

# Thomas Röttger

Architekt



Diplom-Ingenieur

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. 5971/2024

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach**  
**Aktenzeichen 034 K 060/23**  
**Schloßstraße 21**  
**51429 Bergisch Gladbach**

Objekt:

**bebautes Grundstück**  
**Einfamilienhaus als Reihenendhaus**  
**und Carport**  
**In der Kümp 54**  
**Hebborn**  
**51465 Bergisch Gladbach**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

**30. 10. 2024**

Verkehrswert:

Flurstück	615	601	<b>Verkehrswert insgesamt</b>
unbelastet	<b>1.000 €</b>	<b>599.000 €</b>	<b>600.000 €</b>
belastet	<b>1.000 €</b>	<b>599.000 €</b>	<b>600.000 €</b>



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südwesten

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

## Vorbemerkungen

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen zur Erstellung dieses Gutachtens

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBauO NRW	Landesbauordnung NRW
Wo FIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
SW/EW-RL	Sachwert-/ Ertragswertrichtlinien
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
Grundstücksmarktbericht	Bergisch Gladbach
Bodenrichtwertkarte	

## Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:
	Ort : Hebborn Straße : In der Kämp 54 Gemeinde : Stadt Bergisch Gladbach
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen im Zuge der Teilungsversteigerung.
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am : 29.08.2024
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am : 30.10.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin.
	<b>Das Gebäude konnte nur von der Straße aus besichtigt werden, da die Eigentümerin den Zutritt von Grundstück und Gebäude nicht gestattete.</b>

### Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach
Grundbuch von	Gladbach
Grundbuchblatt	6576
Grundbuchdaten	Ablichtung vom 13.09.2024

### Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
1	Gladbach	19	615	Gebäude- und Freifläche, In der Kümp 54	58 qm
2	Gladbach	19	601	Gebäude- und Freifläche, In der Kümp 54	1.272 qm
insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet					1.330 qm

begünstigende Eintragungen (Herrschvermerk) im Bestandsverzeichnis:

4 / zu 2: Wegerecht an den Grundstücken Flur 19, Nr. 612 (Blatt 6575 II/4), Nr. 615 (Blatt 6576 II/4), Nr. 619 (Blatt 1822 II/13), Nr. 613, 614 (Blatt 0280 II/10).

Anmerkung: Dieses Recht ermöglicht die Benutzung der Zuwegung nach Südosten zur Straße "Margaretenhöhe".

Der Vorteil durch dieses Recht wird unter "Bewertung des Grund und Bodens" erfasst.

Das Flurstück 619 liegt weitab an der Bergstraße als Wegeflurstück zwischen den Hausnummern 22 und 24. Hier ist jedoch in der Örtlichkeit kein Weg vorhanden. Ein Bezug zum Bewertungsgrundstück konnte nicht festgestellt werden.

5 / zu 2: Grunddienstbarkeit (Recht das Regenwasser in den Sammler einzuleiten) an dem Grundstück Gemarkung Gladbach Flur 19 Nr. 600 eingetragen in Blatt 6575 II/9.

Anmerkung: Dieses Recht ermöglicht die Mitbenutzung der Zuwegung nach Südosten zur Straße "Margaretenhöhe".

Eine Wertsteigerung des Baulandwertes liegt hier nicht vor.

### Abteilung I

Eigentümer

**Abteilung II** In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen:

Ifd. Nr. 4 belastetes Flurstück Nr. 615

Grunddienstbarkeit (Wegerecht als Mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gladbach Flur 19 Nr. 484 (Blatt 1822). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Februar 1990 eingetragen am 22. Februar 1990 in Blatt 1822 und hierher übertragen am 27. August 1998. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Anmerkung: *Das Flurstück Nr. 484 wurde geteilt und trägt heute die Nummern 600 (In der Kämp 52), 612 und 611. Das berechtigte Grundstück ist also das nordwestliche Nachbargrundstück.*

*Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für den Naturschutz ausgewiesen und kann deshalb als solche nicht als Wegefläche benutzt werden.*

*Flächen für den Naturschutz bzw. derartige Waldflächen werden als "besondere Forstwirtschaftliche Flächen" bewertet.*

Ifd. Nr. 5 belastetes Flurstück Nr. 601

Grunddienstbarkeit (Bebauungsverbot sowie Verpflichtung die Grün- bzw. Waldfläche zu belassen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gladbach Flur 19 Nr. 488 (Blatt 6072).

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. August 1995 (UR-Nr. 2816/95 des Notars Dr. Brambring) eingetragen am 26. September 1995 in Blatt 5139 und hierher übertragen am 27. August 1998. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Anmerkung: *Bei dem begünstigten Flurstück handelt es sich um das östlich liegende, bebaute Nachbargrundstück Margarethenhöhe 21.*

*Es wird unterstellt, dass die Fläche jener Fläche entspricht, die im Bebauungsplan als Fläche für den Naturschutz ausgewiesen ist.*

*Die Bewertung erfolgt entsprechend.*

Ifd. Nr. 7 belastetes Flurstück Nr. 601

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gladbach Flur 19 Nr. 602 (Blatt 6072) vermerkt beim herrschenden Grundstück.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. März 2000 (UR-Nr. 452/2000 - Notar ..... , Köln) eingetragen am 25. Mai 2000.

Anmerkung: *Hier handelt es sich bei dem begünstigten Flurstück um das östlich liegende, unbebaute Flurstück zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem bebauten Nachbargrundstück Margarethenhöhe 21.*

*Augenscheinlich befindet sich die belastete Fläche zwischen dem Carport und der Nordnordostgrenze. Sie hat eine Länge von im Mittel 8m und eine Breite von ca. 5m.*

Ifd. Nr. 9 belastete Flurstücke Nrn. 615 und 601  
Lastend auf dem 1/2 Anteil von ..... (Abt. I Nr. 2a):

Über das Vermögen von ..... Geboren am ....., ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70k IK 235/22). Eingetragen am 22.08.2022.

Ifd. Nr. 10 belastete Flurstücke Nrn. 615 und 601  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 60/23). Eingetragen am 05.12.2023.

*Anmerkung: Die Eintragungen Nr. 9 und 10 haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.*

**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.

Baulisten Lt. Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 26.11.2024 ruhen auf dem Grundstück folgende Baulisten:

Zu Lasten des Grundstücks: Baulistenblatt Nr. 5449, Ifd. Nr. 1 Übernahme der fehlenden Abstandsflächen....(siehe Anlage).

*Anmerkung: Hier wird ein pauschaler Abzug in der Bewertung des Grund und Bodens vorgenommen.*

Zu Gunsten des Grundstücks: Baulistenblatt Nr. 1222, Ifd. Nr. 1, Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.... (siehe Anlage).

Altlasten Im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist lt. Auskunft vom 08.10.2024 keine Eintragung für das hier betreffende Grundstück vorhanden.

Das Altlastenkataster gibt den aktuellen Erfassungsstand wieder. Daraus kann jedoch keine Altlastenfreiheit abgeleitet werden. 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 wird von den Eigentümern bewohnt.

Denkmalliste Denkmalschutz besteht für das Gebäude nicht.

Maßnahmegeraebiet 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 innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach, nordwestlich des Stadtzentrums. Die Gesamteinwohnerzahl von Bergisch Gladbach liegt bei 109.000.
Entfernungen	Das Stadtzentrum mit weitreichenden infrastrukturellen Einrichtungen, Schulen, Berufskolleg und Kindergarten, Kreisverwaltung sowie Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Hallenbad und Sportplatz liegen im Umkreis von ca. 1 bis 2 km.
Verkehrslage	Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A4 ist ca. 7 km entfernt. Es besteht eine Bahnverbindung nach Köln.
Lagequalität	Reine Wohnlage in Sackgassenendlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Wohnbebauung, in nordwestlicher Richtung überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in Reihenbauweise bzw. als Doppelhäuser in geschlossener Bauweise errichtet. Im Süden bis Osten befinden sich Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft. Nach Norden und Nordosten schließt sich eine Grünfläche an.
Immissionen	keine
Erschließung	Das bebaute Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 601 und 615, grenzt mit seiner Nordostspitze an die öffentliche Straße "In der Kümp" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Betonsteinpflaster ohne Bürgersteige ausgebaut.  Südwestlich grenzt ein öffentlicher Fußweg an das Grundstück, bestehend im Grundstücksbereich aus dem Wegeflurstück 614, ca. 3m breit. Der Weg ist im Grundstücksbereich mit Betonsteinpflaster ausgebaut.
Versorgung	Von hier besteht eine Zugangsmöglichkeit zum Bewertungsgrundstück.
Entsorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Gas, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.

Anliegerkosten	Anliegerkosten wurden laut Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 10.10.2024 dem derzeitigen Erschließungszustand entsprechend abgegolten.  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.
Bebauung	Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus und einem Carport bebaut.
Grundstücksschnitt	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, annähernd fünfeckigen, nach Nordosten hin schmäler werdenden Zuschnitt. Die Nordwestgrenze hat eine Länge von ca. 65m mit einer Einbuchtung von ca. 5,50 x 2m ganz im Nordosten der Grenze. Hier endet die Straße "In der Kümp". In diesem Bereich ist das Grundstück etwa 9m breit während es im Südwesten eine Breite von ca. 21m hat (Grenzlänge). Die maximale Breite liegt bei 25m.
Oberfläche	Das Gelände fällt nach Nordosten hin ab. Das Gefälle ist im Südwesten stark hängig und wird nach Nordosten weniger steil. Es wird im Nordosten durch die Bebauung aufgefangen.
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 : Es besteht der rechtskräftige VEP-Plan NR. 2146 "Bergstraße" mit folgenden Ausweisungen:

WA - Allgemeines Wohngebiet  
II - zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8  
Nur Reihenhäuser zulässig, Dachaufbauten und -einschnitte sind in der 2. Dachebene nicht zulässig.  
Wohnfläche 140qm.

Es sind Baugrenzen eingezeichnet, die die in diesem Bereich aufstehende Gebäude genau umschließen.

Außerhalb der Baugrenzen liegt ein Bereich, der als private Grünfläche gekennzeichnet ist.

Über das Grundstück verläuft eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese Ausweisung betrifft eine kleine Fläche ganz im Nordosten des Grundstücks und von Südwesten aus gesehen die ganze Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von etwa 35m in der Mitte.

Für diesen Bereich gibt es im Textteil eine Bepflanzungsplan - A1 -, siehe Anlage.

Das Flurstück 615 liegt vollständig in diesem Bereich.

## 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](http://www.boris.nrw.de) entnommen.

Stichtag: 01.01.2024

560,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke in der betreffenden Richtwertzone von Gladbach / Rommerscheid ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstücksart:	=	WA - Wohnbaufläche
Größe Richtwertgrundstück	=	Tiefe 35m, Breite 10m = 350 qm
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	2-geschossig

## Ableitung des Bodenwertes

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

Das bebauete Flurstück 601 ist mit 1.272qm wesentlich größer als das Richtwertgrundstück.

Hier von ist ein Bereich von rund 670qm im Südwesten und ein Bereich von ca. 50qm im Nordosten als Fläche für den Naturschutz im Bebauungsplan ausgewiesen.

Diese Fläche wird nachfolgend als "besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft" bewertet. Im Gegensatz zu Gartenland wird hier die Bepflanzungsart vorgegeben, welche die Nutzungsmöglichkeit weitgehender einschränkt als ein reines Bebauungsverbot.

Lt. Grundstücksmarktbericht wurden hierfür Preise zwischen 3,- €/qm und 15,20 €/qm, Mittelwert 8,70 €/qm, gezahlt.

Auf Grund der Nähe zum Wohnhaus wird hier ein Wert von 12,- €/qm in die Bewertung eingeführt.

Ebenso ist das Flurstück Nr. 615 als Fläche für den Naturschutz ausgewiesen. Diese Fläche und die oben genannte Fläche von 50qm sind zudem mit Wegerechten belegt. Diese Flächen könnten nachfolgend als Wegeflächen bewertet werden. Da diese jedoch in der Örtlichkeit keine Wege sind, bleibt es bei dem oben ermittelten Bodenwert von 12,- €/qm.

Es verbleibt somit eine Baulandfläche von 552qm.

Der Bodenrichtwert ist lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Bergisch Gladbach an die tatsächliche Größe des Grundstücks anzupassen. Da die verbleibende Tiefe bei ungefähr 30m liegt, erfolgt hierfür keine Anpassung. Da die Größe der gesamten Fläche die Größe des Richtwertgrundstücks aber um rund 200qm übersteigt, wird die Anpassung sachverständig erkannt auf -10%.

Der im Nordosten lang und schmal zulaufende Grundstücksschnitt erfordert ebenso einen Abzug.

Für die ruhige Sackgassenendlage wird ein Zuschlag vorgenommen.

Richtwert	€/qm	560,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	560,00
Abweichung in der Lage	%	2%
	bleiben €/qm	571,20
Abweichung Grundstücksschnitt	%	-3%
	bleiben €/qm	554,06
Abweichung in der Größe	%	-10%
	bleiben €/qm	498,66
Abweichung wegen Immissionen	%	
	bleiben €/qm	498,66

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 500,- €/qm.

Für das begünstigende Recht auf Benutzung der Zuwegung zur Straße "Margarethenhöhe" wird im Hinblick darauf, dass es sich um einen öffentlichen Weg handelt, ein pauschaler Zuschlag, beschränkt jedoch auf das begünstigte Flurstück Nr. 601, vorgenommen.

## **Bodenwerte einschl. Minderung durch die Rechte in Abt. II des Grundbuches**

### **Berechnung :**

#### **Flurstück 601**

Bauland	552 qm .	500 €/qm	=	276.000 ,-- €
Gartenland, Naturschutz				
	720 qm .	12 €/qm	=	8.640 ,-- €

begünstigendes Wegerecht pauschal = 500 ,-- €

#### **Recht Abt. II/5**

belastetes Flurstück Nr. 601

Bebauungsverbot sowie Verpflichtung die Grün- bzw. Waldfläche zu belassen  
keine weitere Belastung

#### **Recht Abt. II/7**

belastetes Flurstück Nr. 601

Wegerecht zum Flurstück 602

keine weitere Belastung

**285.140 ,-- €**

#### **Flurstück 615**

Gartenland, Naturschutz				
	58 qm .	12,00 €/qm	=	696 ,-- €

#### **Recht Abt. II/4**

Wegerecht als Mitbenutzungsrecht

keine weitere Belastung

**696 ,-- €**

#### **Flurstück 601**

Baulast (Abstandsflächenbaulast)				
	26 qm .	-3,00 €/qm	=	-78 ,-- €

<b>Bodenwert</b>	<b>1.330 qm</b>		<b>unbelastet</b>	<b>=</b>	<b>285.836 ,-- €</b>
			<b>belastet</b>	<b>=</b>	<b>285.758 ,-- €</b>

## **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**

<b>Gebäudeart</b>	<b>Einfamilienhaus als Reihenendhaus</b>
	in 2-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und Satteldach.
<b>KG:</b>	Diele, Toilette, Hausanschlussraum, Treppenhaus, Kellerraum und großer Raum (ehemalige Garage).
<b>EG:</b>	Treppenraum, Wohnzimmer, Esszimmer/Küche und Terrasse.
<b>OG:</b>	Flur mit Treppe, Bad, 2 Kinderzimmer und Schlafzimmer mit Bad.
<b>DG:</b>	Treppe mit Flur, lt. Zeichnung Speicher.

### **Carport**

in 1-geschossiger Metallständerwerk-Bauweise mit Flachdach an das Wohnhaus angebaut.

Verzinkte Metallstützen und Querträger (Pfette), Dach soweit von der Grundstücksgrenze erkennbar, Rest Holzkonstruktion sowie Attika aus Zinkblechen.

<b>Baujahr</b>	11.03.1998 Mitteilung der Stadt Bergisch Gladbach, dass für das Vorhaben kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Aktenzeichen 63-22738-B1-19980369-GF
	06.01.2000, Anzeige über die Fertigstellung eines genehmigungsfreien Bauvorhabens, rechnerisches Baujahr 1999.
	Carport Aktenzeichen 63-22737-B1-2011-2014-VE Baugenehmigung vom 29.11.2011 Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung am 07.11.2013.

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

Der Carport ist an das Wohnhaus angebaut worden und geht auf Grund der "Schicksalsgemeinschaft" mit der gleichen Nutzungsdauer in die Bewertung ein.

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 kernsanierter Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Für erfolgte Instandhaltungsarbeiten können wie folgt Punkte vergeben werden:

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

Maximale Punktzahl = 20

Summe

**Anmerkung! Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine Punkte vergeben werden.**

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

Da erfolgte Modernisierungsarbeiten nicht bekannt sind, wird hier der Modernisierungsgrad 1 unterstellt.

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

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

Aus der obigen Tabelle lässt sich unter Einstufung in der Spalte Modernisierungsgrad = 1 und dem Ursprungsalter von 25 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 55 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer	55 Jahre
Bewertungsjahr	+ 2024
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre
ergibt das rechnerische Baujahr	<b>1999</b>

Es ergibt sich also keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

## Ausstattung und Ausführung

## Einfamilienhaus als Reihenendhaus

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Stampfbeton unterstellt.
Wände	Massive Bauweise, Mauerwerk unterstellt.
Decken	Stahlbetondecken unterstellt.
Treppen	Stahlbetontreppen unterstellt.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt, Dachrinnen und Fallrohre in Zink, Flachdachgaube.
Außenflächen	Hell getönter Putz (WDVS), Sockel farblich abgesetzt.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Terrassentürelemente mit Seitenteilen und 2 französische Balkone auf der Vorderseite.
Türen	Hauseingangstür in Aluminium mit Seitenteil, jeweils Glaseinsätze.
Fußboden	Unbekannt.
Sanitäre Inst.	KG: It. Zeichnung Toilette mit WC und Waschbecken. OG: It. Zeichnung Bad mit Wanne, WC und Waschbecken sowie Bad mit Dusche, WC und Waschbecken.
Heizung	Warmwasserzentralheizung über Erdgas unterstellt, da eine Gasleitung vorhanden ist.
Elektroinstallation	Normale, baujahrentsprechende Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt, Brennstellen in allen Räumen unterstellt.
Innenwände	Unbekannt.
Decken	Unbekannt.
Sonstiges	Eingangsüberdachung Glas auf Metallkonstruktion. Dachgaube mit Tonnendach, Eindeckung Zinkblech, Ansichtsflächen verschieferfert.

**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, aus der Entfernung betrachtet, keine Baumängel / Bauschäden vorgefunden, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen würden.

Da jedoch keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, wird nachfolgend ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Schäden vorgenommen.

### Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnung entspricht lt. Zeichnung den heutigen Wohnansprüchen.

### Energetische Qualität

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

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

Ab dem 31. Dezember 2019 dürfen die meisten elektrisch 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 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	5,99	.	11,99	=	71,82	qm
Carport	10,13	i.M.	4,45 i.M.	=	45,08	qm
(lt. Bauakte)	0,50	.	7,14	=	3,57	qm
			gesamt	=	120,47	qm

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

Wohnhaus

KG	5,99	.	11,99	=	71,82	qm
EG	5,99	.	11,99	=	71,82	qm
OG	5,99	.	11,99	=	71,82	qm
DG	5,99	.	11,99	=	71,82	qm
			gesamt	=	287,28	qm

Carport

KG-Ebene	10,13	i.M.	4,45 i.M.	=	45,08	qm
	0,50	.	7,14	=	3,57	qm
			gesamt	=	48,65	qm

**Grundlagen :**

**Einfamilienhaus als Reihenendhaus**

Wohnhaus      Typ Einfamilienhaus      **2.12 / 2.31**  
                          Baujahr rechnerisch      **1999**

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

773 ,-- €/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 Wertermittlungsstichtag hat eine Baupreisentwicklung stattgefunden, die mittels Index des Statistischen Bundesamtes an den Stichtag anzupassen ist. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes beträgt der Bauindex (Basis 2021 = 100)
	für Wohngebäude am Stichtag (Stand I/2024): 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 Bewertungsstichtag =	163,3
Indexsteigerung I/24 => III/24 = Faktor <b>für Wohngebäude</b>	1,0140
Index auf der Basis 2015 = 100 für das Jahr 2010 =	90,1
Rechnung:	163,3 x 1,0140 x 100,0 ----- 90,1
	<b>183,8</b>

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes für : Einfamilienhaus als Reihenendhaus**

---

**Basiswerte**

Brutto - Grundfläche	Wohnhaus	=	287	qm
	Carport	=	49	qm

Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )	Wohnhaus	=	773	€/qm
	Carport	=	200	€/qm

Bauindex am Bewertungsstichtag	( Index 2010 = 100 )	=	183,8
--------------------------------	----------------------	---	-------

Alter, rechnerisch		=	25	Jahre
--------------------	--	---	----	-------

übliche Nutzungsdauer		=	80	Jahre
-----------------------	--	---	----	-------

Restnutzungsdauer		=	55	Jahre
-------------------	--	---	----	-------

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung nach der Formel	GND-RND				
	-----	x	100	=	31,3 %
		GND			

---

**Einfamilienhaus als Reihenendhaus**

287 qm .	773 €/qm	=	221.851 ,-- €
Carport 49 qm .	200 €/qm	=	9.800 ,-- €

**besondere Bauteile**

Dachgaube	pauschal	=	10.000 ,-- €
Glas-Vordach	pauschal	=	2.000 ,-- €

---

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten		=	243.651 ,-- €
--	--	---	---------------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 183,8		=	447.831 ,-- €
---	--	---	---------------

Wertminderung infolge Alter	= 31,3 %	=	-139.947 ,-- €
-----------------------------	----------	---	----------------

---

**mängelfreier Bauwert**

**Einfamilienhaus als Reihenendhaus**

=	307.884 ,-- €
---	---------------

---

**WERTERMITTlung dEr Außenanlagen** **Zeitwerte**

---

**Entwässerungseinrichtungen**

Kanalanschluss  
einschließlich aller Grundleitungen = 2.500 ,-- €

**Versorgungseinrichtungen**

Hausanschluss für Strom	1.000 ,-- €
Hausanschluss für Wasser	1.000 ,-- €
Hausanschluss für Gas	1.000 ,-- €
Hausanschluss für Telefon	100 ,-- €
	= 3.100 ,-- €

**Bodenbefestigungen**

Betonplatten  
und Terrasse pauschal = 8.000 ,-- €

**Einfriedigungen**

Maschendrahtzaun o.ä. pauschal = 2.000 ,-- €

**Sonstiges, nur Bauteile**

große Bruchsteinstützmauer an 3 Seiten um den Carport herum,	pauschal	=	5.000 ,-- €
zusätzlich Maschendrahtzaun	pauschal	=	1.500 ,-- €
kleine Bruchsteinmauer	pauschal	=	500 ,-- €

**Gartengestaltung**

Rasen, Bäume, Sträucher  
und sonstige Bepflanzung pauschal = 3.000 ,-- €

---

**Zeitwert der Außenanlagen :** = **25.600 ,-- €**

---

---

## Z u s a m m e n f a s s u n g d e r S a c h w e r t e

---

### Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus, mängelfreier Bauwert	=	307.884 ,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	25.600 ,-- €
Bodenwert	=	285.836 ,-- €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>619.320 ,-- €</b>

### 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 :	=	619.320 ,-- €
Anpassung	=	6.193 ,-- €
angepasster Sachwert, mängelfrei	=	625.513 ,-- €

Übertrag 625.513 ,-- €

**Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Baumängel/Bauschäden  
Sicherheitsabschlag pauschal -10.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung  
(siehe 'Grundrissgestaltung')  
% von 307.884 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel  
(siehe 'energetische Qualität')  
-5 % von 307.884 € = -15.394 ,-- €

---

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -25.394 ,-- € -25.394 ,-- €

---

**Sachwert Wohnhaus mit Carport 600.119 ,-- €**

---

## **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 (WoFlV) vom 01. Januar 2004

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

KG

ehem. Garage nicht besichtigt, daher keine Wohnfläche

EG

Wohnen	5,540	.	4,450	.	0,97	=	23,91 qm
	3,890	.	3,185	.	0,97	=	12,02 qm
	4,425	.	0,780	.	0,97	=	3,35 qm
	3,125	.	0,175	.	0,97	=	0,53 qm
Küche+Essz.	5,540	.	3,630	.	0,97	=	19,51 qm

OG

Zimmer	2,720	.	4,450	.	0,97	=	11,74 qm
Zimmer	2,710	.	5,885	.	0,97	=	15,47 qm
Schlafen	3,010	.	5,440	.	0,97	=	15,88 qm
Flur	1,100	.	1,275	.	0,97	=	1,36 qm
	0,405	.	0,780	.	0,97	=	0,31 qm
	0,900	.	1,735	.	0,97	=	1,51 qm
Bad	2,415	.	1,900	.	0,97	=	4,45 qm
Bad	2,415	.	1,630	.	0,97	=	3,82 qm

DG nicht besichtigt, daher keine Wohnfläche

= 129,68 qm

## Ertragswertberechnung

## Einfamilienhaus als Reihenendhaus

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	130 qm	.	9,50 €/qm	=	1.235 ,-- €
Carport	2 Stck	.	40,00 €/Stck	=	80 ,-- €
Rohertrag monatlich				=	1.315 ,-- €
Rohertrag jährlich				=	15.780 ,-- €

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	15.780 ,-- €	=	-3.472 ,-- €
Reinertrag jährlich		=	12.308 ,-- €

Zinssatz zur Kapitalisierung des Reinertrages für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der Objektart, -nutzung und Größe sowie des Standortes. = 2,00 %

Reinertrag jährlich 12.308 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens  
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche	400 qm
Bodenwert je qm	500 ,-- €
Liegenschaftszinssatz	2,00 %

$$400 \text{ qm} . \quad 500 \text{ €/qm} . \quad 2,00 \% = -4.000 ,-- \text{ €}$$


---

Reinertragsanteil des Gebäudes = 8.308 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,00 %  
u. einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren  
entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 33,17$$

p = Liegenschaftszinssatz  
n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =  
Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 275.576 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -10.000 ,-- €  
Sicherheitsabschlag  
( siehe auch Sachwertverfahren )

---

E r t r a g s w e r t (Gebäude) Einfamilienhaus als Reihenendhaus = 265.576 ,-- €

Bodenwert: = 285.836 ,-- €

---

Einfamilienhaus als Reihenendhaus = **551.412 ,-- €**

---

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

---

Sachwert 600.119 ,-- €

Ertragswert 551.412 ,-- €

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 Verkehrsauflassung begründet und ist in den einschlägigen Bewertungsleitlinien festgelegt.

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

**bebauten Grundstücks mit Einfamilienhaus als Reihenendhaus und mit Carport  
In der Kümp 54 in 51465 Bergisch Gladbach - Hebborn**

**zum Stichtag : 30. 10.2024**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauflassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

**auf : 600.000 €**

---

Gummersbach, den 13. Dezember 2024

Der Sachverständige: