



Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Bergisch Gladbach
Postfach 10 01 51
51401 Bergisch Gladbach

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

Ihr Zeichen 34 K 79/25 Ihre Nachricht vom 05.02.2026

Köln
der

Bearb. Nr. 26.03.2026
AK-26-018

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das in dem Grundbuch von Gronau, Blatt 1726, eingetragene Grundstück:
Flur 13, Flurstück 283
Gebäude- und Freifläche
Talweg 18



Betroffenes Objekt:

Einfamilienhaus
Talweg 18
51469 Bergisch Gladbach

Wertermittlungstichtag: 20.03.2026

Verkehrswert

des ½ Miteigentumsanteil	197.000,00 €
./. 10 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	rd. <u>20.000,00 €</u>
	177.000,00 €

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt- und Beleihungswertermittlung)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Bergisch Gladbach 05.02.2026 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 04.11.2025 und 05.02.2026.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Einfamilienhaus Talweg 18, 51469 Bergisch Gladbach und soll folgende Angaben enthalten (Zitat):

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswernermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert 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 und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, dass bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ – BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus

Talweg 18

51469 Bergisch Gladbach

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 22.08.2025 / Abdruck 04.11.2025):

Grundbuch von Bergisch Gladbach, Blatt 1726

Lfd. Nr. 3

Gemarkung von Gronau, Flur 13

Flurstück 283 = 381,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Talweg 18

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 03.03.2026 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 20.03.2026 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich, es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Durch Einwurfschreiben am 20.03.2026 wurde der Eigentümer aufgefordert sich mit Sachverständigen in Verbindung zu setzen, dies erfolgte nicht.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 20.03.2026

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021; ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern und Behörden.

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

3	3	Lastend auf dem 1/2 Anteil Abt. I Nr. 5.2 [REDACTED] ; Wiesbrauch für [REDACTED] - löschar bei Todes- nachweis. Bezug: Bewilligung vom 01.03.2019 (UR-Nr. 453/2019, Notar D [REDACTED] Bergisch Gladbach). Eingetragen am 25.11.2019. Stelzer
4	3	Lastend auf dem 1/2 Anteil Abt. I Nr. 5.2 [REDACTED] Rückauflassungsvormerkung für [REDACTED] Bezug: Bewilligung vom 01.03.2019 (UR-Nr. 453/2019, [REDACTED] Bergisch Gladbach). Eingetragen am 25.11.2019. Stelzer

Da sich die Eintragungen nicht auf den hier zu bewertenden 1/2 an dem Grundstück bezieht, werden die Eintragungen in Abstimmung mit dem Amtsgericht nicht berücksichtigt.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 11.03.2026) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 06.03.2026) sind die Erschließungsbeiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 06.03.2026) ist der Kanalanschlussbeitrag endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 04.03.2026) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rheinisch-Bergischer Kreis v. 04.03.2026) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.8 Bergschäden

Nach Amtsauskunft (Bezirksregierung Arnsberg vom 25.03.2026) sind für das Bewertungsobjekt keine Bergschäden zu befürchten.

2.7.9 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden nicht mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße genommen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

2.8.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bergisch Gladbach.

Die gewählte Adresse ist: Talweg 18.

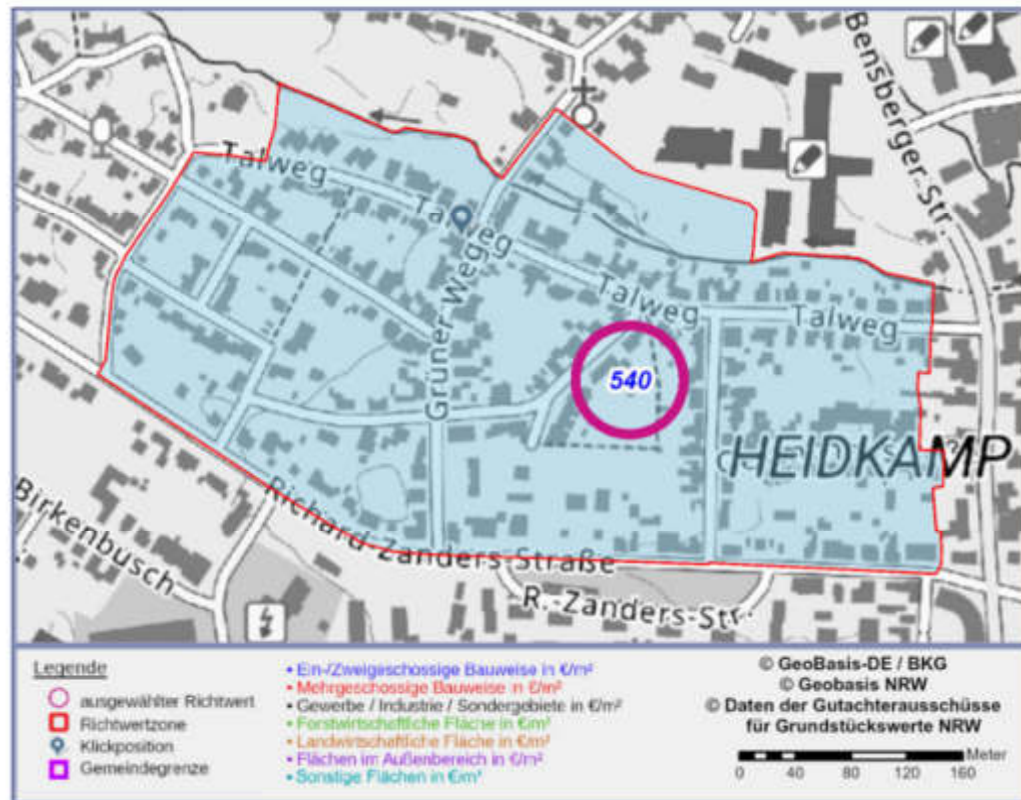


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51469
Gemarkungsname	Gladbach
Gemarkungsnummer	4919
Ortsteil	Gladbach
Bodenrichtwertnummer	12280
Bodenrichtwert	540 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	15 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	510 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Kiefernweg

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.9 Fotos

S. Originalgutachten

2.10 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

S. Originalgutachten

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Bergisch Gladbach, Kreisstadt im Rheinisch-Bergischen-Kreis, südliches Nordrhein-Westfalen, leben ca. 113.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 83 km².

Die Stadt ist in sechs Stadtbezirke und 25 Stadtteile eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Hand, Katterbach, Nußbaum, Paffrath, Schildgen.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Gronau, Hebborn, Heidkamp, Stadtmitte.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Herrenstrunden, Romaney, Sand.

Stadtbezirk IV mit den Stadtteilen Asselborn, Bärbroich, Herkenrath.

Stadtbezirk V mit den Stadtteilen Bensberg, Bockenberg, Kaule, Lückerath, Moitzfeld.

Stadtbezirk VI mit den Stadtteilen Alt-Refrath, Frankenforst, Kippekausen, Lustheide, Refrath.

Das Wirtschaftsleben von Bergisch Gladbach ist überwiegend mittelständisch geprägt – tlw. überregional bekannt (z.B. Saint-Gobain ISOVER G+H AG, Krüger Instant).

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Heidkamp, innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus ein- zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, tlw. kleine Mehrfamilienhäuser.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Bergisch Gladbach – Heidkamp	fußläufig
Stadtteilmittelpunkt Bergisch Gladbach	ca. 2,00 km
Stadtteilmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 20,00 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 19,00 km
Autobahnanschlussstelle „A 4“	ca. 6,00 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 20 Autominuten Entfernung.

Die infrastrukturelle Versorgung ist im Stadtteilzentrum von Bergisch Gladbach – Heidkamp gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Bergisch Gladbach bzw. Köln.

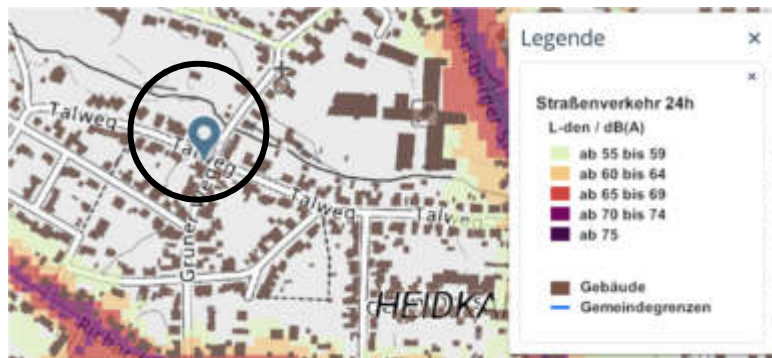
3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und liegt an dem Talweg / Grüner Weg. Erschließung und Zugänglichkeit vom Talweg aus. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, Grundstücksbreite ca. 28,00 m, Grundstückstiefe ca. 25,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 381,00 m². Das Grundstück hat eine Nord-Süd Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Der Talweg ist in diesem Bereich eine ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, Gehwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vermutlich vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehr:



www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de

Keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Industrie und Flugverkehr.

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Einfamilienhäuser weitgehend normale Wohnlage im Stadtteil Bergisch-Gladbach Heidkamp.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Haupthaus:

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr unbekannt

Anbau:

Nichtunterkellertes, zweigeschossiger Anbau mit Flachdach

Baugenehmigung v. 18.01.2017

Baujahr 2017

Modernisierungen sind nicht bekannt geworden.

Für die Bewertung wird hier eine umfangreiche Modernisierung 2017 im Rahmen des Erwerbs des Objektes und der Errichtung des Anbaus unterstellt.

3.3.2 Rohbau

Die Beschreibung wurde den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Haupthaus:

Gründung:

Vermutlich Stampfbetonfundamente und Stampfbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss Mauerwerkswände.

Obergeschosse Mauerwerkswände. Obergeschoss und Giebel mit Faserzementschindelbekleidung.

Innenwände:

Keine Angabe.

Decken:

Keine Angabe.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach vermutlich als Holzkonstruktion mit glasierten Tonziegeln.

Fassaden:

Helle Putzfassaden bzw. dunkle Schindelfassaden mit dunklen Dachflächen und dunklen Fenstern.

Anbau:

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Obergeschosse Massivmauerwerk.

Innenwände:

Keine Angabe.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdach vermutlich als Stahlbetondecke mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden mit dunklen Fenstern.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angabe.

Fenster:

Keine Angabe.

Türen:

Keine Angabe.

Fußböden:
Keine Angabe.

Treppen:
Keine Angabe.

Sanitärinstallation:
Keine Angabe.

Elektroinstallation:
Keine Angabe.

Heizungsart:
Keine Angabe.

Besondere Einbauten / Zubehör:
Keine Angabe.

3.3.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres bzw. der Modernisierungsjahre.

3.3.5 Außenanlagen

Vorgarten und Hausgarten gärtnerisch angelegt mit Rasenflächen und Pflanzungen. Einfriedung des Grundstücks mit Zaunanlage. Stellplätze mit Betonsteinpflaster. Überdachter Freisitz.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

Haupthaus:	Baujahr	Alter:	Gesamtnutzungsdauer
	unbekannt	100 Jahre	80 Jahre

Ableitung Restnutzungsdauer s. Originalgutachten

Unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks des wird hier eine Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

Haupthaus 40 Jahre (fiktives Baujahr / wertrelevantes Baujahr 1986)

Anbau:	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
	2017	9 Jahre	80 Jahre

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden.

Aufgrund des Baualters (9 Jahre) wird hier unterstellt, dass keine Modernisierungen durchgeführt wurden.

Unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks des wird hier eine Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

Haupthaus 71 Jahre (fiktives Baujahr / wertrelevantes Baujahr 2017)

Ableitung Gemittelte Restnutzungsdauer s. Originalgutachten

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus	48 Jahre (fiktives Baujahr 1994)		
	Lineare Alterswertm.	/	Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
	40 %		0,60

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Wohnfläche konnte nicht aufgemessen werden und vermasste Pläne standen nicht zur Verfügung.

Hilfsweise wird hier die Wohnfläche aus der BGF abgeleitet.

Haupthaus:

$$133,00 \text{ m}^2 \text{ (BGF EG-DG)} \quad \times \quad 0,75 \quad \text{rd.} = 100,00 \text{ m}^2$$

Anbau:

$$63,00 \text{ m}^2 \text{ (BGF EG-1. OG)} \quad \times \quad 0,80 \quad \text{rd.} = \underline{50,00 \text{ m}^2}$$

$$150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Fiktive Terrassenfläche } 12,00 \text{ m}^2 \times 0,25 \quad \underline{\quad 3,00 \text{ m}^2}$$

$$153,00 \text{ m}^2$$

3.3.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

Haupthaus:

$$\text{Kellergeschoss } 8,20 \text{ m} \times 5,90 \text{ m} \quad = \underline{48,38 \text{ m}^2}$$

$$\text{rd.} = 48,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Erdgeschoss } 8,20 \text{ m} \times 5,90 \text{ m} \quad = 48,38 \text{ m}^2$$

$$1. \text{ Obergeschoss } 8,20 \text{ m} \times 5,90 \text{ m} \quad = 48,38 \text{ m}^2$$

$$\text{Dachgeschoss } 8,20 \text{ m} \times 5,90 \text{ m} \times 0,75 \quad = \underline{36,29 \text{ m}^2}$$

$$= 133,05 \text{ m}^2$$

$$\text{rd.} = 133,00 \text{ m}^2$$

$$\text{rd.} = 181,00 \text{ m}^2 \quad (74 \%)$$

Anbau:

$$\text{Erdgeschoss } 5,35 \text{ m} \times 5,90 \text{ m} \quad = 31,57 \text{ m}^2$$

$$1. \text{ Obergeschoss } 5,35 \text{ m} \times 5,90 \text{ m} \quad = \underline{31,27 \text{ m}^2}$$

$$= 63,14 \text{ m}^2$$

$$\text{rd.} = \underline{63,00 \text{ m}^2} \quad (26 \%)$$

$$= 244,00 \text{ m}^2 \quad (100 \%)$$

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängeln sowie Reparatur- und Instandhaltungsschau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung – Außenbesichtigung – wurden keine Baumängel / Bauschäden festgestellt.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Haupthaus unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Anbau nichtunterkellert, zweigeschossig.

Das Baujahr des Haupthauses ist unbekannt. Modernisierung Haupthaus vermutlich 2017, Anbau Baujahr 2017. Das Objekt hat eine Wohnfläche von ca. 153,00 m².

Der Wohnhausgrundriss entspricht (hier nach Planunterlagen) in Funktionszuordnung und Zugschnitt weitgehend normalen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Abstellmöglichkeit im Kellergeschoss. PKW-Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung als Einfamilienhaus zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukraine Kriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreisrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt. Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 / § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen – mehrgeschossige Bauweise:

Stichtag: 01.01.2026 = 540 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; II; 35 m tief, 15 m breit

Lage Kiefernweg

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone entspricht.

Modifizierung Grundstückstiefe:

Die Grundstückstiefe rechtfertigt keine Modifizierung.

Modifizierung Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung:

Die Mikrolage und die Ausrichtung rechtfertigen keine Modifizierung. Der Zuschnitt mit der Gartenfläche als Hammergrundstück und die Ecklage rechtfertigen einen Abschlag.

gewählt: -10 %:

Modifizierung Bodenrichtwert:

	540 €/m ²
Abschlag Zuschnitt 10 %	rd. <u>50 €/m²</u>
	490 €/m ²

Modifizierung konjunkturellen Entwicklung:

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag ist hier kein Zu- Abschlag zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert sachverständig geschätzt: 490 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

381,00 m² x 490 €/m² = 186.690,00 €

4.1.4 Bodenwert

=====

- gerundet - = 187.000,00 €

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten

Ermittlung der Kostenkennwerte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).
Berechnung unter Berücksichtigung der anteiligen BGF.

Ableitung Normalherstellungskosten s. Originalgutachten

4.2.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

244,00 m ²	x	1.539,00 €/m ² BGF	rd.	=	375.500,00 €
x Alterswertminderungsfaktor				=	<u>0,60</u>
Vorläufiger Sachwert (I) Wohnhaus			rd.		225.300,00 €

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)

Terrassenüberdachung			psch.	=	<u>5.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen					230.300,00 €

(II) Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung)		pauschal 10 %	rd.	=	23.000,00 €
------------------	--	---------------	-----	---	-------------

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

			- pauschal -		<u>0,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen					<u>23.000,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen					253.300,00 €
Bodenwert				=	<u>187.000,00 €</u>
					440.300,00 €
Vorläufiger Sachwert			- gerundet -		440.000,00 €

Dieser Wert bedarf einer Marktanpassung. Nach den empirischen Markterfahrungen werden vergleichbare Objekte am Markt nicht zum vorläufigen Sachwert veräußert, sondern werden mit Zu- bzw. Abschlägen zur Marktanpassung gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus der Untersuchung ausgewählter Kauffälle der vorliegenden Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ermittelt.

Ableitung Marktanpassung s. Originalgutachten

Objektspezifisch angepasster vorläufiger Sachwert 440.000,00 € x 1,12 rd. = 493.000,00 €

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) zum Wertermittlungstichtag sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 153,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 3.220,00 €.

4.2.3.1	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	493.000,00 €
	=====		=====

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Erträge sind nicht bekannt geworden. Maßgebend für die Wertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annehmen kann, dass er sowohl marktüblich als auch nachhaltig erzielbar ist.

Dieser marktüblich erzielbare Ertrag ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich um eine anzusetzende Miete, die bei Vermietung der Immobilie am Markt nachhaltig erzielbar ist, auch bei einer Alternativnutzung marktüblich ist.

Als Anhaltspunkt dient der Mietspiegel 2026 (Stand Jan. 2026) der Stadt Bergisch Gladbach für Wohnungsmieten für Geschosswohnungen. Der Mietpreisspiegel basiert auf den entsprechenden Daten der an der Herausgabe des Mietspiegels Mitwirkenden.

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten

(I) Wohnhaus

153,00 m ²	x	9,80 €/m ² /Monat	rd. =	1.500,00 €/Monat
Stellplätze				
2 Stk	x	30,00 €/Stk/Monat	=	<u>60,00 €/Monat</u>
			=	1.560,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

$$1.560,00 \text{ €/Monat} \times 12 \text{ Monate} = 18.720,00 \text{ €}$$

4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 18.700,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 3.040,00 €
(= rd. 16,26 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist neben dem Mietertrag eine Bewertungsgröße, die entscheidenden Einflüsse darstellt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. In Liegenschaften angelegtes Kapital wird anders verzinst, als anderweitig angelegtes Kapital (Preiswachstum, Zinsen, Steueraspekte). Die Verzinsung von Liegenschaften weicht von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt.

Die Höhe der Verzinsung des in Immobilien angelegten Kapitals ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Lage auf dem Kapitalmarkt und der örtlichen Immobilienmarktlage abhängig; ferner ist sie zeitlichen Schwankungen unterworfen. Grundstücksart, Restnutzungsdauer der Gebäude und individuelle Lagemerkmale bestimmen ferner die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes steht in direktem Zusammenhang mit dem Risiko der Investition. Ein hoher Zins ist dabei Ausdruck von hohem Investitionsrisiko.

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
2,50 %	48 Jahre	27,77

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	18.700,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>3.040,00 €</u>
	=	15.660,00 €
./. Bodenertragsanteil: 2,50 % vom Bodenwert	=	<u>4.675,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	10.985,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
10.985,00 € x 27,77 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	305.000,00 €
Bodenwert	=	<u>187.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		492.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) zum Wertermittlungsstichtag sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohnfläche von 153,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 3.220,00 €/m²

Die Ertragswertberechnung hat hier nur Informationscharakter. Die Datenbasis – hier Auswertung des Liegenschaftszinses aus vier Kaufpreisen 2025 – ist nicht geeignet den Ertragswert abzuleiten.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

kein Ansatz

=====

=====

4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Auf eine Auswertung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung wird hier verzichtet.

4.4.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert kein Ansatz

=====

=====

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 0,00 €

5.1.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Summe	= 0,00 €	= 0,00 €

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 0,00 €

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert = 493.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0,00 €

= 493.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = kein Ansatz

Vergleichswert

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = kein Ansatz

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Einfamilienhäuser werden wegen des Eigennutzungsinteresses nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Ertragswert und Vergleichswert können hier aufgrund der eingeschränkten Datenbasis nicht berücksichtigt werden.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Einfamilienhaus, Talstraße 18 in 51469 Bergisch Gladbach folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 20.03.2026 geschätzt:

Verkehrswert 493.000,00 €

./. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung rd. 49.000,00 €

Verkehrswert: 444.000,00 €

in Worten: vierhundertvierundvierzigtausend €

(incl. Bodenwert)

(Informationsdaten: 444.000,00 € : 153,00 m² = rd. 2.900,00 €/m² Wohnfläche)

7. Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils

Nachfolgend wird der Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück ermittelt.

Durch Multiplikation des Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks (bei Alleineigentum) mit dem nominellen (½) Miteigentumsanteil wird zunächst der rechnerische Wertanteil des Miteigentums am Verkehrswert des Gesamtgrundstücks ermittelt.

Es ist jedoch zu beachten, dass „Miteigentum“ gegenüber „Alleineigentum“ grundsätzlich Einschränkungen besitzt. Es bestehen Verfügungsbeschränkungen und sonstige Erschwernisse. So ist z. B. für alle Maßnahmen (Errichtung oder Änderung von Gebäuden, Beleihung, Verpachtung u. ä.) eine Abstimmung oder sogar die Herstellung einer Einvernehmlichkeit erforderlich. Bereits der Umstand, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Gegenstands grundsätzlich allen Mitgliedern der Bruchteilsgemeinschaft gemeinsam zusteht, führt zu einem hohen Abstimmungsbedarf und damit zu einem erheblichen Streitrisiko. Der Erwerber eines hälftigen Miteigentumsanteils kann nicht allein eine ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung beschließen, denn dafür fehlt es ihm an der notwendigen Stimmenmehrheit. Diese bemisst sich nach der Größe der Anteile und ist mit einem hälftigen Miteigentumsanteil nicht gegeben.

Trotz aller Komplexität des Immobilienmarkts sind seine Struktur und Preisbildungsmechanismen weitgehend bekannt. Teil dieser Erkenntnisse ist, dass negativ wertbildende Faktoren (wozu auch die Einschränkungen beim Miteigentum gehören) Wertminderungen bewirken. Es gibt die empirisch bewiesene (und auch plausible) allgemeine Erfahrung, dass Nutzungs- und Verfügungseinschränkungen zu Marktvorbehalten und demzufolge Kaufpreisabschlägen gegenüber den Preisen für nicht eingeschränktes Alleineigentum führen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts des ½ Miteigentumsanteils ist somit aufgrund der bestehenden Einschränkungen ein (Marktanpassungs-) Abschlag von dem rechnerischen Wertanteil sachgemäß.

Empirisch aus Kaufpreisen abgeleitete Marktanpassungsfaktoren für Miteigentum stehen jedoch (bisher) nicht zur Verfügung. Sprengnetter hat bezüglich der Höhe des Abschlags eine Expertenbefragung unter Sachverständigen durchgeführt. Danach wurde in Verkehrswertgutachten ein miteigentumsbedingter Wertabschlag von durchschnittlich 18 % vorgenommen. Bisher konnten erst 4 freihändig ausgehandelte Kaufpreise für Miteigentumsanteile erkundet werden, zu denen auch hinreichend viele Vergleichskaufpreise (bzw. Verkehrswerte) für das Volleigentum vorlagen (bzw. ermittelt wurden). In diesen Fällen betrug der Wertabschlag am relativen Verkehrswertanteil zwischen 15 % und 46 %; im Durchschnitt 27 %.

Bis zum Vorliegen von aus empirischen Kaufpreisanalysen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren des Miteigentums empfiehlt Sprengnetter in Abhängigkeit von der Objektart (hier: Einfamilienhaus) und dem Miteigentumsanteil (hier: 50 %) einen Abschlag von 20 % (Marktanpassungsfaktor 0,80). Dieser Abschlag wird auch im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet.

Ableitung Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils s. Originalgutachten.

Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteil 197.000,00 €

./. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung

rd. 20.000,00 €

Verkehrswert: 177.000,00 €

in Worten:

einhundertsiebenundsiebzigtausend €

(incl. Bodenwert)