

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3
mit Terrasse und Gartenfläche
und einem Tiefgaragenstellplatz
Lückerather Weg XX, 51429 Bergisch Gladbach-Lückerath



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 34 K 137/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergisch Gladbach Schloßstraße 21 51429 Bergisch Gladbach
Auftrag vom	: 27.11.2024, eingegangen am 05.12.2024
Ortstermin am	: 29.01.2025
Wertermittlungsstichtag	: 29.01.2025
Qualitätsstichtag	: 29.01.2025
Verkehrswert	: EUR 251.000,-

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	16
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des 732,148 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gladbach, Flur 40, Flurstücke 634 und 672	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.3	Vergleichswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 27.11.2024 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungs- und
Teileigentumsgrundbuch von Gladbach, Blatt 4863 eingetragenen
732,148 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Gladbach, Flur 40, Flurstück 634, Gebäude- und Freifläche:
"Am Fürstenbrünnchen XX, Lückerather Weg XX" in der Größe von
181 m²,
- Gemarkung Gladbach, Flur 40, Flurstück 672, Gebäude- und Freifläche:
"Am Fürstenbrünnchen XX, Lückerather Weg XX" in der Größe von
1.748 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der
Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, mit einem
wohnungsergänzenden Kellerraum und einem Stellplatz in der Tiefgarage,
sowie weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse
und dem davor gelegenen Vorgartenteil,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 29.01.2025, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- der Antragsteller
- die Mieter der Wohnung.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Der den Aufteilungsplänen entnommene Grundrissplan der zu bewertenden Wohnung wurde dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind jeweils separat vermietet.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 51429 Bergisch Gladbach-Lückerath
Lückerather Weg XX

Amtsgericht : Bergisch Gladbach

Wohnungs- und : Gladbach, Blatt 4863, Bestandsverzeichnis
Teileigentums- lfd. Nr. 1
grundbuch von

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	: Gladbach
Flur	: 40
Flurstücke	: 634 und 672
Größen	: 181 m ² Flurstück 634 1.748 m ² Flurstück 672 <hr/> 1.929 m ²
Miteigentumsanteil	: 732,148 / 10.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: 732,148 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Gladbach, Flur 40, Flurstück 634, Gebäude- und Freifläche: "Am Fürstenbrünchen XX, Lückerather WegXX" in der Größe von 181 m ² und Gemarkung Gladbach, Flur 40, Flurstück 672, Gebäude- und Freifläche: "Am Fürstenbrünchen XX, Lückerather Weg XX" in der Größe von 1.748 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, sowie einem Kellerraum und einem Stellplatz in der Tiefgarage. An den Terrassen, den Vorgärten und den Speicherräumen bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4861-4875 - ausgenommen dieses Blatt -) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. weitere Eintragungen siehe Grundbuch
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

¹ Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gladbach, Blatt 4863, letzte Änderung 25.09.2024, Amtlicher Ausdruck vom 25.09.2024

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 16.12.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen, weder zugunsten noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks, vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergisch Gladbach, im Stadtteil Lückerath, zwischen dem "Lückerather Weg" und der Straße "Am Fürstenbrünchen". Der "Lückerather Weg" ist als durchschnittlich befahrene, die Straße "Am Fürstenbrünchen" als wenig befahrene, Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat ca. 114.500 Einwohner. Der Stadtteil Lückerath hat ca. 4.200 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum Bensberg (ca. 1,5 km) und in der Kernstadt Bergisch Gladbach (ca. 3 km) vorhanden.

Kindergarten und Grundschule können in Lückerath besucht werden. An weiterführenden Schulen sind im Stadtgebiet Bergisch Gladbach eine Hauptschule, vier Realschulen, zwei Gesamtschulen sowie fünf Gymnasien vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Teilen in der Kernstadt Bergisch Gladbach und z.T. im Stadtteil Bensberg.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anschlussstelle "Frankenforst" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Olpe - Köln - Aachen darstellt, ist ca. 3 km entfernt. Eine Haltestelle der S-Bahnstrecke Bergisch Gladbach - Köln - Düsseldorf befindet sich in Bergisch Gladbach, in ca. 3,5 km Entfernung. Eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 1 Bensberg - Köln (Weiden) ist in ca. 1 km Entfernung gelegen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 100 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 17 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Der Flughafen Köln-Bonn ist südwestlich, in ca. 10 km Entfernung, gelegen. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Fluglärm, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in der Stadt Bergisch Gladbach hinausgehen.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.929 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 22 m an den "Lückerather Weg" und im Süden mit einer Breite von ca. 20 m an die Straße "Am Fürstenbrunnchen". Das zu bewertende Grundstück hat eine maximale Länge von ca. 80 m.

Das Grundstück ist bereichsweise weitgehend eben und tlw. leicht geneigt sowie, im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und den in diesem Bereich angeordneten Außenstellplätzen, auch tlw. terrassenförmig angelegt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt für Umweltschutz vom 12.12.2024 ist das Grundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz für das Land NRW (LBodSchG) erfasst. Der Behörde liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i.S. des BBodSchG¹ vor.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.12.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Blücher". Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert; mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Für die weitere Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch Bergbau gegeben ist.

Südlich in ca. 80 m Entfernung verläuft der Saaler Mühlenbach. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit den zwei Mehrfamilienhäusern "Lückerather Weg XX" bzw. "Am Fürstenbrünnchen XX", mit einer PKW-Einzelgarage sowie mit einer Tiefgarage bebaut.

Es ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 lt. Aufteilungsplan bezieht sich auf eine Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses "Lückerather Weg XX". Der dazugehörige wohnungsergänzende Kellerraum ist im Kellergeschoss desselben Hauses gelegen und im Aufteilungsplan ebenfalls mit der Nr. 3 bezeichnet.

Zu dem Sondereigentum gehört ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichnet ist. Die Tiefgarage ist im mittleren Bereich des o.g. Grundstücks, zwischen den beiden Wohnhäusern, angeordnet. Das Dach ist eingegrünt als Teil der gemeinschaftlichen Außenanlagen. Die Tiefgarage ist von der Straße "Am Fürstenbrünnchen" aus zu befahren. Unmittelbar am Eingang des Mehrfamilienhauses "Lückerather Weg XX" ist eine Außentreppe vorhanden, von der Tiefgarage auch begangen werden kann.

Mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden ist das Sondernutzungsrecht an der, vor der zu bewertenden Wohnung gelegenen, Terrasse und dem anschließenden Vorgartenteil, wie es sich aus dem Grundriss (siehe Aufteilungsplan Erdgeschoss) ergibt. Die Terrasse und diese Gartenfläche sind somit vom Wohnzimmer aus zu begehen. Sie sind zum "Lückerather Weg" hin ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 08.01.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an den Erschließungsanlagen "Lückerather Weg" und "Am Fürstenbrünchen". Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Gemäß Bescheinigung des Abwasserwerk Bergisch Gladbach vom 07.01.2025 sind die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ebenfalls abgegolten.

Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 10.12.2024 handelt es sich um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit dem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus "Lückerather Weg XX" mit ausgebautem Dachgeschoss, einem weiteren Mehrfamilienhaus "Am Fürstenbrünchen XX", mit einer daran angrenzenden PKW-Einzelgarage und mit einer Tiefgarage bebaut.

Die Wohnhäuser sind in Wohneigentum aufgeteilt. In dem vorliegenden Wohnhaus "Lückerather Weg XX" sind insgesamt 9 Wohnungen vorhanden. In dem zweiten Wohnhaus befinden sich weitere 6 Wohnungen.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses "Lückerather Weg XX" befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3. Der wohnungsergänzende Kellerraum befindet sich im Kellergeschoss desselben Gebäudes.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 gemäß Aufteilungsplan befindet sich in der Tiefgarage; er ist in der Örtlichkeit mit der "Nr. 3" gekennzeichnet. Insgesamt stehen in der Tiefgarage 14 Stellplätze zur Verfügung.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1984 erstellt.

Die folgende Baubeschreibung bezieht sich auf das Mehrfamilienhaus "Lückerather Weg XX", in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet. Die Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände im Kellergeschoss tlw. als Holzlattenabtrennung
- Fassade : verputzt und gestrichen, Giebelwand mit Schiefer verkleidet
- Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen, Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoss
- Treppen : Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer zu den Geschossen
- einstufiges Hauseingangspodest in Granit
- Kelleraußentreppe in Beton mit Metallgeländer

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Dach : versetzte Satteldächer mit Betondachsteineindeckung, Dachgauben mit Faserzementplatten verkleidet
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Hebeanlage für die Abwässer des Kellergeschosses
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Brennwerttherme) über Metallflach- bzw. Metallplattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Fußböden : im Treppenhausflur Kunststeinbodenbelag
im Kellergeschoss Kunststeinbodenbelag, Estrichboden
- Wandbehandlung : im Treppenhausflur verputzt und gestrichen
im Kellergeschoss gestrichen
- Deckenbehandlung : im Treppenhausflur verputzt und gestrichen
im Kellergeschoss gestrichen
- Fenster : tlw. isolierverglaste Kunststoff-, tlw. isolierverglaste Holzfenster
im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster
- Rollläden : tlw. Kunststoffrollläden

- Türen** : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, im feststehenden Teil mit integrierter Briefkastenanlage und Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Kelleraußentür als Metalltür
- Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren mit Spion in Metallzargen
- Innentüren im Kellergeschoss als lackierte Holztüren in Holzzargen, tlw. als feuerhemmende Türen, zu den wohnungsergänzenden Kellerräumen als Holzlattentüren
- Isolierung** : die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmegeklämmt
- Beleuchtung und Belüftung** : gut
- weitere Ausstattungsmerkmale** : Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung
- Zustand** : Das Wohnhaus "Lückerather Weg XX" befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Verfügung des Hauseingangspodestes ist schadhaf. Die Fassade ist tlw. fleckig.
- Im Kellergeschoss ist der Estrichboden tlw. oberflächlich schadhaf. Zum Teil sind die Gussentwässerungsrohre korrodiert und gerissen. Im Außenwandbereich ist tlw. leichte Feuchtigkeit vorhanden.
- Im Hauseingangsflur ist im Wandbereich Feuchtigkeit mit einem großflächigen Putzschaden und schadhafte Sockelfliesen vorhanden.

Angabegemäß funktioniert in der zu bewertenden Wohnung die Sprechfunktion der Türklingelanlage nicht.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3:

Sanitäre Einrichtg. : innenliegendes Duschbad mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschtisch und Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen, Heizkörper als Handtuchhalter. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

innenliegendes Gäste-WC mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen.

Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.

Fußböden : Parkettboden, Kunststoffbodenbelag, gefliest

Wandbehandlung : tapeziert, verputzt und gestrichen

in der Küche Fliesenspiegel

Deckenbehandlung : tapeziert, verputzt und gestrichen

Warmwasser- : dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer bzw. versorgung Elektrokleinspeicher

Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief

Rollläden : tlw. Kunststoffrollläden

Türen : Innentüren als dunkelfurnierte Holztüren in Holzzargen

Zustand : Die Wohnung Nr. 3 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der Parkettboden weist z.T. Gebrauchsspuren auf.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 3

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Duschbad, Abstellraum, Terrasse (Sondernutzungsrecht)

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.
Anmerkung: Die Küche ist zur Diele hin offen.

Der zu bewertende wohnungsergänzende Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichnet ist, ist mit einer Holzlattenabtrennung von den benachbarten Kellerräumen abgeteilt und durch eine Holzlattentür verschlossen.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen im Kellergeschoss eine Waschküche (mit neun Waschmaschinenanschlüssen) und ein Trockenraum zur Verfügung.

Tiefgarage

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : Wände und Zwischenstützen in Beton

Fassade : gestrichen

Treppen : Waschbetonaußentreppe mit Metallgeländer

Dach : Flachdach als Gründach

Fußböden : Betonpflastersteine

Wandbehandlung : gestrichen

Deckenbehandlung : gestrichen

Fenster : Belüftungsöffnungen zur natürlichen Belüftung mit Metallgittervorsätzen

- Tor, Tür : elektrisch betriebenes Metallsektionaltor,
Metallgitteraußentür
- Zustand : Die Tiefgarage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Wandbereich ist tlw. Feuchtigkeit vorhanden.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bergisch Gladbach, Seite 69 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der Vergangenheit² erfolgten einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- tlw. isolierverglaste Kunststofffenster neu (ca. 2002)

Leitungssysteme

- Entwässerung im Kellergeschoss tlw. neu

Heizungsanlage

- Gasbrennwerttherme neu

Sanitärräume/Bäder

- in der zu bewertenden Wohnung: Duschbad modernisiert (ca. 2013)

Sonstiges

- Tiefgarage: Sektionaltor neu (ca. 2013).

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Die vorwiegend weiter zurück liegenden Maßnahmen in Verbindung mit dem verhältnismäßig geringen Umfang führen jedoch bei dem vorliegenden Alter nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
ETW	1984	80 Jahre	-41 Jahre	= 39 Jahre
TG-Stellplatz	1984	80 Jahre	-41 Jahre	= 39 Jahre

4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnfläche Whg Nr. 3 (lt. Aufmaß)

Diele	1,40*5,80	8,12 m ²
Küche	2,47*5,46	13,49 m ²
Abstellraum	0,97*1,17	1,13 m ²
Flur	0,98*2,91	2,85 m ²
Kinderzimmer	4,74*2,38-0,25*0,85-0,27*0,51 -0,23*0,51	10,81 m ²
Schlafzimmer	3,48*4,25	14,79 m ²
Duschbad	1,72*2,47	4,25 m ²
Gäste-WC	0,86*1,38	1,19 m ²
Wohnzimmer	3,99*6,28-0,85*0,67	24,49 m ²
Terrasse (Sonder- nutzungsrecht)	3,19*3,36/4	2,68 m ²
insgesamt		<u>83,80 m²</u>

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zugang in Betonpflastersteinen, Gartenweg in Betonplatten, sieben Außenstellplätze¹ im Bereich der Tiefgaragenzufahrt in Betonpflastersteinen, ein weiterer Außenstellplatz in Betonrasengittersteinen, Terrassen der Wohnungen (Sondernutzungsrechte) mit Kunststeinbelag und massiver Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer und einem integrierten massiven Blumenkasten
- Eingrünung : Rasen, Gehölze
- Einfriedung : Metaldoppelstabzaun
- Sonstige Anlagen : Holzgartenhaus als Fahrradabstellraum; Metallaußenleuchten; Gelände im Bereich der Außenstellplätze/Tiefgaragenzufahrt mit Betonstützmauern abgefangen; Sandkasten mit massiver Einfassung; massive Mülltonnenabstellboxen mit verzinkten Außentüren; Außentreppen mit Gitterroststufe von den Terrassen zu den jeweiligen Gartenflächen (Sondernutzungsrechte).

Terrasse (Sondernutzungsrecht)

Wie bereits erwähnt ist das Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche, die sich unmittelbar an das Wohnzimmer der zu bewertenden Wohnung anschließt und von dort begangen werden kann, mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden. Die Terrasse ist auf einem Sockel erstellt und sie hat einen Kunststeinbodenbelag. Es ist eine massive Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer und einem integrierten massiven Blumenkasten vorhanden. Eine dreistufige Metallaußentreppe führt zur angrenzenden Gartenfläche (s.u.).

¹ Anmerkung: Den insgesamt acht Außenstellplätzen ist in der Teilungserklärung kein Sondernutzungsrecht zugunsten bestimmter Einheiten zugeordnet. § 8 1.a) der Teilungserklärung regelt, dass diese gemeinschaftlich genutzt werden.

Vorgartenteil (Sondernutzungsrecht)

Wie bereits erwähnt ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, die sich unmittelbar an die o.g. Terrasse der zu bewertenden Wohnung anschließt, mit dem zu bewertenden Sondereigentum verbunden. Diese Gartenfläche grenzt bis an den "Lückerather Weg". Sie ist mit Rasen eingegrünt und mit Gehölzen bestanden.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich jedoch tlw. abgesetzt. Die Betonplatten des Gartenweges sind vereinzelt gerissen. Der Holzschuppen ist etwas verwittert. Die Lackierung der Terrassengeländer blättert tlw. ab.

5 Wertermittlung des 732,148 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gladbach, Flur 40, Flurstücke 634 und 672

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 251.336,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 250.402,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Vergleichswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gladbach, Blatt 4863 eingetragenen 732,148 / 10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Gladbach, Flur 40, Flurstücke 634 und 672, Gebäude- und Freifläche: "Am Fürstenbrunnchen XX, Lückrather Weg XX" in der Größe von insgesamt 1.929 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, einem wohnungsergänzenden Kellerraum und einem Stellplatz in der Tiefgarage, sowie weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem Vorgartenteil, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.01.2025 somit auf gerundet

EUR 251.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

- Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Duschbad, Abstellraum (Wohnung Nr. 3) und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Nr. 3)
- mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 3
- und dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Vorgartenfläche
- Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer) : Lückerather Weg XX
51429 Bergisch Gladbach-Lückerath
- Wohnlage : gut
- Baujahr : ca. 1984
- Grundstücksgröße : 181 m² Flurstück 634
1.748 m² Flurstück 672
1.929 m²
- Wohnfläche (lt. Aufmaß) : 83,80 m²
- Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan : Nr. 3
- Eintragungen in Abt. II : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
- Bergschäden : Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Blücher". Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 11.12.2024 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwaltung	: Wohngrund Gesellschaft für Haus-, Grundstücks und Wohnungsverwaltungen mbH Bergische Landstraße 26 51375 Leverkusen Tel.: 0214 / 85 54 70
Hausgeld	: EUR 249,09/Monat (enthält die Heizkosten-vorauszahlung) <u>EUR 87,91/Monat</u> Instandhaltungsrücklage EUR 337,-/Monat insgesamt
Nutzung des Objektes	: die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind separat vermietet
Miete, Nebenkosten-vorauszahlungs-pauschale, Beginn des Mietverhältnisses	: Wohnung: EUR 665,-/Monat Netto-Kaltmiete <u>EUR 200,-/Monat</u> Nebenkostenvorauszahlung EUR 865,-/Monat insgesamt seit Juli 2013 Tiefgaragenstellplatz: EUR 40,-/Monat der Vertragsbeginn ist nicht bekannt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsstichtag : 29.01.2025

Verkehrswert : EUR 251.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.03.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Gladbach, Blatt 4863, letzte Änderung 25.09.2024, Amtlicher Ausdruck vom 25.09.2024
- Kopien der Teilungserklärung mit Änderungen sowie der Aufteilungspläne aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergisch Gladbach
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rheinisch Bergischen-Kreises vom 10.12.2024
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de) vom 28.01.2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bergisch Gladbach
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergisch Gladbach vom 16.12.2024
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen der Stadt Bergisch Gladbach vom 12.12.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 17.12.2024
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Bergisch Gladbach vom 08.01.2025
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge des Abwasserwerkes Bergisch Gladbach vom 07.01.2025

- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Stadt Bergisch Gladbach vom 10.12.2024
- Auskunft aus der Wohnraumdatenbank zur Zweckbindung aufgrund der Bewilligung von öffentlichen Mitteln oder Förderzusagen der Stadt Bergisch Gladbach vom 11.12.2025
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach (Stand 01.01.2024)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach vom 28.02.2025

vom Antragsteller überlassene Unterlagen

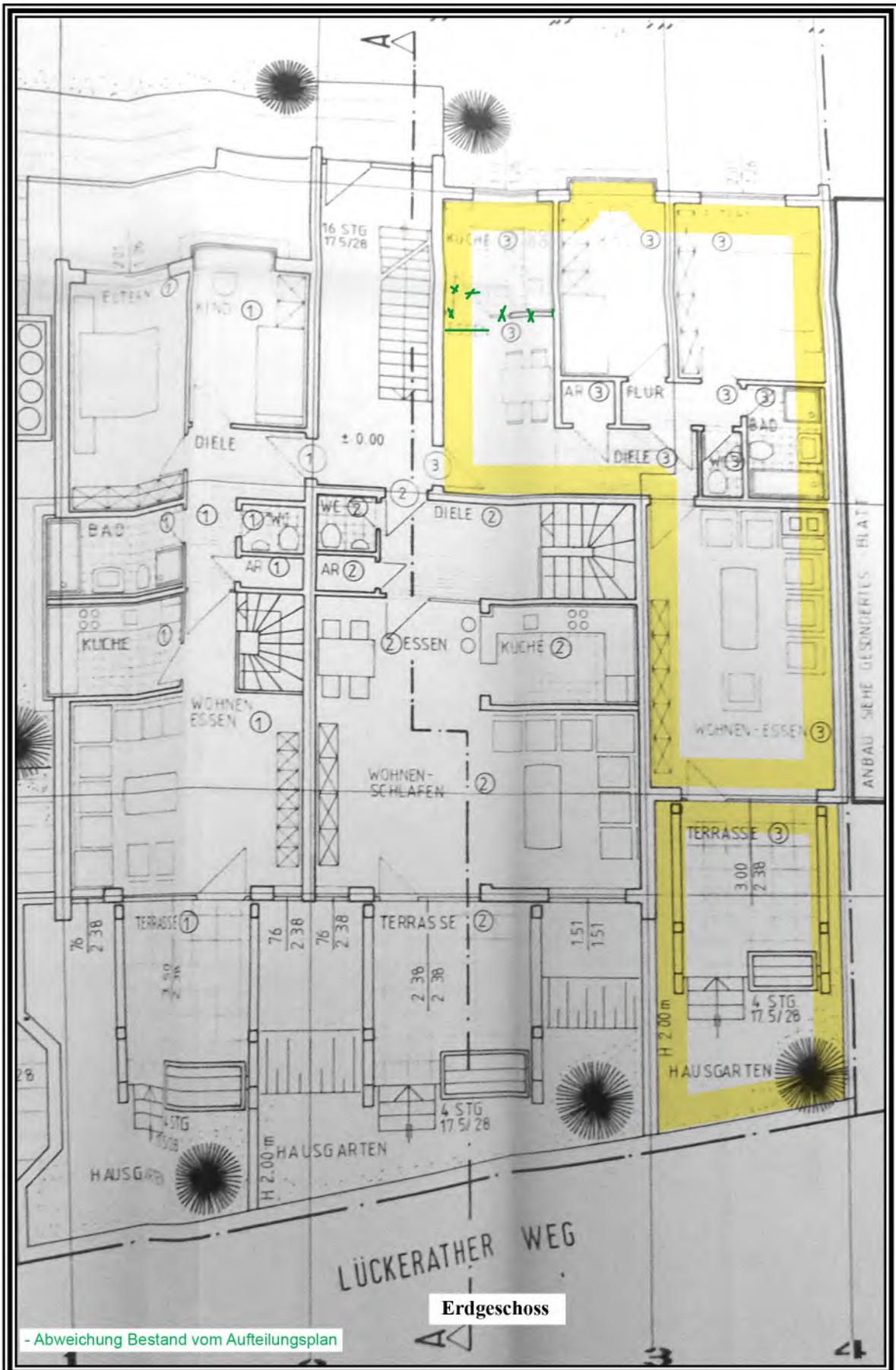
- Auskunft des Antragstellers zu den Mietverhältnissen

vom WEG-Verwalter überlassene Unterlagen

- Kopie des Beschlussbuches im pdf-Format
- Kopie des Wirtschaftsplanes 2024

8 Anlagen

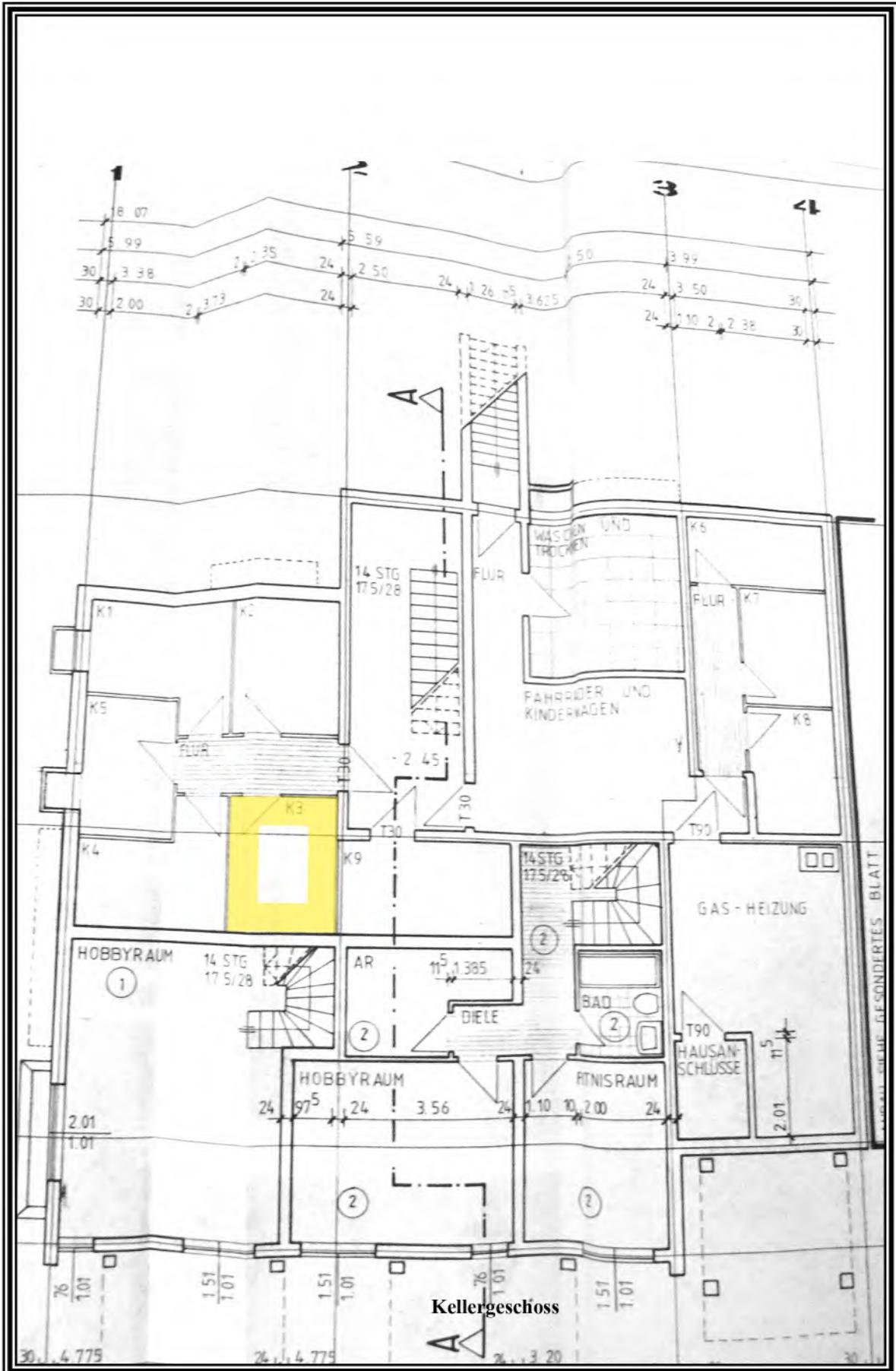
- Anlage 1 bis 11 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 12 bis 14 : Auszüge aus dem Aufteilungsplan
(Grundrisse)
- Anlage 15 : Auszug aus der Flurkarte
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 16 : Stadtplanausschnitt
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 17 : Übersichtskarte
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -



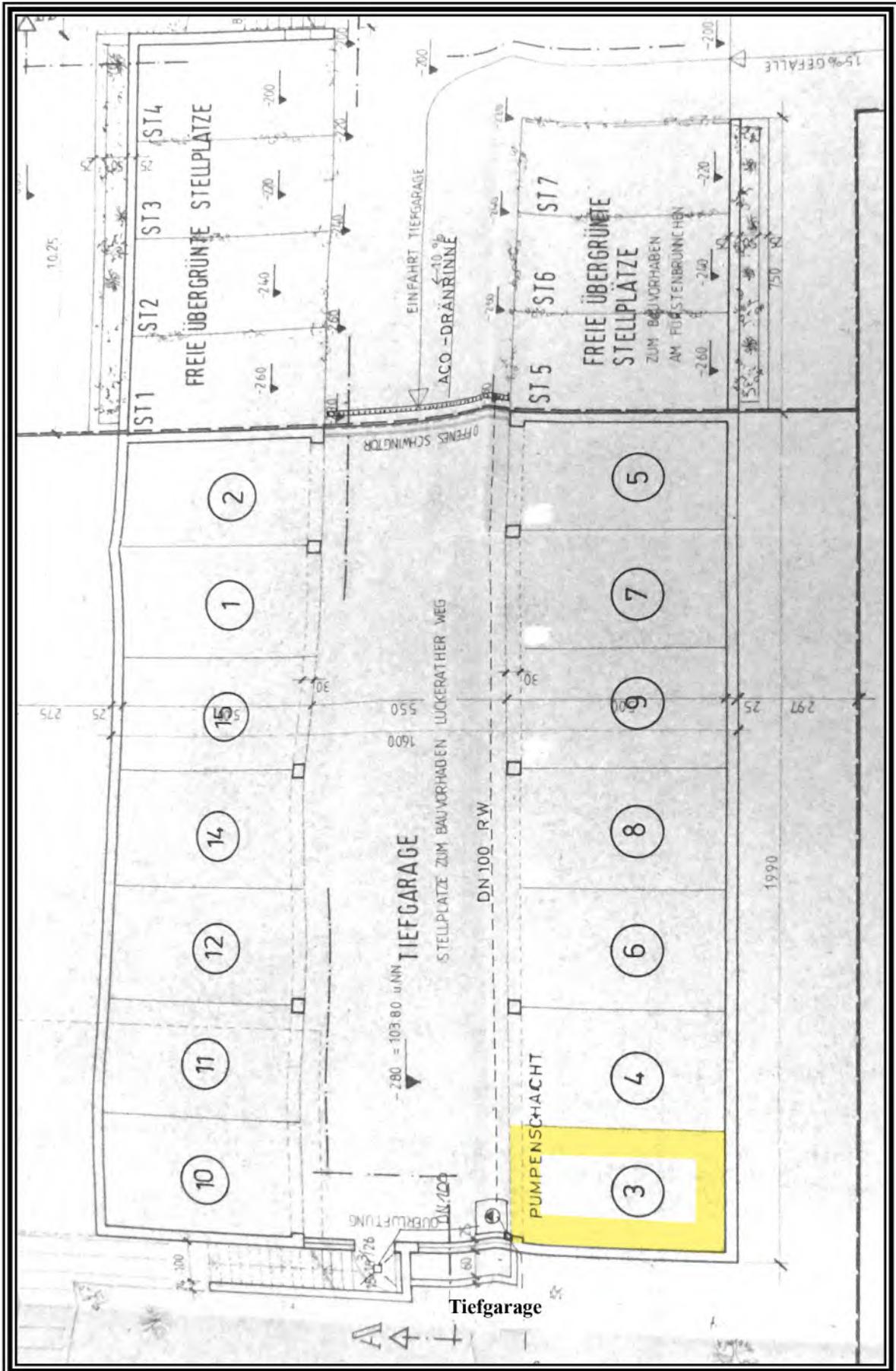
Erdgeschoss

- Abweichung Bestand vom Aufteilungsplan

Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan