



**NOVA-Immobilienbewertung**  
Gottfried-Keller-Weg 6, 47877 Willich  
Tel: 0152 - 32147814  
E-Mail: immo-grst@web.de

Willich den: 05.02.2025

Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch**



**Etagenwohnung (3.OG)  
Im Wohnpark 29 in 50127 Bergheim**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 06.01.2025 ermittelt mit:  
**77.000,00 €**

**In Worten: Siebenundsiebzigtausend Euro**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 77 Seiten. Hierin sind 12 Anlagen mit 26 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.  
Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01. AktZ. des Gerichts: 61 K 20/16

# Inhalt:

<b>1. Einleitung</b> .....	3
<b>1.1 Auftrag</b> .....	3
<b>1.2 Erläuterungen zum Umfang</b> .....	6
<b>1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte</b> .....	7
<b>2. Lage</b> .....	8
<b>2.1 Regionale Lage</b> .....	8
<b>2.2 Lokale Lage</b> .....	12
<b>3. Wertermittlungsobjekt</b> .....	13
<b>3.1 Grundstück</b> .....	13
<b>3.2 Gebäude und bauliche Anlagen</b> .....	18
<b>4. Wertermittlung</b> .....	20
<b>4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen</b> .....	20
<b>4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021</b> .....	22
<b>4.3 Verfahrenswahl und Begründung</b> .....	23
<b>5. Bodenwert</b> .....	24
<b>5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung</b> .....	24
<b>5.2 Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	24
<b>6. Sachwertverfahren</b> .....	26
<b>6.1 Allgemeine Grundlagen</b> .....	26
<b>6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad</b> .....	27
<b>6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile</b> .....	31
<b>6.4 Alterswertminderung</b> .....	31
<b>6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen</b> .....	32
<b>6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts</b> .....	34
<b>7. Ertragswertverfahren</b> .....	35
<b>7.1 Definitionen</b> .....	35
<b>7.2 Flächen und Erträge</b> .....	36
<b>7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger</b> .....	40
<b>7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts</b> .....	41
<b>7.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts</b> .....	42
<b>8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	42
<b>8.1 Pauschale Erfassung</b> .....	43

8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	43
9. Verkehrswert .....	44
Anhang A: Objektbilder .....	46
Anhang B: Anlagen .....	50
B.1 Anlage 1: Grundbuchauszug Bergheim .....	50
B.2 Anlage 2: Auskunft Denkmalamt .....	63
B.3 Anlage 3: Altlastauskunft .....	64
B.4 Anlage 4: Energieausweis .....	65
B.5 Anlage 5: Baulastauskunft .....	67
B.6 Anlage 6: Flurkartenauskunft .....	68
B.7 Anlage 7: Flurkarte .....	69
B.8 Anlage 8: Bodenrichtwert .....	70
B.9 Anlage 9: Grundriss .....	71
B.10 Anlage 10: Nebenkostenabrechnung .....	72
B.11 Anlage 11: Wohnflächenberechnung .....	74
B.12 Anlage 12: Gebäudeplan der Wohnetage .....	76

# 1. Einleitung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 98,37 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im 3. OG, (Wo.Nr. 73) mit 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste WC. Großer Balkon, 1 Außenstellplatz mit der Nummer 360, ein Kellerraum (Nr. 73)

Das Bewertungsobjekt steht auf dem Grundstück: Flur 20, Flurstück 536, mit 5895 m<sup>2</sup>, den Miteigentumsanteil von 6.008/1.000.000 und in Anlage 1 beigefügten Grundstücken, lt Grundbuchauszug vom 08.01.2025, Amtsgericht Bergheim Blatt 4366.

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, viergeschossigen, Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Das Mehrfamilienhaus (Nr.29) ist aufgeteilt in insgesamt 24 Wohneinheiten, ursprüngliches Baujahr gemäß Aktenlage 1972.

Die Außenanlage zeigt nach dem äußeren Eindruck einen guten gepflegten Unterhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption der Wohnung ist gemäß Bauakteneinsicht zweckmäßig.

## 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	<b>Amtsgericht Bergheim</b> Kennedystr. 2 50126 Bergheim
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB und ImmoWertV 2021 Ermittlung
Auftragsdatum:	09.12.2024
Aktenzeichen:	AZ: 23-4467198-0-8
Ortstermin:	06.01.2025
Teilnehmer Ortstermin:	Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.  Alle anderen Berechtigten verzichteten auf eine Teilnahme.

## **Allgemeine Angaben zum Auftrag:**

Auftraggeber: Amtsgericht Bergheim

Vollstreckungsgericht

## **Grund der Gutachtenerstellung:**

Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen.

Die **Zwangsvollstreckung** betreffend die ETW Nr 73 im WEG Ahe I Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim.

Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Aufgrund des Vollstreckungsbescheids des Amtsgericht Euskirchen vom 06.09.2023.

Nach Kontaktaufnahme mit dem Besitzer und seiner Tochter, waren diese nicht bereit einen Ortstermin mit mir durchzuführen, trotz mehrfacher Kontaktaufnahme per Mail und telefonisch!

Die Hausverwaltung waren so freundlich und haben alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Das Gutachten soll folgende Angaben enthalten:

- 1. Ob ein Gewerbebetrieb in der ETW geführt wird!

Antwort: Laut Außenbesichtigung konnte kein Gewerbebetrieb ermittelt werden, weder am Klingelschild noch an der Haustür.

- 2. Eine Liste des Zubehörs und Bewertung der einzelnen Positionen!

Antwort: Zubehör zur Wohnung konnte nicht ermittelt werden, da ich keinen Zugang zur Wohnung und Kellerraum hatte!

- 3. Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?

Antwort: Lt. Auskunft der Baubehörde, bestehen keine Beschränkungen oder Beanstandungen!

- 4. Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen?

Antwort: Es bestehen lt Altlastenauskunft, keine Altlasten!

- 5 Auskunft über den Denkmalschutz!

Antwort: Nach Auskunft des Denkmalamtes ist die Immobilie nicht Denkmalgeschützt!

- 6. Auskunft zu etwaigen Überbauten oder Eingrenzüberbauungen?

Antwort. Es bestehen keine Überbauten oder Eingrenzüberbauungen!

- 7. Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan?

Antwort: ein Lage- und Gebäudeplan wurde beantragt und in den Anlagen hinzugefügt!

- 8. Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit?

Antwort: Lichtbilder wurden vor Ort von mir erstellt und im Anhang hinzugefügt!

- 9. Stimmt die Objektanschrift mit dem Grundbuch überein?

Antwort: Ja die Angaben stimmen überein und sind korrekt!

### **Hinweise zum Ortstermin:**

Das Bewertungsobjekt konnte innen nicht besichtigt werden! Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Die Außenbesichtigung ergab keine sichtbaren Mängel an der Außenfassade, im Eingangsbereich oder im Hausflur! Verdeckte Schäden können allerdings innerhalb der Wohnung nicht ausgeschlossen werden, da eine Innenbesichtigung verweigert wurde.

### **Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	06.01.2025
Qualitätsstichtag:	06.01.2025
Ortstermin:	06.01.2025

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFIV.

## 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Bergheim Grundbuchbezirk: Quadrath-Ichendorf Blatt: 4366 Auszug vom: 08.01.2025 siehe Anlage 1 „Grundbuchauszug“
Denkmalschutz	Auskunft Denkmalamt vom 13.01.2025:  Zitat: „Der Wohnpark 29 steht <b>nicht</b> unter Denkmalschutz und es befinden sich auch keine Bodendenkmäler in der Umgebung.“  siehe Anlage 2 „Denkmalschutz“
Altlastauskunft	Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises  Schreiben/Ihre Anfrage vom 19.12.2024  Zitat: „kein Eintrag über Altlasten vorhanden, Im Wohnpark 29 in 50127 Bergheim.“
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft der Stadt Bergheim  Datum Abruf: 15.01.2025  Zitat: „Auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf dem o. g. Flurstück derzeit <b>keine Baulasten</b> im Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim eingetragen sind“  siehe Anlage 5 „Baulastenauskunft“
Flurkartenauskunft	Bezirksregierung Köln  Amt für Liegenschaftskataster  Auszug vom 08.01.2025  siehe Anlage 6 „Flurkartenauskunft“

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Nordrhein-Westfalen

Katasteramt

Auszug vom: 12.01.2025

siehe Anlage 7 „Liegenschaftskarte“

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Landkreis	Rhein-Erft-Kreis
Stadt / Ort	Bergheim
Einwohner	ca. 59000
Verkehrsanbindung	A4 und A61 in der Nähe, S-Bahn-Anbindung (S12), Gute Busverbindungen, Ausgebautes Radwegenetz
Fläche	ca. 65 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	ca. 908 Einwohner/km <sup>2</sup>
Nächstgelegene Städte	Köln, Düren, Pulheim, Erftstadt
Einrichtungen	Einkaufszentren, Ärzte und Apotheken, Sporteinrichtungen, Freizeitparks, Restaurants
Schulen	Grundschule Bergheim, Realschule Bergheim, Gymnasium Bergheim
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Köln/Bonn, ca. 40 km entfernt.
Nächstgelegenes Krankenhaus	St. Elisabeth Krankenhaus, ca. 3 km entfernt.

## Lagebeschreibung:

Bergheim ist eine Stadt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, die sich durch ihre zentrale Lage im Rheinischen Braunkohlerevier auszeichnet. Die Stadt liegt etwa 20 Kilometer nordwestlich von Köln und ist gut an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus urbanen und ländlichen Strukturen, die eine hohe Lebensqualität bieten. Bergheim selbst hat eine charmante Innenstadt mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die Stadt ist von einer Vielzahl von Grünflächen umgeben, die sowohl für Freizeitaktivitäten als auch für Erholung genutzt werden können. Die Lage im Rhein-Erft-Kreis bietet zudem eine gute Anbindung an die Autobahnen A4 und A61. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu mehreren Bahnhöfen und Bushaltestellen ebenfalls sehr gut, was die Mobilität der Bewohner erhöht. Die Stadt hat eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Schwimmbäder und Parks, die zur hohen Lebensqualität beitragen. Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Gebäuden und der Marktplatz sind beliebte Anziehungspunkte für Einheimische und Besucher. Bergheim bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsgebieten, was es zu einem idealen Wohnort macht.

## Wirtschaftliche Entwicklung:

Die wirtschaftliche Entwicklung in Bergheim ist in den letzten Jahren stabil geblieben, mit einem Fokus auf die Diversifizierung der lokalen Wirtschaft. Die Stadt hat sich von einer stark von der Braunkohleindustrie geprägten Region hin zu einem Standort für Dienstleistungen, Handel und kleine bis mittelständische Unternehmen gewandelt. Die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Förderung von Existenzgründungen haben zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beigetragen. Die Stadtverwaltung hat verschiedene Initiativen ins Leben gerufen, um die wirtschaftliche Attraktivität Bergheims zu steigern, darunter die Förderung von Gewerbegebieten und die Unterstützung von lokalen Unternehmen. Die Nähe zu großen Städten wie Köln und Düsseldorf hat Bergheim zu einem attraktiven Standort für Pendler gemacht, was die Nachfrage nach Wohnraum erhöht hat. Die Stadt hat auch in die Infrastruktur investiert, um die Anbindung an die Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern, was wiederum die wirtschaftliche Entwicklung fördert. Die lokale Wirtschaft profitiert von der hohen Kaufkraft der Bevölkerung, die durch die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und die vorhandenen Freizeitmöglichkeiten unterstützt wird. Die Stadt hat sich zudem als Standort für verschiedene Veranstaltungen und Märkte etabliert, die sowohl Einheimische als auch Besucher anziehen und zur Belebung der Innenstadt beitragen.

### **Verkehrsanbindung:**

Bergheim ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A4, die eine schnelle Verbindung nach Köln und Aachen ermöglicht. Zudem ist die A61 in wenigen Minuten erreichbar, was die Anbindung an die Region verbessert. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Buslinien und die S-Bahn-Linie S12 gewährleistet, die Bergheim mit den umliegenden Städten und dem Kölner Hauptbahnhof verbindet. Die Bahnhöfe in der Umgebung sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine gute Anbindung an das Schienennetz. Die Stadt hat auch ein gut ausgebautes Radwegenetz, das die Erreichbarkeit der verschiedenen Stadtteile und der Umgebung fördert.

### **Altersstruktur:**

Die Altersstruktur in Bergheim ist ausgewogen, mit einem hohen Anteil an jungen Familien und einer wachsenden Anzahl von Senioren. Etwa 25% der Bevölkerung sind unter 18 Jahre alt, während rund 20% der Einwohner über 65 Jahre alt sind. Dies spiegelt sich in den verfügbaren Freizeitangeboten und der Infrastruktur wider, die auf die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen ausgerichtet sind.

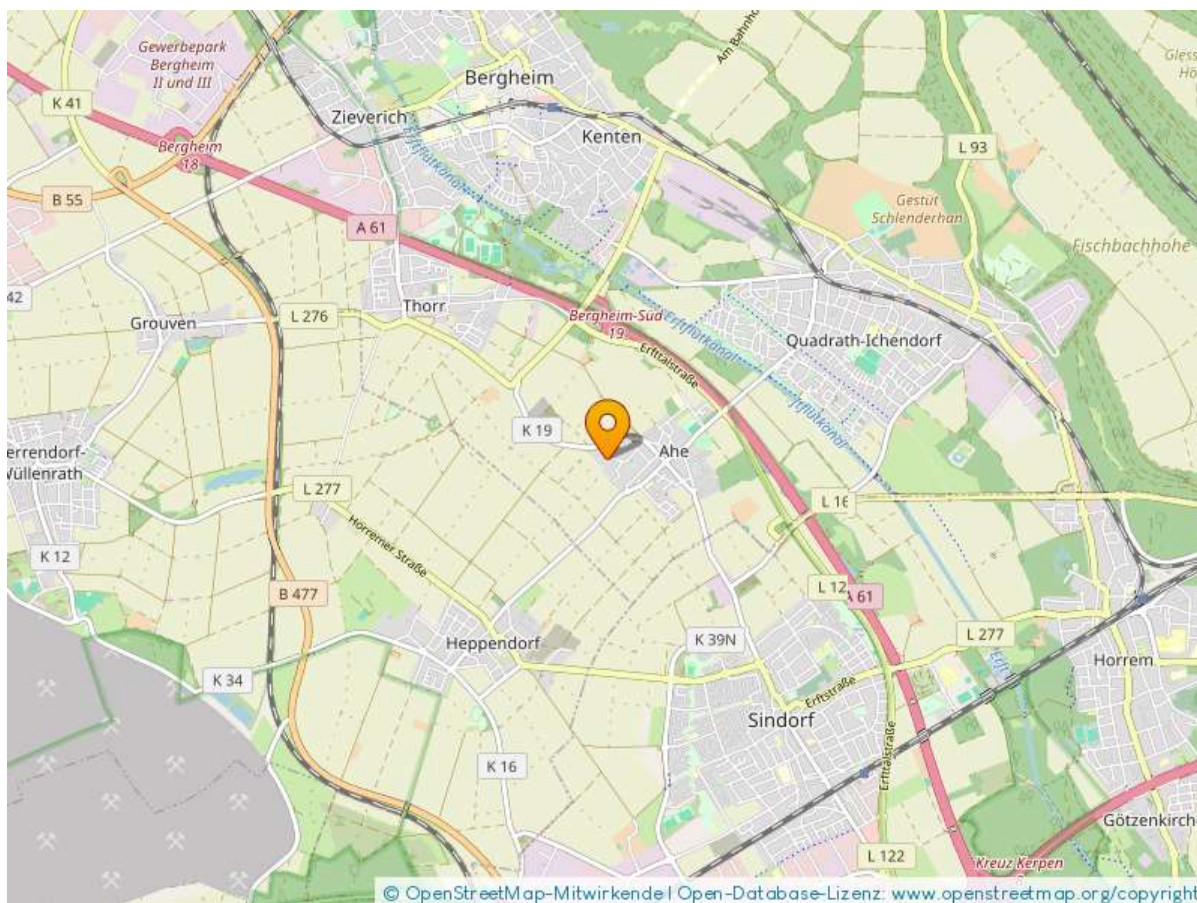
### **Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation:**

Die sozioökonomische Struktur in Bergheim ist vielfältig und geprägt von einer Mischung aus verschiedenen Altersgruppen und sozialen Schichten. Die Stadt hat eine relativ hohe Anzahl an Familien, was sich in der Nachfrage nach Wohnraum und den verfügbaren Freizeitangeboten widerspiegelt. Die Bevölkerung ist überwiegend deutsch, jedoch gibt es auch eine wachsende Anzahl von Migranten, die zur kulturellen Vielfalt der Stadt beitragen. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landesdurchschnitt, was auf eine stabile wirtschaftliche Lage hinweist. Die Stadt hat eine gute Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird, einschließlich Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die Altersstruktur ist ausgewogen, mit einem hohen Anteil an jungen Menschen und einer wachsenden Anzahl von Senioren, was die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für verschiedene Generationen macht.

## Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücksmarkt in Bergheim hat in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erfahren. Die Nachfrage nach Wohnraum ist gestiegen, was zu einem Anstieg der Immobilienpreise geführt hat. Insbesondere in den zentralen Lagen und in Neubaugebieten sind die Preise deutlich gestiegen. Die Stadt hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern, darunter die Ausweisung neuer Baugebiete und die Unterstützung von Wohnprojekten. Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird auch durch die gute Anbindung an die Metropolregion Köln begünstigt, was Bergheim zu einem attraktiven Standort für Pendler macht. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist hoch, was zu einer Verknappung des Angebots führt. Die Stadtverwaltung arbeitet daran, die Entwicklung des Grundstücksmarktes nachhaltig zu gestalten und gleichzeitig die Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

## Regionale Lage:



Im Wohnpark 29, Bergheim - Regionale Lage

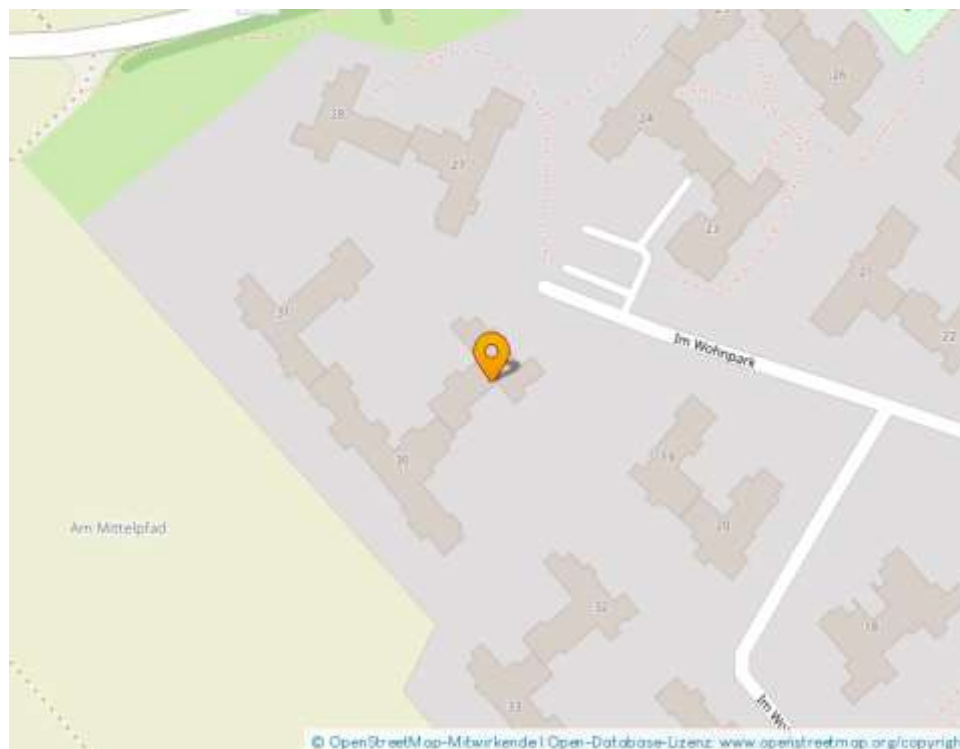
## 2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Ruhige Lage, 1,5 km zum Ortskern, gute Anbindung an ÖPNV.
Fußläufig erreichbar	Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Bushaltestelle, Spielplatz, Sporteinrichtungen

Der Wohnpark 29 befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil von Bergheim. Die Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 1,5 Kilometer, was eine schnelle Erreichbarkeit von Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten ermöglicht. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten. Lebensmittelgeschäfte sind in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Einkauf erleichtert. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt, mit Parks und Spielplätzen, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen.

### Lokaler Grundstücksmarkt:

Der lokale Grundstücksmarkt in diesem Ortsteil zeigt eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bei Familien und jungen Paaren. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren gestiegen, was auf die Attraktivität der Lage zurückzuführen ist. Neubauprojekte und Sanierungen bestehender Gebäude tragen zur positiven Entwicklung des Marktes bei.



Im Wohnpark 29, Bergheim - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bergheim
Bezirk:	Quadrath-Ichendorf
Band:	Ahe
Blatt:	4366
Letzte Änderung:	15.10.2024
Datum Auszug:	08.01.2025

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis:

Miteigentumsanteil von 6.008 / 1.000.000  
An den Grundstücken:

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1				Miteigentumsanteil von 6.008 / 1.000.000 An den Grundstücken:	
1	Quadrath-Ichendorf	20	529	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	192 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	535	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	2.059 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	536	Gebäude und Freifläche, Erholungsfläche	5.895 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	530	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	821 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	531	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	1.059 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	534	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	1 m <sup>2</sup>

1	Quadrath-Ichendorf	20	533	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	3.961 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	538	Gebäude und Freifläche, Erholungsfläche	5.075 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	537	Gebäude und Freifläche, Erholungsfläche	778 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	532	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	3.899 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	486	Verkehrsfläche	97 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	481	Verkehrsfläche	81 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	480	Verkehrsfläche	97 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	499	Verkehrsfläche	2.220 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	484	Verkehrsfläche	260 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	483	Verkehrsfläche	218 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	478	Verkehrsfläche	260 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	485	Verkehrsfläche	24 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	482	Verkehrsfläche	20 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	479	Verkehrsfläche	24 m <sup>2</sup>
1	Quadrath-Ichendorf	20	487	Hof- und Gebäudefläche, Ahe, Im Wohnpark	2.821 m <sup>2</sup>

**Summe Flächen:**

**29.862 m<sup>2</sup>**

Miteigentumsanteil von 6.008 / 1.000.000

Der Miteigentumsanteil beträgt ca. 179,41 m<sup>2</sup> von den 29.862 m<sup>2</sup>

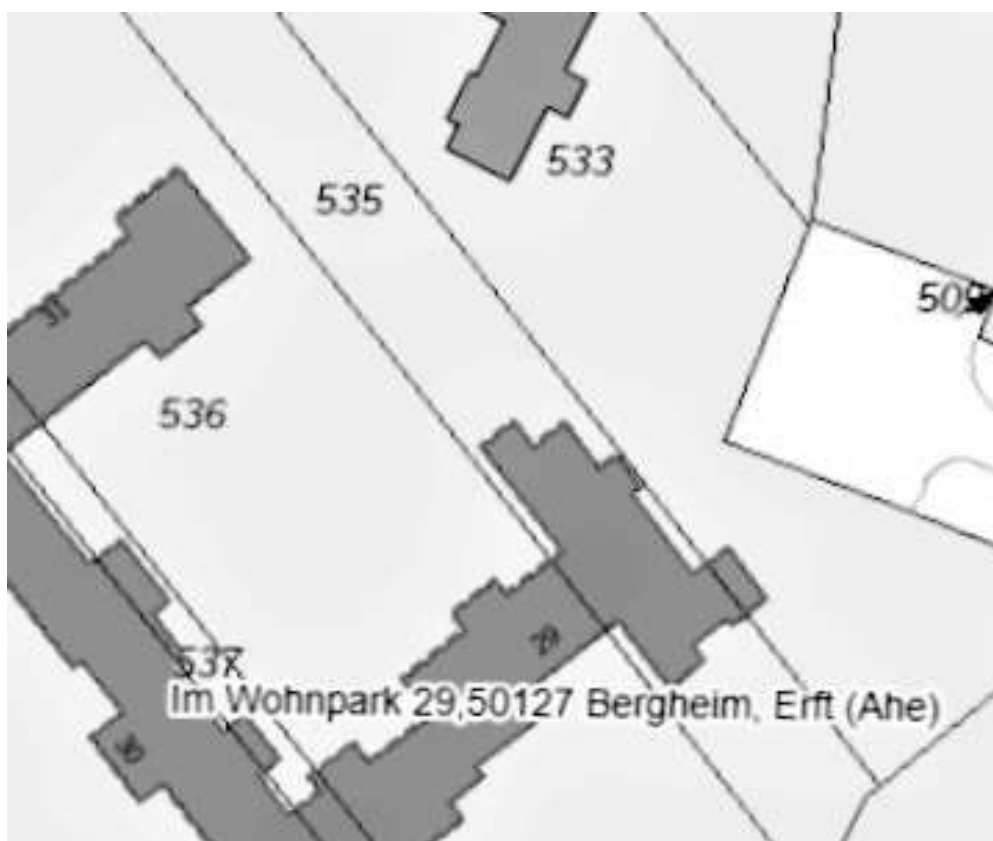
Der Wert wurde bereits in der Grundstücks Berechnung berücksichtigt!

## Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

Das Gebäude mit der Hausnummer 29 steht auf dem Grundstück Flur 20, Flurstück 536, mit 5895 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil von 6.008 / 1.000.000 Wert bereits in der Wertermittlung enthalten!



## Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Sondereigentum

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Hausnummer 29 im 3. OG gelegenen Wohnung im Aufteilungsplan mit der Nummer 73 bezeichnet und dem Kellerraum im Aufteilungsplan mit der Nummer 73 a bezeichnet

verbunden hiermit ist das Sondernutzungsrecht an den oberirdischen Stellplatz mit der Nummer 360 bezeichnet.

## Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten

Amtsgericht Bergheim		Grundbuch von Quadrat-Ichendorf			Blatt 4366		Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Stibartige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen-schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage			
1	2	a	b	c/d	e	ha	a	m <sup>2</sup>	
		Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte eingetragen in den Blättern 4294 bis 4494 (ausgenommen dieses Blatt). Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1981. Eingetragen am 24. Juni 1982.							
2/	zu 1	Beschränkung der Errichtung von An-, Auf- oder Umbauten an den Grundstücken Flur 10 Parzelle Nr. 170, 75, 164, 166, 168, 174, 179, 180 eingetragen im Grundbuch von Heppendorf 3095 in Abteilung II Nr. 2.							
3/	zu 1	Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen an den Grundstücken Flur 10 Parzelle Nr. 170, 75, 164, 166, 168, 174, 179, 180 eingetragen im Grundbuch von Heppendorf 3095 in Abteilung II Nr. 3.							
4/	zu 1	Beschränkung der Errichtung von An- Auf- oder Umbauten							
5/	zu 1	Verpflichtung zur Duldung von Gemeinschaftsanlagen.							
		zu Nr. 4/ zu 1 und 5/ zu 1: an den Grundstücken Flur 10 Nr. 163, 165, 167, 169, 175, 176, 177, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, Flur 13 Nr. 220, 221 und Flur 51 Nr. 266, 268, 269, 364-368, 370-372, 375, 378-381, 383-389, 391, 392, 394, 396-408 eingetragen in den Grundbüchern von Heppendorf 3089 und 3094 in Abteilung II Nr. 3 und 4 Heppendorf 3077, 3078, 3079, 3086, 3087, 3088, 3090 und 3098 in Abteilung II Nr. 4 und 5, Heppendorf 1823, 1824, 2058, 3068, 3075, 3076 in Abteilung II Nr. 5 und 6, Heppendorf 3091, 3092 in Abteilung II Nr. 8 und 9, Heppendorf 3093							

letzte Änderung 15.10.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 08.01.2025 - Seite 5 von 28

Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01  
Verkehrswertgutachten  
Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Immobilienbewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Seite 16 von 64  
Deckblatt  
Seite 0

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c/d	e	ha	a	mq
		in Abteilung II Nr. 9 und 10, Heppendorf 3096 in Abteilung II Nr. 13 und 14, Heppendorf 3097 in Abteilung II Nr. 16 und 17.						
6/ zu	1	Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf Flur 13 Nr. 241 eingetragen in Heppendorf 3405, Abteilung II Nr. 4.						
7/ zu	1	Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf Flur 13 Nr. 242 eingetragen in Heppendorf 3412, Abteilung II Nr. 3.						
8/ zu	1	Kellerbenutzungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Heppendorf Flur 13 Nr. 243, eingetragen in Heppendorf 3097, Abteilung II Nr. 19.						

letzte Änderung 15.10.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 08.01.2025 - Seite 6 von 28

3  
2  
1

### Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans

Entwicklungszustand

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Flächennutzungsplan

Die rechtlichen Grundlagen für den Flächennutzungsplan laut Baugesetzbuch (BauGB) werden eingehalten!

Wasserschutzzone

keine

Denkmalschutz

kein Denkmalschutz, siehe Anlage 2

Bodenbelastungen / Altlasten

keine Bodenbelastungen / Altlasten, siehe Anlage 3 „Altlastauskunft“

## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### Gebäudetyp

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus
Baujahr	1972
Wohnfläche Wohnung	98,37 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	5 (4 Obergeschosse ein Erdgeschoss)
Wohneinheiten	24
Grundriss	Vierspänner
Bedachung	Flachdach
Garage(n):	Nicht vorhanden (Außenstellplatz)

### Allgemeine Gebäudebeschreibung

Balkon	Der Balkon hat eine Fläche von 15.98 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Stahl gewährleistet.
--------	---

### Baubeschreibung:

-Rohbau: Betonfundamente, massive Wände, Fassade mit Kunstharzputz und Stahlbetondecken und Treppen.

-Dach: Flachdach mit Kiesschüttung und Attika-Verkleidung.

-Installationen: Wasserleitungen (Metall), Entwässerung (Kunststoff), Gegensprechanlage.

2.Heizung und Fenster:

-Gasbetriebene Warmwasserzentralheizung mit Thermostatventilen

-Fenster: Z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, zweifachvergast

## Ausstattungsmerkmale:

- Balkone mit Betonplatten, Kunststeinbelag und Metallgeländer.
- Außen: Eingangsüberdachungen und Metalleingangstür
- Zustand: Durchschnittlicher baulicher Zustand, kleinere Schäden an Fliesen im Treppenhaus

## Außenanlagen:

- Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbad, Spielplätze, und Parkanlage.
- Gehwege mit Beton- und Waschbetonplatten, die teilweise gering beschädigt sind.

Die Wohnung sowie die Gemeinschaftsanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand, wobei geplante Sanierungsmaßnahmen bereits beschlossen wurden.

## Gebäudetechnik

Klingel	Gegensprechanlage
Heizung	Gasheizung,
Warmwasser	Boiler, Durchlauferhitzer

## Beschreibung zu Wartung, Zustand, Bemerkungen, ...

### Innenausstattung / Einrichtung

Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden! es ist mit einem Sanierungstau zu rechnen.

### Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung des MFH von außen, konnten keine Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden.

### Barrierefreiheit

Gebäude ist nicht barrierefrei!

## Energieeffizienz / Energieausweis

Angaben aus Energieausweis:

siehe Anlage 4 „Energieausweis“

Energieverbrauchsklasse „F“

Energieverbrauch: 191,7 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

## Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

## Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

## 4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	5.895 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	240,00 €/m <sup>2</sup>
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
Bodenrichtwertnummer	2084
Gutachterausschusskennziffer	30600
Gemarkungsname	Quadrath-Ichendorf
Gemeinde	Bergheim
Gemarkungsnummer	4627
Umrechnungstabellen	<a href="https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/igd/brw//LGDBR_2_0530600_.pdf">https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/igd/brw//LGDBR_2_0530600_.pdf</a>
Ortsteil	Ahe
Quelle	Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen ( <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> ), dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> )

## Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
GFZ	0,8	0,8	x 1
Nutzung	allgemeines Wohngebiet	allgemeines Wohngebiet	x 1
Stichtag	2024-01-01	06.01.2025	x 1
Vollgeschosse	IV	IV	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 240,00 €/m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 5.895 m<sup>2</sup> x 240,00 €/m<sup>2</sup> **1.414.800,00 €**

### Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,9

Angepasster Bodenrichtwert **216,00 €**

### Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (5.895 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (216.0 €/m<sup>2</sup>) = **1.273.320,00 €**

### Berechnung als Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil 6.008 / 1.000.000 Teilen = 7.650,11 €

Bodenwert durch Miteigentumsanteil **7.650,11 €**

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Allgemeine Grundlagen

#### Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

#### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

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. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht

überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

## 6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	152,47 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>152,47 m<sup>2</sup></b>

### Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Innenwände/-türen	11%	100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%	100%		
Fußböden	5%	100%		
Sanitäreinrichtungen	9%	100%		
Heizung	9%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		

## Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster/Außentüren</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände/-türen</b>	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonst. techn. Ausstattung</b>	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten	4.3	755 €	900 €	1090 €

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

#### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

#### Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 755,00 €/m <sup>2</sup>	755,00 €
Standardstufe 4	0% x 900,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.090,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche**

**755,00 €**

### Anpassung der Normalherstellungskosten durch Anpassungsgründe NHK 2010

#### Anpassungsgrund laut NHK2010

#### Anpassung

Anpassung Vierspänner

x 0,95 = 717,25 €/m<sup>2</sup>

Anpassung Wohnungsgröße (98.37 m<sup>2</sup>)

x 0,91 = 652,70 €/m<sup>2</sup>

**Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche**

**652,70 €**

## Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **130,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 130,8 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,844$$

Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		652,70 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.203,58 €/m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>183.509,84 €</b>
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.203,58 € x 152,47 m <sup>2</sup>		

## 6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche		
Balkon mit Stahlgeländer	Fläche: 15,9800 m <sup>2</sup>		23.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>			<b>23.000,00 €</b>

## 6.4 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 53 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} = 27 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **27 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1972
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre

## Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 66,25\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **66,25% der Herstellungskosten** festgelegt.

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	183.509,84 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 23.000,00 €
	<hr/>
	206.509,84 €
Alterswertminderung 66,25%	= 136.812,77 €

## Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

## Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	206.509,84 €
Alterswertminderung 66,25%	- 136.812,77 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	69.697,07 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 3.484,85 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>73.181,92 €</b>

## 6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen Bodenwert	73.181,92 €  +7.650,11 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	80.832,03 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,19
<hr/>	
	96.190,12 €
Abzug Sanierungsstau. Zugang zur Wohnung nicht möglich. es wird mit erheblichen Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen gerechnet!	-15.000,00 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>81.190,12 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **81.190,12 €**.

## 7. Ertragswertverfahren

### 7.1 Definitionen

#### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

#### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der

Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

## 7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Wohnung	Wohn-einheit	Monat	98,37 m <sup>2</sup>	0,00 €	550,00 €	6.600,00 €

**Jahresrohertrag**

**6.600,00 €**

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen oder eigentumsähnliche Dauerwohnrechte" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 10 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

275,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	06.01.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	<b>= 1,5590</b>

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

275 € jährlich je Eigentumswohnung * 1,5590	= 429,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 429,00 €	429,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

---

**Verwaltungskosten / Jahr** **429,00 €**

## Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

98,37 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Kostenansatz für Eigentumswohnungen	zu je 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.377,18 € / Jahr
---	------------------------------	-------------------

---

**Instandhaltungskosten / Jahr**

**1.377,18 €**

## Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

6.600,00 € Jahresrohertrag x 2% 132,00 € / Jahr

---

**Mietausfallwagnis / Jahr 132,00 €**

---

## Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	429,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.377,18 €
Mietausfallwagnis / Jahr	132,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

---

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 1.938,18 €**

## Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3,25% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 7.650,11 € x 3,25% 248,63 €

---

**Bodenwertverzinsung** **248,63 €**

## 7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **27 Jahre** festgelegt.

### Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 27 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3,25 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0325)^{27} - 1}{(1 + 0,0325)^{27} * 0,0325}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 17,79**.

## 7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	6.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	-1.938,18 €
<hr/>	
Jahresreinertrag	4.661,82 €
Bodenwertverzinsung (7.650,11 € x 3,25%)	-248,63 €
<hr/>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	4.413,19 €
Vervielfältiger	x 17,79
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	78.510,65 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
<hr/>	
Ertragswert der baul. Anlagen	78.510,65 €
Bodenwert	+7.650,11 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>86.160,76 €</b>

## 7.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

### Marktanpassungsfaktor

Der Marktanpassungsfaktor für das Ertragswertverfahren wird mit **0,9** angegeben.

### Berechnung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert	86.160,76 €
Marktanpassung durch Marktanpassungsfaktor	x 0,9

---

<b>Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert</b>	<b>77.544,68 €</b>
--	--------------------

Der vorläufige, marktangepasste Ertragswert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **77.544,68 €**.

## 8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

### Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

## 8.1 Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Wertminderung Grundstück, schlechte soziale Lage	Prozentual: -5% von 81.190,12 €	-4.059,51 €
--	---------------------------------	-------------

---

<b>Summe pauschale Erfassungen</b>	<b>-4.059,51 €</b>
------------------------------------	--------------------

## Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

## 8.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-4.059,51 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

---

<b>Summe</b>	<b>-4.059,51 €</b>
--------------	--------------------

## 9. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	73.181,92 €
Bodenwert	+7.650,11 €

---

**Vorläufiger Sachwert** **80.832,03 €**

Marktanpassung	+358,09 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-4.059,51 €

---

**Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren** **77.130,61 €**

### Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	78.510,65 €
Bodenwert	+7.650,11 €

---

**Vorläufiger Ertragswert** **86.160,76 €**

Marktanpassung	-8.616,08 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-4.059,51 €

---

**Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren** **73.485,17 €**

## Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren behandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

**Der Verkehrswert der Wohnung (73) inklusive dem zugehörigen Grund (lt Grundbuchauszug) in Bergheim, Im Wohnpark 29 wird deshalb auf:**

**77.000,00 €**

**(In Worten: Siebenundsiebzigtausend Euro)**

**geschätzt.**

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Willich, den 30.01.2025  
(Ort, Datum)

(Günther Jägers)

## Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Frontansicht Wohnung



Bild 2 - Rückansicht mit Balkon



Bild 3 - Eingangstür Wohnung

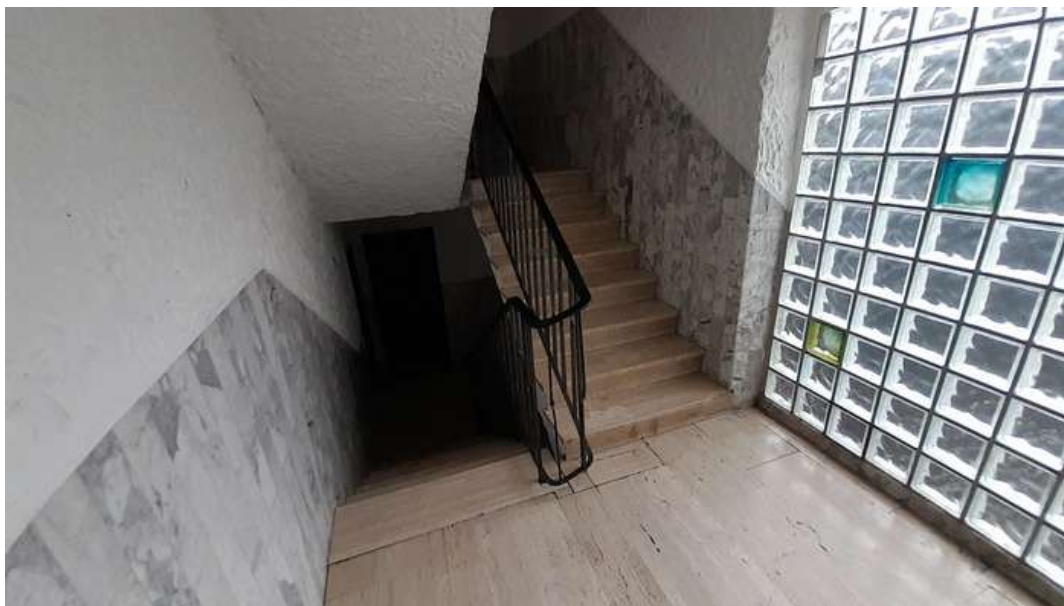


Bild 4 - Treppenhaus

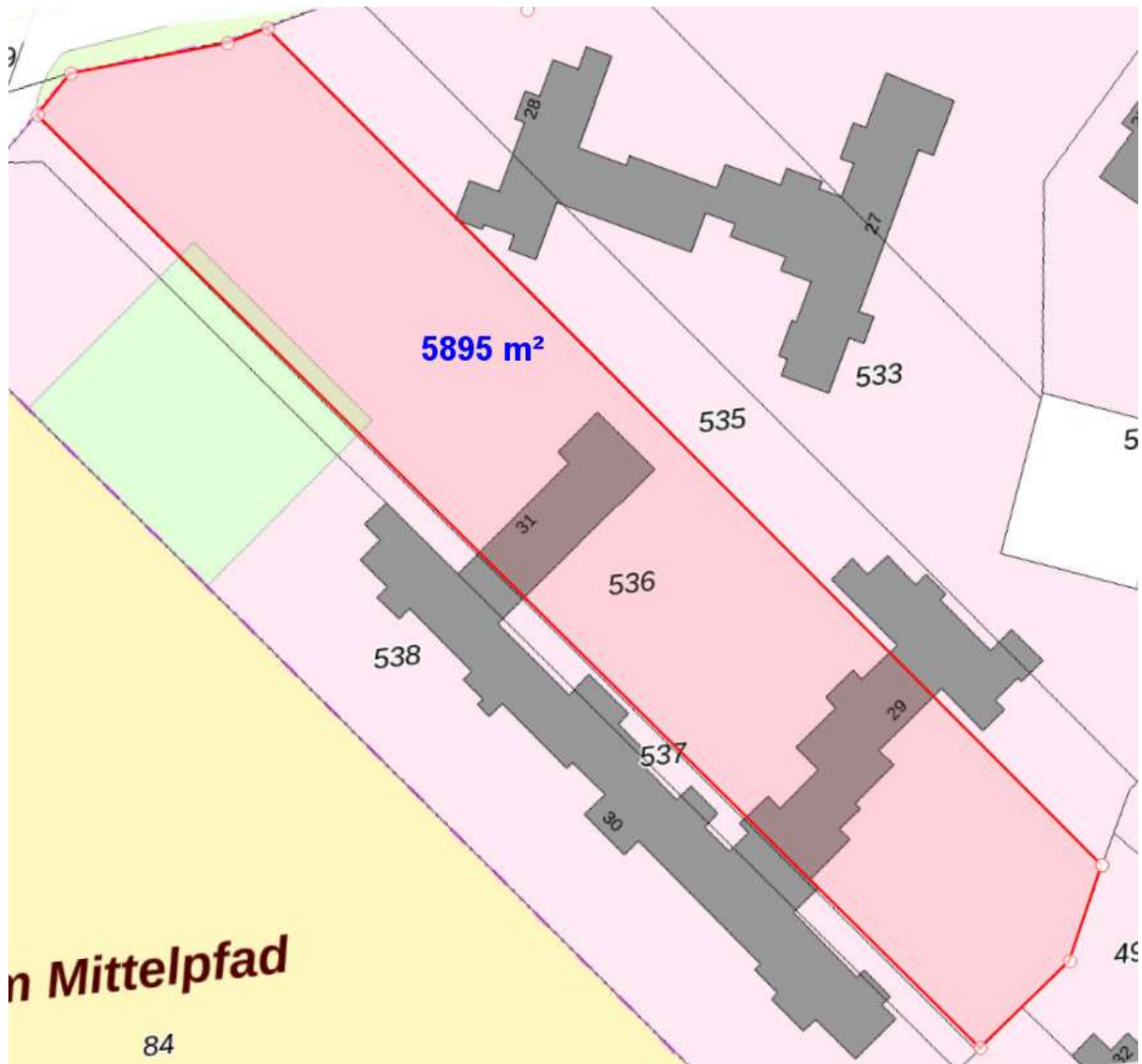


Bild 5 - Grundstück



Bild 7 - Eingangstür Haus



Bild 8 - Klingelschild

## **Anhang B: Anlagen**

**B.1 Anlage 1: Grundbuchauszug Bergheim**

**B.2 Anlage 2: Auskunft Denkmalamt**

**B.3 Anlage 3: Altlastauskunft**

**B.4 Anlage 4: Energieausweis**

**B.5 Anlage 5: Baulastauskunft**

**B.6 Anlage 6: Flurkartenauskunft**

**B.7 Anlage 7: Flurkarte**

**B.8 Anlage 8: Bodenrichtwert**

**B.9 Anlage 9: Grundriss**

**B.10 Anlage 10: Nebenkostenabrechnung**

**B.11 Anlage 11: Wohnflächenberechnung**

**B.12 Anlage 12: Gebäudeplan der Wohnetage**

## **B.1 Anlage 1: Grundbuchauszug Bergheim**

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

## **B.2 Anlage 2: Auskunft Denkmalamt**

E-Mail aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

## **B.3 Anlage 3: Altlastauskunft**

E-Mail aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

## B.4 Anlage 4: Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 26.06.2028

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001986602

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit mehreren Eingängen		
Adresse	WEG 1-39 Im Wohnpark 6 Ahe, 50127 Bergheim		
Gebäudeteil	Im Wohnpark 27-28/29-31		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993		
Anzahl Wohnungen	149		
Gebäudenutzfläche (A <sub>nt</sub> )	13.230,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).


### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Gebäudeenergieberater des HWK  
Bernd Rosenbach  
Otto-Wels-Str. 2  
50374 Erftstadt

27.06.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

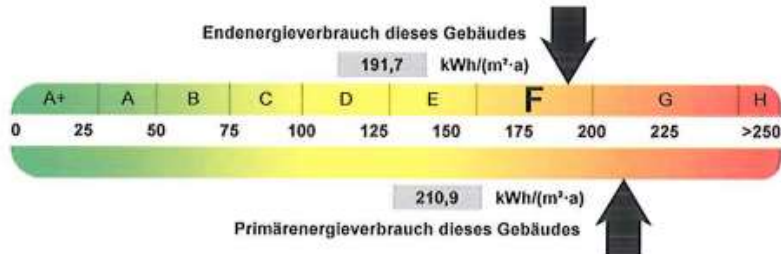
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001986602

3

## Energieverbrauch



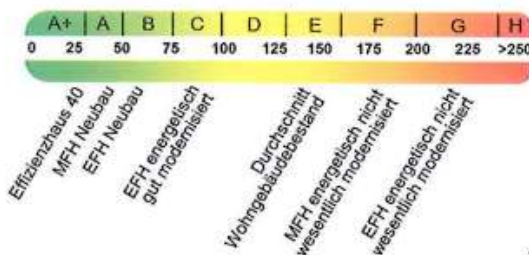
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

191,7 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	5894164	—	5894164	1,16
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	793800	793800	—	

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## B.5 Anlage 5: Baulastauskunft

E-Mail aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

## B.6 Anlage 6: Flurkartenauskunft

E-Mail aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.



## WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

### Information zum Flurstück

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	05462702000536_____
<b>Gemarkung:</b>	Quadrath-Ichendorf
<b>Gemarkungskennzeichen:</b>	054627
<b>Flur:</b>	020
<b>Gemeinde:</b>	Bergheim
<b>Gemeindekennzeichen:</b>	05362008
<b>Amtliche Fläche in m<sup>2</sup>:</b>	5895
<b>Lagebezeichnung (verschlüsselt):</b>	Im Wohnpark 29, 30, 31 (0536200806024)
<b>Tatsächliche Nutzung/m<sup>2</sup>:</b>	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Tennisplatz / 112 Wohnbaufläche / 5783
<b>Aktualität des Flurstückes:</b>	2009-04-18

### Auskunft aus dem Grundbuch

Aktenzeichen:   
 (Externer Link zur Flurstücksauskunft Grundbuch-Online NRW! Erfordert gültigen Account!)

### Letzte Überarbeitung des zugrundeliegenden Datenbestandes

Datum: **01.09.2023**

Aktuelle Information: Der landesweite ALKIS-Sekundärdatenbestand und die daraus abgeleiteten Folgeprodukte wurden aufgrund einer Modellumstellung im Jahr 2023 nach der Aktualisierung im ersten Quartal für ein Jahr eingefroren.

### Zuständige Katasterbehörde:

Landrat des Rhein-Erft-Kreises  
 Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation 62  
 Postfachadresse: Postfach, 50124 Bergheim  
 Besucheradresse: Willy-Brandt-Platz 1, 50126 Bergheim  
 Mail: [katasteramt@rhein-erft-kreis.de](mailto:katasteramt@rhein-erft-kreis.de)  
 Internet: <https://www.rhein-erft-kreis.de>

## B.7 Anlage 7: Flurkarte

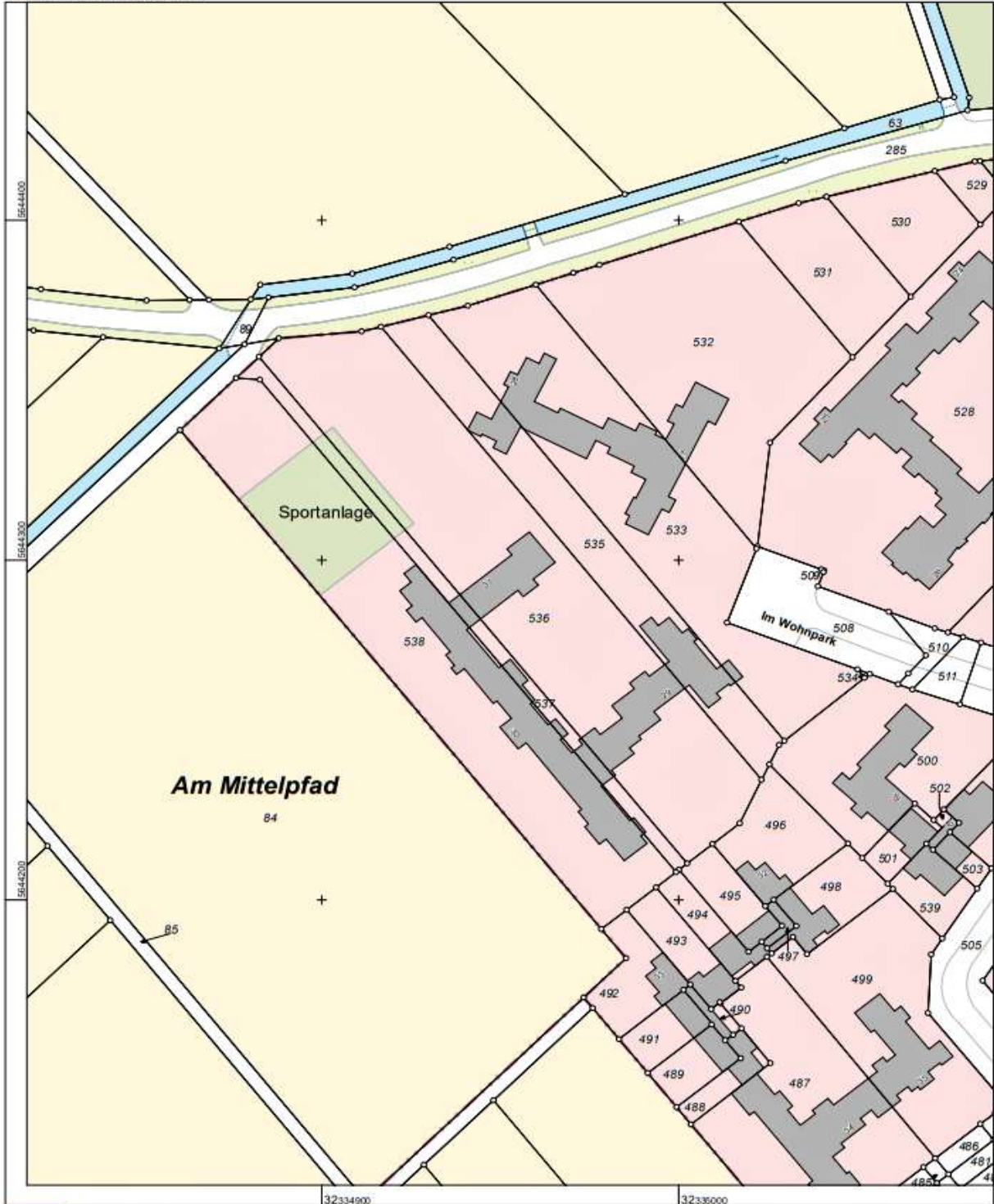
Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01  
 Verkehrswertgutachten  
 Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim



Geprüfte Fachkompetenz  
 Geprüfter Immobilienbewerter  
 (Sprengnetter Akademie)

Seite 55 von 64  
**Deckblatt**  
 Seite 0

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVG/VermKG NRW zulässig. Zuerdenfindungen werden nach § 27 VermKG NRW verfügt.



**Rhein-Erft-Kreis  
Katasteramt**  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim

Flurstück: 535 u. a.  
Flur: 20  
Gemarkung: Quadralth-Ichendorf  
im Wohnpark 27, Bergheim u. a.

Maßstab 1 : 1000



**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 19.12.2024  
Zeichen: 24\_B1\_3942

## B.8 Anlage 8: Bodenrichtwert

Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01  
Verkehrswertgutachten  
Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Immobilienbewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Seite 56 von 64  
Deckblatt  
Seite 0



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

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bergheim.  
Die gewählte Adresse ist: Im Wohnpark 29, 30, 31.

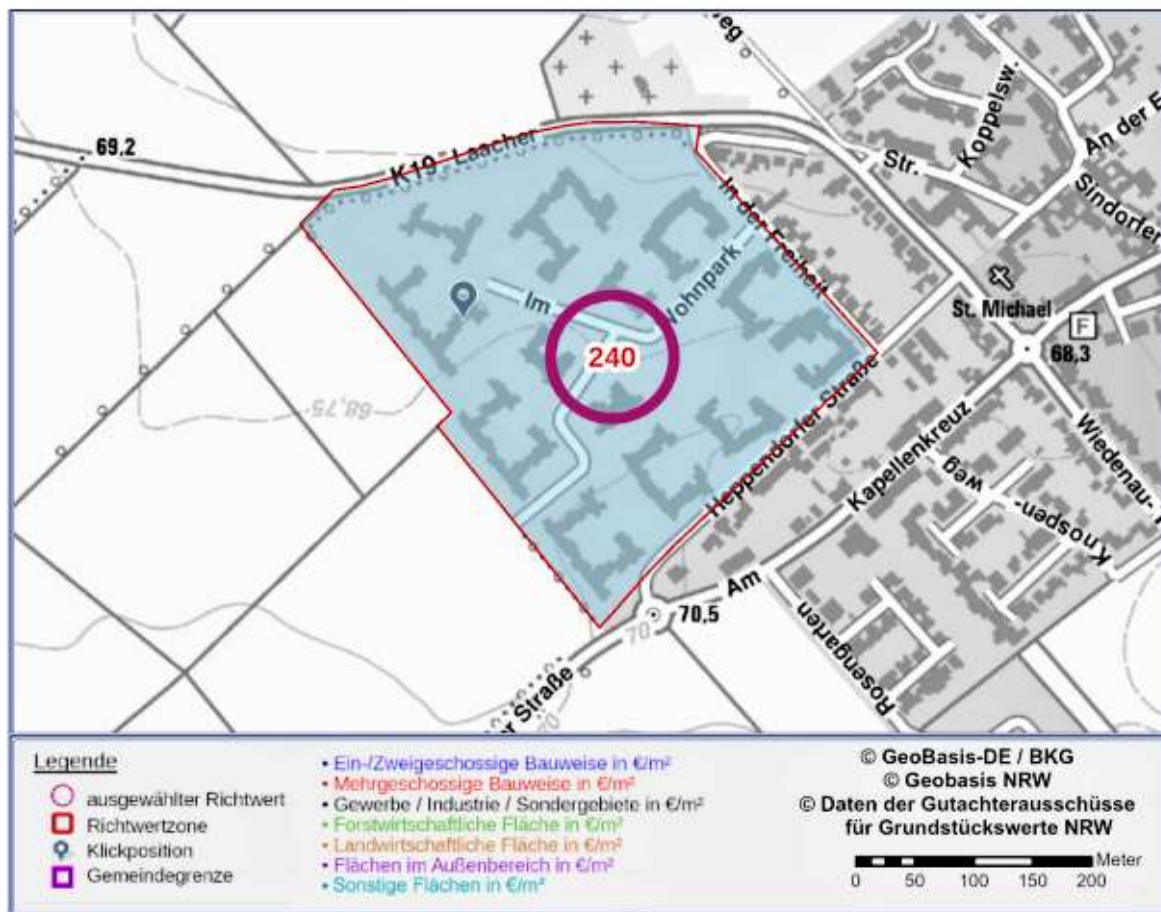


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 12.01.2025 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**B.9 Anlage 9: Grundriss**

Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01  
Verkehrswertgutachten  
Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Immobilienbewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Seite 57 von 64  
Deckblatt  
Seite 0



## B.10 Anlage 10: Nebenkostenabrechnung

Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01  
 Verkehrswertgutachten  
 Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim



Geprüfte Fachkompetenz  
 Geprüfter Immobilienbewerter  
 (Sprengnether Akademie)

Seite 58 von 64  
 Deckblatt  
 Seite 0

E-Mail aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

## B.11 Anlage 11: Wohnflächenberechnung

Unsere Zeichen: (ETW BH) 000 K 2025/01  
Verkehrswertgutachten  
Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim



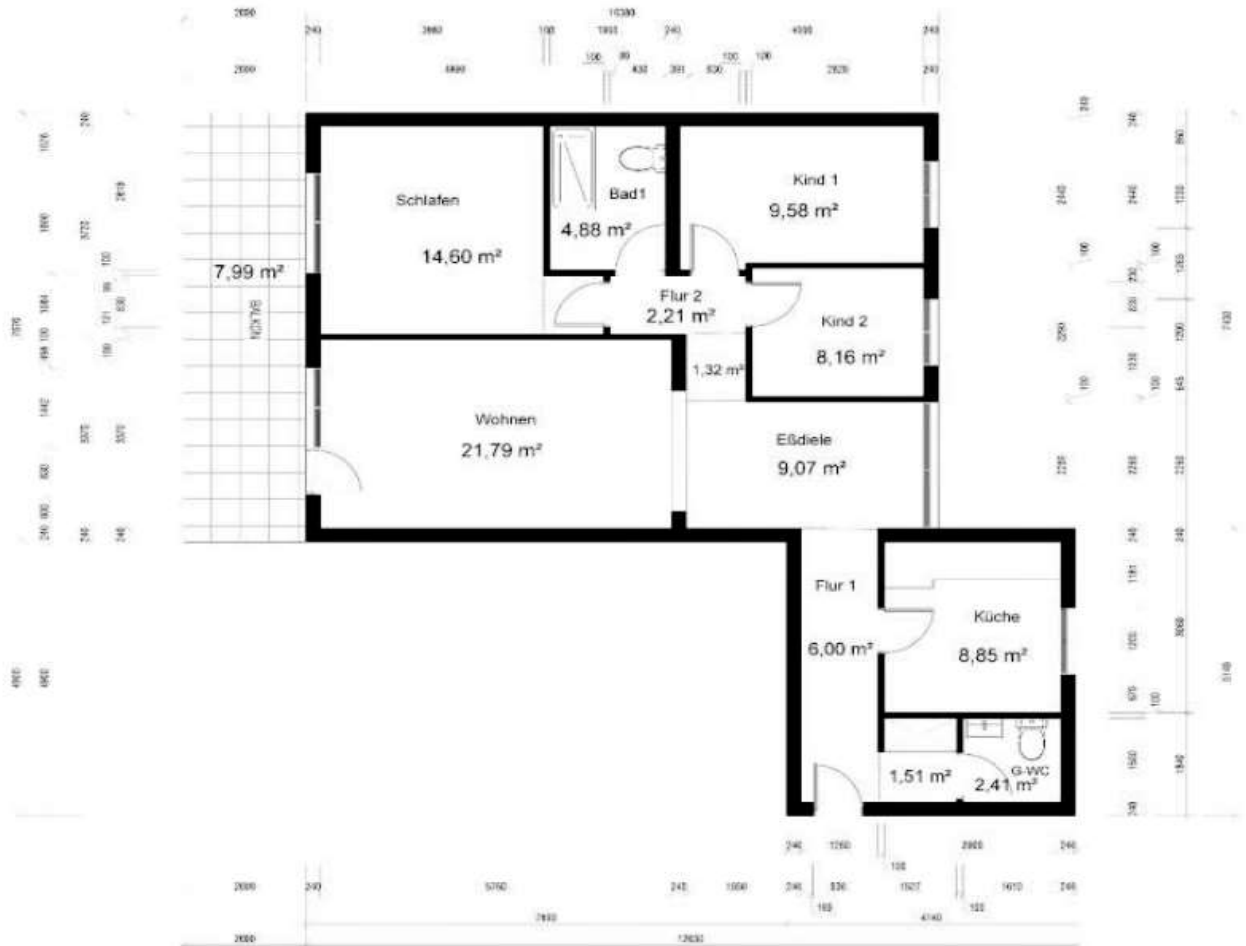
Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Immobilienbewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Seite **59** von **64**  
**Deckblatt**  
Seite **0**

### Wohnflächenberechnung nach WoFlV

Im Wohnpark 29, 50127 Bergheim

ETW im 3. OG WG Nr. 73



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Immobilienbewerter  
(Sprengnetter Akademie)



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Immobilienbewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Wohnflächenberechnung nach WOFIV				
<b>50126 Bergheim, Im Wohnpark 29</b>				
Bei vorhandenen Dachschrägen folgendes beachten:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ab einer Deckenhöhe von 1 m bis 2 m wird die Grundfläche nur zu 50% berücksichtigt!</li> <li>• Ab einer Deckenhöhe von 2 m wird die Grundfläche 1:1 angerechnet!</li> <li>• Balkone, Terrassen, Loggien werden mit max. 50 % angerechnet!</li> </ul>				
Wohnung Nr 73				
	Länge (m)	Breite (m)	Anteil	m <sup>2</sup>
Küche	3,06	2,90	100%	8,85
Wohnen	5,76	3,79	100%	21,79
Kind 1	4,00	2,40	100%	9,58
Kind 2	2,90	2,82	100%	8,16
Schlafen	3,72	3,66	100%	14,60
Eßdiele	4,01	2,26	100%	9,07
Eßdiele (Teil 2)	1,30	1,01	100%	1,32
Flur 1	4,76	1,26	100%	6,00
Flur 1 (Teil 2)	1,38	1,09	100%	1,51
Flur 2	2,01	1,10	100%	2,21
Gäste WC	1,61	1,50	100%	2,41
Bad	2,57	1,90	100%	4,88
Balkon 1/2	7,99	2,00	50%	7,99
Ergebniss Berechnung Wohnfläche:				<b>98,37</b>



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Immobilienbewerter  
(Sprengnetter Akademie)

Willich den 20,12,2024

Datum



Ersteller Günther Jägers





Literaturverzeichnis:

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung Sprengnetter, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN: Februar 2023,

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien Stand: Dezember 2023,

Sprengnetter Immobilienbewertung KRÖLL, HAUSMANN: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, 2011,

Luchterhand-Verlag [4] SPEZIALIMMOBILIEN: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

SCHMITZ / KRINGS / u.a.: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

UNGLAUBE: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung 2021, Reguvis Fachmedien GmbH

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung 5. Auflage, 2019,

Wingen Verlag u.a. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung BauGB Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung [10] BauNVO Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

NHK 2010 Normalherstellungskosten 2010 BGB Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung