

502

Von der Industrie- und  
Kammer öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung bebauter und un-  
bebauter Grundstücke, Mieten  
Zuständig: IHK  
Osnabrück – Emsland  
Grafschaft Bentheim



**Andreas Kötter**  
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das  
Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Postfach 100151  
51401 Bergisch Gladbach

fon  
fax  
email

Blumenthalstraße 23  
50670 Köln  
0221-94648620  
0221-94648621  
info@koetter-sachverstaendige.de  
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück  
Rheiner Landstraße 195 a  
49078 Osnabrück  
0541-981150

Ihr Zeichen 034 K 051/20 Ihre Nachricht vom 05.08.2024

Köln  
der 19.08.2024  
Bearb. Nr. AK-24-074  
Stellungnahme

Betroffenes Objekt:  
Eigentumswohnung WE Nr. 1  
Neuenweg 60  
42929 Wermelskirchen

Sehr Nenn,  
zu Ihrem Schreiben vom 05.08.2024 nehme ich wie folgt Stellung.

Immobilien Gutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke  
(Markt- und Beleihungswert-  
ermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

**HypZert** (F)

Punkt 1)

„... ob sich an der Bewertung etwas ändert, wenn die Zugehörigkeit des Ladenlokals zu dem zu versteigern-  
den Objekt angenommen wird.“

In dem Gutachten v. 18.03.2023 wurde die WE 1 bewertet.

In der Bauwertermittlung / Sachwertermittlung wurde die Ladenflächen berücksichtigt.

Seite 27 GA:

Hilfsweise wird hier für die WE Nr. 1, welche den Charakter eines Einfamilienhauses mit dem gewerblich genutzten Ladenbereich - ehemalige Garagen - im UG aufweist, eine Bauwertermittlung durchgeführt. Hierbei wird als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Grundfläche des kompletten Wohnhauses im EG sowie die Grundfläche der heute als Laden genutzte Bereich des UG sowie der halbe Anteil an dem Bereich der Haus-technik im KG, angerechnet. Die Berechnung dieses auf den vorliegenden Bauzeichnungen beruhenden Flächenanteils der WE Nr. 1 beträgt rund 300 m<sup>2</sup>.

Der Flächenanteil (300 m<sup>2</sup>) wurde diesseits nicht überprüft.

In der Ertragswertermittlung wurde die Ladenflächen berücksichtigt.

Seite 29 GA:

Objekt	Wohnfläche		Netto-Kaltmiete/m <sup>2</sup>		monatl. Miete
Whg. 1 EG	rd. 160 m <sup>2</sup>	x	6,55 EUR/m <sup>2</sup>	=	1.048,--EUR
Laden UG	rd. 79 m <sup>2</sup>	x	7,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	553,--EUR
Stellplätze	5 St	x	10,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	<u>50,--EUR</u>
Gesamtmiete WE 1 monatlich					1.651,--EUR
Rohertrag jährlich: 1.651,--EUR x 12					= 19.812,--EUR

Der Wertansätze wurden diesseits nicht überprüft.

In der Vergleichswertermittlung wurde die Ladenflächen berücksichtigt.

Seite 31 GA:

**Vergleichswertberechnung Wohneinheit Nr. 1 mit Wohnung EG und  
Laden UG + Stellplätze**

Whg. WE Nr. 1	rd. 145 m <sup>2</sup>	x	2.000,--EUR/m <sup>2</sup>	=	290.000,-- EUR
Laden WE Nr. 1	rd. 79 m <sup>2</sup>	x	1.800,--EUR/m <sup>2</sup>	=	142.200,-- EUR
Stellplatz zu WE.	5 St	x	1.100,--EUR/St	=	<u>5.500,-- EUR</u>
Vergleichswert bereinigt					437.700,-- EUR
Vergleichswert WE Nr. 1 gerundet:					438.000,-- EUR

In den drei berücksichtigten Wertermittlungsverfahren wurde das Ladenlokal berücksichtigt.

In dem ermittelten Verkehrswert ist der Wert des Ladenlokals berücksichtigt.

Punkt 2)

„Weiterhin wird aufgrund der zwischenzeitlich vergangenen Zeit eine Überprüfung erbeten, ob sich erhebliche Wertänderungen (mehr als 10 %) ergeben haben.“

Auszug Quartalsübersicht für das 1. Und 2. Quartal 2021 Gutachterausschuss Rheinisch-Bergischer-Kreis

Quartalsübersicht für das 1. und 2. Quartal 2024 für den Rheinisch-Bergischen Kreis (ohne die Stadt Bergisch Gladbach)



**Durchschnittspreise bei weiterverkauften Ein-/Zweifamilienhäusern**

In der nachfolgenden Tabelle werden die durchschnittlichen Kaufpreise gemäß Kaufvertrag aller weiterverkauften Ein-/Zweifamilienhäuser, die zur Auswertung geeignet waren, für die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr vorlagen und deren Grundstücksgröße kleiner 2.500 m<sup>2</sup> war, getrennt für die Jahre 2014 bis einschließlich 2. Quartal 2024 dargestellt. Vor Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Werteinfluss von Inventar bereinigt.

Vertragsjahr	Ø KP laut Kaufvertrag in €	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø Preis in €/m <sup>2</sup> WF	Ø Baujahr (Ursprung)	Ø Gfl. in m <sup>2</sup>	Anz.
2023	451.739	147	3.089	1971	680	299
1. Quartal	458.017	154	2.986	1971	738	60
2. Quartal	457.046	146	3.134	1970	689	82
3. Quartal	449.190	144	3.127	1972	599	75
4. Quartal	444.171	147	3.085	1972	703	82
2024	449.136	145	3.058	1969	673	126
1. Quartal*	437.721	145	2.949	1968	696	66
2. Quartal	461.692	144	3.177	1972	648	60
3. Quartal						
4. Quartal						

\*Die Daten des letzten Quartals sind aufgrund des zeitlichen Antwortverhaltens der Eigentümer (Rückantworten auf Fragebögen ...) nur bedingt aussagekräftig.

Gemäß Auswertung keine signifikante Wertänderung zwischen dem 2. Quartal 2023 und dem 2. Quartal 2024.

Nach telefonsicher Auskunft des Gutachterausschusses (Herr Neumüller v. 16.08.2024) ist auf dem Immobilienmarkt eine weitgehende Stagnation zwischen dem Stichtag 18.03.2023 und dem 16.08.2024 festzustellen.

Gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 18.03.2023 ergeben sich zu heute keine erhebliche Wertänderungen (mehr als 10 %).

50670 Köln, den 19.08.2024

Sachverständiger

Dipl. Ing. Andreas Kötter

Architekt

