

# 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 das Mehrfamilienhaus mit fünf PKW-Reihengaragen  
Handstraße XX, 51469 Bergisch Gladbach-Hand



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 34 K 145/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach

Auftrag vom : 13.01.2025  
Ortstermin am : 01.04.2025  
Wertermittlungsstichtag : 01.04.2025  
Qualitätsstichtag : 01.04.2025

**Verkehrswert : EUR 842.000,-**

## **Inhaltsverzeichnis**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Einleitung  | 3  |
| 2   | Definition des Verkehrswertes   | 4  |
| 3   | Grundstücksangaben  | 4  |
| 3.1 | Allgemeine Angaben  | 4  |
| 3.2 | Lage des Grundstücks  | 5  |
| 3.3 | Beschreibung des Grundstücks  | 6  |
| 4   | Baubeschreibung   | 9  |
| 4.1 | Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)     | 17 |
| 4.2 | Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) | 19 |
| 4.3 | Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen                                  | 22 |
| 5   | Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 4, Flurstück 4332   | 22 |
| 5.1 | Bodenwertermittlung   | 22 |
| 5.2 | Ertragswertverfahren  | 22 |
| 5.3 | Verkehrswertermittlung  | 23 |
| 6   | Zusammenfassung, sonstige Angaben   | 24 |
| 7   | Literatur / Unterlagen  | 28 |
| 8   | Anlagen   | 29 |

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 13.01.2025 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Paffrath, Blatt 1387 eingetragenen, mit einem Mehrfamilienhaus und fünf PKW-Reihengaragen bebauten, Grundstücks

Gemarkung Paffrath, Flur 4, Flurstück 4332, Hof- und Gebäudefläche:  
"Handstraße XX" in der Größe von 609 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 01.04.2025, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Mieter der Whgen 3 (OG links) und 5 (DG links) sowie der Räumlichkeiten im Kellergeschoss.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde tlw. aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Abgesehen von den Wohnungen 3 (Obergeschoss links) und 5 (Dachgeschoss links), den vermieteten Räumlichkeiten im Kellergeschoss, den Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoss und der zweiten (Anm.: von Westen gezählt) Garage konnten die Räumlichkeiten/Wohnungen und Garagen nicht von innen besichtigt werden, da die entsprechenden Mieter nicht anwesend waren. Das

Gutachten ist daher teilweise nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen der besichtigten Räumlichkeiten wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Die Wohnungen 1 bis 6 im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, zwei Garagen und ein Außenstellplatz sind vermietet. Ferner ist ein Grundstücksteil für die Bewirtschaftung einer Plakatwand/Werbetafel verpachtet. Ob die Wohnung 7 in der Dachspitze, die weiteren drei Garagen und die übrigen drei Außenstellplätze derzeit vermietet sind, kann nicht gesagt werden. Ferner sind Räumlichkeiten im Kellergeschoss vorhanden, die baubehördlich als Kellerräume genehmigt sind, aber derzeit zu Wohnzwecken vermietet sind.

## **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.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

|               |  |
|---------------|--|
| Stadt         | : 51469 Bergisch Gladbach-Hand<br>Handstraße XX            |
| Amtsgericht   | : Bergisch Gladbach  |
| Grundbuch von | : Paffrath, Blatt 1387, Bestandsverzeichnis<br>lfd. Nr. 16 |

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

|  |   |
|--|---|
| Gemarkung                                      | : Paffrath  |
| Flur   | : 4   |
| Flurstück                                      | : 4332  |
| Größe  | : 609 m <sup>2</sup>  |
| Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup> | : lfd. Nr. 9: Zwangsverwaltungsvermerk <sup>2</sup><br>lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>  |
| Baulasten                                      | : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 04.03.2025 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 Hand, an der Straßenecke der "Handstraße" und einer Stichstraße. Die "Handstraße" (Bundesstraße 506) ist als stark befahrene Ortsdurchgangstraße anzusprechen. Die Stichstraße ist als wenig befahren anzusprechen; sie stellt die Zufahrt zum Schützenplatz und zum Schützenverein von Hand dar. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat ca. 114.500 Einwohner. Der Stadtteil Hand hat ca. 8.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Hand selbst vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Bergisch Gladbach (ca. 3 km) vorhanden.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Paffrath, Blatt 1387, letzte Änderung 11.12.2024, Amtlicher Ausdruck vom 15.01.2025

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Kindergarten und Grundschule können in Hand 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 (ca. 7,5 km).

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anschlussstelle "Dellbrück" auf die Bundesautobahn 3 (Verbindung Frankfurt – Köln – Dortmund) ist ca. 5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Die Anschlussstelle "Refrath" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Olpe - Köln - Aachen darstellt, ist ca. 6 km entfernt. Eine Haltestelle der S-Bahnstrecke Bergisch Gladbach - Köln - Düsseldorf befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Eine Haltestelle der Stadtbahn in Richtung Köln ist in Thielenbruch, in ca. 2,5 km Entfernung gelegen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 150 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 15 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Südlich sind, wie bereits erwähnt, ein Schützenhaus und der angrenzende Schützenplatz vorhanden.

Der Flughafen Köln-Bonn ist südöstlich, in ca. 12 km Entfernung, gelegen. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Fluglärm, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in der Stadt Bergisch Gladbach hinausgehen.

Durch die stark befahrene "Handstraße" (B 506) kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr.

Weitere, besonders zu berücksichtigende, Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück ist 609 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 16 m an die "Handstraße" und im Westen mit ca. 36 m an die Stichstraße.

Das Grundstück ist leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt für Umweltschutz vom 18.02.2025 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 BBodSchG<sup>1</sup> 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.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.03.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Bleierz und Schwefelerz verliehenen Bergwerksfeld "Maria Meerstern II" sowie zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. 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.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>2</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und mit fünf PKW-Reihengaragen bebaut.

Gemäß der Flurkarte sind vom zu bewertenden Grundstück die Garagen auf Nachbargrundstücke überbaut, und zwar von ca. 1 m<sup>2</sup> (<sup>0,2 m\*10,0 m/2</sup>) auf das südwestlich angrenzende Flurstück 5373, ca. 0,1 m<sup>2</sup> (<sup>0,10 m\*2,0 m/2</sup>) auf das südöstlich angrenzende Flurstück 5507 sowie ca. 0,7 m<sup>2</sup> (<sup>0,20 m\*7,0 m/2</sup>) auf das östlich angrenzende Flurstück 4334.

Diese Überbauten sind zu dulden, wenn dem Eigentümer Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last gelegt werden kann und nach der Grenzüberschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben wurde (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde. Der Nachbar wird durch eine Geldrente entschädigt, für deren Höhe

---

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen

<sup>2</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Das Rentenrecht geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und ist nicht eintragbar (§ 914 Abs. 3 BGB); der Rentenberechtigte kann im Übrigen jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft (§ 915 BGB).

Einem Nutzungsgewinn für den Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks durch den Überbau steht somit eine zu zahlende Geldrente für den Zeitraum des Überbaus als Entschädigung gegenüber. Aufgrund der kleinen überbauten Fläche von insgesamt nur ca. 1,8 m<sup>2</sup> ist die sich aus der Überbaurente rechnerisch ergebende Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks so geringfügig (<EUR 500,-), dass sie für die Höhe des Verkehrswertes nicht maßgeblich ist. Auf eine gesonderte Ermittlung wird daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verzichtet.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 18.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der Erschließungsanlage "Handstraße". *Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) noch nicht abgegolten; sollte die Stichstraße zukünftig ausgebaut werden, so würden hierfür entsprechende Beiträge anfallen. Derzeit ist diesbezüglich jedoch nichts geplant. Für zukünftig anfallende Erschließungsbeiträge wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.*

Gemäß Bescheinigung des Abwasserwerk Bergisch Gladbach vom 20.02.2025 sind die einmaligen Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) 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 "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Ferner sind südlich ein Schützenhaus und der angrenzende Schützenplatz vorhanden.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach, Bauaufsicht vom 17.02.2025 handelt es sich um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch

(BauGB)<sup>1</sup> ("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 einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze sowie mit fünf PKW-Reihengaragen und einem angrenzenden Abstellraum bebaut.

Über das Erd-, das Ober- und das Dachgeschoss erstrecken sich jeweils zwei Wohnungen. In der Dachspitze ist eine weitere Wohnung vorhanden. Somit sind insgesamt sieben Wohneinheiten vorhanden.

*Wie bereits erwähnt, sind im Kellergeschoss derzeit weitere Räumlichkeiten zu Wohnzwecken vermietet. Diese sind gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen jedoch nur als Kellerräume ("Mehrzweckraum", "Partyraum", "Vorraum" und "WC") und nicht als Aufenthaltsräume/Wohneinheit genehmigt. Belichtung und Belüftung sind unzureichend. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.*

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde das Mehrfamilienhaus ca. 1972<sup>2</sup> zunächst als Wohn- und Geschäftshaus erstellt. 1996<sup>3</sup> wurde u.a. die Nutzungsänderung von der Metzgerei hin zu zwei Wohnungen im Erdgeschoss und die Teilung im Obergeschoss von einer in zwei Wohneinheiten genehmigt. Im Jahre 1997<sup>4</sup> wurde die Nutzungsänderung der Dachspitze in eine Wohneinheit genehmigt.

---

<sup>1</sup> § 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.

<sup>2</sup> Bauschein Nr. 366/81970 vom 06.10.1972 (Bauvorhaben "Wohn- und Geschäftshaus") i.V. mit Bauschein Nr. 230/1972 vom 22.03.1972 ("geänderte Ausführung der Garagen")

<sup>3</sup> Baugenehmigung vom 22.07./05.08.1996 ("Umbau Wohn- und Geschäftshaus: Einrichtung von 2 WE im EG/Nutzungsänderung: vorher Metzgerei und 2 WE im OG"), Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung und abschließender Fertigstellung vom 22.07.1996

<sup>4</sup> Baugenehmigung vom 16./18.07.1997 ("Nutzungsänderung: Spitzboden in eine Wohneinheit"), Bescheinigung der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 16.11.1998

Zwischen 2003 und 2006<sup>1</sup> erfolgte schließlich die Errichtung einer Dachgaube im Spitzboden zur Erweiterung der dort befindlichen Wohnung. Vier der insgesamt fünf Garagen wurden ca. 1972 erstellt.

*Die Erweiterung um die östlichste, fünfte, Garage und den angrenzenden Abstellraum erfolgte vermutlich zwischen ca. 1982 und 1988<sup>2</sup>; gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde diese ohne das Bauantragen einer Baugenehmigung errichtet. Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt. Das Baujahr dieser Garage wird für die weitere Wertermittlung auf 1985 geschätzt.*

Die Baubeschreibung<sup>3</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### **Mehrfamilienhaus:**

#### Rohbau

|                    |   |
|--------------------|---|
| Fundamente         | : in Beton  |
| Wände/Konstruktion | : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände, im Kellergeschoss tlw. als Holzkonstruktion |
| Fassade            | : z.T. verklindert, z.T. verputzt und gestrichen, Giebel tlw. mit Schiefer verkleidet     |
| Decken             | : Stahlbetondecken über den Geschossen, Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoss |
| Treppen            | : Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer zu den Geschossen              |
|                    | Notausgangsleiter in der Dachspitze als verzinkte Metallkonstruktion                      |

---

<sup>1</sup> Baugenehmigung vom 10./15.12.2003 ("Errichtung einer Dachgaube im Spitzboden") i.V. mit Nachtragsgenehmigung vom 04./10.05.2006 ("Errichtung einer Dachgaube im Spitzboden"); Hinweis: Die Baugenehmigung wird nachträglich erteilt), Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 03.01.2007

<sup>2</sup> gemäß timonline.de (historische Luftbilder)

<sup>3</sup> 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.

zweistufige Hauseingangstreppe in Granit

Kelleraußentreppe in Beton mit Granitbelag  
und verzinktem Metallgeländer

Dächer : Satteldach mit Betondachsteineindeckung,  
rückwärtig mit einer Loggia im Dachgeschoss  
mit einem Metallgeländer mit  
Glasausfachung,  
zwei Dachgauben mit Schiefer verkleidet

Hauseingangsüberdachung, seitlich mit  
Schiefer verkleidet, Untersicht mit Holz  
verkleidet

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet

#### Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,  
Entwässerung in Kunststoff- bzw.  
Gussrohren, Türklingel-, Öffnungs- und  
Gegensprechanlage

#### sanitäre Einrichtungen

Whg 3 (OG links) : Duschbad, mit Stand-WC, Waschtisch und  
Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden  
gefließt, Wände raumhoch gefließt.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären  
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Whg 5 (DG links) : Bad mit Stand-WC, Waschtisch und  
Badewanne, Boden gefließt, Wände halbhoch  
gefließt, darüber tapeziert.  
Noch durchschnittliche Ausstattung der  
sanitären Einrichtungen mit weißen  
Sanitärobjekten.

- restliche Whgen 1,2, 4, 6 und 7 : vermutlich jeweils Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne oder Dusche, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Kellergeschoss : Duschbad, mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert, mit integrierter Beleuchtung.  
Noch durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasserver-sorgung : über die Heizung (separater 385 l Warmwasserspeicher)
- Fußböden : in den Wohnungen Laminatboden, gefliest  
Balkone/Loggien gefliest  
im Treppenhausflur Kunststeinbodenbelag  
im Kellergeschoss Estrichboden, gefliest, Laminatboden
- Wandbehandlung : in den Wohnungen tapeziert  
im Treppenhausflur verputzt und gestrichen  
im Kellergeschoss verputzt und gestrichen, gestrichen, tapeziert

- Deckenbehandlung : in den Wohnungen tapeziert, verputzt und gestrichen
- Küchen bereichsweise halbhoch gefliest
- im Treppenhausflur verputzt und gestrichen
- im Kellergeschoss verputzt und gestrichen, gestrichen, tapeziert
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster (z.T. "4/93", z.T. "23.10.97", z.T. "98")
- im Kellergeschoss einfach verglaste Holzfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Drahtglasfüllung, im feststehenden Teil mit integrierter Briefkastenanlage, Kelleraußentür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung
- Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Holzzargen
- Innentüren in den Wohnungen als lackierte Holztüren in Holzzargen, im Kellergeschoss, z.T. als lackierte Holztüren in Holzzargen, z.T. als Metalltüren, tlw. als feuerhemmende Türen
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Anmerkung: die Fenster der Kellerräume führen alle in Lichtschächte.

- weitere Ausstattungsmerkmale : zwei Balkone/Loggien im Obergeschoss als auskragende Betonplatten mit massiver Brüstung und aufstehendem Metallgeländer; massive Kellerlichtschächte mit Metallgeländer; einfacher Einbauschränk im Flur der Whg 3
- Zustand : Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: An der Untersicht des Dachüberstandes fehlt tlw. die Holzverkleidung. Das Fallrohr der Dachentwässerung ist verbeult. Das Hauseingangstürelement ist überaltert und einfach verglast. Die Metallgeländer der Loggien/Balkone und im Bereich der Kellerlichtschächte sind tlw. korrodiert. Der Buntsteinputz im Stützwandbereich der Kelleraußentreppe löst sich tlw. und liegt hohl.
- Im Kellergeschoss weist der Estrichboden tlw. Risse auf. V.a. im Bereich des Partyraumes und des Duschbades ist Feuchtigkeit mit Schimmelbildung vorhanden. Im Duschbad ist der Waschtisch gerissen.
- Im Treppenhausflur sind vereinzelt Elektroleitungen provisorisch auf Putz verlegt. In der Dachspitze sind im Bereich der Treppenhauswände tlw. Risse vorhanden. Die Rollläden/-gurte weisen z.T. Beschädigungen auf. Teilweise weisen die Türzargen Gebrauchsspuren auf.
- Im Duschbad der **Wohnung 3** sind die Wandfliesen vereinzelt gerissen, die Fliesenverfugung ist schadhaf und die seitliche Verkleidung der Duschtasse ist nicht ordnungsgemäß erstellt. In der Wohnküche ist im Außenwand-Decken-Bereich Schimmelbildung vorhanden. Angabegemäß funktioniert die Türklingel-Sprechanlage nicht ordnungsgemäß.

In der Küche der **Wohnung 5** sind die Wandfliesen tlw. angeschlagen. Im Bad ist der Waschtisch gerissen und die Badewannen-Emaille ist angeschlagen. Die Metall-Heizkörperabdeckung ist korrodiert. Im Fensterlaibungsbereich ist Schimmelbildung vorhanden.

Grundrisseinteilung:

- KG** (lichte Höhe: 2,23 m) : 7 Kellerräume, Waschküche/Trockenkeller<sup>1</sup>, Mehrzweckkeller<sup>2</sup>, Partykeller<sup>1</sup> mit Kochnische und Vorraum<sup>1</sup> und abgeteiltem Duschbad<sup>1</sup>, Treppenhausflur, 2 Flure, Heizungskeller
- Erdgeschoss** : Treppenhausflur  
**Wohnung 1 (EG links):** Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Duschbad, Abstellraum  
**Wohnung 2 (EG rechts):** Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Abstellraum
- Obergeschoss** : Treppenhausflur  
**Wohnung 3 (OG links):** Wohnküche, Schlafzimmer, Flur, Duschbad, Loggia/Balkon  
**Wohnung 4 (OG rechts):** Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, 2 Loggien/ Balkone, davon einmal mit abgeteiltem Abstellraum
- Dachgeschoss** : Treppenhausflur  
**Wohnung 5 (DG links):** Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad  
**Wohnung 6 (DG rechts):** Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Loggia
- Dachspitze** : **Wohnung 7:** Wohn-/Esszimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad, Abstellraum.

---

<sup>1</sup> mit sieben Waschmaschinenanschlüssen

<sup>2</sup> derzeit zu Wohnzwecken vermietet

Bei den Grundrisseinteilungen der **Wohnungen 2 bis 6** handelt es sich um zweckdienliche Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen entsprechen.

Bei den Grundrisseinteilungen der **Wohnungen 1 und 7** handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entsprechen. Es sind gefangene Räume vorhanden.

Anmerkung: V.a. die **Wohnungen 1, 3, 5, 6 und 7** sind mit (Schlaf-)Zimmern und tlw. mit den Loggien zur stark befahrenen "Handstraße" hin ausgerichtet.

### **Garagen und angrenzender Abstellraum**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Fundamente                   | : in Beton   |
| Wände/Konstruktion           | : massiv, Außenwände in Schwemmsteinmauerwerk, Trennwände in Kalksandsteinmauerwerk  |
| Fassade                      | : verputzt und gestrichen  |
| Dach                         | : Flachdach in Stahlbeton, mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlußleiste   |
| Dachentwässerung             | : Dachrinnen und Fallrohre in Zink   |
| Fußböden                     | : Estrichboden   |
| Wandbehandlung               | : verputzt und gestrichen  |
| Tore/Tür                     | : Metallschwingtore, eine Garage mit integrierter Schlupftür, Metallaußentür zum Abstellraum   |
| weitere Ausstattungsmerkmale | : Montagegrube in der zweiten (Anm.: von Westen gezählt) Garage  |
| Zustand                      | : Die Garagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fassade ist fleckig und weist Risse auf. Die Metalltore weisen tlw. Beschädigungen auf; das Tor der zweiten Garage schließt nicht ordnungsgemäß. |

mäß. Die Untersicht der Decke weist z.T. Feuchtigkeit auf. Im Wandbereich sind tlw. Feuchtigkeit und Risse vorhanden. Der Bodenbereich weist tlw. Beschädigungen auf.

#### **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 <sup>1</sup> | Gesamtnutzungsdauer (GND) |
|---------------------------------------|---------------------------|
| - Mehrfamilienhäuser                  | 80 Jahre                  |
| - Einzelgaragen                       | 60 Jahre                  |

Die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bergisch Gladbach, Seite 69 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen von Wohngebäuden, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen wird auf 60 Jahre geschätzt.

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 4 beschriebenen Umbauten erfolgten in der jüngeren Vergangenheit<sup>2</sup> einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

##### Dach

- Dachgaube neu (ca. 2003/6)

##### Fenster/Außentüren

- sukzessive isolierverglaste Kunststofffenster neu (1993, 1997, 1998, 2003/6)

##### Leitungssysteme

- tlw. Installationen neu

##### Heizungsanlage

- Heizkörper neu

##### Sanitärräume/Bäder

- tlw. Sanitärräume in den umgenutzten/geteilten Wohnungen erstellt (ca. 1996/97)

---

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

Innenausbau

- tlw. Innenrenovierung.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

| Modernisierungselemente   | max. Punkte | vorhanden          |
|---|-------------|--------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung                | 4           | 0,5                |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2           | 0,5                |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           | 0,5                |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2           | 0,5                |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4           |                    |
| Modernisierung von Bädern   | 2           | 0,5                |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2           | 1                  |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2           |                    |
|   |             | <b>Punkte=3,50</b> |

**Mehrfamilienhaus**

| GND = 80 Jahre<br>Wertermittlungsjahr = 2025<br>Baujahr = 1972<br>Gebäudealter = 53 Jahre | Modernisierungsgrad             |  |   |  |                                       |
|---|---------------------------------|--|---|--|---------------------------------------|
|   | ≤1 Pkt<br>nicht<br>modernisiert | 4 Pkte<br>kleine Modernisierungen im<br>Rahmen der<br>Instandhaltung | 8 Pkte<br>mittlerer<br>Modernisierungs-<br>grad | 13 Pkte<br>überwiegend<br>modernisiert | ≥18 Pkte<br>umfassend<br>modernisiert |
| Alter = 53 Jahre =>   | + 0                             | + 4  | + 12  | + 22                                   | + 32                                  |

**gewählte RND-Verlängerung: + 3**

**Garagen 1-4**

| GND = 60 Jahre<br>Wertermittlungsjahr = 2025<br>Baujahr = 1972<br>Gebäudealter = 53 Jahre | Modernisierungsgrad   |  |                                       |                             |                           |
|---|-----------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|   | nicht<br>modernisiert | kleine Modernisierungen im<br>Rahmen der<br>Instandhaltung | mittlerer<br>Modernisierungs-<br>grad | überwiegend<br>modernisiert | umfassend<br>modernisiert |
| Alter = 53 Jahre =>   | + 4                   | + 10   | + 18                                  | + 27                        | + 36                      |

**gewählte RND-Verlängerung: + 4**

<sup>1</sup> gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

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.

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

| Wertermittlungsjahr: 2025 |          |                                     |           |                |                                   |
|---------------------------|----------|-------------------------------------|-----------|----------------|-----------------------------------|
|                           | Baujahr  | Gesamt-<br>nutzungs-<br>dauer (GND) | - Alter   | ± Zu-/Abschlag | Rest-<br>nutzungs-<br>dauer (RND) |
| Mehrfamilienhaus          | 1972     | 80 Jahre                            | -53 Jahre | +3 Jahre (I+M) | = 30 Jahre                        |
| Garagen 1-4               | 1972     | 60 Jahre                            | -53 Jahre | +4 Jahre (I+M) | = 11 Jahre                        |
| Garage 5                  | 1985 (g) | 60 Jahre                            | -40 Jahre |                | = 20 Jahre                        |

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

## 4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche (Whgen 3 und 5 lt. Aufmaß, im Übrigen lt. Bauunterlagen)

Whg 1 Erdgeschoss links

|  |                                       |                            |
|--|---------------------------------------|----------------------------|
| Flur   | $3,01 * 1,635 * 0,97$                 | 4,77 m <sup>2</sup>        |
| Duschbad   | $(2,885 * 1,76 - 0,65 * 0,42) * 0,97$ | 4,66 m <sup>2</sup>        |
| Wohn-/Esszim-<br>mer                             | $(3,39 * 4,76 + 3,125 * 3,01) * 0,97$ | 24,78 m <sup>2</sup>       |
| Küche  | $2,885 * 2,885 * 0,97$                | 8,07 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer<br>(mit abgeteiltem<br>Abstellraum) | $2,635 * 7,26 * 0,97$                 | 18,56 m <sup>2</sup>       |
| insgesamt  |                                       | <u>60,84 m<sup>2</sup></u> |

Whg 2 Erdgeschoss rechts

|  |                                       |                      |
|--|---------------------------------------|----------------------|
| Diele  | $1,385 * 2,26 * 0,97$                 | 3,04 m <sup>2</sup>  |
| Flur   | $3,00 * 1,51 * 0,97$                  | 4,39 m <sup>2</sup>  |
| Bad  | $3,26 * 2,26 * 0,97$                  | 7,15 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer<br>(inkl. Teil des<br>Flures und mit<br>abgeteiltem<br>Abstellraum) | $(3,885 * 5,01 - 0,25 * 1,75) * 0,97$ | 18,46 m <sup>2</sup> |
| Arbeitszimmer  | $2,385 * 3,385 * 0,97$                | 7,83 m <sup>2</sup>  |

|  |   |                            |
|--|---|----------------------------|
| Wohn-/Esszimmer                              | $3,76*5,01*0,97$                            | 18,27 m <sup>2</sup>       |
| Küche  | $(1,76*5,01-1,00*0,50)*0,97$                | 8,07 m <sup>2</sup>        |
| insgesamt                                    |   | <u>67,21 m<sup>2</sup></u> |
| <u>Whg 3 Obergeschoss links</u>              |   |                            |
| Flur   | $2,63*1,24+1,00*0,50$                       | 3,76 m <sup>2</sup>        |
| Duschbad                                     | $1,10*1,72+1,49*0,90+0,75*1,19+0,05*0,75$   | 4,16 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche                                    | $2,88*2,98+2,62*3,37$                       | 17,41 m <sup>2</sup>       |
| Loggia (vorne)                               | $0,87*8,94/4$                               | 1,94 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer                                 | $2,72*4,73-0,33*0,24$                       | 12,79 m <sup>2</sup>       |
| insgesamt                                    |   | <u>40,06 m<sup>2</sup></u> |
| <u>Whg 4 Obergeschoss rechts</u>             |   |                            |
| Diele  | $2,765*2,26*0,97$                           | 6,06 m <sup>2</sup>        |
| Flur   | $2,195*2,26*0,97$                           | 4,81 m <sup>2</sup>        |
| Küche  | $3,51*4,76*0,97$                            | 16,21 m <sup>2</sup>       |
| Loggia (vorne)                               | $(12,265-8,94)*0,87/4$                      | 0,72 m <sup>2</sup>        |
| Bad  | $2,575*2,26*0,97$                           | 5,64 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer                                 | $4,76*5,01*0,97$                            | 23,13 m <sup>2</sup>       |
| Wohnzimmer                                   | $(7,39*5,01-1,00*0,50)*0,97$                | 35,43 m <sup>2</sup>       |
| Loggia (hinten, mit abgeteiltem Abstellraum) | $(12,265*2,00+(5,65+6,27)/2*0,70)/4$        | 7,18 m <sup>2</sup>        |
| insgesamt                                    |   | <u>99,18 m<sup>2</sup></u> |
| <u>Whg 5 Dachgeschoss links</u>              |   |                            |
| Flur   | $1,51*2,75$                                 | 4,15 m <sup>2</sup>        |
| Wohn-/Schlafzimmer                           | $3,97*4,45-0,27*0,28-0,72*0,47-0,93*1,19/2$ | 16,70 m <sup>2</sup>       |
| Küche  | $2,88*1,33$                                 | 3,83 m <sup>2</sup>        |
| Bad  | $3,05*1,26$                                 | 3,84 m <sup>2</sup>        |
| insgesamt                                    |   | <u>28,52 m<sup>2</sup></u> |
| <u>Whg 6 Dachgeschoss rechts</u>             |   |                            |
| Diele  | $3,02*2,26*0,97$                            | 6,62 m <sup>2</sup>        |

|  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| Flur                                     | $(1,32*3,76+1,31*1,26)*0,97$                       | 6,42 m <sup>2</sup>         |
| Kinderzimmer                             | $2,63*3,635*0,97$                                  | 9,27 m <sup>2</sup>         |
| Kinderzimmer                             | $2,385*4,51*0,97$                                  | 10,43 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                      | $2,575*2,26*0,97$                                  | 5,64 m <sup>2</sup>         |
| Schlafzimmer                             | $3,885*4,26*0,97$                                  | 16,05 m <sup>2</sup>        |
| Küche                                    | $2,01*4,26*0,97$                                   | 8,31 m <sup>2</sup>         |
| Wohnzimmer                               | $(6,14*4,26-1,00*0,50)*0,97$                       | 24,89 m <sup>2</sup>        |
| Balkon                                   | $(12,865-2*0,30)*1,275/4$                          | 3,91 m <sup>2</sup>         |
| insgesamt                                |  | <hr/> 91,54 m <sup>2</sup>  |
| <u>Whg 7 Dachspitze</u>                  |  |                             |
| Flur                                     | $1,765*2,085*0,97$                                 | 3,57 m <sup>2</sup>         |
| Bad                                      | $5,08*1,47/2*0,97$                                 | 3,62 m <sup>2</sup>         |
| Schlafzimmer                             | $(3,60*3,30-3,60*1,80/2)*0,97$                     | 8,38 m <sup>2</sup>         |
| Wohn-/Esszim-<br>mer mit Koch-<br>nische | $(8,10*5,85+0,70*1,50-1,88*0,50-3,20/2*1,05)*0,97$ | 44,44 m <sup>2</sup>        |
| Kinderzimmer                             | $(3,20*3,30-3,20*1,80/2)*0,97$                     | 7,45 m <sup>2</sup>         |
| Abstellraum                              | $(2,01*3,00-2,01*1,50/2)*0,97$                     | 4,39 m <sup>2</sup>         |
| insgesamt                                |  | <hr/> 71,85 m <sup>2</sup>  |
| <u>Zusammenfassung</u>                   |  |                             |
| Whg 1                                    | EG links   | 60,84 m <sup>2</sup>        |
| Whg 2                                    | EG rechts  | 67,21 m <sup>2</sup>        |
| Whg 3                                    | OG links   | 40,06 m <sup>2</sup>        |
| Whg 4                                    | OG rechts  | 99,18 m <sup>2</sup>        |
| Whg 5                                    | DG links   | 28,52 m <sup>2</sup>        |
| Whg 6                                    | DG rechts  | 91,54 m <sup>2</sup>        |
| Whg 7                                    | Dachspitze   | 71,85 m <sup>2</sup>        |
| Wohnfläche insgesamt                     |  | <hr/> 459,20 m <sup>2</sup> |

### **4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zugang/Zufahrt und rückwärtige Hoffläche  
(lt. den baubehördlichen Unterlagen mit vier  
Außenstellplätzen) in Betonpflastersteinen
- Einfriedung : massiver Sockel mit einem aufstehenden  
Holzjägerzaun zur Stichstraße.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigung ist tlw. leicht uneben. Der Holzjägerzaun ist tlw. morsch. Die Markierung der Außenstellplätze im Bereich der Hoffläche fehlt teilweise.

Anmerkungen: Es sind Reste einer früheren massiven Mülltonnenabstellbox vorhanden.

Die Zufahrtssituation zu den Garagen stellt sich aufgrund der in diesem Bereich angeordneten Außenstellplätze z.T. beengt dar.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 4, Flurstück 4332**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **5.2 Ertragswertverfahren**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### 5.3 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 885.844,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Da die Wohnungen und Garagen teilweise nicht von innen besichtigt werden konnten, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 v.H. auf den Ertragswert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 841.552,- (EUR 885.844,-\*0,95).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Paffrath, Blatt 1387 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Paffrath, Flur 4, Flurstück 4332, Hof- und Gebäudefläche: "Handstraße XX" in der Größe von 609 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungstichtag, dem 01.04.2025 somit auf gerundet

**EUR 842.000,-**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

|   |   |
|---|---|
| Zu bewertendes Objekt   | : einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (7 Wohneinheiten) mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze mit fünf PKW-Garagen und vier PKW-Außenstellplätzen   |
| Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)                       | : Handstraße XX<br>51469 Bergisch Gladbach-Hand   |
| Wohnlage  | : noch durchschnittlich   |
| Baujahre  | : ca. 1972      Mehrfamilienhaus und<br>Garagen 1-4 (Umbauten<br>1996/97, 2003/6)<br><br>zwischen      Garage 5<br>1982 und<br>1988   |
| Grundstücksgröße  | : 609 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche (Whgen 3+5 lt. Aufmaß, im Übrigen lt. Bauunterlagen) | : 60,84 m <sup>2</sup> Whg 1 EG links<br>67,21 m <sup>2</sup> Whg 2 EG rechts<br>40,06 m <sup>2</sup> Whg 3 OG links<br>99,18 m <sup>2</sup> Whg 4 OG rechts<br>28,52 m <sup>2</sup> Whg 5 DG links<br>91,54 m <sup>2</sup> Whg 6 DG rechts<br><u>71,85 m<sup>2</sup></u> Whg 7 Dachspitze<br>459,20 m <sup>2</sup> |
| Eintragungen in Abt. II   | : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden  |
| Baulasten   | : keine Eintragungen zugunsten bzw. zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden  |
| Altlasten/-kataster   | : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden   |

- Bergschäden : Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück über dem Bergwerksfeld "Maria Meerstern II" sowie zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert; mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Überbau : die Garagen sind an drei Stellen auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,8 m<sup>2</sup> auf Nachbargrundstücke überbaut
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergisch Gladbach vom 19.02.2025 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung des Objektes : die Wohnungen 1-6, zwei Garagen und ein Außenstellplatz sind vermietet; ferner wird gemäß Pachtvertrag eine beleuchtete Plakattafel auf dem zu bewertenden Grundstück bewirtschaftet;
- ob die Wohnung 7 in der Dachspitze, die übrigen drei Garagen und die drei weiteren Außenstellplätze vermietet sind, kann nicht gesagt werden
- Anmerkung: Ferner sind im Kellergeschoss nicht als Wohnung genehmigte Räumlichkeiten zu Wohnzwecken vermietet.
- Miete, Nebenkostenvorauszahlungs-pauschale, Beginn des Mietverhältnisses : Wohnung 1 und Außenstellplatz:  
EUR 558,-/Monat Netto-Kaltmiete  
EUR 212,-/Monat Nebenkostenvorauszahlung  
EUR 770,-/Monat insgesamt  
seit: 31.08.1996

Wohnung 3:

EUR 450,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 160,-/Monat Nebenkostenvorauszahlung

EUR 610,-/Monat insgesamt

seit: 01.06.2024

Wohnung 4:

EUR 800,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 170,-/Monat Nebenkostenvorauszahlung

EUR 970,-/Monat insgesamt

seit: 01.03.2021

Wohnung 5:

EUR 400,-/Monat Brutto-Warmmiete

seit: nicht bekannt

der Mieter der Whg 5 hat ferner eine Garage  
separat gemietet:

EUR 50,-/Monat Miete

seit: 01.04.2025

Wohnung 6 (mündlicher Mietvertrag):

EUR 1.000,-/Monat Brutto-Warmmiete

seit: 01.06.2021

Mehrzweckraum, Partyraum mit Vorraum  
und Duschbad im Kellergeschoss und Garage:

EUR 445,-/Monat Netto-Kaltmiete

EUR 320,-/Monat Nebenkostenvorauszahlung

EUR 765,-/Monat insgesamt

seit: nicht bekannt

Wohnungen 2 und 7 sowie übrige Garagen  
und Außenstellplätze: nicht bekannt

Gewerbebetrieb

: in dem Objekt wird vermutlich kein  
Gewerbebetrieb geführt

Zubehör

: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Fünf Wohnungen konnten nicht von innen besichtigt werden.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist für die Garage 5 mit dem angrenzenden massiven Abstellraum keine Genehmigung beantragt worden.

Wertermittlungstichtag : 01.04.2025

**Verkehrswert : EUR 842.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 24.04.2025

W. Otten

## 7 Literatur / Unterlagen

### Literatur

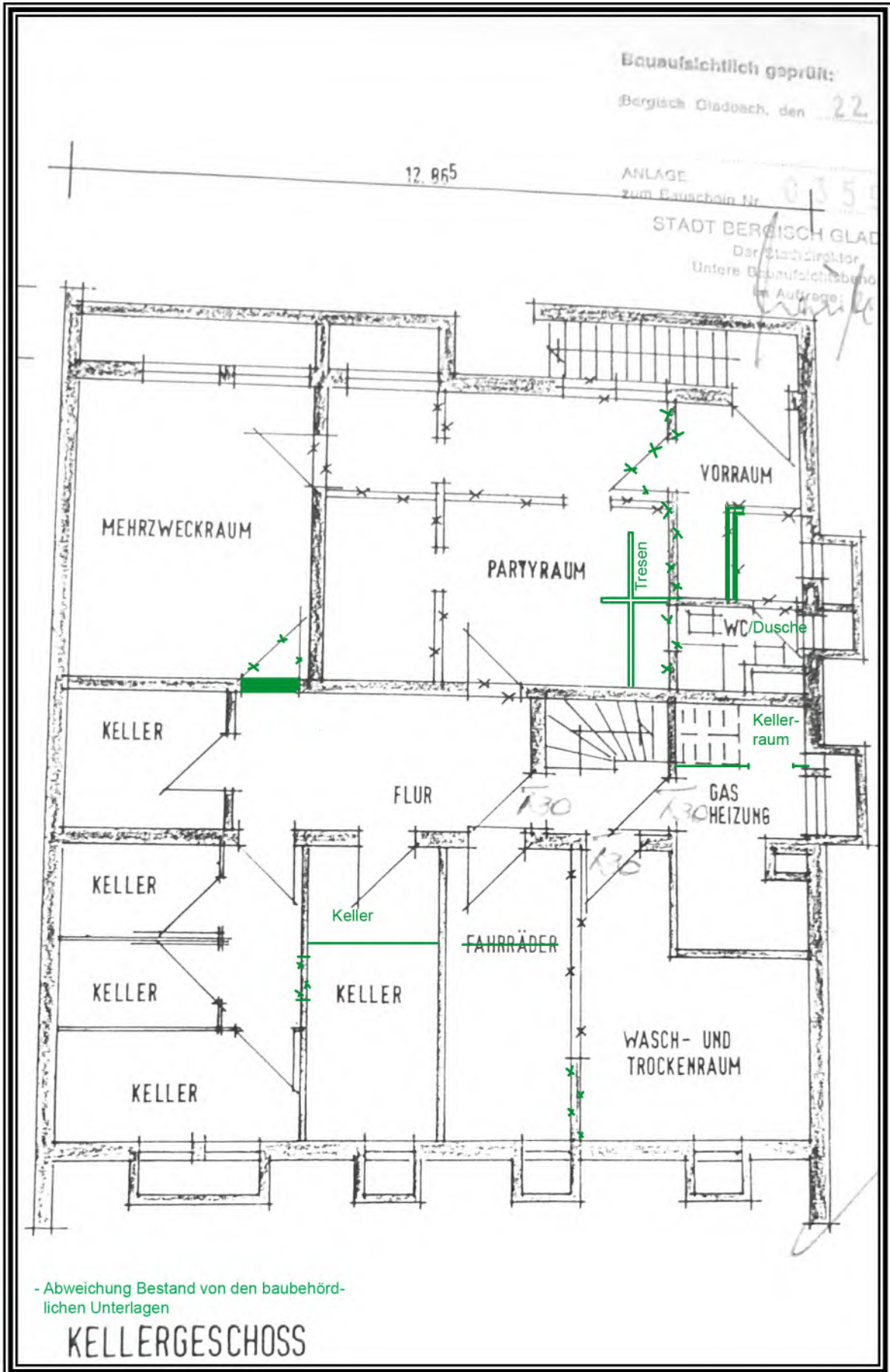
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 - WoFlV) 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 2025 für die Stadt Bergisch Gladbach, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach (vom 07.03.2025)

### Unterlagen

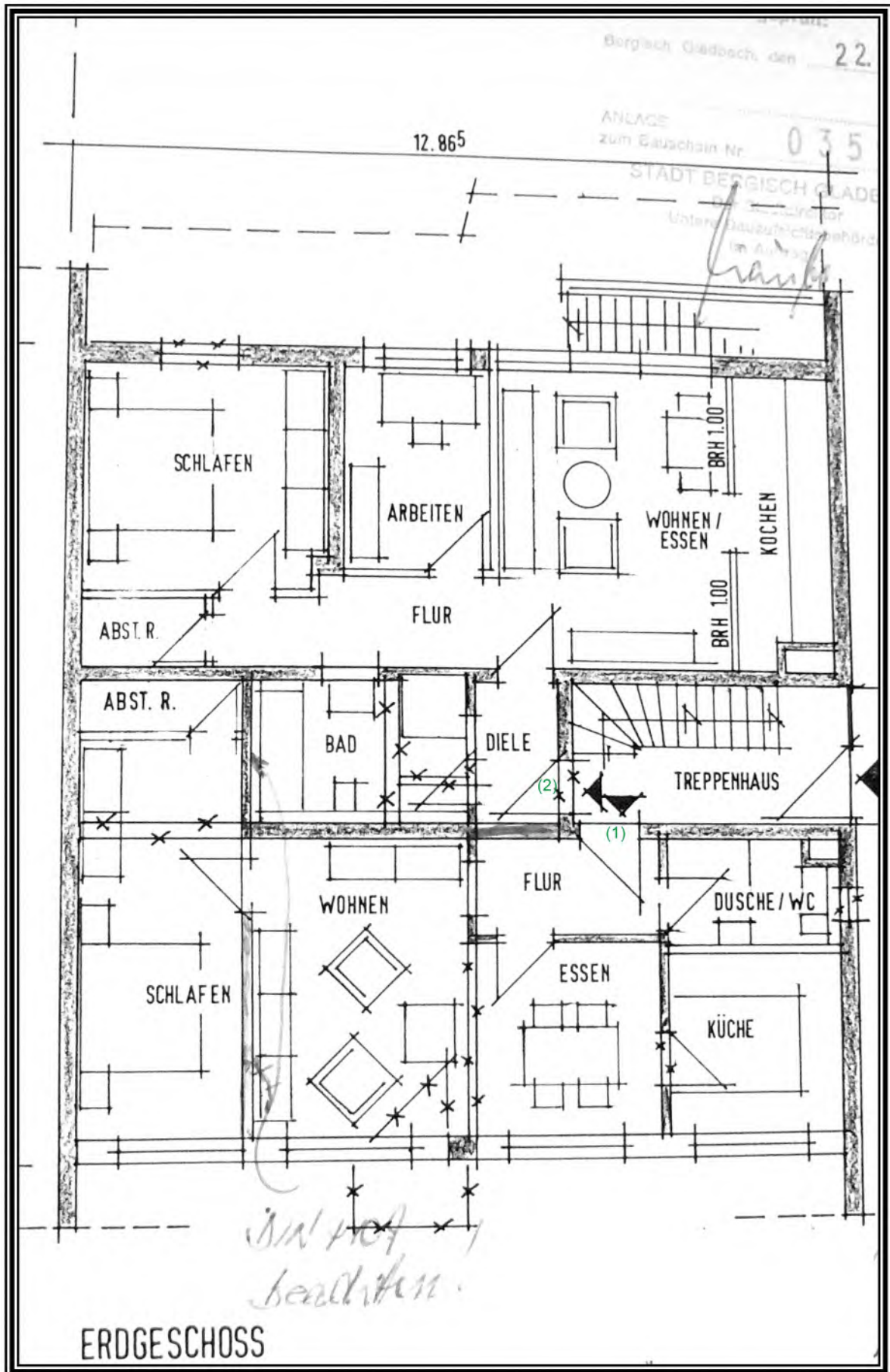
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Paffrath, Blatt 1387, letzte Änderung 11.12.2024, Amtlicher Ausdruck vom 15.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rheinisch Bergischen-Kreises vom 18.02.2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bergisch Gladbach
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergisch Gladbach vom 04.03.2025
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen der Stadt Bergisch Gladbach vom 18.02.2025
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 04.03.2025
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge der Stadt Bergisch Gladbach vom 18.02.2025
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge des Abwasserwerkes Bergisch Gladbach vom 20.02.2025
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Stadt Bergisch Gladbach vom 17.02.2025, Kopie des Flächennutzungsplanes
- Auskunft aus der Wohnraumdatenbank zur Zweckbindung aufgrund der Bewilligung von öffentlichen Mitteln oder Förderzusagen der Stadt Bergisch Gladbach vom 19.02.2025
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach (Stand 01.01.2024)
- Kopie des Beschlagnahmeberichtes der Zwangsverwalterin vom 12.12.2024, mit Mietaufstellung "Anlage III" (Stand: 12.12.2024)

## **8 Anlagen**

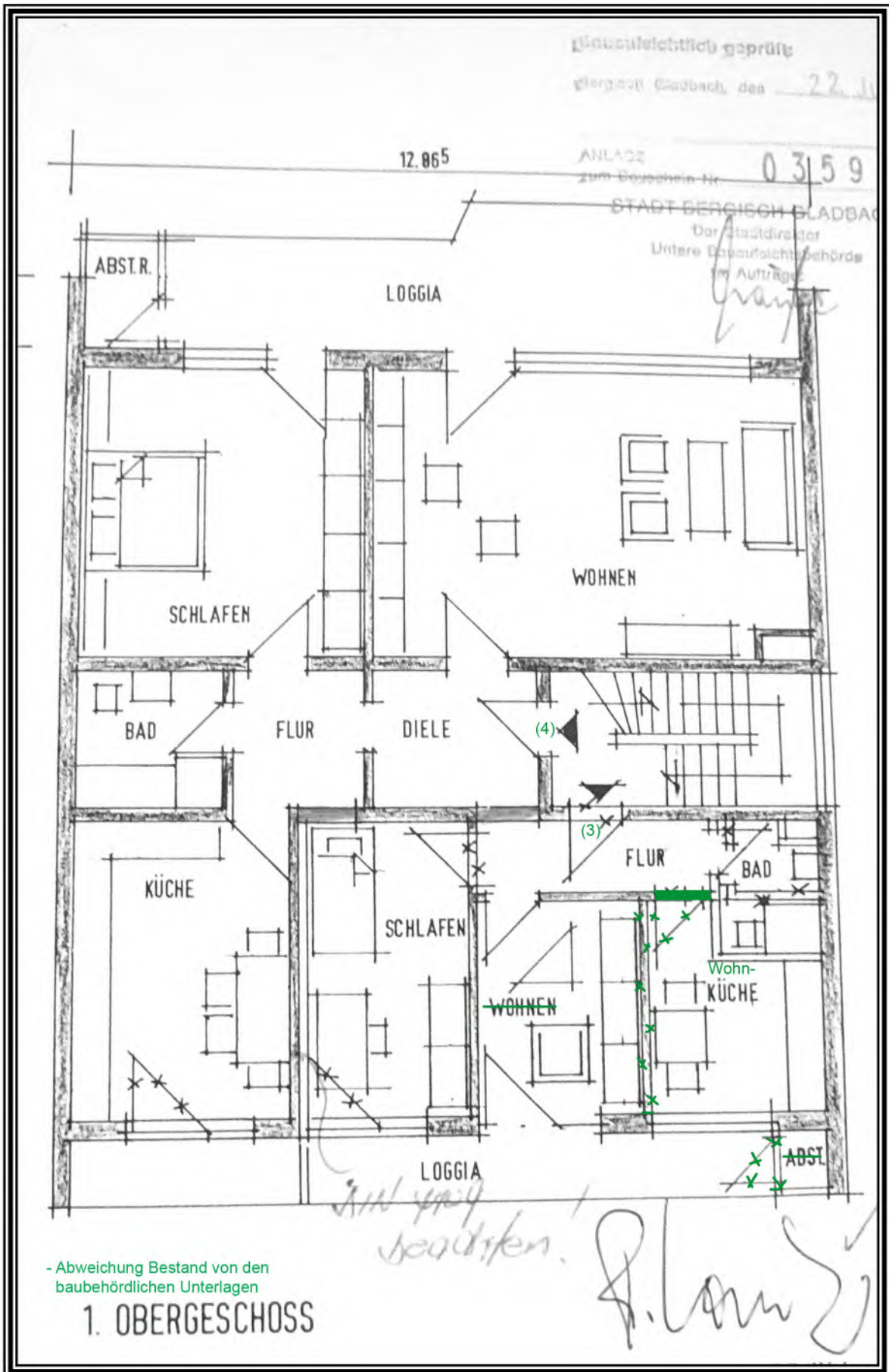
- Anlage 1 bis 15 : Lichtbilder  
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 16 bis 20 : Grundrisse
- Anlage 21 : Lageplan Außenstellplätze  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -.
- Anlage 22 : Auszug aus der Flurkarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 23 : Stadtplanausschnitt  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 24 : Übersichtskarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



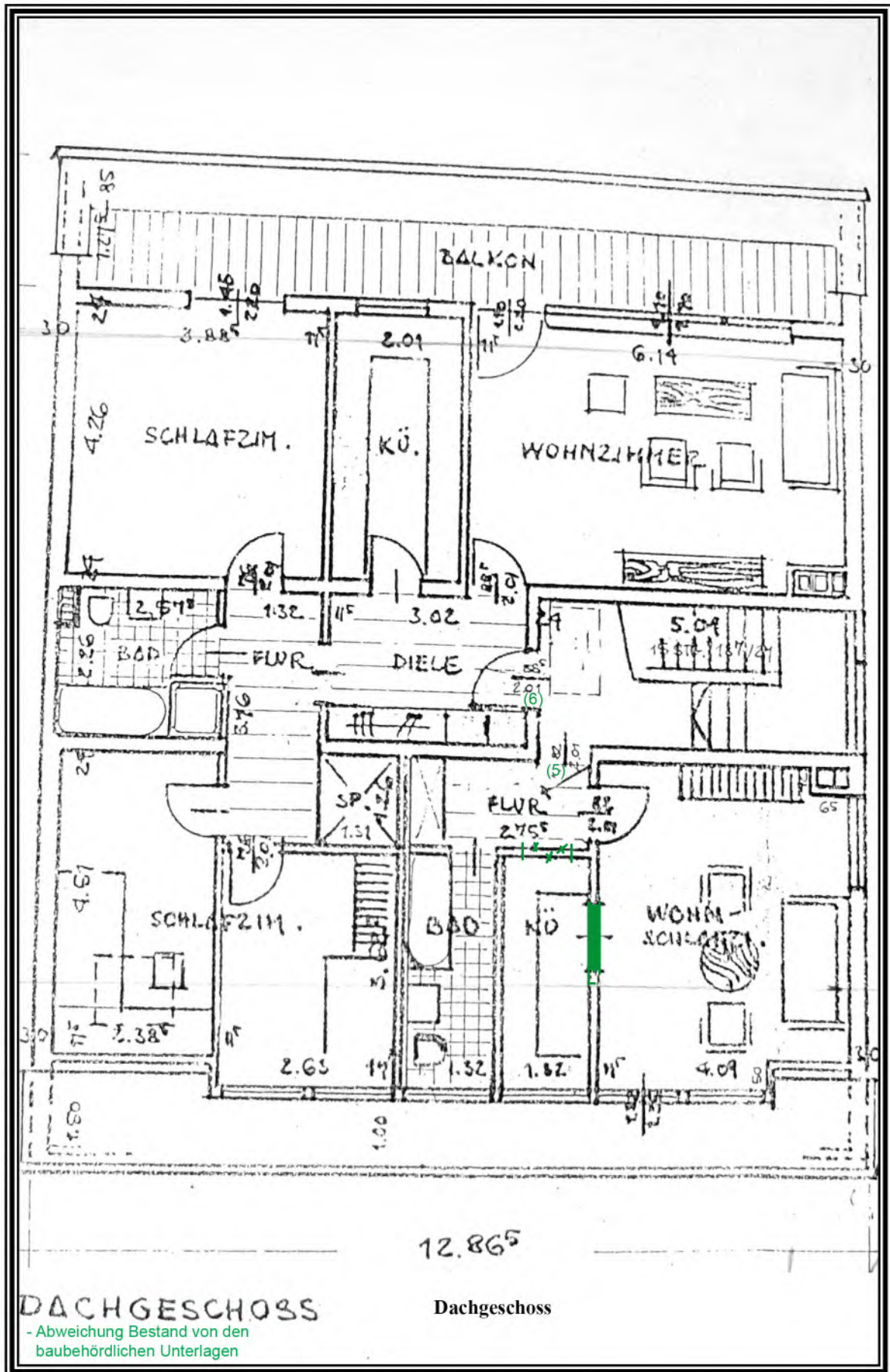
Grundrisszeichnung



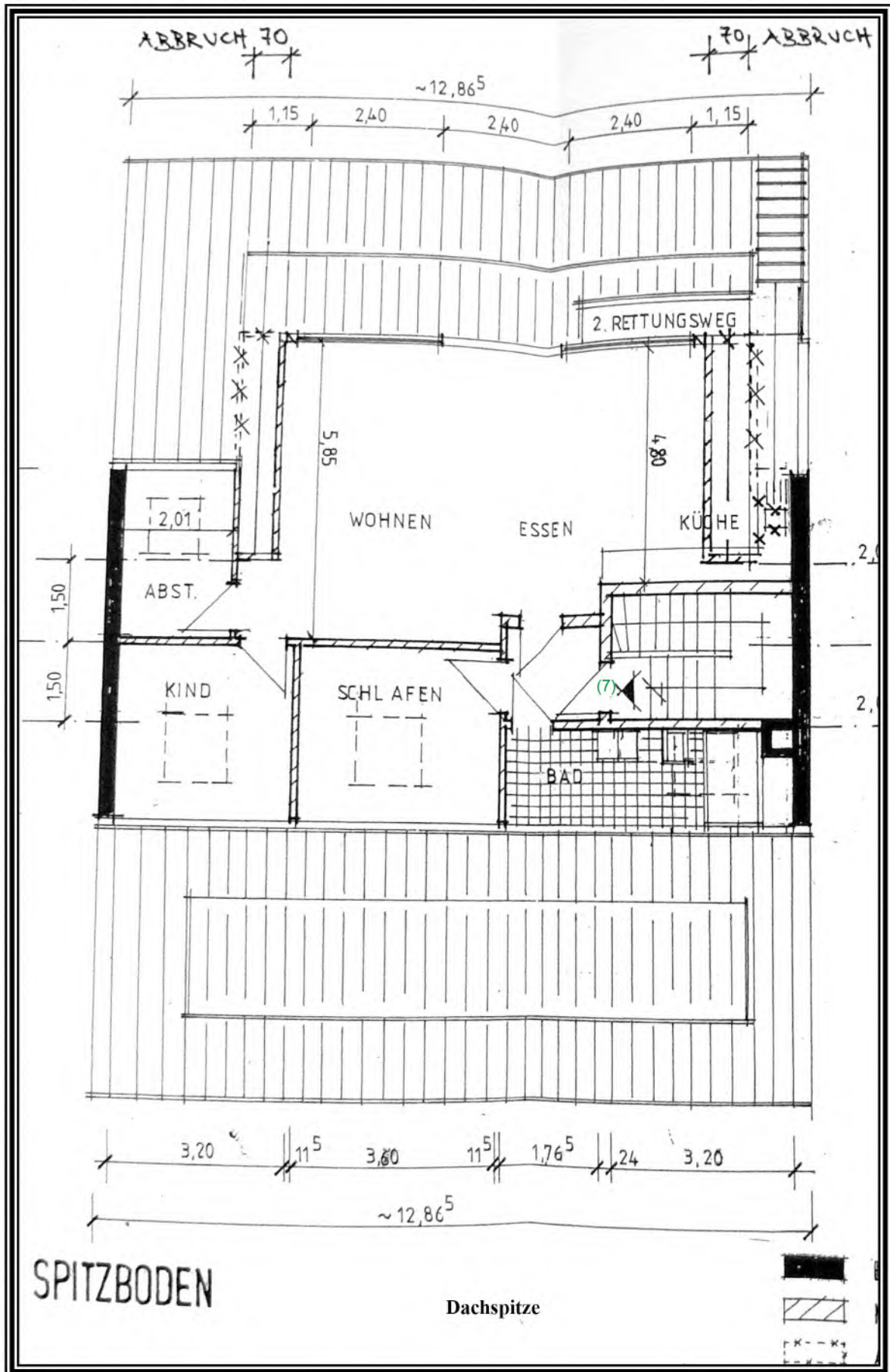
Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung