

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
und Garage**

GEMARKUNG

Paffrath

FLUR

3

FLURSTÜCK(E)

3895

ADRESSE

Dählchen 44

51469 Bergisch Gladbach

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

20. März 2025

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach**

Verfahren Nr. 034 K 143/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2025
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 Gutachterausschuss Stadt Bergisch-Gladbach

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	20. März 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	20. März 2025
3.	Grundstücksfläche	265,00 m ²
4.	Bodenwert	191.992,50 €
5.	Wohnfläche	119,00 m ²
6.	Nutzfläche	55,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	376.347,62 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	56.452,14 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-12.500,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	420.000,00 €
	Verkehrswert	420.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Nähere Umgebung, regionale Lage	7
2	Verkehrsanbindung	8
3	Lage im Stadtgebiet	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK.....	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8	Augenblickliche Nutzung	13
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	BAULICHE ANLAGEN.....	17
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2	Ausstattung	18
3	Baujahr	19
4	Gesamtnutzungsdauer.....	19
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	22
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	23
8	Außenanlagen	23
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	24
10	Bau und Unterhaltungszustand	24
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	25
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG.....	27
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	27

G	SACHWERTERMITTLUNG	29
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	29
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	32
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	36
4	Außenanlagen	38
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	39
6	(Vorläufiger) Sachwert	39
7	Marktanpassung	40
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	41
9	Verkehrswert	43
H	VERKEHRSWERT.....	44
1	Schlussbestimmungen.....	44
I	ANLAGEN	45
1	Fotodokumentation.....	45
2	Zeichnungen und Pläne	51

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Bergisch Gladbach
51429 Bergisch Gladbach
Geschäfts-Nr.: 034 K 143/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 20. März 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Miteigentümerin
- Herr XXX, Miteigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt. Es wurden bis auf wenige Ausnahmen keine Innenaufnahmen der Räume gestattet.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 16.01.2025, Aktenzeichen: 034 K 143/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

20. März 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 20. März 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmoWertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 20.03.2025
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 05.11.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.02.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 23.04.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 12.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.03.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 12.02.2025

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück (Doppelhaushälfte) liegt im Stadtteil Paffrath der Stadt Bergisch Gladbach im Rheinisch-Bergischen Kreis. Es besteht aus einem Flurstück. Das Grundstück liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Südkreis“. Es liegt in der Wasserschutzzone IIIB.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 265 m². Es ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss, ausgebautem Spitzboden und einer Garage bebaut. Baurechtlich zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss.

Das Wohnhaus und die Garage wurden 1985 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung einmal maßgeblich modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (Satteldach), die Garage hat ein Flachdach. Der Hauszugang erfolgt über die Nordseite (Giebelseite) des Wohnhauses. Das Wohnhaus verfügt unter Anrechnung der Terrasse über insgesamt ca. 119 m² Wohnfläche. Es sind weitere 55 m² Nutzfläche im Kellergeschoss vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem normalen Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem normalen Zustand.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine Belastungen enthalten.

B LAGE

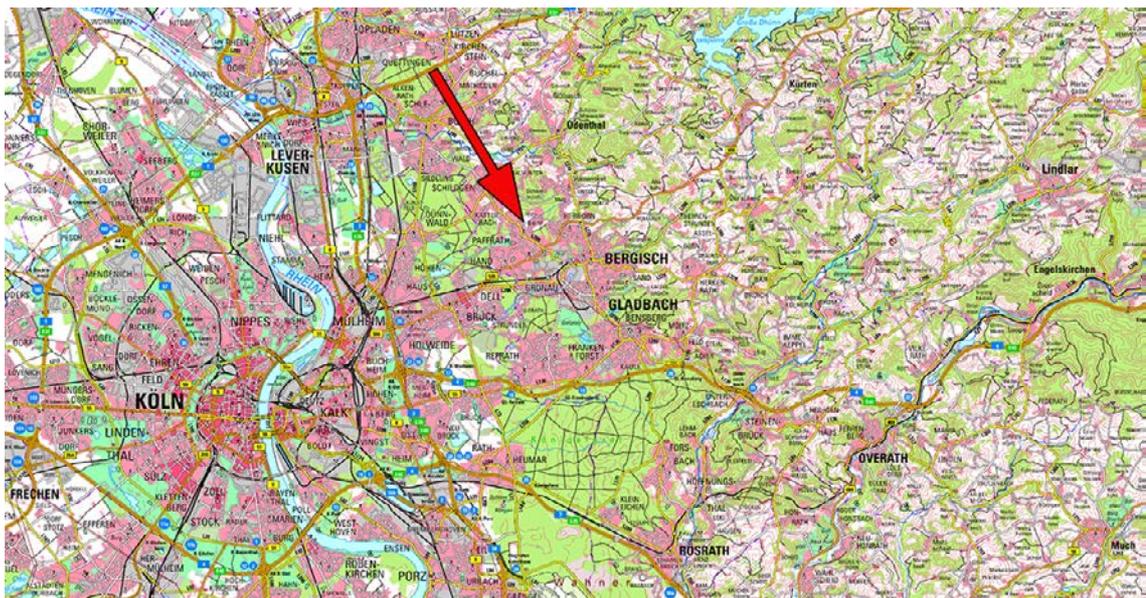
1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Bergisch Gladbach ist eine Großstadt (114.000 Einwohner) in direkter Nachbarschaft zu Köln (rd. 15 km bis zu dessen Innenstadt). Sie ist die größte Kommune und Kreisstadt des Rheinisch-Bergischen Kreises. Die mittelzentrale Funktion dokumentiert sich auch in den Verwaltungsstellen von überörtlicher Bedeutung, wie der Kreisverwaltung, des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der drei modern ausgestatteten Krankenhäuser. Weiter ist Bergisch Gladbach Sitz eines Amtsgerichtes. Auch die Bildungseinrichtungen, die lebendige Kultur- und Sportszene, das Einkaufs- und Dienstleistungsangebot insbesondere in den Zentren Gladbach, Bensberg und Refrath haben ihren Anteil am städtischen Image.

Mittelständische Gewerbebetriebe wie Saint-Gobain (Grünzweig & Hartmann - Dämmstoffherstellung), Krüger Instant (Nahrungsmittelproduktion) oder Miltenyi Biotec sind überregional ein Begriff. Auf dem ehemaligen Siemens-/Interatom-Gelände entstand 1995 ein Technologiepark, der heute ca. 140 Betriebe mit rd. 2.000 Beschäftigten beherbergt.

Die Tageserholungsanlagen Saaler Mühle und Paffrath sowie der Königsforst mit etwa 1.360 Hektar zusammenhängender Waldfläche bieten vielseitige Möglichkeiten für die aktive Freizeitgestaltung. Wegen der reizvollen Landschaft, der guten Infrastruktur und der Nähe zum Ballungskern Köln/Leverkusen ist Bergisch Gladbach ein bevorzugter Wohnort.

Ausschnitt aus der DTK 100

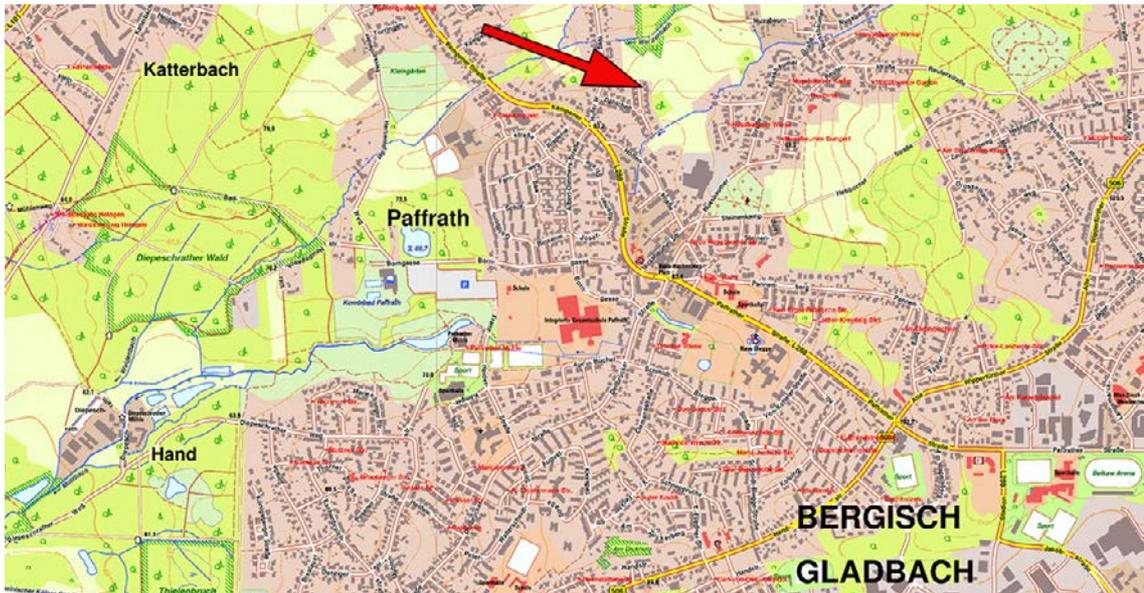


Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Verkehrsanbindung

Durch die Autobahn A 4 (Aachen-Köln-Olpe), die Bundesstraße B 506, die S-Bahnlinie Köln-Bergisch Gladbach-Zentrum, die Stadtbahnlinie Köln-Bensberg, das innerstädtische und überörtliche Busliniennetz und den nach rd. 14 km erreichbaren Konrad-Adenauer-Flughafen Köln/Bonn ist Bergisch Gladbach an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Paffrath ist ein Stadtteil von Bergisch Gladbach und gehört mit Nr. 14 zum Statistik-Bezirk 1 der Stadt. Paffrath liegt im Nordwesten der Stadt und ca. 15 km östlich von Köln. Die Buslinien 222 und 227 fahren das Zentrum von Paffrath direkt an. So kann auch die S11 nach Köln/Düsseldorf/Neuss/Dormagen am Bahnhof Bergisch Gladbach erreicht werden. Die vorgenannten Linien enden in Leverkusen. Die Linie 437 bedient auf dem Weg von Bergisch Gladbach über Nussbaum das Kombibad Paffrath. Die Linie 435 fährt von Köln-Dellbrück über Paffrath nach Bergisch Gladbach S-Bahnhof und zurück. Die Integrierte Gesamtschule Paffrath (IGP) bietet sowohl Haupt-, Realschul-, als auch Abitur-Abschlüsse. Für das Ortsbild prägend ist neben den wenigen erhalten gebliebenen Fachwerkhäusern die romanische Pfarrkirche St. Clemens.

Das Bewertungsgrundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils. Direkt angrenzend liegen Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung (Landschaftsschutzgebiet).

4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmale eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,05	0,05	10%
2.	Verkehrsbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,05	0,05	10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,10	0,05	15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,10	0,05	15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,05	0,05	10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,05	0,05	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,45		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**gut**“ im städtischen Kontext (ruhige Ortsrandlage) zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 265 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flurstück Nr. 3895

Grundstücksbreite:	ca. 8,50 m
Grundstückstiefe:	ca. 30,00 m bis 35,50 m
Grundstücksgröße:	ca. 265 m ²

Südlich grenzt ein bebauter Nachbargrundstück (2. Doppelhaushälfte). Nördlich befinden sich zwei weitere Doppelhaushälften. Der Garten ist nach Osten orientiert. Die Erschließungsstraße „Dählchen“ begrenzt das Grundstück nach Westen.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Bergisch Gladbach
Gemarkung:	Paffrath
Flur:	3
Flurstück:	3895

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Das Grundstück liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und weist laut Übersichtskarte des Rheinisch-Bergischen Kreises kein Risiko bei Starkregenereignissen auf.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus. Das umgebende Gelände fällt nach Süden / Südosten leicht ab.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine mündliche Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 23.04.2025 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Dählchen“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Erdgas, Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse (Trennsystem) des Grundstücks liegen in der Straße „Dählchen“.

Die Straße „Dählchen“ ist im Bereich des Grundstücks schwach befahren (Sackgasse mit Wendemöglichkeit) und verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Fahrbahn ist gepflastert und mit gepflasterten Regenwassermulden ausgestattet. In diesem Bereich der Straße „Dählchen“ ist kein Gehweg ausgebaut. Straßenbeleuchtung, Straßenbäume und Längsparmöglichkeiten sind vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Hofffläche vor dem Wohnhaus (Garagenzufahrt).

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Online-Abfrage zum Planungsrecht der Stadt Bergisch Gladbach vom 20. März 2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Plan Nr. BG 1444/1 „Höffenstraße“, rechtskräftig seit dem 23.05.1982. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen	Wohngebiet	X	
2.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	WA (allgemeines Wohngebiet)	Wohnstraße mit Doppelhäusern	X	
3.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,27	X	
4.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,70	0,48	X	
5.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	I+A (eingeschossig + ausgebautes Dach)	eingeschossig + ausgebautes Dach	X	
6.	Bauweise	offen	freistehende Wohnhäuser (Doppelhäuser)	X	
7.	Gebäudeart	k. F.	Doppelhaushälfte	X	
8.	Festsetzungen zur Dachform	geneigte Dächer, 35°-38°	Dachneigung 38°	X	
9.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
10.	Lage im Wasserschutzgebiet IIIB			X	
11.	Lage am Naturschutzgebiet (direkt angrenzend)			X	

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einer unterkellerten, 2-geschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Satteldach (das Dachgeschoss zählt baurechtlich als Vollgeschos) und einer Garage bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 26.02.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstückes **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Bergisch Gladbach teilte mit Auskunft vom 12.02.2025 mit, dass die Erschließungsanlagen im Sinne des **fertiggestellt** sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des § 127 BauGB **fällt zukünftig nicht mehr an**. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **nicht mehr zu zahlen**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßenkanal angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Blatt Nr. 7479 im Grundbuch von Paffrath geführt.

Blatt 7479

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Bergisch Gladbach	Grundbuch von Paffrath	Blatt 7479

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Paffrath	3	3895	Gebäude- und Freifläche	265 m ²
2					Dählchen 44	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
2			Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bergisch Gladbach, 34 K 143/24).
3			Eingetragen am 05.11.2024

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine weiteren Eintragungen**.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um eine eingeschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken). Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Das Gebäude wurde 1985 fertiggestellt. Die Fassaden sind weiß verputzt, der Ortgang ist kunstschieferbekleidet. Die Garage ist eine Fertigteilarage und wurde der Außenwirkung des Wohnhauses angepasst.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Geschosse bis in den ausgebauten Spitzbodenbereich. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich. Die Garage ist auf der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet und hat einen eigenen Gartenzugang.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen zweckmäßige Zuschnitte und Raumgestaltungen. Neben dem Wohnbereich liegen Ess- /Küche, Diele und Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss sind drei Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden. Im ausgebauten Spitzboden befindet sich ein weiteres Zimmer. Im Keller liegen Lagerräume, ein Waschraum und die Hausanschlüsse. Die Gastherme befindet sich in der Küche.

1.3 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen einem einfachen bis mittlerem Standard zur Errichtungszeit. Die Wohnflächen genügen heutigen Nutzungsanforderungen.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Außenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	einschaliges Mauerwerk, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995), Außenputz, weiß		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	einfache Betondachpfannen, Entwässerung aus braunem Kunststoff, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 1995)		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Zweifachverglasung, Kunststoffrahmen, weiß, Alurahmen-Haustür mit Isolierglasfeldern, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995)		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	Leichtbetonmauerwerk, Innenputz, Anstrich oder Tapete, Stahlzargen, einfache, glatte Holztüren		0,50	0,50		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken über Keller und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über Dachgeschoss, schwimmender Estrich, Stahlholmtreppe mit offenen Hartholzstufen			1,00		
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Wohnräume, Küche, Flure mit Fliesen- und Parkettböden, Schlafzimmer mit Korkböden, Dachstudio mit einfachem Teppich			0,70	0,30	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	1 Badezimmer, raumhoch verflies, 1 Gäste-WC, Fliesensockel, Bodenfliesen, modernisiert			1,00		
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Gastherme (Baujahr 1985), Kompaktheizkörper, Handtuchheizkörper im Bad		0,50	0,50		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer, wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, elektr. Fußbodenheizung im Badezimmer		1,00			

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Garage

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Betonfertigteile			1,00		
2.	Konstruktion	Fertigbau			1,00		
3.	Dach	Betonfertigteile			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	1 Blechtür, 1 Stahlblechschwingtor			1,00		
5.	Fußböden	Betonfertigteile			1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	keine besondere Ausstattung					

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 1985 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 40 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen².

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Stadt Bergisch-Gladbach, S. 68

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes eine durchgreifende Modernisierung in den Jahren 2001 (- 2003) durchgeführt.

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,00
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel						2,00	0,00
	Verglasung							
	Außentür							
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	15%	0,40	2001	40	40%	2,00	0,09
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen							
	Gasleitungen, sonstige	25%	0,20	2001	40	40%		
4.	Heizungskessel (Speicher)						2,00	0,06
	Brenner							
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	20%	0,30	2001	50	52%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	100%	0,30	2001	40	40%	2,00	0,80
	Badmodernisierung Armaturen	100%	0,20	2001	40	40%		
	Badmodernisierung Oberflächen	100%	0,50	2001	40	40%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	100%	0,50	2001	60	60%	2,00	1,00
	Innenausbau / Wandbekleidungen	100%	0,25	2001	40	40%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	100%	0,25	2001	40	40%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung	25%	0,60	2001	60	60%	2,00	0,18
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	2,13

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	1985
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	40 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	40 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	2 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	42 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **42 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Bergisch Gladbach enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung (DIN 283). Die unten ersichtlichen Flächen wurden aus den Bauplänen / der Bauakte übernommen. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund veränderter Ausführung sind möglich. Die Terrasse wurde mit einer Regelgröße von 20 m² mitberücksichtigt.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Küche	Erdgeschoss	16,48 m ²	16,00 m ²
2.	Gäste-WC	Erdgeschoss	2,35 m ²	2,28 m ²
3.	Diele	Erdgeschoss	6,07 m ²	5,89 m ²
4.	Wohnzimmer	Erdgeschoss	30,50 m ²	29,61 m ²
5.	Flur	Dachgeschoss	3,76 m ²	3,65 m ²
6.	Badezimmer	Dachgeschoss	5,26 m ²	5,11 m ²
7.	Kinderzimmer 1	Dachgeschoss	9,98 m ²	9,69 m ²
8.	Kinderzimmer 2	Dachgeschoss	10,79 m ²	10,48 m ²
9.	Elternschlafzimmer	Dachgeschoss	19,54 m ²	18,97 m ²
10.	Dachstudio	Spitzboden	13,15 m ²	12,77 m ²
	Zwischensumme		117,88 m ²	114,45 m ²
	Fläche	Faktor	Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Gartenterrasse, überdacht	0,25	20,00 m ²	5,00 m ²
	SUMME		gerundet	119,00 m²

Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage auf ca. **119 m²** festgestellt. Hinzu kommt die anteilige Fläche des Spitzbodenraums (unter Berücksichtigung der Dachschrägen)

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Heizung		5,92 m ²
2.	Flur		2,74 m ²
3.	Vorrat		5,52 m ²
4.	Keller 1		15,35 m ²
5.	Keller 2		25,12 m ²
	Summe Nutzfläche		gerundet 55,00 m²

Es stehen ca. **55 m²** Nutzfläche im Kellergeschoss des Wohnhauses zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	2.01	Kellergeschoss	72,0 m ²			72,0 m ²
2.			Erdgeschoss	72,0 m ²			72,0 m ²
3.			Dachgeschoss	72,0 m ²			72,0 m ²
4.	Garage	14.1		18,0 m ²			18,0 m ²
				234 m ²			234 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDE Typ (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	2.01	216,0 m ²
2.	14.1	18,0 m ²

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Die Grünanlagen sind aktuell in einem normalen Zustand.

Befestigte Flächen

Vor und hinter dem Wohnhaus sind Hofflächen im Bereich des Vorgartens und der hinteren Terrasse angelegt. Der Erhaltungszustand ist normal.

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete Grundstückseinfriedungen Sichtschutzzäune vorhanden. Im Terrassenbereich zwischen Hausgrundstück und dem südlichen Nachbargrundstück ist eine Trennmauer als Sichtschutz vorhanden. Die Garage ist auf der nördlichen Grenze errichtet.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Gartenterrasse (Übergröße über 20 m²)
- Garagenzufahrt / Hoffläche Hauseingang
- Dachkonstruktion Terrasse
- Dachflächenfenster
- Kellerlichtschächte

10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wurden keine maßgeblichen Schäden oder Baumängel festgestellt. Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird. Es werden **5.000 €** für Kleinreparaturen, stellenweise Teilrenovierung, Reinigung und Wartung der Haustechnik wertmindernd berücksichtigt. Die Heizungsanlage ist 40 Jahre alt und gem. GEG 2024 auszutauschen. Es werden **7.500 €** als entsprechender Wertabschlag wegen Austauschpflicht der Wärmeversorgungsanlage berücksichtigt.

Tab.-Nr. 09		
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Reparaturen, Wartung, Teilrenovierung, Reinigung	5.000,00 €
2.	Austausch Gastherme gem. Anforderung GEG 24	7.500,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		12.500,00 €

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

Hinweis:

Die Holzbekleidung der Dachflächen im Spitzbodenbereich zeigen Verformungen und Verfärbungen der Bekleidungen im Bereich der Randfugen. **Möglicherweise liegt ein noch nicht offensichtlicher Dachschaden vor.** Auch außen zeigen die Bekleidungen des Ortgangs und der Dachüberstände weißliche Verfärbungen (Weißfäule), die auf häufige und andauernde Durchfeuchtungen der Bauteile hindeuten. Die Dachbeläge der östlichen Dachfläche zeigen Unregelmäßigkeiten, wobei es sich um Abscherbungen / Deckungsschäden handeln kann.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind mäßig gedämmt (Standard vor 1995).
- Die Fassaden sind mäßig gedämmt (Standard vor 1995).
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Gastherme beheizt.
- Warmwasser wird über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt.
- Die Fenster sind isolierverglast (Standard vor 1995).

Es ist mit erhöhten Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

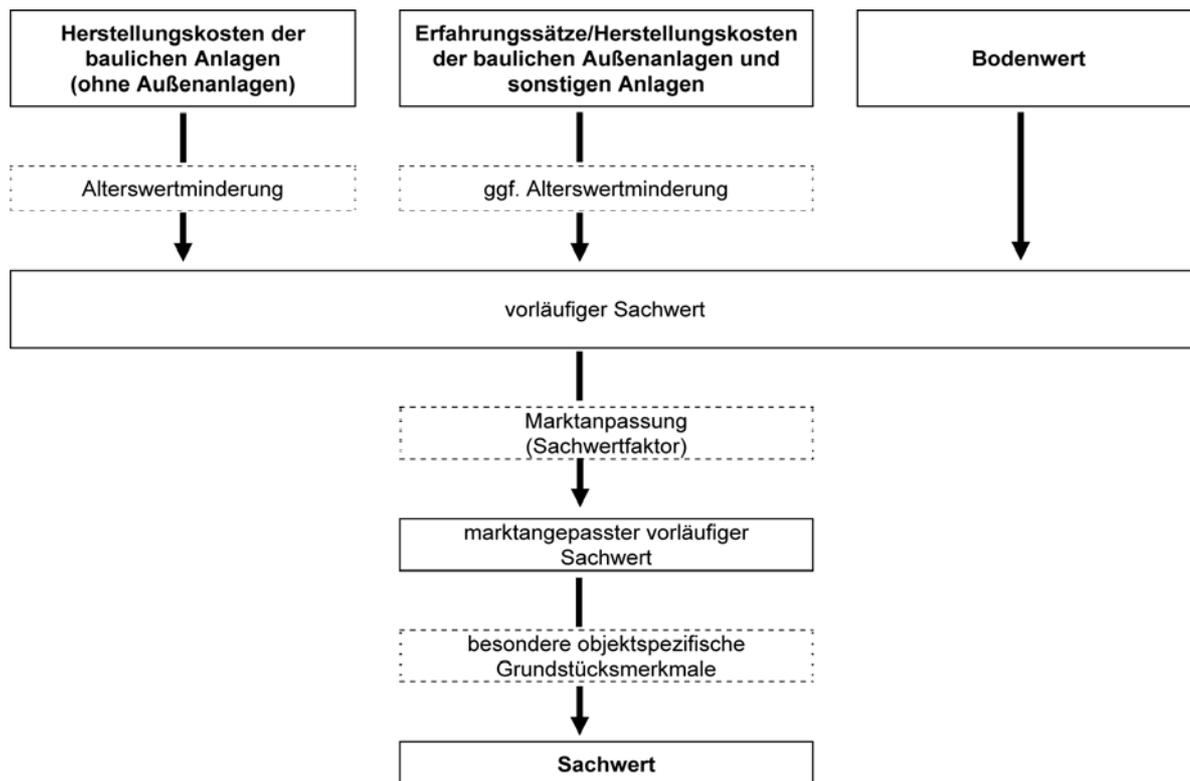
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 690,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 10890 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstücksbreite	17 m
4.	Grundstückstiefe	30 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschosse

Der zonale Richtwert (Nr. 10890) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall aufgrund der abweichenden Grundstücksbreite (8 m <-> 17 m) erforderlich. Im vorliegenden Fall wird ein Umrechnungsfaktor von 1,05 bewertet.

Tab.-Nr. 10.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	690,00 €/m ²
4.	Umrechnungsfaktor Breite	1,05
5.	Modifizierter Bodenrichtwert	724,50 €/m²

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „gut“ bezeichnen. Es handelt sich um eine ruhige Ortsrand-Wohnlage in einem städtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	3895	beitragsfrei	Bauland	265,00 m ²	690,00 €/m ²	724,50 €	191.992,50 €
							191.992,50 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	265,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	191.992,50 €
3.	Liegenschaftszinssatz	3,20%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	6.143,76 €

1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht³. Der Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser der wird bei bis zu 40 Jahren Restnutzungsdauer mit durchschnittlich 3,2% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 2,90% - 3,8% angegeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **3,2 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Stadt Bergisch-Gladbach, S. 47

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit

234 m² für den Gebäudetyp 2.01, Doppel- Reihendhäuser, unterkellert, eingeschossig, ausgebauter Dachgeschoss bzw. **18 m²** für den Gebäudetyp 14.1, Garage

ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **187,1** führt.

⁴Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Doppelhaushälfte
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	Reihenkopfhäuser		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				2.01
Standardstufen				
1	2	3	4	5
615,00 €/m ²	685,00 €/m ²	785,00 €/m ²	945,00 €/m ²	1.180,00 €/m ²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage

Tab.-Nr. 11.2				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Garage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage	Einzelgarage		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Zufahrt	ebenerdig		
6.	Bauweise	Fertigteilgarage		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m ²	485,00 €/m ²	780,00 €/m ²

2.8 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.3								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Doppelhaushälfte
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	157,55 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	102,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	75,35 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	80,85 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	86,35 €/m ²
6.	Fußböden			0,70	0,30		5%	41,65 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen			1,00			9%	70,65 €/m ²
8.	Heizung		0,50	0,50			9%	66,15 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	41,10 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								722,40 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts - Garage

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Garage
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m ²
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m ²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	36,75 €/m ²
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung							
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								220,50 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommt ein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung des Merkmals

- Spitzbodenausbau

zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.5					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Spitzbodenausbau	Sonst. Anpass.- Faktor
1.	Doppelhaushälfte	722 €/m ²	759 €/m ²	1,05	1,00
2.	Garage	221 €/m ²	221 €/m ²	1,00	1,00

2.11 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.6					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Doppelhaushälfte	758,52 €/m ²	216 m ²	187,1	306.567,77 €
2.	Garage	220,50 €/m ²	18 m ²		7.426,54 €
					313.994,32 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **42 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	42 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	48%
5.	Alterswertminderung	-150.999,87 €

gemäß ImmowertV

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 48 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit durchschnittlich 10% an. Im vorliegenden Fall werden **10 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13		
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN		
1.	NHK des Gebäudes	313.994,32 €
2.	örtlich üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	10%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	10%
	Enthaltene Bauteile:	
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
	Hofflächen (befestigte Flächen)	
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
	Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	31.399,43 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-15.099,99 €
	Zeitwert der Außenanlagen	16.299,45 €

(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswertminderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hofflächen auf dem Grundstück	Terrasse Übergröße	3.000 €	48%	1.557,30 €
		Vorgartenfläche	1.000 €	48%	519,10 €
2.	Nebengebäude	Vordach Hauseingang	500 €	48%	259,55 €
		Überdachung Terrasse	1.500 €	48%	778,65 €
3.	Kellerlichtschächte	mittlere Größe, 3 Stück	2.250 €	48%	1.167,98 €
4.	Dachflächenfenster	1 Stück	1.500 €	48%	778,65 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					5.061,23 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW., GuG Kalender 2014-25</small>					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	313.994,32 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-150.999,87 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	162.994,45 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	16.299,45 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	5.061,23 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	191.992,50 €
Vorläufiger Sachwert		376.347,62 €

7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss der Stadt Bergisch Gladbach hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 375.000 € (vor Berücksichtigung der boG) im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,12**. Es wird eine Spanne von 1,02 – 1,22 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Stadt Bergisch-Gladbach, S. 42, 45

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	hohe Nachfrage		0,05	0,05	10%
2.	Interessentengruppe	groß			0,05	5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	gewöhnlich		0,15		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	gewöhnlich		0,15		15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	unterdurchschnittlich		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	direkt angrenzend			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	überdurchschnittlich		0,05	0,05	10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	überdurchschnittlich			0,05	5%
9.	zugehöriger Stellplatz	1 Garage		0,10		10%
10.	Modernisierungserfordernis	durchschnittlich		0,15		15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"		0,03		Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,02	bis	1,22	1,12
Objektspezifischer Sachwertfaktor				1,15

Im Gesamtbild kann von einer leicht überdurchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

8.1 Kleinreparaturen, Teilrenovierung, Anforderungen GEG 24

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden 5.000,00 € für Kleinreparaturen, Wartung der Haustechnik, Teilrenovierung und Reinigung wertmindernd berücksichtigt. Aufgrund der Austauschpflicht für Heizungsanlagen, die älter als 30 Jahre sind, werden 7.500 € für eine neue Gastherme wertmindernd berücksichtigt.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Kein Ansatz.

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Kein Ansatz.

8.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz.

8.5 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz.

8.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

Kein Ansatz.

8.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17		
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)		
Nr.		
1.	+/- Renovierungs- und Räumungskosten für Gebäude und Grundstück	-5.000,00 €
2.	+/- Nachrüstungsverpflichtungen Wärmeschutz (GEG 2024)	-7.500,00 €
Werteinfluss boG		-12.500,00 €

9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	376.347,62 €
2.	+/- Marktanpassung	56.452,14 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-12.500,00 €
Verkehrswert		420.000,00 €

H VERKEHRSWERT

„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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 20. März 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

420.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 24. April 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

