

signiert von:

Andreas Kötter

am: 24.04.2025

mit:

digiseal®
by secrypt



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



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

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

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

Ihr Zeichen 034 K 131/24 Ihre Nachricht vom 16.01.2025

Köln der 14.04.2025
Bearb. Nr. AK-25-023

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das in dem Grundbuch von Rösrath, Blatt 2788, eingetragene Grundstück:
Kellereinheit Nr. 11
Flur 6, Flurstück 2368, Gebäude- und Freifläche,
Ebereschenweg 23



Betroffenes Objekt:

Kellereinheit Nr. 11
Ebereschenweg 23
51503 Rösrath

Wertermittlungsstichtag: 17.03.2025

Verkehrswert	203.000,00 €
./ 10 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	<u>20.000,00 €</u>
	183.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

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

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Bergisch Gladbach 16.01.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 25.10.2024 und 16.01.2025.

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, das 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

Eigentumswohnung / Kellereinheit Nr. 11

Ebereschenweg 23

51503 Rösrath

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Kellereinheit Nr. 11

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 28.10.2024 / Abdruck 28.10.2024):

Grundbuch von Rösrath, Blatt 2788

Lfd. Nr. 1

91.440 / 1.000.000 Miteigentumsanteil

Gemarkung von Rösrath, Flur 6

Flurstück 2368 = 1.172,00 m²

Gebäude- und Freifläche

Ebereschenweg 23

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 26.02.2025 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 17.03.2025 in Anwesenheit der WEG-Verwaltung durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt.

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Das Gemeinschaftseigentum konnte in Augenschein genommen werden.

Der Mieterin wurde ein Schreiben mit der Bitte um Kontaktaufnahme im Briefkasten hinterlassen. Eine Kontaktaufnahme erfolgte nicht.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

17.03.2025

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, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 131/24). Einge-
tragen am 28.10.2024.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach tel. Amtsauskunft (Stadt Rösrath v. 05.02.2025) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintra-
gungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes (Internetrecherche Geoportal
v. 30.01.2025), die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. den Angaben des Flächennutzungsplans – hier
Wohnbaufläche.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden
Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der bau-
lichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen konnte nicht überprüft. Die formelle und materi-
elle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (tel. Stadt Rösrath v. 06.02.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden. Nach Amtsauskunft (Stadt Rösrath vom 13.02.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rheinisch-Belgischer Kreis v. 30.01.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis 17.03.2025 hat vorgelegen.

Endenergiebedarf 96,4 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf 117,9 kWh/(m²a)

2.7.8 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

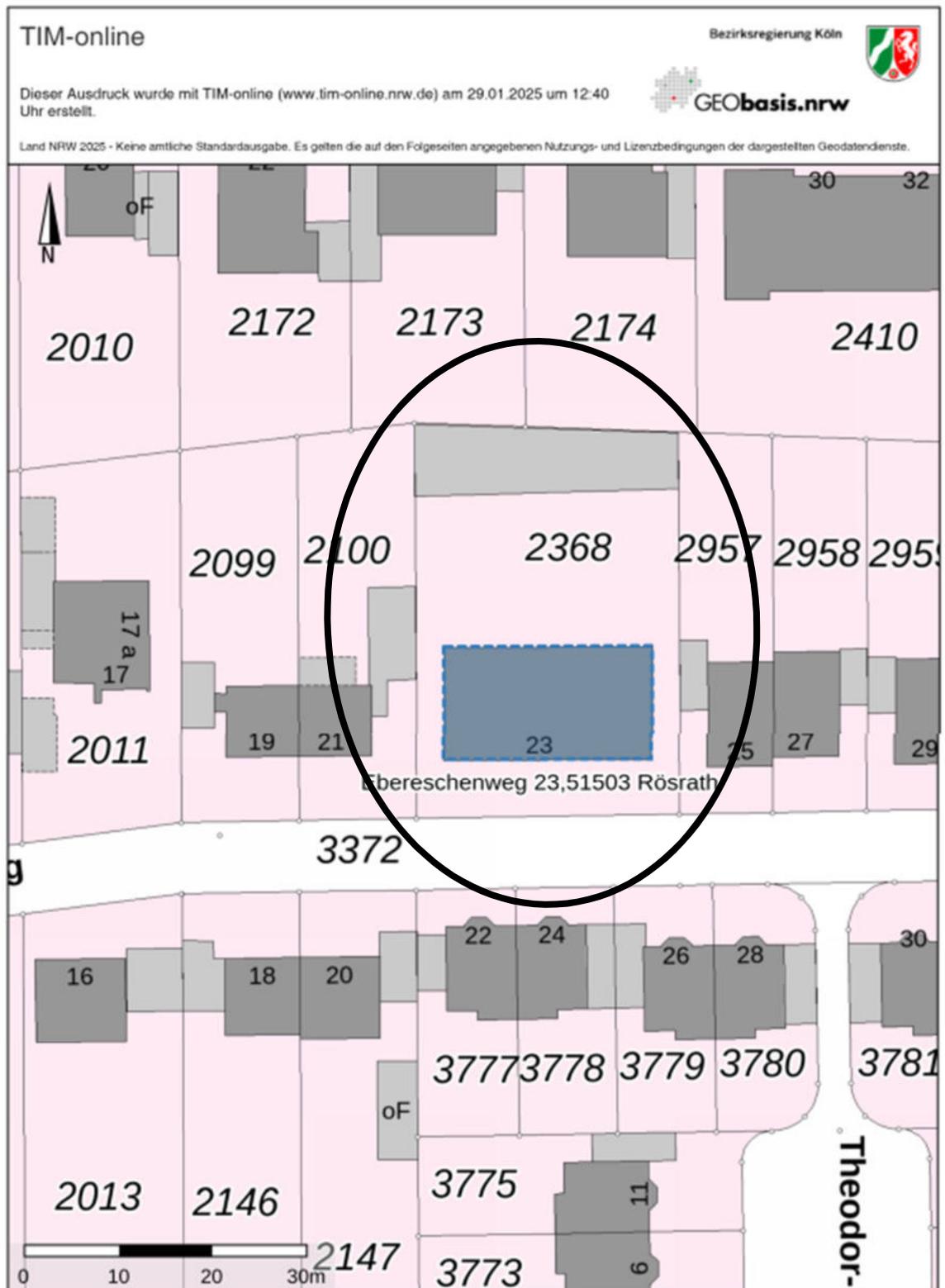
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden nicht mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- 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 Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten 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.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewünschte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rösrath.

Die gewünschte Adresse ist: Ebereschenweg 23.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rösrath
Postleitzahl	51503
Bodenrichtwertnummer	4020
Bodenrichtwert	525 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500-600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	480 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	1-2

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Südwestansicht / Straße



2) Nordwestansicht



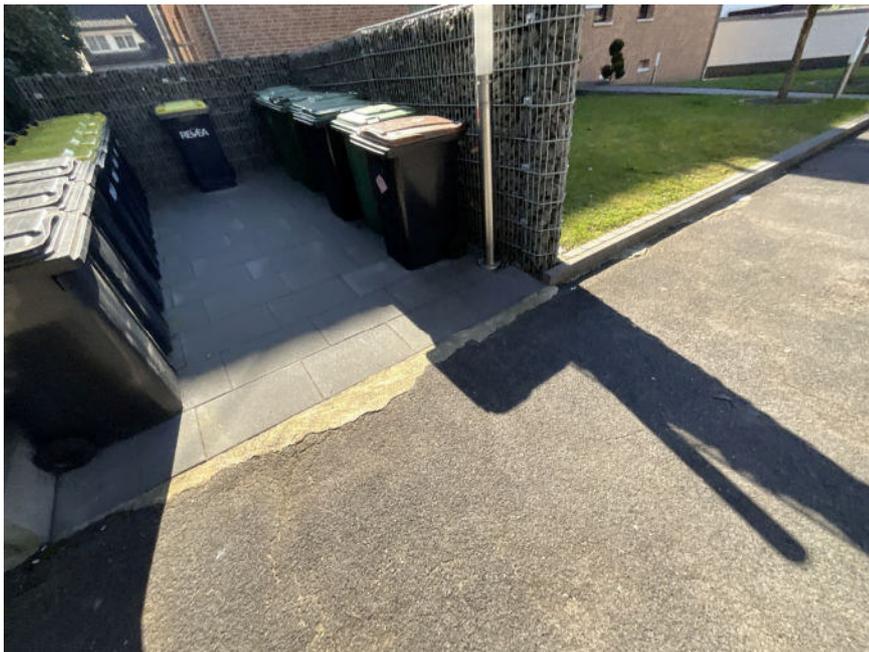
3) Nordwestansicht / Hauseingang



4) Nordostansicht



5) Zuwegung zu Haus Nr. 23



6) Mülltonnenabstellplatz



7) Reihengaragen



8) Terrasse Kellereinheit Nr. 11

Innenaufnahmen Gemeinschaftseigentum:



9) Treppe zum Kellergeschoss



10) Treppe zu den Obergeschossen



11) Treppenhaus / Zugang Kellereinheit Nr. 11 / Elektroählerkasten



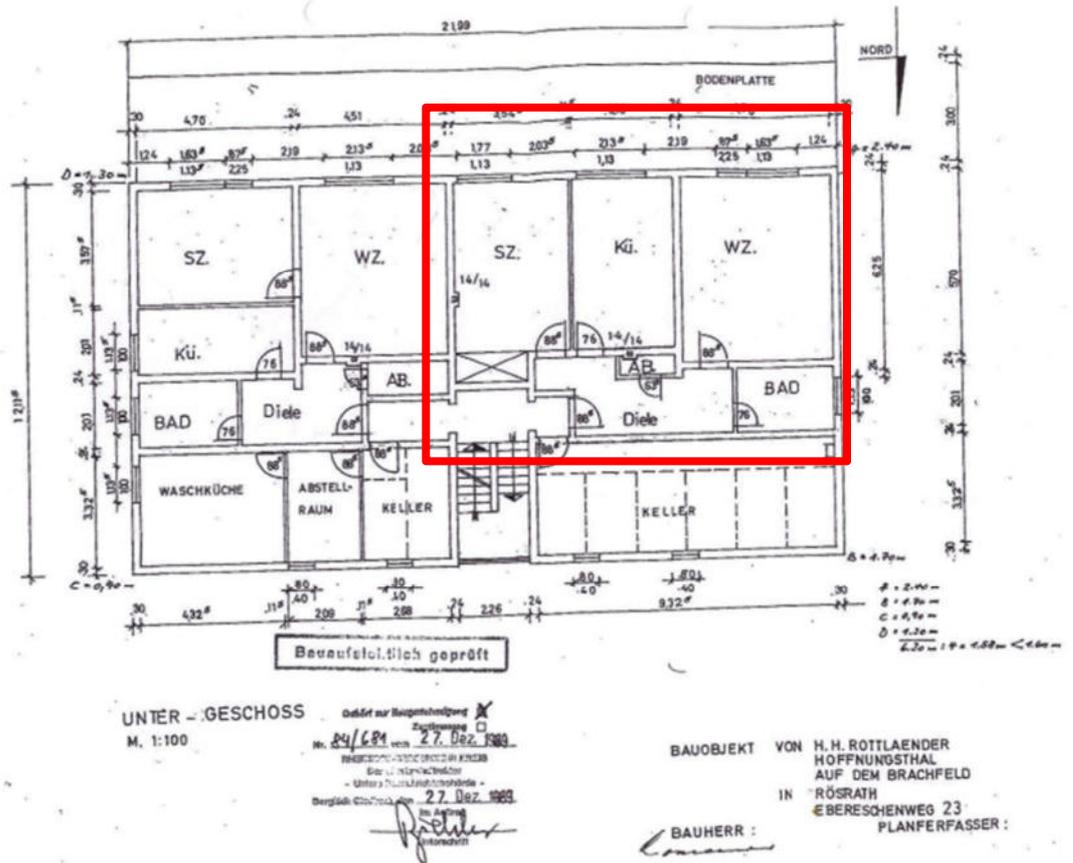
12) Trockenraum



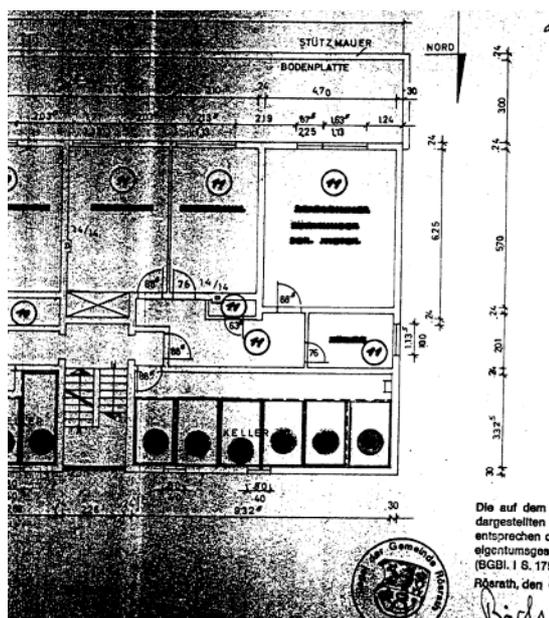
13) Heizung

2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)



Grundriss Kellergeschoss – Baugenehmigung 1989



Grundriss Teilungserklärung – Kellereinheit Nr. 11

3. Objektbeschreibung

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

3.1 Makrolage

In der Stadt Rösrath, gelegen im südlichen Nordrhein-Westfalen, leben ca. 29.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 39 km². Das Stadtgebiet verteilt sich auf die Stadtteile Rösrath (Zentrum), Hoffnungsthal, Forsbach und Kleineichen. Der Wirtschaftsstandort Rösrath ist mittelständisch geprägt, überregional bekannt ist das Möbelhaus Höffner.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Rösrath innerhalb einer geschlossenen Bebauung, leicht dezentrale Lage am Stadtrand von Rösrath. Die Bebauung in diesem Bereich ist heterogen und besteht überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinen Mehrfamilienhäuser.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Rösrath	ca. 1,8 km
Hauptbahnhof Köln	ca. 22,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 3“	ca. 1,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig

Flughafen „Köln“ in ca. 20 Autominuten Entfernung.

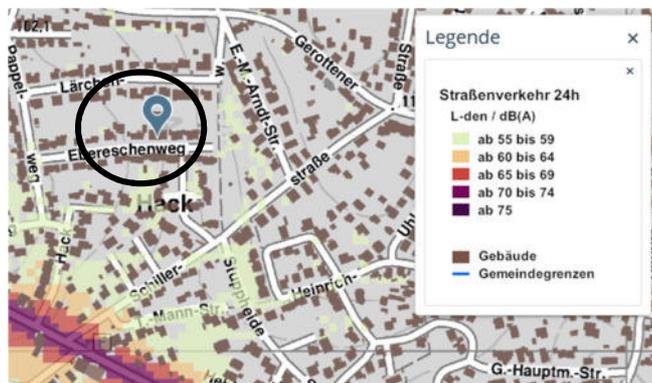
Die infrastrukturelle Grundversorgung ist in Rösrath umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an dem Ebereschenweg. Erschließung und Zugänglichkeit vom Ebereschenweg aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite ca. 28,00 m, Grundstückstiefe ca. 47,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 1.172,00 m². Das Grundstück hat eine Süd-Nord Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Der Ebereschenweg ist in diesem Bereich eine ausgebaute öffentliche Straße mit asphaltierter Fahrbahn, einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße eingeschränkt möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

Keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Eigentumswohnungen weitgehend normale Wohnlage in Rösrath.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

Unterkellertes, zweigeschossige Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teil-
ausgebautem Kellergeschoss.

Baujahr vermutlich 1970

Ausbau Kellergeschoss zu zwei Wohneinheiten (Nr. 10 / Nr. 11)

Baugenehmigung 27.12.1989

Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 28.05.1982

Teilungserklärung v. 03.02.1983 / Änderung 14.09.2021

Nach Angabe der WEG-verwaltung wurden in den letzten Jahren die folgenden Modernisierungen
durchgeführt:

- 2012 Kanalsanierung
- 2013 Klingelanlage
- 2015 Fassadensanierung (Wärmedämmung), Balkonsanierung, Satellitenanlage
- 2017 Zaunanlage Vorgarten, Garagentor
- 2018 Zuwegung Hauseingang
- 2022 Mülltonnenplatz
- 2024 Treppenhaus

Über Modernisierungen der Kellereinheit Nr. 11 ist nichts bekannt geworden.

3.3.2 Rohbau

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

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss Stahlbetonwände.

Obergeschosse Sichtmauerwerk (Wärmedämmung mit Klinkerriemchen). Innenseitig verputzt.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk, beidseitig ver-
putzt.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken. Dachgeschossdecke als Kehlbalckenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und baualtersklassentypischer Wärmedämmung. Zweiseitige Dachgauben.

Fassaden:

Rote Klinkersteinfassade mit dunklen Dachflächen und dunklen Fenstern.

(II) Garagengebäude

Gargengebäude in der Massivbauweise des Wohnhauses.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Für die Bewertung wird hier eine baualtersklassentypische Ausstattung unterstellt.

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angabe.

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung.

Türen:

Keine Angabe.

Fußböden:

Keine Angabe.

Treppen:

Keine Angabe.

Sanitärinstallation:

Keine Angabe.

Elektroinstallation:

Keine Angabe.

Heizungsart:

Gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Angabe.

3.3.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard der Erstellungsjahre.

3.3.5 Außenanlagen

Vorgarten als Terrassenflächen der Kellergeschosswohnungen mit Pflanzungen und Zaunanlage. Hauszuwegung und Garagenzufahrt asphaltiert. Rückwärtiger Hauszugang mit Betonplattenbelag, Rasenflächen und Pflanzungen.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1970	55 Jahre	80 Jahre

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Objekt sich weitgehend im Originalauszustand der Errichtung befindet.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades soll das nachfolgende Punktraster dienen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten und besonderen energetischen Maßnahmen können im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen längere als die aus den Tabellen errechneten Restnutzungsdauern angesetzt werden. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

(I) Wohnhaus:

Das Bewertungsobjekt wird aufgrund seines Zustands und den vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des „mittleren Modernisierungsgrads“ eingeordnet.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

0 - 1 Punkte	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	=	überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Tabelle zur Bestimmung der Alterswertminderung bzw. Restnutzungsdauer

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	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
≥ 80	12	21	32	44	56

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig, unter Berücksichtigung des weitgehend gepflegten Zustands, geschätzt:

(I) Wohnhaus 40 Jahre (fiktives Baujahr / wertrelevantes Baujahr 1985)

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde den Bauplänen entnommen.

Summe Wohnfläche WE 11	rd. 92,00 m ²
=====	=====

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 Instandhaltungsstau (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

Wohnungseigentum

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung – hier ohne Innenbesichtigung – erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

Gemeinschaftseigentum:

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

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

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung im Kellergeschoss des Hauses Ebereschenweg 23, 51503 Rösrath.

Das Bewertungsobjekt wurde 1970 als unterkellertes, zweigeschossige Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Im Kellergeschoss wurden 1990 zwei zusätzliche Wohneinheiten (Nr. 10 und Nr. 11) ausgebaut.

Wohnung WE Nr. 11

Die Wohnung befindet sich im Kellergeschoss und hat eine Wohnfläche von rd. 92,00 m² (inkl. 5,00 m² Terrasse). Zweizimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad und Terrasse. Der Grundriss entspricht (hier nach Planunterlagen) in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen. Die Raumgrößen weitgehend normal, Raumhöhen Kellergeschoss typisch verringert, Belichtung / Belüftung weitgehend nur straßenseitig. Der Wohnung ist kein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen.

Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht 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 eine Eigentumswohnung. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis von Vergleichspreisen €/m² (Vergleichswertverfahren) und Erträgen in Verbindung mit dem Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) beurteilt.

Per Protokoll der Eigentümerversammlung kann die Wohnung Nr. 11 die Terrasse vor der Wohnung gegen eine jährliche Gebühr von 210,00 € nutzen.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 24 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:

Stichtag: 01.01.2024 = 525 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; Ein- und Zweifamilienhäuser; I-II; Tiefe 500 – 600 m²

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

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

Es ist hier kein Bodenrichtwert für mehrgeschossige Bauweise ausgewiesen.

Da der Bodenwert für ein fiktiv unbebautes Grundstück anzuhalten ist, ist eine Modifizierung des Bodenrichtwertes nicht notwendig. Fiktiv unbebaut heißt hier die Aufteilung in zwei Grundstücke mit rd. 586 m². Diese entsprechen damit dem Bodenrichtwertgrundstück.

Modifizierung Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung:

Die Mikrolage / Grundstücksschnitt / Ausrichtung rechtfertigen hier keine Modifizierung.

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 Bodenwert sachverständig geschätzt: 525 €/m²

4.1.3 Bodenwert

Wohnhausgrundstück Flurstück 123:

(I) Bauland - Beitragsfreier Bodenwert

1.172,00 m² x 525 €/m² = 615.300,00 €

4.1.4 Bodenwert - gerundet - = 615.000,00 €

=====

=====

4.1.4.1 Miteigentumsanteil am Grundstück

Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 11

91.440 / 1.000.000 von 615.000,00 € = 56.235,60 €

4.1.4.2 Miteigentumsanteil Wohnung WE Nr. 11 - gerundet - = 56.000,00 €

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da dieses Verfahren erfahrungsgemäß bei Eigentumswohnungen nicht zu marktgerechten Werten führt.

Eigentumswohnungen und Stellplätze werden überwiegend auf Basis von marktorientierten Mieten, nach dem Ertragswertverfahren, bzw. auf Basis von marktorientierten Preisen pro m² Wohnfläche bzw. Stück Stellplatz nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

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 - Miteigentumsanteil
- 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 vermietet. Aktuelle 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.

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten

Wohnung Nr. 11

92,00 m² x 7,40 €/m²/Monat rd. = 680,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

680,00 €/Monat x 12 Monate = 8.160,00 €

4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 8.160,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 2.060,00 €
(= rd. 25,25 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszins s. Originalgutachten.

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

Liegenschafts- zinssatz	Restnutzungs- dauer	Kapitalisierungs- faktor
1,50 %	40 Jahre	29,92

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	8.160,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>2.060,00 €</u>
	=	6.100,00 €
./. Bodenertragsanteil: 1,50 % vom Bodenwert	=	<u>840,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	5.260,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
5.260,00 € x 29,92 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	157.000,00 €
Bodenwert	=	<u>56.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		213.000,00 €

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

Bei einer Wohnfläche von 92,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.320,00 €.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	213.000,00 €
=====		=====

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.

Direkte Vergleichspreise lassen sich wegen der Individualität der Immobilien kaum praktisch auswerten. Hilfsweise wird auf die Daten des Gutachterausschusses (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) zurückgegriffen.

Auswertung Kaufpreissammlung s. Originalgutachten.

Es ergibt sich hier ein modifizierter Vergleichswert von 2.129,00 €/m² bei einer Spanne von 1.592,00 €/m² bis 2.713,00 €/m² berücksichtigt.

Vergleichswertberechnung:

Wohnungseigentum = Wohnfläche x Vergleichsfaktor

Vergleichswertspanne

92,00 m² x 1.592,00 €/m² rd. = 146.000,00 €

bis

92,00 m² x 2.713,00 €/m² rd. = 250.000,00 €

Mittelwert

92,00 m² x 2.129,00 €/m² rd. = 196.000,00 €

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

Aufgrund der Objektart, Baualter / Restnutzungsdauer und des Ausstattungsstandard erfolgt hier eine Einstufung im Bereich des Mittelwertes der Spanne.

4.4.1.1 Vorläufige Vergleichswertspanne

Kaufpreissammlung = 171.000,00 € bis 223.000,00 €

=====

=====

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 Marktabschlag Terrassennutzung

Per Protokoll der Eigentümerversammlung kann die Wohnung Nr. 11 die Terrasse vor der Wohnung gegen eine jährliche Gebühr von 210,00 € nutzen.

Diese Nutzungsüberlassung ist aber nicht durch eine Eintragung im Grundbuch gesichert.

Für die Unwägbarkeiten hinsichtlich der Terrassennutzung wird hier ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

Marktabschlag Terrassennutzung = 5.000,00 €

5.1.3 Marktabschlag Abstellraum

Der Wohnung ist kein marktüblicher Abstellraum außerhalb der Wohnung z.B. im Kellergeschoss zugeordnet.

Der fehlende Abstellraum wird hier mit einem pauschalen Abschlag in Anlehnung an die Wohn- und Mietflächenrichtlinie berücksichtigt.

Marktabschlag wegen fehlenden Abstellraum = 5.000,00 €

5.1.4 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 0,00 €	= 0,00 €
Terrassennutzung	= 5.000,00 €	= 0,00 €
fehlender Abstellraum	= 5.000,00 €	= 0,00 €
Summe	= 10.000,00 €	= 0,00 €

5.1.5 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Abschlag= 10.000,00 €

6. Ergebnis

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 213.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag = 10.000,00 €

= 203.000,00 €

Vergleichswertspanne - Kaufpreissammlung

Marktangepasste vorläufige Vergleichswertspanne = 171.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag = 10.000,00 €

= 161.000,00 €

bis

Marktangepasste vorläufige Vergleichswertspanne = 223.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abschlag = 10.000,00 €

= 213.000,00 €

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

Derartige Eigentumswohnungen werden sowohl unter Renditeaspekten als auch unter Eigennutzeraspekten bewertet.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens (Renditeaspekte) ist aber in erster Linie zur Bewertung heranzuziehen, da die Marktorientierung über Erträge und Liegenschaftszinssatz leichter möglich ist und durch den Ansatz dieser marktorientierten Daten eine unmittelbare Anpassung an die örtlichen Marktverhältnisse erfolgt. Die Vergleichswertspanne stützt den Ertragswert.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Kellereinheit Nr. 11 Ebereschenweg 23, 51503 Rösrath folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 17.03.2025 geschätzt:

Verkehrswert **203.000,00 €**

./. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung **20.000,00 €**

Verkehrswert: **183.000,00 €**

in Worten: einhundertdreiundachtzigtausend €

(incl. Bodenwert)

(Informationsdaten: 183.000,00 € : 92,00 m² = rd. 1.990,00 €/m² Wohnfläche)