



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.6017/2025

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
AZ: 034 K 128/24
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach**

Objekt:

**Sondereigentum Nr. 1
im Erdgeschoss links nebst
2 Kellerräumen
in der Wohnungseigentumsanlage
Hauptstraße 392, 394**

51429 Bergisch Gladbach

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

6. 5. 2025

Verkehrswert:

147.000 €



Nordostansicht



Ostansicht

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.

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

Allgemeine Angaben

Gegenstand des Gutachtens	Zu bewerten ist das Grundstück:
	Ort : Bergisch Gladbach
	Straße : Hauptstraße 392, 394
	Gemeinde : Stadt Bergisch Gladbach
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes des Sondereigentums Nr. 1 nebst 2 Kellerräumen verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück im Zuge des Zwangsversteigerungs- verfahrens.
Auftragserteilung	Der Auftrag wurde erteilt am : 07.03.2025 laut Beschluss vom: 07.03.2025
Ortsbesichtigung	wurde durchgeführt am : 06.05.2025
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	Mitarbeiter der Hausverwaltung sowie der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

Grundstücksangaben

Grundbuchamt	Amtsgericht Bergisch Gladbach	
Grundbuch von	Gladbach	
Grundbuchblatt	6173	
Grundbuchdaten	Ablichtung vom	14.08.2024

Bestandsverzeichnis

Bestands- verz. lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.	Art	Größe
1	Gladbach	17	439	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 392, 394	928 qm
	Gladbach	17	440	Verkehrsfläche Kürtener Straße -L286-	0 qm
	Gladbach	17	441	Verkehrsfläche Heiligenstock	2 qm
für die gesamte Wohnungseigentumsanlage					930 qm

Wohnung Nr. 1

83,16 / 697,10

Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der, im Aufteilungsplan vom 19.09.2018 mit Nr.1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links nebst 2 gleichbezeichneten Räumen im Kellergeschoss.

Mit diesem Teileigentum ist das Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit SNR 1 gekennzeichneten Fläche verbunden.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in den Blättern 6173-6182 und 9164) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind weitere Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 05. Februar 1996 Bezug genommen.

Teilungserklärung Laut Teilungserklärung vom 05. Februar 1996 darf die Fläche des Sondernutzungsrechtes zum Abstellen von PKW' s genutzt werden.

Abteilung II In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.

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 19.03.2025 ruhen auf dem Grundstück folgende Baulasten:

Baulastenblatt Nr. 1455 belastet: Trennstück aus Flurstück 93
(heutiges Flurstück 439)

lfd. Nr. 1 Gestattung der viergeschossigen Grenzbebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Nachbargrundstück Bergisch Gladbach 2, Hauptstraße / Ecke Heiligenstock - Gemarkung Gladbach, Flur 17, Flurstück 93 - oder deren Fortschreibungen - entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie Verpflichtung zu einem heute noch nicht bestimmten Zeitpunkt über dem ein- bzw. zweigeschossigen Küchen- und Toilettentrakt des Hauses Hauptstraße 394 in gestalterischer Anpassung an die geplante Nachbarbebauung vom Baulastgrundstück her anzubauen.

Eingetragen am 13.11.1985

begünstigende Baulast:

Baulastenblatt Nr. 1374 belastet: Trennstück aus Flurstück 93
(heutiges Flurstück 400)

lfd. Nr. 1 Gestattung der Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück Bergisch Gladbach 2, Hauptstraße 392/394 - Gemarkung Gladbach, Flur 17, Flurstück 93 (oder deren Fortschreibungen) mit der gesetzlich zulässigen Geschoßzahl entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie Verpflichtung zur Bereitstellung von 6 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zugunsten der bereits bebauten Teilfläche des Flurstücks 93.

Eingetragen am 13.11.1985

Altlasten

Lt. Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 13.03.2025 ist das Grundstück teilweise im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es befindet sich teilweise innerhalb der Altablagerung "Sonnenweg", welche im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nach § 8 LBodSchG unter dem Aktenzeichen 66.53.11.26 erfasst ist. Bohrpunkte inkl. Probenahme wurden nur im näheren Umfeld des angefragten Grundstücks entnommen, so dass detaillierte Informationen zu der Liegenschaft nicht vorliegen. Generell konnten aber nur organoleptisch unauffällige; ausschließlich natürliche Locker/Festgesteine durchteuft werden.

Das Grundstück wird im FIS-AIBo geführt mit dem Status "kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung".

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige, nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt.

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	<p>Das Grundstück liegt im Osten des Zentrums der Stadt Bergisch Gladbach. Die Gesamteinwohnerzahl von Bergisch Gladbach liegt bei 110.000.</p> <p>Bergisch Gladbach liegt ca. 10 km westlich des Stadtzentrums von Köln. Als Kreisstadt ist sie auch Mittelzentrum des Rheinisch-Bergischen Kreises.</p>
Entfernungen	Nordöstlich, in ca. 100 m Entfernung befindet sich der "Strunde Park" mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Kleidung, Schuhe, Drogerie u.a.), Kfz-Werkstätten und Sporthalle. Im ca. 1-2 km entfernten Zentrum befinden sich weitere infrastrukturelle Einrichtungen sowie 2 Krankenhäuser.
Verkehrslage	<p>Die überörtliche Verkehrsanbindung des Grundstücks kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn E40 (A4) ist ca. 5 km entfernt.</p> <p>Das Stadtzentrum von Köln ist über ein gut ausgebautes Straßennetz sowie Bahn- und Busverbindungen zu erreichen.</p>
Lagequalität	Allgemeine Wohnlage, eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Nachbarschaft	Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in teilweise geschlossener Bebauung. Die gewerblichen Bauten im nordöstlich liegenden "Strunde Park" sind vorwiegend eingeschossig.
Immissionen	Durch die Lage am Kreisverkehr, welcher die Hauptstraße mit den Straßen Heiligenstock und Kürtener Straße (als Zufahrt zu den Einkaufszentren) verbindet, bestehen durch das erhöhte, verdichtete Verkehrsaufkommen Immissionen.
Erschließung	Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite und mit seiner Nordostseite an die öffentlichen Straßen "Hauptstraße" und "Heiligenstock" und wird von der Hauptstraße angedient. Die Straßen sind mit einer Schwarzdecke und beidseitigen Gehwegen ausgebaut.
Versorgung	Die Versorgung des Wohngrundstücks ist mit Anschlüssen für Strom, Wasser, Gas und Telefon an die öffentlichen Netze gesichert.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation.

Anliegerkosten	<p>Laut Auskunft der Stadt Bergisch Gladbach vom 12. März 2025 wird das Grundstück durch die Erschließungsanlagen Hauptstraße und Heiligenstock erschlossen.</p> <p>Es 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>
Bebauung	<p>Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus in 3-geschossiger Winkelbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus grenzt mit seinem Süd-Ostflügel an die Nachbarbebauung.</p> <p>Insgesamt sind laut Teilungserklärung 10 Wohnungen in dem Gebäude. Mit Baugenehmigung von 2017 wurde jedoch das Restaurant im EG in 2 weitere Wohnungen umgebaut.</p>
Grundstücksschnitt	<p>Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, annähernd dreiecksförmigen Zuschnitt. Es grenzt im Norden mit ca. 45 m dem Straßenverlauf folgend an die öffentlichen Straßen, im Westen beträgt die Grundstückstiefe ca. 48 m, während die Südostgrenze ca. 55 m lang, mit einer Einkerbung entsprechend der Nachbarbebauung ist.</p>
Oberfläche	<p>Das Gelände steigt nach Süden an. Der Höhenunterschied wird weitgehend durch Stützmauern und die Art der Bebauung aufgefangen.</p>
Baugrund	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wird nachfolgend von tragfähigen und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.</p>

Baurechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan:	Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.	
Bebauungsplan :	Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 55 "Sonnenweg" mit folgender Ausweisung:	
	Allgemeines Wohngebiet	WA
	Grundflächenzahl	0,4
	Geschossflächenzahl	1,0
	Geschossigkeit	IV
	geschlossene Bauweise	g

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

560,00 €/qm

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks:

Grundstückart	=	Wohnbaufläche
Bauweise	=	1- bis 2 -geschossig
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	20 m
Baureife	=	erschließungsbeitragsfrei

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 größer als das Richtwertgrundstück.

Der Bodenrichtwert ist lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für die Stadt Bergisch Gladbach an die tatsächliche Größe des Grundstücks mittels Korrekturfaktor anzupassen. Da es sich hier um ein Mehrfamilienhaus handelt, kommen die Umrechnungskoeffizienten des Grundstücksmarktberichtes für freistehende Eigenheime nicht zum Tragen. Für die bestehende, verhältnismäßig hohe Ausnutzung mit 12 Wohneinheiten wird ein Zuschlag von 10% vorgenommen.

Für den Zuschnitt, welcher durch die Dreiecksform die Nutzung an der südlichen Spitze einschränkt, wird ein entsprechender Abzug vorgesehen.

Die Baulasten wirken sich nicht wertbeeinträchtigend aus.

Für die Geräuschemissionen durch den erheblich vermehrten Fahrzeugverkehr im Bereich des Kreisverkehrs wird ein Abschlag vorgenommen.

Richtwert	€/qm	560,00
Abweichung i.d. Erschließung	€/qm	
	bleiben €/qm	560,00
Abweichung bez. Ausnutzung	10%	56,00
	bleiben €/qm	616,00
Abweichung Grundstücksschnitt	-5%	-28,00
	bleiben €/qm	588,00
Abweichung in der Größe	Faktor	1,000
	bleiben €/qm	588,00
Abweichung in der Lage	-5%	-29,40
	bleiben €/qm	558,60

Aufgrund der vorgefundenen Bewertungsmerkmale in Verbindung mit dem Bodenrichtwert, unter der besonderen Beachtung der Grundstückssituation, erkenne ich den Wert des Grund und Bodens auf 559,-- €/qm.

Berechnung :

Bauland	930 qm	.	559,00 €/qm	=	519.870 ,-- €
---------	--------	---	-------------	---	---------------

Bodenwert	930 qm				519.870 ,-- €
------------------	--------	--	--	--	----------------------

Miteigentumsanteil der Wohnung am Bodenwert =

83,16	/	697,10
x		519.870

Baulandanteil im Maßstab des Miteigentumsanteiles
des Wohnungseigentums Nr.1

= **62.017 ,-- €**

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 Wohnungseigentumsanlage
in 3-geschossiger, massiver Bauweise mit Teilunterkellerung und
ausgebautem Sattel-/Walmdach.

Aufteilung laut Bauaktenlage:

UG.: 7 Kellerräume und Flur im östlichen Hausteil.

EG.: 2 Wohneinheiten

1. OG.: 3 Wohneinheiten

2. OG.: 3 Wohneinheiten

3. OG.: 3 Wohneinheiten

DG.: 1 Wohneinheit

**Hier zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungs-
planes im Erdgeschoss - Ost.**

UG: 2 Kellerräume

EG: Wohnen mit Kochen und Essen, Schlafrum, Kinderzimmer,
Flur, Abstellraum und Bad.

Baujahr Die Bauakte beginnt mit dem Anbau eines Abortgebäudes 1918/1919 (Ausbau WC im Bereich der heutigen Wohnung 1 sowie Aufstockung im EG über diesem Bereich).

Das Haupthaus bestand zu diesem Zeitpunkt aus einer Gaststätte im Erdgeschoss sowie 2 Obergeschossen und Dachgeschoss, überwiegend als Gästezimmer genutzt.

Die Bauakte zeigt des Weiteren folgende Baumaßnahmen:

Umbau der Gästezimmer zu Wohnungen

Bauschein Nr.: 154/22 vom : 23.11.1922

Aufstockung der Toilettenanlagen (2. OG)

Bauschein Nr.: 138/60 vom : 22.04.1960

Nutzungsänderung: Wohnraum zu Gaststätte und Anbau eines Betriebsraumes. (heutiges Kinderzimmer der Wohnung 1)

Bauschein Nr.: 1171/81 vom : 20.01.1982

Zurückweisungsbescheid betreffend des Umbaus und der Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses wegen fehlender Bauvorlagen.

vom : 26.02.1986

Umbau des Dachgeschosses; 13 PKW-Stellplätze

Bauschein Nr.: 893/89 vom : 28.03.1990

Umbau Restaurant in 2 Appartements und 1 Wohnung

Bauschein Nr.: 63-13456-B1-2010-0818-VE

vom : 28.03.1990

Nutzungsänderung von Restaurant in 2 Wohnungen

63-13456-B1-2017-216-VE

vom : 05.07.2017

Schlussabnahme

vom : 19.12.2019

Da die Anbauten und Aufstockungen ohne den Altbau keinen Bestand haben, bildet das Gebäude eine Schicksalsgemeinschaft und ist mit einem gemeinsamen, rechnerischen Baujahr zu berücksichtigen.

Auf Grund der Altbausubstanz wird von einem Alter von über 80 Jahren ausgegangen.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der in der Bauakte aufgeführten Umbauten, fanden entsprechende Renovierungen im EG und DG statt.

Des Weiteren wurden im Wesentlichen folgende Renovierungsarbeiten durchgeführt:

Wohnungseigentumsanlage gesamt:	ca.:
Wärmedämmverbundsystem angebracht	2010
Wasser- und Elektroinstallation überarbeitet	90er Jahre
Gegensprechanlage installiert,	
Fenster erneuert	2013
Heizung erneuert	
Haustür erneuert	
Umbau im EG und DG laut Bauakte	

Die Wohnung Nr. 1 wurde 2015 komplett renoviert, einschließlich Bodenfliesen, Laminat, Baderneuerung.

Des Weiteren wurden kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,00
Modernisierung der Bäder	2	0,50
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,50
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,50
Maximale Punktzahl = 20	Summe	6,00

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

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	1	2	3	4	5
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
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 = 3 und dem Ursprungsalter von über 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer von 32 Jahren ermitteln.

rechnerische Restnutzungsdauer 32 Jahre

Bewertungsjahr + 2025

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer - 80 Jahre

ergibt das rechnerische Baujahr **1977**

Ausstattung und Ausführung

Eigentumsanlage

Die nachstehenden Angaben wurden anhand der Feststellungen in der Örtlichkeit sowie Angaben aus der Bauakte aufgestellt.

Fundamente	Nicht erkennbar, Streifenfundamente in Beton- bzw. Bruchstein unterstellt.
Wände	Mauerwerk, teilweise Bruchstein im EG, sonst vorwiegend Bims- und Kalksandstein.
Decken	Gewölbte Kappendecke bzw. Betondecke über dem Keller, sonst überwiegend Holzbalkendecken.
Treppen	Geschlossene Holztreppen, durchgehend vom EG bis DG im Treppenhaus mit PVC-Belag, Steintreppe zum Keller.
Dach	Satteldach, im Osten als Walmdach ausgebildet, in Holzkonstruktion mit Tonziegeln eingedeckt, mehrere Gauben. Dachrinnen und Fallrohre in Zink.
Außenflächen	Putz mit Anstrich, teilweise Wärmedämmverbundsystem.
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Fachverglasung, Metallfensterbänke außen.
Hauseingangstür	Kunststoffbeschichtete Aluminiumtür mit Seitenteil und Oberlicht, Gegensprechanlage.
Heizung	Warmwasserzentralheizung mit Erdgas betrieben, die gemeinsame Heizanlage befindet sich im Kellerraum Nr.1, welcher zur Eigentumswohnung Nr.1 gehört.
Fußboden	Treppenhaus mit PVC-Belag.

Ausstattung und Ausführung

Eigentumswohnung Nr.1

Lage der Eigentums- wohnung	Der Wohnraum und das Kinderzimmer werden von Nordosten belichtet, der Schlafrum zeigt je 1 Fenster nach Norden bzw. nach Nordosten, das Nordfenster wurde provisorisch geschlossen. Bad, Flur und Abstellraum haben keine natürliche Belichtung.
Fußboden	Laminat im Kinder- und im Schlafzimmer, sonst großformatige Fliesen.
Sanitäre Inst.	Bad mit Dusche, Einbauwanne, WC und Waschbecken sowie Handtuchtrockner, großformatig, raumhoch gefliest. Wasseranschluss in der Kammer.
Türen	Wohnungseingangstür als gestrichene Vollholztür, Zimmertüren als gestrichene Röhrenspantüren mit Holzzargen.
Heizung	Flachheizkörper, Warmwasser über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation	Normale Ausstattung, Leitungen unter Putz verlegt, Brennstellen in allen Räumen. Zählerkasten mit Zweirichtungszähler.
Innenwände	Überwiegend Putz mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche, Bad wie beschrieben.
Decken	Rigipsplatten, Anstrich.
Sonstiges	Die Höhenunterschiede zum Kinderzimmer und Bad/Abstellen werden durch 2 geflieste Treppenläufe mit je 4 Stufen überbrückt.

Baulicher Zustand

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

Baumängel/Bauschäden

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

Diese sind im Wesentlichen:

Wohnhaus

Gemeinschaftseigentum

Die Fassade ist stark verfärbt,
der Sockel zeigt Moosansätze,
der PVC-Belag der Treppe ist beschädigt,
die Treppenwangen und der Wandanschluss sind im Anstrich schadhaft,
die Kellertreppe hat ein ungleiches Steigungsverhältnis,
der Innenputz im Keller bröckelt ab und ist stellenweise feucht,
die Außentreppen zum sep. Eingang der Wohnung im 1.OG-West sind brüchig und ausgetreten, die sertl. Abmauerung ist gebrochen,
der Wasserschaden am Anbau (Pfützenbildung durch unzureichende Regenwasserableitung) wurde behoben.

Das Hausgeld beträgt monatlich 502,76 €, wovon 8,32 € auf die Instandhaltungsrücklage entfallen.

Für das Wirtschaftsjahr 2025 kann erstmalig von der Bildung einer Instandhaltungsrücklage ausgegangen werden. Die bestehenden Mängel können hiervon derzeit nicht gedeckt werden.

Wohnung 1

Sondereigentum

Wasserschaden im Badezimmer, (die Ursache wurde beseitigt)
die Türen zum Bad und zur Kammer sind aufgequollen,
die Decke wurde aufgebrochen,
Feuchtigkeitsschäden im Schlafraum.

Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen.

Schlafraum und Kinderzimmer sind je nur über den Wohnraum zu begehen (gefangene Räume). Das Bad und das Kinderzimmer sind je über 4 Stufen zu erreichen.

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.

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

Es wird aufgrund des Wärmedämmverbundsystemes unterstellt, dass ein für heutige Ansprüche energetischer Zustand annähernd vorhanden ist. Für die damit verbundene Unsicherheit wird in der Folge ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

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 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 Angaben wurden den Bauzeichnungen nach stichprobenhafter Kontrolle entnommen.

Wohnung Nr. 1 EG	Wohnen, Kochen, Essen	=	28,42 qm
	Schlafraum	=	16,13 qm
	Kinderzimmer	=	13,16 qm
	Bad	=	9,51 qm
	Abstellen	=	1,84 qm
	Flur 2	=	3,35 qm
	Flur 1	=	5,39 qm
		=	77,80 qm
Kellerräume	ohne Maßangaben	ca.	9,00 qm

Ertragswertberechnung

Eigentumswohnung Nr.1

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.

Die Lage direkt am Kreisverkehr mit 4 Abzweigen ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Wohnung Nr. 1	78 qm	.	9,50 €/qm	=	741 ,-- €
---------------	-------	---	-----------	---	-----------

Rohertrag monatlich	=	741 ,-- €
---------------------	---	-----------

Rohertrag jährlich	=	8.892 ,-- €
--------------------	---	-------------

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:

20 % von	8.892 ,-- €	=	-1.778 ,-- €
----------	-------------	---	--------------

Reinertrag jährlich	=	7.114 ,-- €
---------------------	---	-------------

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

=	3,50 %
---	--------

Reinertrag jährlich 7.114 ,-- €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes)

anrechenbare Grundfläche	930 qm	
bei einem Bruchteilseigentum von	83 /	697
<u>930</u>	<u>83,16</u>	= 111 qm
	697,1	

Bodenwert je qm	559 ,-- €
Liegenschaftszinssatz	3,50 %

111 qm	·	559 €/qm	·	3,50 %	=	-2.171 ,-- €
--------	---	----------	---	--------	---	--------------

Reinertragsanteil des Gebäudes = 4.943 ,-- €

Vervielfältiger bei einem Zinssatz von 3,50 %
u. einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren
entsprechend der Rentenbarwertformel:

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

$$q = 1 + \frac{p}{100} = 19,07$$

p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

Gebäudeertragswert =
Reinertragsanteil des Gebäudes · Vervielfältiger = 94.263 ,-- €

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

Ertragswert (Gebäude) Eigentumswohnung Nr.1 = 84.263 ,-- €

Bodenwert: = 62.017 ,-- €

Eigentumswohnung Nr.1 = 146.280 ,-- €

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.

14,720	.	11,640		=	171,34	qm
4,250	.	9,270		=	39,40	qm
-4,500	.	1,410	.	0,500	=	-3,17 qm
7,920	.	11,590		=	91,79	qm
-2,900	.	0,650	.	0,500	=	-0,94 qm
-2,220	.	0,650		=	-1,44	qm
-5,100	.	2,220	.	0,500	=	-5,66 qm
					291,31	qm

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

Wohnung Nr. 1

KG	4,23	.	2,00		=	8,45	qm
	1,25	.	2,58		=	3,23	qm
EG	4,250	.	9,270		=	39,40	qm
	-4,500	.	1,410	.	0,500	=	-3,17 qm
	7,920	.	11,590		=	91,79	qm
	-2,900	.	0,650	.	0,500	=	-0,94 qm
	-2,220	.	0,650		=	-1,44	qm
	-5,100	.	2,220	.	0,500	=	-5,66 qm
	-2,100	.	7,250		=	-15,23	qm
	-1,200	.	1,720		=	-2,06	qm
gesamt					=	114,36	qm

Grundlagen :

Sondereigentum Wohnung Nr.1

Wohnhaus

Typ Mehrfamilienhäuser mit 7- 20 WE

4.2

Baujahr rechnerisch

1977

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

Eigentumswohnung, Standardstufe 3

765 ,-- €/qm

Dieser Wert ist durch folgende Korrekturfaktoren an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen:

Korrekturfaktor für Wohnungsgröße = 0,95

Korrekturfaktor für Grundrissart = 1

angepasster Normalherstellungswert

727 €/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:

GND-RND

----- x 100 = Alterswertminderung in Prozent
GND

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 2015 = 100)

für Wohngebäude am Stichtag: (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 => I/25 (Faktor aus 2021=100) **für Wohngebäude** 1,032

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

Rechnung: 163,3 x 1,0320 x 100,0
----- : 187,0
90,1

Berechnung des vorläufigen Sachwertes für :

Sondereigentum Wohnung Nr.1

Basiswerte

Brutto - Grundfläche	Sondereigentum Wohnung Nr.1 =	114	qm
Normalherstellungskosten (Index 2010 = 100)	Sondereigentum Wohnung Nr.1 =	727	€/qm
Bauindex am Bewertungsstichtag	(Index 2010 = 100) =	187,0	
Alter, rechnerisch	=	48	Jahre
übliche Nutzungsdauer	=	80	Jahre
Restnutzungsdauer	=	32	Jahre
lineare Alterswertminderung			
Altersabschreibung nach der Formel	$\frac{\text{GND-RND}}{\text{GND}} \times 100 =$	60,0	%

Sondereigentum Wohnung Nr.1	114 qm .	727 €/ qm	=	82.878	,--	€
--------------------------------	----------	-----------	---	--------	-----	---

besondere Bauteile

Herstellungswert einschl. Baunebenkosten	=	82.878	,--	€
Herstellungswert am Bewertungsstichtag bei einem Index = 187,0	=	154.982	,--	€
Wertminderung infolge Alter = 60,0 %	=	-92.989	,--	€
<hr/>				
mängelfreier Bauwert	Sondereigentum Wohnung Nr.1	=	61.993	,-- €

Wertermittlung der Außenanlagen

Zeitwerte

Entwässerungseinrichtungen

Kanalanschluss
einschließlich aller Grundleitungen

Versorgungseinrichtungen

Hausanschluss für Strom
Hausanschluss für Wasser
Hausanschluss für Gas
Hausanschluss für Telefon

Bodenbefestigungen

Pflasterstein
Treppenanlage im Westen (defekt)
Stützmauern

Einfriedigungen

Stützmauer,
gering Stabmattenzaun

Sonstiges, nur Bauteile

Gartengestaltung

Rasen, Bäume, Sträucher
und sonstige Bepflanzung

**geschätzter anteiliger Zeitwert der Außenanlagen
(ca. 8 % des Gebäudeanteils am Sachwert)**

= 4.959 ,-- €

Zusammenfassung der Sachwerte

Sachwert der baulichen Anlagen

Sondereigentum Wohnung Nr.1	mängelfreier Bauwert =	61.993	,-- €
Zeitwert der Außenanlagen	=	4.959	,-- €
Bodenwert	=	62.017	,-- €
<hr/>			
vorläufiger Sachwert	=	128.970	,-- €

Marktanpassung

In Anbetracht der Lage auf dem Immobilienmarkt sind zum Bewertungsstichtag mehr als die Sachwerte derartiger Grundstücke als Kaufpreis 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 10 % für angemessen.

vorläufiger Sachwert :		=	128.970 ,-- €
Anpassung	10 %	=	12.897 ,-- €

angepasster Sachwert, mängelfrei	=	141.867	,-- €
----------------------------------	---	---------	-------

Übertrag 141.867 ,-- €

Zuschlag/ Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Baumängel/Bauschäden pauschal -10.000 ,-- €

Wirtschaftliche Wertminderung
(siehe 'Grundrissgestaltung')

-2 % von 61.993 € = -1.240 ,-- €

Abzug für energetische Mängel
(siehe 'energetische Qualität')

-5 % von 61.993 € = -3.100 ,-- €

Abzug baurechtliche Mängel = ,-- €

Zuschlag/Abzug Gebäude gesamt -14.340 ,-- € -14.340 ,-- €

Sachwert Sondereigentum Nr. 1 127.527 ,-- €

Vergleichswertverfahren

Wohnungseigentum kann mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bewertet werden. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen erforderlich.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach wurden Kaufpreise ausgewertet, die im Jahre 2023 für Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen und Gebäuden gezahlt wurden.

Ableitung aus Durchschnittswerten

Aus der Kaufpreisliste, die dem Gutachterausschuss vorliegt, wurde für die Gesamtheit aller verkauften Objekte der hier betreffenden Baujahrsgruppe ein durchschnittlicher Kaufpreis abgeleitet. Dieser Durchschnittswert ist über die abweichenden Merkmale der hier betreffenden Wohnung anzupassen. Hier wurden lediglich baujahrstypische Wohnungen, das heißt ohne Modernisierungen, ausgewertet.

Grundstücksmarktbericht der Stadt Bergisch Gladbach für das Jahr 2025:

6.1.2 Durchschnittspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

6.1.2.1 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 60 Wohneinheiten aus 2024

Wertänderung gegenüber 2023: -3 %

mittlere Wohnlage in den Stadtteilen Schildgen, Gladbach, Paffrath, Hand

Baujahr	Anzahl	Durchschnittspreis		Ø Wohnfläche	
		Euro je m² Wfl		m²	
		Min	Max	Min	Max
1960 - 1977	21	1.580	4.800	40	110
1978 - 1990	23	815	3.250	30	150
1991 - 2015	26	2.230	4.340	30	150

Unter Berücksichtigung der Lage und des Zuschnitts der Wohnung sieht der Unterzeichner den Vergleichswert wie folgt:

Vergleichswert pro qm.	=	2.000 , -- €
Vergleichswert: 78 qm .	2.000 ,-- € =	156.000 , -- €
Wertminderung infolge Baumängel / - schäden (siehe auch Sach- oder Ertragswertberechnung)	=	-10.000 , -- €
Zuschlag für Sondernutzungsrechte	=	2.000 , -- €
Vergleichswert aus Durchschnittswert abgeleitet	=	148.000 , -- €

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

Sachwert	=	127.527 ,-- €
Ertragswert	=	146.280 ,-- €
Vergleichswert	=	148.000 ,-- €

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

Bei der Bewertung einer Eigentumswohnung kommt dem Vergleichswertverfahren sowie dem Ertragswertverfahren eine hohe Bedeutung zu.

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

Das auf Normalherstellungskosten beruhende Sachwertverfahren dient im vorliegenden Fall zur Stützung des Vergleichs- und Ertragswertes. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird hier eine Gewichtung von 50% zu 50% aus beiden relevanten Verfahren vorgenommen.

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

**Eigentumswohnung Nr. 1 in der Wohnungseigentumsanlage
Hauptstraße 392 , 394 in 51429 Bergisch Gladbach**

zum Stichtag : 6. 5.2025

bei Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Bewertungsleitlinien wie folgt:

auf : 147.000 €

Gummersbach, den 5. Juni 2025

Der Sachverständige: