Einfriedigungen			
Holzzaun,	pauschal	=	1.000 ,-- €
Sonstiges, nur Bauteile			
Betontreppe zum UG -überwuchert	pauschal	=	2.000 ,-- €
Stützmauern als Mauerreste (Gabionen)	pauschal	=	200 ,-- €
Gartengestaltung			
Rasen, Bäume (Tanne, Eiche), Büsche stark verwildert	pauschal	=	1.000 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen :		Wohnhaus	= 16.300 ,-- €

Wertermittlung der Außenanlagen		Garage	Zeitwerte
Entwässerungseinrichtungen			
Kanalanschluss (Regenwasser) einschließlich aller Grundleitungen		=	1.000 ,-- €
Versorgungseinrichtungen			
Hausanschluss für Strom	,-- €		
Hausanschluss für Wasser	,-- €		
Hausanschluss für Gas	,-- €		
Hausanschluss für Telefon	,-- €		
Bodenbefestigungen			
Asphaltfläche		=	250 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen :		Garage	= 1.250 ,-- €

Zusammenfassung der Sachwerte

Wohnhaus

Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus, mängelfreier Bauwert	=	190.926	,--	€
Zeitwert der Außenanlagen	=	16.300	,--	€
Bodenwert (Flurstücke 1165 und 1487)	=	370.650	,--	€

vorläufiger Sachwert	Wohnhaus	=	577.876	,--	€
-----------------------------	----------	---	---------	-----	---

Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis gut erzielbar.

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

Nach Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen gleich oder ähnlich gelagerter Objekte aus der jüngsten Zeit haben sich tlw. erheblich vom Sachwert abweichende Verkehrswerte ergeben.

Unter den gegebenen Umständen halte ich zur Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks im Hinblick auf die z.Z. herrschende Marktlage eine Anpassung von 1 % für angemessen.

vorläufiger Sachwert :	Wohnhaus	=	577.876	,--	€
Anpassung	1 %	=	5.779	,--	€

angepasster Sachwert, mängelfrei Wohnhaus	=	583.655	,--	€
---	---	---------	-----	---

Übertrag 583.655 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden

Sicherheitsabschlag pauschal -50.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung

(siehe 'Grundrissgestaltung')

% von 190.926 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel

(siehe 'energetische Qualität')

-10 % von 190.926 € = -19.093 ,-- €

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt

-69.093 ,-- €

-69.093 ,-- €

Sachwert Wohnhaus

514.562 ,-- €

Zusammenfassung der Sachwerte

Garage

Sachwert der baulichen Anlagen

Garage, mängelfreier Bauwert

= 1.531 ,-- €

Zeitwert der Außenanlagen

= 1.250 ,-- €

Bodenwert (Flurstücke 1176 und 1181)

= 18.360 ,-- €

vorläufiger Sachwert

Garage

= **21.141 ,-- €**

Marktanpassung

vorläufiger Sachwert :

Garage

21.141 ,-- €

Anpassung

keine

angepasster Sachwert, mängelfrei Garage

= 21.141 ,-- €

Baumängel/ Bauschäden

= -1.000 ,-- €

Sachwert Garage

= **20.141 ,-- €**

Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Erläuterungen der verwendeten Begriffe in nachfolgenden Berechnungen

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

Mietwert / Pachtwerte

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

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Restnutzungsdauer

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

Berechnung der Wohnflächen

nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01. Januar 2004

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

UG

Kind	3,950	.	4,825	.	0,97	=	18,49 qm
	-0,690	.	1,875	.	0,97	=	-1,25 qm
Kind 2	3,200	.	5,030	.	0,97	=	15,61 qm
	-0,400	.	0,600	.	0,97	=	-0,23 qm
Flur	4,640	.	1,010	.	0,97	=	4,55 qm
Abstellen	2,075	.	1,575	.	0,97	=	3,17 qm
Windfang	6,700	.	3,760	.	0,97	=	24,44 qm
	-2,200	.	2,750	.	0,97	=	-5,87 qm
	1,750	.	1,000	.	0,50	=	0,88 qm
Bad	2,825	.	2,010	.	0,97	=	5,51 qm
							= 65,30 qm

EG

Wohnraum	6,700	.	7,700	.	0,97	=	50,04 qm
	-2,000	.	3,050	.	0,97	=	-5,92 qm
Küche	3,200	.	2,575	.	0,97	=	7,99 qm
	1,010	.	1,000	.	0,97	=	0,98 qm
Entree	3,325	.	2,690	.	0,97	=	8,68 qm
	-1,000	.	1,450	.	0,97	=	-1,41 qm
Eltern	3,260	.	4,340	.	0,97	=	13,72 qm
	0,690	.	2,950	.	0,97	=	1,97 qm
	2,250	.	0,600	.	0,97	=	1,31 qm
Kinder	4,135	.	5,775	.	0,97	=	23,16 qm
	-0,115	.	2,115	.	0,97	=	-0,24 qm
	-0,400	.	0,600	.	0,97	=	-0,23 qm
Bad	2,010	.	2,490	.	0,97	=	4,85 qm
	0,885	.	0,500	.	0,97	=	0,43 qm
WC	1,135	.	2,325	.	0,97	=	2,56 qm
Diele	3,260	.	1,010	.	0,97	=	3,19 qm
	1,010	.	0,600	.	0,97	=	0,59 qm
	1,010	.	0,500	.	0,97	=	0,49 qm
	1,135	.	0,500	.	0,97	=	0,55 qm
Terrasse	2,865	.	4,250	.	0,25	=	3,04 qm
	1,200	.	8,750	.	0,25	=	2,63 qm
	-0,250	.	0,750	.	0,25	=	-0,05 qm

= 118,33 qm

Gesamt = 183,63 qm

Ertragswertberechnung

Einfamilienhaus

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

Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

Wohnung	184 qm	.	8,50 €/qm	=	1.564 ,-- €
---------	--------	---	-----------	---	-------------

Rohertrag monatlich		=	1.564 ,-- €
---------------------	--	---	-------------

Rohertrag jährlich		=	18.768 ,-- €
--------------------	--	---	--------------

Bewirtschaftungskosten umfassen insgesamt

Grundsteuer	}	Diese Kosten werden üblicherweise zuzüglich zur Netto-Kalt-Miete vom Mieter getragen.
Müllabfuhr		
Straßenreinigung		
Schornsteinfeger		
Entwässerung		
Versicherungs-Beiträge		
Verwaltungskosten	}	Nicht vom Mieter einforderbare Kosten.
Instandhaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
Sonstiges		

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil
an den Bewirtschaftungskosten:

22 % von	18.768 ,-- €	=	-4.129 ,-- €
----------	--------------	---	--------------

Reinertrag jährlich		=	14.639 ,-- €
---------------------	--	---	--------------

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

	=	3,00 %
--	---	--------

Reinertrag jährlich 14.639 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 400 qm
Bodenwert je qm 525 ,-- €
Liegenschaftszinssatz 3,00 %

400 qm . 525 €/qm . 3,00 % = -6.300 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 8.339 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 3,00 %
u. einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren
entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 19,19$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 160.025 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -50.000 ,-- €
Sicherheitsabschlag
(siehe auch Sachwertverfahren)

Ertragswert (Gebäude) Einfamilienhaus = 110.025 ,-- €

Bodenwert: = 370.650 ,-- €

Einfamilienhaus = 480.675 ,-- €

Ertragswertberechnung

Garage

Es handelt sich um Netto-Kalt-Mieten.

Garage	1 Stck	.	=	70 ,-- €
--------	--------	---	---	----------

Rohertrag monatlich	=	70 ,-- €
---------------------	---	----------

Rohertrag jährlich	=	840 ,-- €
--------------------	---	-----------

Nicht auf den Mieter umlegbarer Anteil
an den Bewirtschaftungskosten:

5 % von	840 ,-- €	=	-42 ,-- €
---------	-----------	---	-----------

Reinertrag jährlich	=	798 ,-- €
---------------------	---	-----------

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages	=	3,00 %
---	---	--------

Reinertrag jährlich		798 ,-- €
---------------------	--	-----------

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche	38 qm
Bodenwert je qm	540 ,-- €
Liegenschaftszinssatz	3,00 %

38 qm	.	540 €/qm	.	3,00 %	=	-616 ,-- €
-------	---	----------	---	--------	---	------------

Reinertragsanteil des Gebäudes	=	182 ,-- €
--------------------------------	---	-----------

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von	3,00 %	
u. einer Restnutzungsdauer von	11 Jahren	
entsprechend der Rentenbarwertformel:	=	9,25

Gebäudeertragswert =				
Reinertragsanteil des Gebäudes	.	Vervielfältiger	=	1.684 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden	=	-1.000 ,-- €
Sicherheitsabschlag		
(siehe auch Sachwertverfahren)		

Ertragswert (Gebäude)	Garage	=	684 ,-- €
-----------------------	--------	---	-----------

Bodenwert:	=	18.360 ,-- €
------------	---	--------------

Garage	=	19.044 ,-- €
--------	---	---------------------

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

	Wohnhaus	Garage
Sachwert	514.562 ,-- €	20.141 ,-- €
Ertragswert	480.675 ,-- €	19.044 ,-- €
Verkehrswert	515.000 ,-- €	20.000 ,-- €

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

Da bei dem zu bewertenden Grundstück die Rendite nicht im Vordergrund steht, ist zur Verkehrswertfindung der Sachwert heranzuziehen.

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

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

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

**bebauten Grundstücks mit Einfamilienhaus und Garage
Mörikestr. 16 in 51429 Bergisch-Gladbach Herkenrath**

zum Stichtag : 3. 12.2025

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

auf : 535.000 €

Gummersbach, den 17. Dezember 2025

Der Sachverständige:

Aufstellung der Einzelwerte

Flurstück-Nr.		Einzelwerte gerundet
1176	einschl. Garage abzügl. Baumängel / Bauschäden	10.000 €
1165	einschl. Wohnhaus und Außenanlagen abzügl. Baumängel / Bauschäden	503.500 €
1181	einschl. Außenanlagen	10.000 €
1487	nur Grundstück	11.500 €
Verkehrswert gesamt		535.000 €

Gummersbach, den 17. Dezember 2025

Der Sachverständige:

Dipl.-Ing. Thomas Röttger