



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. 6098/2026

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach  
AZ. 34 K 69/25  
Schloßstraße 21**

**51429 Bergisch Gladbach**

Objekt:

**bebautes Grundstück  
Einfamilienhaus mit Einlieger-  
wohnung, angebauter Garage  
und Doppelgarage  
In der Auen 20  
Lustheide  
51427 Bergisch Gladbach**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

**12. 3. 2026**

Verkehrswert:

**577.000 €**



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von der Originalversion nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc.) 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 Bodenrichtwertkarte	Bergisch Gladbach BORIS.NRW.de

## **Allgemeine Angaben**

---

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:	
	Ort	: Lustheide
	Straße	: In der Auen 20
	Gemeinde	: Stadt Bergisch Gladbach
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks mit aufstehenden Gebäuden und der baulichen Nebenanlagen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.	
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am :	24.02.2026
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am :	12.03.2026
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Einer der Eigentümer sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin	

**Anmerkung:** *Das Objekt wird aufgrund des äußeren Eindrucks bewertet.  
Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.*

### Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach	
Grundbuch von	Refrath	
Grundbuchblatt	2331	
Grundbuchdaten	Ablichtung vom	18.11.2025

### Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
6	Refrath	3	2426	Hof- und Gebäudefläche In der Auen 20	9 qm
9	Refrath	3	1150/40	Gebäude- und Freifläche, In der Auen 20	34 qm
10	Refrath	3	2428	Gebäude- und Freifläche, In der Auen 20	1.096 qm
insgesamt, im Folgenden als Grundstück bezeichnet					1.139 qm

**Abteilung I** Eigentümer

**Abteilung II** In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Belastung eingetragen:

**lfd. Nr. 3** zu lfd.Nrn. 6,9,10 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 69/25). Eingetragen am 18.11.2025.

*Anmerkung: Diese Eintragung beinhaltet keine Wertminderung.*

**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 18.03.2026 ruht auf dem Grundstück keine Baulast.

**Altlasten** Das Grundstück ist lt. Auskunft des Rheinisch-Bergischen-Kreises vom 03.03.2026 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen 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 Tag der Ortsbesichtigung leerstehend.

### **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 Lustheide, einem Stadtteil der Stadt Bergisch Gladbach. Er grenzt an die Stadtteile Refrath, Gronau, Alt Refrath, Frankenforst und Kippekausen. Lustheide hat ca. 3.400 Einwohner, die Gesamteinwohnerzahl der Stadt Bergisch Gladbach liegt bei ca. 113.000 Einwohnern.

### **Entfernungen**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Kindergarten, eine Grundschule befinden sich in ca. 300 m bis 1 km Entfernung. Weiterführende Schulen befinden sich im ca. 4 km entfernten Stadtteil Bensberg sowie in der ca. 5 km entfernten Stadt Bergisch Gladbach. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Sparkassen, etc. befinden sich im Stadtteil Refrath, ca. 1,5 km entfernt.

Ein Krankenhaus befindet sich in ca. 4 km Entfernung in der westlich angrenzenden Stadt Köln, im Stadtteil Holweide.

### **Verkehrslage**

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als sehr gut bezeichnet werden. Die Autobahnzufahrt zur Autobahn A4 liegt in unmittelbarer Nähe (Luftlinie ca. 500 m). Die Entfernung zum S-Bahnhof in Bergisch Gladbach beträgt ca. 5 km. Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 1 Richtung Köln ist fußläufig erreichbar.

### **Lagequalität**

Reine Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

### **Nachbarschaft**

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern.

### **Immissionen**

Geräuschimmissionen aufgrund des Autoverkehrs in Kreuzungsnähe.

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

Erschließung	Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße "In der Auen" und wird auch von dieser angedient. Die Straße ist mit Schwarzdecke, beidseitigen Bürgersteigen und einseitigem Radweg ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.
Anliegerkosten	<p>Laut Auskunft der Bergisch Gladbach vom 09.03.2026 wird das Grundstück durch die Erschließungsanlage "In der Auen" erschlossen.</p> <p>Das Grundstück unterliegt nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW können nach derzeitiger Rechtslage für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße nicht mehr erhoben werden. Entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.</p> <p>Ein Kanalanschlussbeitrag für den Schmutz- und Regenwasserkanal wurde lt. Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 10.03.2026 bereits erhoben.</p> <p>Treten Umstände ein, die die Voraussetzung für die Errechnung des Anschlussbeitrages ändern, z.B. durch Vergrößerung des Grundstücks, weitere Bebauung, Zusammenschluss oder Teilung von Grundstücken, so ist der Anschlussbeitrag unter Anrechnung der bisher festgesetzten Abgaben neu zu berechnen.</p>
Bebauung	Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, angebauter Garage und Doppelgarage bebaut.
Grundstücksschnitt	Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im Straßenbereich "In der Auen" hat es eine Grenzlänge von ca. 15 m. Die maximale Tiefe des bebauten Grundstücks liegt bei ca. 30 m. Die Breite der unbebauten Teilfläche liegt bei ca. 17 m. Die Grenzlänge zum östlichen Nachbargrundstück beträgt ca. 50 m.
Oberfläche	Das Gelände ist eben.
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 kein Bebauungsplan.

Eine weitere Bebauung hat sich nach § 34 Baugesetzbuch zu richten.  
Der § 34 sagt im wesentlichen aus, dass sich eine Bebauung an der bestehenden Nachbarbebauung zu orientieren hat.

## **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: 01.01.2025

820,00 €/qm

ist als Bodenrichtwert für Grundstücke in der betreffenden Richtwertzone von Bergisch Gladbach - Lustheide ermittelt worden.

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Nutzungsart:	=	Wohnbaufläche
Tiefe	=	35 m
Breite	=	15 m
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 Grundstück ist wesentlich größer als das Richtwertgrundstück.

Aufgrund der Tiefe des bebauten Grundstücks mit ca. 30 m, ist eine Korrekturanpassung lt. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bergisch Gladbach in Höhe von 5 % erforderlich.

Das bebaute Grundstück hat eine Größe von ca. 469 qm. Die unbebaute Teilfläche von ca. 670 qm geht mit rd. 22% vom Bodenrichtwert in die Bewertung des Grund und Bodens als "Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen" ein.

<b>Richtwert</b>	€/qm	<b>Beb. Grdstk. Unb. Tfl.</b>	
		<b>820,00</b>	<b>180,00</b>
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm		
	bleiben €/qm	820,00	180,00
Abweichung in der Lage	%		
	bleiben €/qm	820,00	180,00
Abweichung Grundstücksschnitt	%		
	bleiben €/qm	820,00	180,00
Abweichung in der Tiefe	%	5%	
	bleiben €/qm	861,00	180,00
Abweichung wegen Immissionen	%	-2%	-2%
	bleiben €/qm	<b>843,78</b>	<b>176,40</b>

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkennt der Unterzeichner den Wert des Grund und Bodens für das bebaute Grundstück auf 844,-- €/qm und für die unbebaute Teilfläche (Hinterland) auf 176,--€/qm.

### **Berechnung :**

Bauland	469 qm .	844,00 €/qm	=	395.836 ,-- €
Gartenland	670 qm .	176,00 €/qm	=	117.920 ,-- €
<b>Bodenwert</b>	<b>1.139 qm</b>			<b>513.756 ,-- €</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**

Gebäudeart **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Grenzgarage**  
**Die Angaben beruhen auf den Unterlagen aus der Bauakte.**

In 1-geschossiger massiver Bauweise mit Unterkellerung und ausgebautem Satteldach.

**KG:** 3 Vorratsräume und Waschküche.

**EG:** Flur, Schlafen, Wohnen, Küche, Essen, Zimmer (Anbau), Bad.

**DG:** Flur, Schlafzimmer (vom Treppenhaus aus), Wohnen, Küche, Essen, Bad, Terrasse.

#### **Doppelgarage**

In 1-geschossiger massiver Bauweise ohne Unterkellerung mit Flachdach mit Bitumenschweißbahn, Attika verschiefert, Putz mit Anstrich, Betonboden, Seiteneingang Metalltür mit Seitenteil.

#### **Angebaute Garage**

Gereihte Grenzgarage in 1-geschossiger massiver Bauweise ohne Unterkellerung mit Flachdach und Bitumenschweißbahn.

Außenfläche Putz mit Anstrich, Estrichboden, verschieferte Attika, elektr. Sektionaltor.

#### **Baujahr**

Wohngebäude 1959 unter Berücksichtigung der Bauzeit, Bauschein Nr. 149/56 vom 27.04.1956.

16.11.1959 Teilgebrauchsabnahme

22.12.1959 Nachtragsbauschein, Anbau einer Terrasse mit Balkon.

15.05.1961 Gebrauchsabnahme

Doppelgarage 1970 unter Berücksichtigung der Bauzeit, 06.10.1967 Baugenehmigung Nr. 589/1967 vom 06.10.1967, Garagenanlage für 2 PKW.

24.01.1972 Schlussabnahme

angebauter Garage 1998 unter Berücksichtigung der Bauzeit, Bauschein Nr.30/96 vom 02.04.1996.

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

Für die Garagen wird eine Nutzungsdauer von 60 Jahren 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, das die Restnutzungsdauer um maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Zu den Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten bzw. zu den normalen Instandhaltungsarbeiten wurden keine Auskünfte gegeben. Der Unterzeichner geht hier von normalen Instandhaltungsarbeiten aus, die keinen Einfluss auf die Restnutzungsdauer haben.

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	<b>0</b>

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

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
<b>1</b>	<b>nicht modernisiert</b>	<b>0-1</b>
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
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
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
<b>67</b>	<b>16</b>				
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 67 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 16 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer	16 Jahre
Bewertungsjahr	+ 2026
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre
<hr/>	
ergibt das rechnerische Baujahr	<b>1962</b>
<hr/>	

Für die Doppelgarage ergibt sich bei einem Modernisierungsgrad 1 und dem Ursprungsalter von 56 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

rechnerische Restnutzungsdauer	10 Jahre
Bewertungsjahr	+ 2026
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	- 60 Jahre
<hr/>	
ergibt das rechnerische Baujahr	<b>1976</b>
<hr/> <hr/>	

Für die angebaute Garage ergibt sich bei einem Modernisierungsgrad 1 und dem Ursprungsalter von 28 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

rechnerische Restnutzungsdauer	32 Jahre
Bewertungsjahr	+ 2026
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	- 60 Jahre
<hr/>	
ergibt das rechnerische Baujahr	<b>1998</b>
<hr/> <hr/>	

## **Ausstattung und Ausführung**

## **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Fundamente	Lt. Baubeschreibung Fundamente aus Kiesbeton.
Wände	Lt. Baubeschreibung, Kelleraußen- und Innenwände in Kiesbeton, Außenwände im EG Hohlblocksteine, innen Ziegelsteine.
Decken	Stahlbetondecken über dem KG und EG.
Treppen	Lt. Baubeschreibung, Betontreppe zum Hauseingang mit Podest und 4 Stufen, Kelleraußentreppe in Beton mit Fliesen als Stufenplatten, Innentreppe zum DG in Stahlbeton, Patent-Einschubtreppe zum Dachboden.
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachrinnen und Fallrohre in Zink, verschieferte Flachdachgaube.
Außenflächen	Rauputz mit Anstrich, Sockel Glattputz, am Terrassenanbau Sockel farblich abgesetzt.
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. vergittert, Holzdachflächenfenster, Rollläden, außen Metallbänke.

Türen	Hauseingangstür in Holz mit Drahtornamentglas, Nebeneingangstür zum KG in Holz mit Glaseinsatz und Metallgitter, Holzbrettertür mit Metallstreben zum Garten, Innentüren nicht bekannt.
Tore	Sektionaltor zur angebauten Garage.
Fußboden	Lt. Baubeschreibung Kiesbeton mit Zementestrich im KG, innen sonst Holzboden, Fliesenboden in den Bädern und im Flur.
Heizung	Eine Heizung ist nicht vorhanden. Warmwasser und Wärme wird über die Heizungsanlage des Nachbargebäudes "In der Auen 18" geliefert. Eine rechtliche Sicherung im Grundbuch konnte nicht festgestellt werden.
Sanitäre Inst.	EG: Laut Bauzeichnung Bad mit Wanne, WC und Waschbecken. DG: Laut Bauzeichnung Bad mit Wanne, WC und Waschbecken.
Elektroinstallation	Es wird normale, baujahrentsprechende Ausstattung unterstellt, Leitungen unter Putz verlegt, Brennstellen in allen Räumen.
Innenwände	Nicht bekannt.
Decken	Nicht bekannt.
Sonstiges	Terrasse mit Metallgeländer.

**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

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird ein Sicherheitsabschlag für Baumängel / Bauschäden vorgenommen, die einen über die Alterswertabschreibung hinausgehenden Wertabzug begründen.

### Außenanlage

Der Garten ist durch Baumaterialien oder Ähnliches stark verunreinigt und als solcher nicht wirklich nutzbar.

Das gesamte Gartengrundstück wie auch die Doppelgarage ist überwuchert und konnte nicht eingesehen werden.

Das Holzfenster im Anbau weist Witterungsschäden auf.

Der Kellerabgang ist stark bemoost, ebenso der Sockel der Fassade zum Kellerabgang.

Der Holzlattenzaun ist verwittert.

Die Treppe zum Hauseingang ist bemoost und die Kante der obersten Stufe weist Abplatzungen auf.

Der Verbundpflasterweg ist bemoost.

Die Vorderfront der Außenfassade ist mit Efeu überwuchert und der Rollladen weist Schäden auf.

**Der Zustand der Tapeten und Bodenbeläge ist in der Alterswertabschreibung enthalten.**

### Grundrissgestaltung

Der Schlafräum befindet sich im DG vom Treppenhaus aus zugänglich.

### 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	8,995	.	9,000	=	80,96	qm
	1,500	.	2,000	=	3,00	qm
Anbau	4,600	.	3,500	=	16,10	qm
						<hr/>
						100,06 qm
						<hr/> <hr/>

Doppelgarage	6,115	.	6,240	=	38,16	qm
						<hr/>
						38,16 qm
						<hr/> <hr/>

Einzelgarage	3,240	.	5,950	=	19,28	qm
						<hr/>
						19,28 qm
						<hr/> <hr/>

**Wohnhaus mit Anbau**

<b>KG</b>	8,995	.	9,000	=	80,96	qm
	4,600	.	3,500	=	16,10	qm
<b>EG</b>	8,995	.	9,000	=	80,96	qm
	1,500	.	2,000	=	3,00	qm
	4,600	.	3,500	=	16,10	qm
<b>DG</b>	8,995	.	9,000	=	80,96	qm
						<hr/>
gesamt				=	278,08	qm
						<hr/> <hr/>

Doppelgarage	6,115	.	6,240	=	38,16	qm
						<hr/> <hr/>

Einzelgarage	3,240	.	5,950	=	19,28	qm
						<hr/> <hr/>

**Grundlagen :** **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

---

<u>Wohnhaus</u>	<b>Typ</b> Einfamilienhaus	<b>1.01</b>
	<b>Baujahr rechnerisch</b>	<b>1962</b>
	<b>Typ</b> Einzelgaragen	<b>14.1</b>
	<b>Baujahr rechnerisch</b>	<b>1998</b>

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

Wohnhaus	759 ,-- €/qm
Doppelgarage	485 ,-- €/qm
Einzelgarage	485 ,-- €/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 Baupreientwicklung 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: (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 =

Indexsteigerung I/24 => IV/25 = Faktor **für Wohngebäude** 1,051

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

Rechnung: 
$$\frac{163,3 \times 1,0510 \times 100,0}{90,1} = 190,5$$

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :** **Einfamilienhaus mit Anbau**

*Basiswerte*

Brutto - Grundfläche	Wohngebäude	=	278	qm
Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )	Wohngebäude	=	759	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	( Index 2010 = 100 )	=	190,5	
Alter, rechnerisch		=	64	Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	80	Jahre
Restnutzungsdauer		=	16	Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}}$	x	100	=	80,0	%
---------------------------------------	-------------------------------------	---	-----	---	------	---

---

Wohngebäude	278 qm	.	759 €/ qm	=	211.002	,-- €
-------------	--------	---	-----------	---	---------	-------

besondere Bauteile

Dachgaube	pauschal	=	6.000	,-- €
Terrasse	pauschal	=	5.000	,-- €

---

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	222.002	,-- €
------------------------------------------	---	---------	-------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 190,5	=	422.914	,-- €
-------------------------------------------------------------------	---	---------	-------

Wertminderung infolge Alter = 80,0 %	=	-338.331	,-- €
--------------------------------------	---	----------	-------

---

<b>mängelfreier Bauwert</b>	<b>Wohngebäude</b>	<b>=</b>	<b>84.583</b>	<b>,-- €</b>
-----------------------------	--------------------	----------	---------------	--------------

---

**Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:**

Baumängel/Bauschäden einschl. Sicherheitsabschlag (siehe 'Baulicher Zustand')	=	-30.000	,-- €
----------------------------------------------------------------------------------	---	---------	-------

Wirtschaftliche Wertminderung	-2 %	=	-1.692	,-- €
-------------------------------	------	---	--------	-------

Abzug für energetische Mängel (siehe 'Energetische Qualität')	-10 %	=	-8.458	,-- €
------------------------------------------------------------------	-------	---	--------	-------

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :** **Doppelgarage**

---

*Basiswerte*

Brutto - Grundfläche	=	38	qm
Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )	=	485	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	( Index 2010 = 100 )	=	190,5
Alter, rechnerisch	=	50	Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	60	Jahre
Restnutzungsdauer	=	10	Jahre

lineare Alterswertminderung

Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}}$	x	100	=	83,3	%
---------------------------------------	-------------------------------------	---	-----	---	------	---

---

Doppelgarage	38 qm	.	485 €/ qm	=	18.430	,-- €
<hr/>						
Herstellungswert einschl. Baunebenkosten				=	18.430	,-- €
Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 190,5				=	35.109	,-- €
Wertminderung infolge Alter		=	83,3 %	=	-29.258	,-- €
<hr/>						
<b>mängelfreier Bauwert</b>			<b>Doppelgarage</b>	<b>=</b>	<b>5.851</b>	<b>,-- €</b>

---

**Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:**

Baumängel/Bauschäden einschl. Sicherheitsabschlag (siehe 'Baulicher Zustand')	=	-4.000	,-- €
Wirtschaftliche Wertminderung	%	=	,-- €

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :** **Einzelgarage**

---

*Basiswerte*

Brutto - Grundfläche		=	19		qm
Normalherstellungskosten ( Index 2010 = 100 )		=	485		€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	( Index 2010 = 100 )	=	190,5		
Alter, rechnerisch		=	28		Jahre
übliche Nutzungsdauer		=	60		Jahre
Restnutzungsdauer		=	32		Jahre
lineare Alterswertminderung					
Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100$	=	46,7		%

---

Einzelgarage	19 qm	.	485 €/ qm	=	9.215		,-- €
--------------	-------	---	-----------	---	-------	--	-------

---

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten		=	9.215		,-- €
------------------------------------------	--	---	-------	--	-------

Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 190,5		=	17.555		,-- €
-------------------------------------------------------------------	--	---	--------	--	-------

Wertminderung infolge Alter		=	46,7 %		=	-8.192		,-- €
-----------------------------	--	---	--------	--	---	--------	--	-------

---

<b>mängelfreier Bauwert</b>			<b>Einzelgarage</b>	<b>=</b>	<b>9.363</b>		<b>,-- €</b>
-----------------------------	--	--	---------------------	----------	--------------	--	--------------

---

**Zuschlag/ Abzug nach Marktanpassung für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Bezug auf die baulichen Anlagen:**

Baumängel/Bauschäden einschl. Sicherheitsabschlag		=	-2.000		,-- €
---------------------------------------------------	--	---	--------	--	-------

Wirtschaftliche Wertminderung			%	=		,-- €
-------------------------------	--	--	---	---	--	-------

## 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 ,-- €  
Hausanschluss für Telefon 100 ,-- € = 2.100 ,-- €

### Bodenbefestigungen

Verbundpflaster  
Betonplatten pauschal = 3.000 ,-- €

### Einfriedigungen

Metallzaun auf Betonsockel  
Holzlattenzaun pauschal = 4.000 ,-- €

### Sonstiges, nur Bauteile

-----

### Gartengestaltung

Rasen, Sträucher, Bäume  
und sonstige Bepflanzung pauschal = 4.000 ,-- €

---

**Zeitwert der Außenanlagen :** = **15.600 ,-- €**

---

## Zusammenfassung der Sachwerte

---

### Sachwert der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus, mängelfreier Bauwert	=	84.583	,--	€
Doppelgarage, mängelfreier Bauwert	=	5.851	,--	€
Einzelgarage, mängelfreier Bauwert	=	9.363	,--	€
Zeitwert der Außenanlagen	=	15.600	,--	€
Bodenwert	=	513.756	,--	€

---

**vorläufiger Sachwert** = 629.153 ,-- €

### Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis nicht 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 :	=	629.153	,--	€	
Anpassung	-1 %	=	-6.292	,--	€

---

angepasster Sachwert, mängelfrei = 622.861 ,-- €

Übertrag 622.861 ,-- €

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

Baumängel/Bauschäden  
einschl. Sicherheitsabschlag pauschal -36.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung  
(siehe 'Grundrissgestaltung')  
-2 % von 84.583 € = -1.692 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung  
(siehe 'Grundrissgestaltung')  
% von 5.851 € = ,-- €

Abzug für energetische Mängel  
(siehe 'energetische Qualität')  
-10 % von 84.583 € = -8.458 ,-- €

Abzug baurechtliche Mängel = ,-- €

---

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -46.150 ,-- € -46.150 ,-- €

---

**Sachwert Einfamilienhaus mit Garagen 576.711 ,-- €**

---

---

## 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.

**EG**

Flur	3,500	.	1,250	.	0,97	=	4,24 qm
Schlafen	3,900	.	4,500	.	0,97	=	17,02 qm
Wohnen	4,500	.	4,500	.	0,97	=	19,64 qm
Küche	1,650	.	2,415	.	0,97	=	3,87 qm
Essen	2,600	.	3,780	.	0,97	=	9,53 qm
Zimmer	4,100	.	3,250	.	0,97	=	12,93 qm
Bad	1,695	.	2,415	.	0,97	=	3,97 qm
					gesamt	=	71,20 qm

---



---

**DG**

Flur	3,500	.	1,250	.	0,97	=	4,24 qm
Schlafen	3,900	.	4,500	.	0,97	=	17,02 qm
	-2,000	.	1,000	.	0,97	=	-1,94 qm
Wohnen	4,500	.	4,500	.	0,97	=	19,64 qm
	-2,000	.	1,000	.	0,97	=	-1,94 qm
Küche	1,650	.	2,415	.	0,97	=	3,87 qm
Essen	2,600	.	3,780	.	0,97	=	9,53 qm
	-2,600	.	1,000	.	0,97	=	-2,52 qm
Bad	1,695	.	2,415	.	0,97	=	3,97 qm
Terrasse	4,050	.	3,020	.	0,25	=	3,06 qm
					gesamt	=	54,93 qm

---



---

## Ertragswertberechnung

## Einfamilienhaus mit Anbau

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 EG	71 qm	.	12,00 €/qm	=	854 ,-- €
Wohnung DG	55 qm	.	11,00 €/qm	=	604 ,-- €
Doppelgarage	2 Stck	.	55,00 €/Stck	=	110 ,-- €
Einzelgarage	1 Stck	.	55,00 €/Stck	=	55 ,-- €
					<hr/>
Rohrertrag monatlich				=	1.623 ,-- €
Rohrertrag jährlich				=	19.476 ,-- €

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:

25 % von	19.476 ,-- €	=	-4.869 ,-- €
<hr/>			
Reinertrag jährlich		=	14.607 ,-- €

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

= 2,90 %

Reinertrag jährlich 14.607 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens  
 (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche 469 qm  
 Bodenwert je qm 844 ,-- €  
 Liegenschaftszinssatz 2,90 %

469 qm . 844 €/qm . 2,90 % = -11.479 ,-- €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 3.128 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 2,90 %  
 u. einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren  
 entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 12,66$$

p = Liegenschaftszinssatz  
 n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =  
 Reinertragsanteil des Gebäudes . Vervielfältiger = 39.600 ,-- €

Abzug für Baumängel und Bauschäden = -36.000 ,-- €  
 und baurechtliche Mängel = ,-- €  
 ( siehe auch Sachwertverfahren )

Ertragswert (Gebäude) Wohngebäude = 3.600 ,-- €

Bodenwert: = 513.756 ,-- €

**Einfamilienhaus mit Anbau = 517.356 ,-- €**

**V e r k e h r s w e r t    :**

---

Sachwert	576.711 ,-- €
Ertragswert	517.356 ,-- €

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 gleichfalls durchgeführte Ertragswertverfahren dient im vorliegenden Fall der 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, Anbau und Garagen  
In der Auen 20 in 51427 Bergisch Gladbach-Lustheide**

**zum Stichtag : 12.3.2026**

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

**auf : 577.000 €**

---

---

<b>Einzelwerte:</b>	Flurstück 2428	=	541.000 €
	Flurstück 1150/40	=	28.500 €
	Flurstück 2426	=	7.500 €

Gummersbach, den 19. März 2026

Der Sachverständige: