

GUTACHTEN

(Internetversion)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 13/24

betreffend das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
und einer Garage bebaute Grundstück

Am Hüttenhof 18 a
50170 Kerpen

Andrea Tschersich

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige
BDGS

Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Ebertplatz 12
50668 Köln



Eine Besichtigung des Wohnhauses und der Garage war nicht möglich.

Der Wert des Grundstücks wurde zum Stichtag 29. August 2024
ermittelt mit **330.000 €**.

Bei diesem Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Version des
Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit allen Anlagen kann
in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Kerpen eingesehen werden.

1	Zusammenfassung.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Auftrag, Gutachtenzweck	5
2.2	Auftraggeber	5
2.3	Gegenstand der Wertermittlung	5
2.4	Wertermittlungstichtag.....	5
2.5	Qualitätsstichtag	6
2.6	Ortsbesichtigung.....	6
2.7	Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen	6
2.8	Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung	8
3	Grundstücksmerkmale.....	9
3.1	Lage des Grundstücks.....	9
3.2	Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Erschließung.....	11
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.5	Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand	15
3.6	Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks	15
4	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
4.1	Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes.....	16
4.2	Nebengebäude	18
4.3	Außenanlagen.....	18
4.4	Objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
4.5	Besonderheiten	18
5	Verkehrswertermittlung	19
5.1	Wertermittlungsverfahren	19
5.2	Bodenwertermittlung	21
5.4	Ertragswertverfahren	30
6	Verkehrswert.....	36
7	Verzeichnis der Anlagen	37

1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) und einer Garage, Am Hüttenhof 18 a in Kerpen-Sindorf.

Die Wohnfläche wird geschätzt auf ca. 155 m².

Das Gebäude wurde vermutlich Mitte der 1980er Jahre errichtet.

Besonderheiten:

- Eine Besichtigung des Wohnhauses und der Garage war nicht möglich. Der Vorgarten war vollflächig zugewachsen und vor der Garage war ein (abgemeldeter) Wohnwagen abgestellt. Ein Zugang zur Hauseingangstür und zur Garage war daher nicht möglich. Die Außenseiten und das Dach des Hauses waren nur in Teilbereichen sichtbar. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Außenbesichtigung sowie auf den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und dem Kaufvertrag.
- Gemäß Auskunft des Nachbarn steht das Haus seit mehreren Jahren leer. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Zustand des Hauses, der Garage und des Gartens nicht bekannt ist. Es sind unter Umständen umfangreiche Arbeiten durchzuführen.
- Für die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück war keine Baugenehmigung in der Bauakte vorhanden. Die Akte enthielt nur einen Vorbescheid für die Neubebauung der Grundstücke Am Hüttenhof 18 a und 18 b mit einem Doppelhaus und Garagen. Unter welcher Straßenbezeichnung die Baugenehmigung im Aktenarchiv der Stadt Kerpen abgelegt wurde, konnte nicht festgestellt werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

	- Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde anhand der Flurkarte und des Lageplans zum Kaufvertrag ermittelt. Die Wohnfläche wurde über einen Wohnflächenfaktor aus der Grundfläche des Gebäudes abgeleitet.
Wohnungsbindung:	Es besteht keine Wohnungsbindung.
Zubehör:	Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.
Altlastenkataster:	Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Mieter:	Das Wohnhaus und die Garage stehen leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Betriebene Unternehmen:	Von der Eigentümerin betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten:	- Zulasten des Grundstücks: Abstandflächenbaulast (ca. 3,00 m x 6,00 m) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zugunsten der an der Grenze des Grundstücks Am Hüttenhof 18 geplanten Bebauung (Carport). - Zugunsten des Grundstücks: Sicherung eines fremden Zugangs auf dem Grundstück Am Hüttenhof 18 zugunsten der Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Am Hüttenhof 18 a und 18 b.
Überbau:	Auf dem zu bewertenden Grundstück oder auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist kein Überbau erkennbar.
Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks:	Wegerecht am Grundstück Gemarkung Sindorf Flur 9 Flurstücke 1637, 1638 und 1639 (Am Hüttenhof 18).
Bergschäden:	Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Auftrag, Gutachtenzweck

In dem vorgenannten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Unterzeichnerin vom Amtsgericht Kerpen beauftragt ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG¹ festsetzen kann.

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

2.3 Gegenstand der Wertermittlung

Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) und einer Garage, Am Hüttenhof 18 a in Kerpen-Sindorf.

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Kerpen
Grundbuch von: Sindorf
Blatt: XXX

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.: 1
Gemarkung: Sindorf
Flur: 9
Flurstück: 1818, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Hüttenhof 18 A
Größe: 364 m²

Abteilung I (Eigentümerin)

XXX

2.4 Wertermittlungstichtag

Datum: 29. August 2024

¹ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

2.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung

Datum: 29. August 2024

Alle Beteiligten wurden schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Als Teilnehmer waren anwesend:

- die beauftragte Sachverständige

Weitere Beteiligte sind zu diesem Termin nicht erschienen. Eine Besichtigung des Wohnhauses und der Garage war nicht möglich. Der Vorgarten war vollflächig zugewachsen und vor der Garage war ein (abgemeldeter) Wohnwagen abgestellt. Ein Zugang zur Hauseingangstür und zur Garage war daher nicht möglich. Die Außenseiten und das Dach des Hauses waren nur in Teilbereichen sichtbar. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar.

Da der Zugang zum Haus ohne Rückschnitt der Bepflanzungen im Vorgarten nicht möglich ist, wurde der Eigentümerin mit Schreiben vom 25.09.2024 mitgeteilt, dass ein weiterer Ortstermin nur vorgenommen wird, wenn sie mir einen Zugang zum Haus ermöglicht. Sie wurde aufgefordert, mir eine entsprechende Rückmeldung bis zum 16.10.2024 zu geben. Auf mein Schreiben hat die Eigentümerin nicht reagiert. Es wurde daher kein weiterer Ortstermin durchgeführt. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Außenbesichtigung sowie auf den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und dem Kaufvertrag.

2.7 Grundstücksbezogene Unterlagen, Auskünfte und Informationen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.01.2019, Maßstab 1:1000, Rhein-Erft-Kreis, Katasteramt
2. Beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2024
3. Auskunft zur Wohnungsbindung vom 26.07.2024, Stadt Kerpen, Amt 27
4. Altlastenauskunft vom 18.01.2019, Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat 70/31
5. Baulastenauskunft vom 10.01.2019 und vom 12.09.2024 Stadt Kerpen, Amt 26
6. Auskunft zum Denkmalschutz vom 29.07.2024, Stadt Kerpen, Amt 16
7. Mündliche Auskunft zu Erschließungsbeiträgen und Abgaben vom 09.10.2024, Stadt Kerpen, Abteilung für Beitragsangelegenheiten und zentrale Vergabestelle

8. Auskunft zur Bergschadensgefährdung vom 17.01.2019, RWE Power AG, Abteilung Bergschäden
9. Internetrecherchen/Auskünfte zum Grundstück (Bauplanungsrecht, städtebauliche Maßnahmen, Lärmbelastungen, Hochwassergefahr, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Bodenrichtwerte)
10. Vorbescheid vom 23.07.1981 mit Bauplänen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), Lageplan
11. Notarvertrag vom 22. Juni 1978
12. Kaufvertrag vom 08. September 1983 (mit Lageplan und Eintragungsbewilligung) mit Ergänzung vom 14. Februar 1984
13. Leitungsauskunft (Strom, Gas, Wasser) der Westnetz GmbH vom 01.08.2024
14. Schreiben der Westnetz GmbH vom 25.10.2024 bezüglich Strom- und Gaszählern
15. Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen, Stand 01.11.2022
16. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis

Anmerkung: Die Auskünfte zum Grundstück stammen zum Teil aus dem Jahr 2019. Sie wurden im Rahmen eines vorangegangenen Zwangsversteigerungsverfahrens eingeholt und entsprechen dem aktuellen Stand.

2.8 Voraussetzungen der gutachterlichen Wertermittlung

In diesem Gutachten basieren alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens auf den erhaltenen Unterlagen und Informationen sowie auf der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden in ihren überwiegenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Die Beschreibung dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten bzw. der Mietansätze. Es können Abweichungen in einzelnen Bereichen der Gebäude und Außenanlagen auftreten, die jedoch auf den Gesamtwert keine Auswirkungen haben.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den erhaltenen Informationen und Unterlagen oder auf Annahmen, die sich aus den gebäudetypischen Konstruktionen und Ausführungen zum Baujahr ergeben.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen ausgeführt. Auch werden keine Untersuchungen auf gesundheits-schädigende Baumaterialien oder auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt. Ist bei der Ortsbesichtigung oder aufgrund der erhaltenen Informationen erkennbar, dass möglicherweise gesundheitsschädigende Baumaterialien oder pflanzliche und tierische Schädlinge vorhanden sind, wird in Abstimmung mit dem Auftraggeber, ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets hinzugezogen. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Materialien frei von gesundheitsgefährdenden Inhaltsstoffen und Schädlingen sind. Eine Funktionsprüfung haustechnischer Anlagen oder Installationen wird nicht vorgenommen.

Im Gutachten werden die ggf. vorhandenen Baumängel oder Bauschäden beschrieben, die offensichtlich und zerstörungsfrei im Rahmen der Ortsbesichtigung zu erkennen waren. Es handelt sich dabei um eine rein visuelle Untersuchung. Die Beschreibung von Baumängeln oder Bauschäden stellt daher kein Bauschadensgutachten dar. Die Wertminderung infolge vorhandener Mängel oder Schäden wird pauschal geschätzt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Kerpen Die Stadt Kerpen besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen und hat ca. 70.000 Einwohner. ² Sie befindet sich im westlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises.
Ortsteil:	Sindorf Der Ortsteil Sindorf liegt im nördlichen Teil der Stadt Kerpen und hat ca. 19.000 Einwohner.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist günstig. Die Bundesstraße 55 in Richtung Köln verläuft nördlich von Sindorf. Es besteht ein ausgebautes Busverbindungssystem zwischen allen Ortsteilen von Kerpen. Über den Bahnhof Sindorf besteht der Anschluss an den S-Bahnverkehr Richtung Köln/Aachen.
Entfernungen:	Ortskern Sindorf ca. 1,0 km Bushaltestelle ca. 0,5 km Bahnhof Sindorf ca. 1,0 km Autobahnauffahrt Kreuz Kerpen ca. 2,5 km Kölner Stadtgrenze ca. 20,0 km Flughafen Köln/Bonn ca. 35,0 km
Sozialstruktur:	Kindergärten und Grundschulen sind in Sindorf vorhanden. Alle weiteren Schulen sind in Kerpen-Stadt, im Ortsteil Horrem und im Schulzentrum Horrem-Sindorf zu finden.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleister sind im Ortskern und im südlich gelegenen Gewerbegebiet von Sindorf vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im nördlichen Teil von Sindorf, auf der Südwestseite der Straße „Am Hüttenhof“ in 2. Reihe

² Vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenart:	Nebenstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage ³
Nachbarbebauung:	2-geschossige Mehrfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Bundesautobahn 61 (ca. 900 m entfernt)
Immissionen:	Belastungen durch Flugverkehr des Militärflughafens Nörvenich, je nach Windverhältnissen auch Belastungen durch Auto- bahnverkehr
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

3.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausrichtung:	nach Südosten
Lage:	Hinterliegergrundstück, grenzt im Nordosten an die Flurstücke 1638 und 1639 (Am Hüttenhof 18)
Grundstücksbreite:	ca. 11 m
Grundstückstiefe:	ca. 33 m
Grundstücksgröße:	364 m ²
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Es sind bisher auch keine Tatsachen bekannt, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung hinweisen. In der Bauakte waren ebenfalls keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

³ Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Kerpener Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

Bergschäden: Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE Power AG ist für das Grundstück keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar. Es liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Sonstiges: Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁴

3.3 Erschließung

Erschließung: Das zu bewertende Grundstück wird von der Straße „Am Hüttenhof“ über das Grundstück Am Hüttenhof 18 (Flurstücke 1637 bis 1639) erschlossen.

Die Zuwegung ist über eine eingetragene Baulast (öffentlich-rechtlich) und Grunddienstbarkeit (privatrechtlich) gesichert.

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:⁵

Nr. 1: gelöscht

Nr. 2: Grunddienstbarkeit - Wegerecht -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 8. September 1983 und 14. Februar 1984 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9 Nr. 1819 eingetragen in Sindorf Blatt XXX, eingetragen am 12. März 1984.

Nr. 3: gelöscht

⁴ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, veröffentlicht unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

⁵ Auftragsgemäß werden die eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert gemäß ZVG ermittelt.

Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, 31 K 13/24). Eingetragen am 03.06.2024.

Die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswertes haben.⁶

Grundbuchlich gesicherte Rechte

Im Grundbuch von Sindorf Blätter XXX (Gemarkung Sindorf Flur 9 Flurstücke 1637, 1638 und 1639, Am Hüttenhof 18) ist in Abt. II eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkung Sindorf Flur 9 Flurstück 1818) eingetragen. Die Dienstbarkeit beinhaltet das Recht, den in der Natur vorhandenen, ca. 4 m breiten Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1637, 1638 und 1639 zum Gehen und Fahren mit Personenkraftwagen zu benutzen, um zum Flurstück 1818 (Wertermittlungsgrundstück) zu gelangen. Der Weg darf nicht für eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück genutzt werden. Als gewerbliche Nutzung gilt auch die Anlage von mehr als zwei Parkplätzen und/oder Garagen auf dem Wertermittlungsgrundstück.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das zu bewertende Wohnhaus verlaufen über das nordöstlich angrenzende Grundstück Am Hüttenhof 18 bis zur öffentlichen Verkehrsfläche. Des Weiteren befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück die Ver- und Entsorgungsleitungen, die bis zum Nachbarhaus Am Hüttenhof 18 b verlaufen. Gemäß Anschlussverordnungen für Wasser, Strom und Gas haben Grundstückseigentümer für Zwecke der örtlichen Versorgung das Anbringen und Verlegen der jeweiligen Versorgungsleitungen über ihre im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücke unentgeltlich zuzulassen.⁷ Die Duldungspflicht besteht allerdings nur, wenn das Grundstück, über das die Leitung verlaufen soll, ebenfalls an die Versorgungsleitungen angeschlossen ist.

Weitere Hinweise auf sonstige, nicht eingetragene Rechte und Lasten (z. B. Überbau, Notwegrechte) konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren, nicht eingetragene Rechte und Lasten bestehen.

⁶ Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerungstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

⁷ Vgl. AVBWasserV § 8, NAV § 12 und AVBGasV § 8.

Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen ist das Wertermittlungsobjekt nicht öffentlich gefördert und es bestehen keinerlei Bindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB).

3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 9 „Neue Straße“ vom 25.04.1975 folgende Festsetzungen:

Mischgebiet (MI), zwingend 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Baugrenzen sind vorgegeben, textliche Festsetzungen sind vorhanden

Städtebauliche Maßnahmen

Das zu bewertende Grundstück ist in keine Umlegungs- oder Sanierungsmaßnahme einbezogen. Auch bestehen für den Bereich des Grundstücks keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung.

Schutzgebiete

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.⁸

Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 30.07.2024 beim Aktenarchiv der Stadt Kerpen eingesehen. Für die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück war keine Baugenehmigung in der Bauakte vorhanden. Die Akte enthielt nur einen Vorbescheid vom 23.07.1981 für die Neubebauung der Grundstücke Am Hüttenhof 18 a und 18 b mit einem Doppelhaus und Garagen. Unter welcher Straßenbezeichnung die Baugenehmigung im Aktenarchiv der Stadt Kerpen abgelegt wurde, konnte nicht festgestellt werden.

In den Plänen zum Vorbescheid war die zu bewertende Doppelhaushälfte als 2-geschossiges Gebäude mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Dachneigung 45°, ohne Drempel) sowie mit einer Abmessung von 10,99 m x 7,49 m dargestellt. Die zugehörige Garage war im Plan mit einer Größe von 5,99 m x 3,00 m eingetragen.

⁸ Vgl. NRW Umweltdaten vor Ort, Übersichtskarte, unter <http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

In der Anlage zum Kaufvertrag der Doppelhaushälfte⁹ vom 08.09.1983 war ein Lageplan enthalten, auf dem die Grundfläche der Doppelhaushälfte mit 9,99 m x 7,50 m und die der Garage mit 5,99 m x 3,50 m vermaßt war. Die Maße stimmen mit der Darstellung in der Flurkarte überein und werden dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist wie folgt baulich ausgenutzt (ermittelt anhand der Flurkarte und des Lageplans):

Überbaute Fläche ¹⁰	= 75 m ²
Grundstücksgröße	= 364 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	= 75 / 364 = 0,21
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹¹	= 150 / 364 = 0,41

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen besteht zulasten des Grundstücks folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:

Zugunsten der an der Grenze des Grundstücks Am Hüttenhof 18 (Flurstücke 1636, 1637, 1638, 1639) geplanten Bebauung (Carport) wird die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, die Abstandfläche, wie sie im Lageplan grün schraffiert dargestellt ist, auf das eigene Grundstück zu übernehmen, von einer Bebauung mit Gebäuden freizuhalten und nicht für Abstandflächen der eigenen Bebauung in Anspruch zu nehmen.

Gemäß Lageplan beträgt die Baulastfläche ca. 3,00 m x 6,00 m. Sie liegt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze in einem nicht bebaubaren Bereich des Grundstücks.¹²

Zugunsten des Grundstücks besteht folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis:¹³

Zugunsten der Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern auf den Grundstücken Am Hüttenhof 18 a und 18 b wird auf dem Grundstück Am Hüttenhof 18 (Flurstücke 1637,

⁹ Gemäß Kaufvertrag befand sich die Doppelhaushälfte zu diesem Zeitpunkt noch im Rohbau.

¹⁰ Nur Hauptanlagen: 9,99 m x 7,50 m = 75 m²

¹¹ Geschossfläche: 75 m² x 2 = 150 m²

¹² Siehe Anlage 5. Durch die Eintragung der Baulast ist keine Wertbeeinflussung zu erkennen

¹³ Siehe Anlage 5. Durch die Eintragung der Baulast wurde die Erschließung des Grundstücks im Sinne des Bauordnungsrechts gesichert.

1638, 1639) die Sicherung eines fremden Zugangs in einer Breite und einer Länge, wie im Lageplan grün schraffiert dargestellt, übernommen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kerpen besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz. Ein Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste ist ebenfalls nicht anhängig.

3.5 Entwicklungszustand, beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Gemäß erhaltener Auskunft bei der Stadt Kerpen fallen für das Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127-135 des Baugesetzbuchs (BauGB) nicht mehr an. Auch Straßenbaubeiträge, die nach dem KAG NRW¹⁴ für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können, sind nicht mehr zu entrichten. Das zu bewertende Grundstück ist beitragsfrei.

3.6 Vermietungssituation, Nutzung des Grundstücks

Das Wohnhaus und die Garage stehen leer. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt (Einfamilienhaus, siehe nachfolgende Beschreibung). Diese Nutzung stellt für das Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung dar.

4 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, 2-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut. Die Garage befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Der Vorgarten war vollflächig zugewachsen und vor der Garage war ein Wohnwagen abgestellt. Ein Zugang zur Hauseingangstür und zur Garage war daher nicht möglich. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar.

¹⁴ Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

4.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Da das Wohnhaus nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnte, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Bauakte und dem Kaufvertrag sowie auf die beim Ortstermin erkennbaren bzw. baujahrtypische Ausführungen.

Baujahr:	vermutlich Mitte der 1980er Jahre
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Kamin:	mit Faserzementplatten verkleidet
Außenansicht:	verklinkert
Fenster:	Fenster mit Zweifachverglasung, im Dachgeschoss Dachflächenfenster
Hauseingang:	nicht sichtbar bzw. erkennbar
Heizung:	vermutlich Gasheizung ¹⁵
Elektroinstallation:	vermutlich dem Baujahr entsprechend
Leitungen:	vermutlich dem Baujahr entsprechend
Wärme- und Schallschutz:	vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	nicht sichtbar bzw. erkennbar
Raumaufteilung:	unbekannt

¹⁵ Gemäß Leitungsauskunft der Westnetz GmbH verfügt das Wohnhaus über einen Gasanschluss. Ein Gaszähler ist ebenfalls noch um Gebäude vorhanden.

Wohnfläche: Aufgrund der nicht möglichen Besichtigung und fehlender Grundrisspläne, wird die Wohnfläche aus der Grundfläche des Gebäudes abgeleitet. Das Verhältnis von der Wohnfläche zur Grundfläche ist abhängig vom Baujahr, von der Drempeelhöhe, der Giebelseitenlänge und der Dachneigung. Das Wohnhaus wurde vermutlich Mitte der 1980er Jahre errichtet. Der Wohnflächenfaktor wird daher für das Erd- und Obergeschoss mit 0,75 angesetzt. Für das Dachgeschoss wird der Faktor, bei einer angenommenen Dachneigung von 45°, einer Dachkonstruktion ohne Drempele und einer Länge der Giebelseite von ca. 10 m, mit 0,57 angesetzt.¹⁶

Grundfläche je Geschoss ca. 75 m² (9,99 m x 7,50 m)

Wohnfläche Erdgeschoss: 75 x 0,75 56 m²

Wohnfläche Obergeschoss: 75 x 0,75 56 m²

Wohnfläche Dachgeschoss: 75 x 0,57 43 m²

Wohnfläche gesamt geschätzt..... rd. 155 m²

Ausstattung/Beschaffenheit: Die tatsächliche Ausstattung und Raumaufteilung des Gebäudes ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung festgestellt werden. Auch die tatsächliche Wohnfläche kann erst nach Durchführung eines Aufmaßes ermittelt werden.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage erstellt, dass die Ausstattung überwiegend dem Baujahr entspricht und die Wohnfläche rd. 155 m² beträgt.

Besonderheiten: Gemäß Auskunft des Nachbarn steht das Haus seit mehreren Jahren leer. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Zustand des Hauses, insbesondere im Innenbereich, nicht bekannt ist. Auch konnte nicht festgestellt werden, ob sich noch Einrichtungsgegenstände im Haus befinden. Es sind unter Umständen umfangreiche Arbeiten durchzuführen.

¹⁶ Vgl. Sprengnetter, Dr. Hans Otto, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Band IV, Seite 3.11/4 - 5.

Energieausweis: Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis für das Gebäude erstellt wurde. Bei Vermietung des Gebäudes oder bei Weiterverkauf des Grundstücks besteht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.

4.2 Nebengebäude

Garage: vermutlich in massiver Bauweise mit Flachdach, Grundfläche ca. 5,99 m x 3,50 m (gemäß Lageplan)

Besonderheiten: - Eine Innen- und Außenbesichtigung der Garage war nicht möglich.
- Vor der Garage war ein (abgemeldeter) Wohnwagen abgestellt.

4.3 Außenanlagen

Strom-, Gas-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen, Gartenanlagen

Zustand: Der Vorgarten war vollflächig zugewachsen.

Besonderheiten: Der Gartenbereich konnte nicht begangen werden und war nicht einsehbar.

4.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Vorgartens wird bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am Wohnhaus und an der Garage bestehen, war beim Ortstermin nicht erkennbar.

4.5 Besonderheiten

Da die Gebäude nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnten und das Grundstück nicht zugänglich war, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten, Baumängel/Bauschäden und sonstige Aufwendungen vorgenommen.

5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als der Preis definiert, der zum Wertermittlungstichtag „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zum Wertermittlungstichtag) zu bestimmen.

5.1 Wertermittlungsverfahren

5.1.1 Allgemeines

Für die Wertermittlung von Grundstücken und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 2021 sind in der ImmoWertA (ImmoWertV-Anwendungshinweise) zu finden. Die Immobilienwertermittlungsverordnung ist in 5 Teile gegliedert und enthält 5 Anlagen:

Teil 1: Allgemeines (§§ 1 bis 11)

Teil 2: Für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 12 bis 23)

Teil 3: Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren (§§ 24 bis 39)

Teil 4: Bodenwertermittlung; grundstücksbezogene Rechte/Belastungen (§§ 40 bis 52)

Teil 5: Schlussvorschriften (§§ 53 bis 54)

Anlage 1: Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Anlage 2: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen

Anlage 3: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Anlage 4: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Anlage 5: Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Es sind die Verfahren anzuwenden, die für den jeweiligen Bewertungsfall geeignet sind und einen marktkonformen Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind geeignet, wenn

- die erforderlichen Daten und Anpassungsfaktoren aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden und in ihren wertrelevanten Eigenschaften definiert sind und
- die angewandten Daten und Ausgangsgrößen dem Preisbildungsmechanismus der bestehenden Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die jeweilige Grundstücksnutzung entsprechen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, ermittelt.

Zusätzlich sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die das Wertermittlungsobjekt betreffen, sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. abweichende marktübliche Miete),
- Grundstücke, bei denen Teilflächen selbstständig verwertbar sind,
- erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile, Einrichtungen, bauliche und sonstige Außenanlagen,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen,
- grundstücksbezogene Rechte und Lasten.

5.1.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der vorhandenen Daten und dem Preisbildungsmechanismus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden für diese Wertermittlung das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage eines Bodenrichtwerts, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis veröffentlicht wurde.

Die Begründungen zur Verfahrenswahl sind in den einzelnen Kapiteln, in denen die herangezogenen Wertermittlungsverfahren erläutert werden, zu finden.

5.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV beschrieben. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke in gleicher Weise wie für die Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei ist der Bodenwert nach Möglichkeit anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu bestimmen.

Werden vom Gutachterausschuss geeignete Bodenrichtwerte veröffentlicht, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Die Bodenrichtwerte sind nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV zu ermitteln. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV sollen von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks

- der Entwicklungszustand,
- die Art der baulichen Nutzung,
- der beitragsrechtliche Zustand und
- je nach Wertrelevanz auch die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe

dargestellt werden. Des Weiteren sind die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nach Anlage 5 zur ImmoWertV zu spezifizieren.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (z. B. in der Grundstücksgestalt, dem Erschließungszustand oder in der Art der baulichen Nutzung) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Der auf seine Eignung geprüfte und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bodenrichtwert für Einfamilienhausgrundstücke vor.¹⁷ Es wird daher der Bodenrichtwert für Einfamilienhausgrundstücke aus einer benachbarten, vergleichbaren Zone angesetzt. Der Richtwert wurde auf Plausibilität geprüft und kann für die Bodenwertermittlung herangezogen

¹⁷ Veröffentlicht unter <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>.

werden. Bei dem ausgewiesenen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert, der die lagetypischen Merkmale widerspiegelt. Die Wertangabe bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Eigenschaften:

		<u>Richtwertgrundstück</u>	<u>Bewertungsgrundstück</u>
Stichtag	=	01.01.2024	29.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land	baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei	beitragsfrei
Lage	=	Sindorf	Sindorf
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche	Mischgebiet
Gebäudeart	=	Ein- und Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	=	I - II	II
Grundstücksgröße	=	350 m ²	364 m ²
Orientierung Gebäude	=	südöstlich/nordwestlich	südöstlich
Zuschnitt	=	rechteckig	rechteckig
Bodenrichtwert	=	310 €/m ²	

Das zu bewertende Grundstück stimmt nicht in allen wertrelevanten Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein. Es wird nachfolgend überprüft, ob eine Anpassung an den Bodenrichtwert vorzunehmen ist.

Lage

Die Lage des Grundstücks entspricht einer durchschnittlichen Lage in der herangezogenen Bodenrichtwertzone. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Für die geringfügig abweichende Grundstücksgröße ist keine Anpassung erforderlich.

Bodenwert

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße: 364 m²

Objektspezifisch

angepasster Bodenrichtwert: 310 €/m²

364 m² à 310 €/m² = 112.840 €

Bodenwert beitragsfrei: **rd. 113.000 €**

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Das Verfahren basiert auf der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts. Das Sachwertverfahren sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, die vorrangig zur Eigennutzung, also ohne Renditeabsichten, verwendet werden.

Der Bodenwert ist dabei getrennt vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist abhängig von der Gebäudeart und dem Gebäudestandard und wird von den jeweils zugehörigen, durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ist nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, zu ermitteln.

Die Summe der zuvor beschriebenen vorläufigen Sachwerte und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Es ist zu überprüfen, ob der ermittelte Sachwert auf dem örtlichen Grundstücksmarkt realisiert werden kann. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts führt zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben. Die Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom Sachwert.

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an dem Sachwert (Herstellungswert) orientieren, so dass das Sachwertverfahren in dieser Wertermittlung als vorrangig anzuwendendes Verfahren anzusehen ist.

5.3.2 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis verwendet im Wesentlichen das Modell, das von der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW) für die Ableitung von Sachwertfaktoren entwickelt wurde. Eine Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Sachwertfaktoren sind in den Abschnitten 5.1.4. und 8.4 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Auswertung umfasst den Zeitraum von 2022 bis 2023.
- Untersucht wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden, es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 50.000 € und 945.000 € lag.
- Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelt.
- Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt.
- Die Gesamtnutzungsdauer wurde auf 80 Jahre festgelegt.
- Der Wert der Außenanlagen wurde in Höhe von 5 % bis 8 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.
- Der Bodenwert wurde auf Grundlage des Bodenrichtwerts angesetzt.
- Selbstständig nutzbare Teilflächen werden vom Gesamtgrundstück in Abzug gebracht.
- Typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. wurden mitberücksichtigt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.3.3 Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurde aus der Flurkarte sowie den Unterlagen aus der Bauakte und dem Kaufvertrag ermittelt. Der Berechnung wird ein vollunterkellertes, 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss zugrunde gelegt. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wird in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 ermittelt. Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen sind dabei nicht zu berücksichtigen.¹⁸ Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohngebäudes wird auf 300 m² geschätzt (4 x 75 m²).

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV dargestellt. Sie enthalten Kostenkennwerte für verschiedene Gebäudearten, die in tabellarischer Form in bis zu fünf Standardstufen untergliedert sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. Die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten sind in den Kennwerten enthalten. Sie sind auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Basisjahr) bezogen.

Der Kostenkennwert für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts¹⁹ ist entsprechend der angenommenen Standardmerkmale zu qualifizieren. Ggf. sind aufgrund der vorhandenen Gebäudeeigenschaften noch weitere Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.²⁰ Der Wert wird für ein mängelfreies Gebäude ermittelt. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bzw. über einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Aufgrund der nicht möglichen Besichtigung des Gebäudes kann bezüglich der Ausstattung nur eine Annahme getroffen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung überwiegend dem Baujahr entspricht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Dachneigung 45° beträgt. Auf dieser Grundlage wird der Kostenkennwert für das Wohnhaus auf 736 €/m² BGF geschätzt.²¹

¹⁸ Vgl. Anlage 4 zur ImmoWertV Abschnitt I Nr. 2.

¹⁹ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 2.11: Doppelhaushälfte, Keller, 2 Geschosse, ausgebautes Dachgeschoss.

²⁰ Vgl. Anlage 5 zum „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der AGVGA NRW (aufgrund der Dachneigung von 45° wird kein Abschlag für den nicht vorhandenen DrempeI vorgenommen).

²¹ Siehe Anlage 6.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Berechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt über die Multiplikation des ermittelten Kostenkennwerts mit der Bruttogrundfläche. Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dazu zählen unter anderem Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Dachgauben. Nicht erfasste Bauteile waren beim Wertermittlungsobjekt nicht erkennbar.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung erfolgt über den Baupreisindex mit dem entsprechenden Basisjahr. Der zum Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex (BPI) beträgt 182,70.²²

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird die Zeitspanne verstanden, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird als Modellgröße behandelt und für Wohngebäude pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zu ermitteln.

Die Restnutzungsdauer wird hier in Anlehnung an die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Gebäudealter (ca. 40 Jahre) ermittelt und auf 40 Jahre geschätzt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

²² Vgl. Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Mai 2024, BPI = 129,4. Der Baupreisindex wurde ab dem Monatsmonat Mai 2024 auf der neuen Indexbasis 2021 = 100 berechnet. Der Index wird daher auf das Basisjahr 2010 = 100 umgerechnet ($129,4 / 70,84 \times 100$).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 40 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,50 (40 Jahre / 80 Jahre).

Nebengebäude

Die Garage wird mit ihrem Zeitwert berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche der Garage wird auf ca. 21 m² geschätzt (5,99 m x 3,50 m).

Der Kostenkennwert²³ für die Garage wird mit 485 €/m² BGF angesetzt. Unter Berücksichtigung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer geschätzten, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,50. Der vorläufige Sachwert der Garage wird mit 9.000 € in der Wertermittlung angesetzt (485 €/m² x 21 m² x 1,827 x 0,50).

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Als bauliche Außenanlagen werden die Anlagen bezeichnet, die sich außerhalb der Gebäude befinden und fest mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen zum Beispiel die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen und Wegebefestigungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere die Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die vorläufigen Sachwerte der baulichen und sonstigen Außenanlagen nach Erfahrungssätzen pauschaliert zu ermitteln. Dabei sind die für die jeweilige Gebäudeart üblichen Anlagen zu berücksichtigen. Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit 7 % des Gebäudesachwerts angesetzt. Absolut beträgt der vorläufige Sachwert der Außenanlagen rd. 15.000 €.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Die Sachwertfaktoren sind abhängig von der Gebäudeart (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser, Fertighäuser), von der Höhe des vorläufigen Sachwerts und von der Höhe des Bodenwertniveaus. Je nach Besonderheit und Lage sind im konkreten Einzelfall Abweichungen von den dargestellten Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

²³ Vgl. NHK 2010, Gebäudeart 14.1: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 4, Garage in Massivbauweise.

Bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 340.000 € und einem Bodenwertniveau von 310 €/m² beträgt der Sachwertfaktor für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser im Durchschnitt rd. 1,13.

Unter Berücksichtigung der Lage und der angenommenen Ausstattung und Dimensionierung des Objekts wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit 1,15 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Ob besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am Wohnhaus und an der Garage bestehen, war beim Ortstermin nicht erkennbar.

Für den Zustand des Vorgartens und die erforderlichen Rodungsarbeiten wird ein pauschaler Abschlag vorgenommen. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass die Gebäude nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnten und das Grundstück nicht zugänglich war. Hierfür wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten (z. B. Heizung, Innenausstattung), Baumängel/Bauschäden (z. B. Feuchtigkeitsschäden) und sonstige Aufwendungen vorgenommen.

Der Abschlag wird insgesamt auf 60.000 € geschätzt. Das entspricht einem Wert von ca. 400 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 15 % auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Zustand des Hauses, der Garage und des Gartens nicht bekannt ist. Es sind unter Umständen umfangreiche Arbeiten durchzuführen. Bei dem angesetzten Abschlag handelt es sich um einen pauschalen Sicherheitsabschlag. Tatsächliche Kosten und Aufwendungen sind erst nach einer Besichtigung der Gebäude und des Gartens und ggf. nach einer detaillierten Ausschreibung festzustellen.

Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	300
Ermittelter Kostenkennwert der NHK 2010 pro m²	* 736 €
Gebäude (BGF x NHK 2010)	= 220.800 €
Nicht erfasste Bauteile	+ 0 €
Herstellungskosten 2010	= 220.800 €
Baupreisindex	* 1,827
Gebäudewert	= 403.402 €
Alterswertminderungsfaktor	* 0,50
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	= 201.701 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Nebengebäude)	+ 9.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+ 15.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	= 225.701 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 113.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 338.701 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 389.506 €
Besondere Grundstücksmerkmale/Sicherheitsabschlag	- 60.000 €
Sachwert des Grundstücks	= 329.506 €
	rd. <u>330.000 €</u>

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Die maßgebenden Einflussfaktoren liegen bei diesem Verfahren im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der marktüblich erzielbaren Erträge. Es sollte für die Bewertung der Grundstücke angewendet werden, bei denen die zu erzielenden Renditen aus Vermietung und Verpachtung im Vordergrund stehen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den marktüblich erzielbaren, jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück auszugehen. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet.

Für den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag entscheidend. Der Reinertrag ergibt sich, indem vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen werden.

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Kosten, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks bzw. der Gebäude marktüblich entstehen. Sie setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten zusammen. Dabei bleiben die durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen abgedeckten Kosten unberücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten zählen die Kosten, die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlich sind, wie z. B. die Personalkosten oder die Kosten der Geschäftsführung.

Die Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen.

Das Mietausfallwagnis deckt Ertragsminderungen ab, die durch Mietausfall und vorübergehenden Leerstand von Liegenschaften entstehen inklusive der Kosten, die durch Rechtsverfolgungen (Mietzahlungen, Räumungen) entstehen können.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist vom Reinertrag der Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag) abzuziehen. Dieser Anteil ergibt sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts. Für die Verzinsung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der auch für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen maßgebend ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er gibt einen durchschnittlichen Prozentsatz wieder, der sich in erster Näherung aus dem Verhältnis des Reinertrags zum Kaufpreis jeweils gleichartiger Grundstücke ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen für die jeweilige Gebäudeart aus geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Das Modell für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben, da die Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze voraussetzt, dass die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts im gleichen Modell durchgeführt wird, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV, Grundsatz der Modellkonformität).

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird anschließend mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung multipliziert (Zeitrentenbarwertberechnung) und ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor) entspricht dem Faktor für eine jährlich nachschüssig gezahlte Zeitrente und ist abhängig vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Durch Addition des Bodenwerts mit dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wird der vorläufige Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert ist dabei, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen, grundsätzlich wie für ein unbebautes Grundstück zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert entspricht in der Regel dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, da die marktüblich erzielbaren Erträge und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz angesetzt werden und dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher im Normalfall nicht erforderlich.

Bestehen am Wertermittlungsobjekt Besonderheiten, die bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts noch nicht erfasst wurden, sind diese abschließend als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der Regel durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt. Das Ertragswertverfahren wird daher nur zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt.

5.4.2 Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodell der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Im Grundstücksmarktbericht sind im Abschnitt 5.1.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Zur Auswertung und Anwendung der Liegenschaftszinssätze sind in den Abschnitten 8.5 und 8.6 u. a. noch folgende Hinweise für eine modellkonforme Wertermittlung angegeben:

- Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur $RND > 25$ Jahre berücksichtigt.
- Die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt.
- Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht; die Wohnfläche bei übergroßen Wohnungen mit einem Abschlag von 1 % je 10 m² berücksichtigt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt.
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts wird im gleichen Modell durchgeführt, in dem auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (Grundsatz der Modellkonformität).

5.4.3 Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde über einen Wohnflächenfaktor aus der Grundfläche des Gebäudes ermittelt. Die Flächenberechnung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die gesamte Wohnfläche wird auf rd. 155 m² geschätzt.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag mit der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete zu ermitteln, wobei von einem mängelfreien Gebäude ausgegangen wird. Ggf. vorhandene Abweichungen infolge von Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln/Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen bzw. über einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird als mittelfristiger Durchschnittswert vom Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Kerpen abgeleitet.

Im Mietspiegel sind keine Angaben über Mieten von Einfamilienhäusern enthalten. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus kann auf Grundlage der Mieten für den Geschosswohnungsbau ermittelt werden, wenn der Vorteil (Wohnen in einem Einfamilienhaus) und ggf. eine Wohnungsgrößenanpassung durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.

Die Miete für das Wohnhaus orientiert sich aufgrund der angenommenen Ausstattung an den Mietpreisen der Gruppe 3 des Mietspiegels. Im Mietspiegel ist für Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden (Gruppe 3), folgende Mietpreisspanne angegeben:

Gruppe 3	mittlere Wohnlage (€/m ²)
Wohnungen um 100 m ²	6,40 - 7,60

Nach den Wertigkeitsmerkmalen des Wohnhauses (Lage, Art, angenommene Ausstattung und Beschaffenheit) ist es sachgerecht, die Miethöhe im mittleren Bereich der Mietpreisspanne einzuordnen (7,00 €/m²). Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) wird über einen pauschalen Zuschlag von 10 %, die größere Wohnfläche (155 m²) über einen Abschlag von rd. 6 % berücksichtigt. Insgesamt wird die marktüblich erzielbare Miete auf 7,25 €/m² geschätzt.

Für Garagen wurden von der Stadt Kerpen oder vom zuständigen Gutachterausschuss keine Mietwerte veröffentlicht. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird daher auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte geschätzt. Nach den Wertigkeitsmerkmalen der Garage (Lage, angenommene Abmessung) ist eine Miete von 40 €/Monat angemessen.

Für die Ertragswertermittlung wird folgender Rohertrag zugrunde gelegt:

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche gerundet (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete (€/m ²)	marktübliche Nettokaltmiete monatlich (€) gerundet
Wohnhaus	155,00	7,25	1.124
Garage		40,00	40

Mietwert / Monat gesamt

1.164 €

jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)

13.968 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskostenanteile, die vom Vermieter zu tragen sind, werden als Modellwerte entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten werden über den Verbraucherpreisindex angepasst und für das Wertermittlungsobjekt wie folgt angesetzt:

Instandhaltungskosten Wohnen:	155 m ² Wohnfläche	x	13,75 €/m ²	=	2.131 €
Instandhaltungskosten Garage:	104 €/Garage	x	1 Stück	=	104 €
Verwaltungskosten Wohnen:	351 €/Wohnhaus			=	351 €
Verwaltungskosten Garage:	46 €/Garage	x	1 Stück	=	46 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag			=	279 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr					2.911 €

Restnutzungsdauer (RND)

Wie bei der Sachwertermittlung beschrieben, wird für die Restnutzungsdauer eine Zeitspanne von 40 Jahren angesetzt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der zuständige Gutachterausschuss hat für eigengenutzte Reihenhäuser und Doppelhaushälften einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz ermittelt. Auf das gesamte Gebiet des Rhein-Erft-Kreises bezogen, liegt der Zinssatz bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 124 m² und einer durchschnittlichen Miete von 7,20 €/m² bei 0,8 % (+/- 0,7). Im Hinblick auf die Restnutzungsdauer (40 Jahre), die Größe des Objekts (155 m²), die Lage (Kerpen-Sindorf), die Bebauungsstruktur und die allgemeine Verwertbarkeit des Objekts, ist ein Zinsfuß von 1,25 % marktkonform und wird als objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage wird zur Kapitalisierung mit dem Barwertfaktor von 31,33 multipliziert, der sich unter Ansatz eines 1,25 %-igen Liegenschaftszinssatzes und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren nach der Rentenbarwertformel ergibt.²⁴

²⁴ Vgl. Anhang B ImmoWertA.

Zusätzliche Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Miete marktüblich angesetzt wurde und der verwendete Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss direkt aus dem entsprechenden Teilmarkt abgeleitet wurde. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens bildet dadurch die Lage auf dem Grundstücksmarkt ab.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. der Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht möglichen Besichtigung der Gebäude und des Grundstücks werden, wie im Sachwertverfahren beschrieben, mit einem Betrag in Höhe von 60.000 € berücksichtigt.

Ertragswertermittlung

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt (Rohertrag)	13.968 €
Bewirtschaftungskosten	- <u>2.911 €</u>
Jährlicher Reinertrag	= 11.057 €
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsungsbetrag)	
1,25 % vom Bodenwertanteil 113.000 € (Liegenschaftszins x Bodenwertanteil)	- <u>1.413 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 9.644 €
Barwertfaktor (Kapitalisierungsfaktor)	* <u>31,33</u>
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 302.147 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <u>113.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 415.147 €
Zusätzliche Marktanpassung	+/- <u>0 €</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 415.147 €
Besondere Grundstücksmerkmale/Sicherheitsabschlag	- <u>60.000 €</u>
Ertragswert des Grundstücks	= 355.147 €
	rd. <u><u>355.000 €</u></u>

6 Verkehrswert

Sachwert:	330.000 €
Ertragswert:	355.000 €

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein, da sie nicht mehr als 10 % voneinander abweichen.

Einfamilienhausgrundstücke werden üblicherweise zur renditeneutralen Eigennutzung verwendet. Sie werden zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (Herstellungswert) orientieren.

Die erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität zur Verfügung, da ein Bodenrichtwert und die Normalherstellungskosten für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts vorhanden waren. Beim Sachwertfaktor wurde auf die vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Faktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegriffen, die aus dem örtlichen Grundstücksmarkt für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Reihenendhäuser, Doppelhaushälften) abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren wurde zur Stützung des Hauptverfahrens durchgeführt. Für dieses Verfahren standen die erforderlichen Daten in durchschnittlicher Qualität zur Verfügung. Der verwendete Liegenschaftszinssatz wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für die Gebäudeart des Wertermittlungsobjekts (Doppelhaushälfte) aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Miete wurde aus Vergleichsmieten für Wohnungen (Kerpener Mietspiegel) abgeleitet.

Auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts schätze ich den unbelasteten²⁵ Wert für das zu bewertende Grundstück

Gemarkung: Sindorf

Flur: 9

Flurstück: 1818, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Hüttenhof 18 A
Größe: 364 m²

zum Wertermittlungstichtag 29. August 2024 auf **330.000 €**

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bzw. des Sicherheitsabschlags beträgt der Vergleichsfaktor des Grundstücks ca. 2.500 €/m² Wohnfläche und liegt damit innerhalb der Spanne von 1.640 €/m² bis 4.160 €/m², die

²⁵ Gemäß ZVG; Ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

der Gutachterausschuss für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften westlich der Ville, für Gebäude der Baualtersklasse von 1970 bis 1984, veröffentlicht hat.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten inklusive der Anlagen ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Köln, 09. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Rechtsgrundlagen, Literaturverzeichnis
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 5: Lageplan mit Kennzeichnung der Baulasten (in der Internetversion nicht enthalten)
- Anlage 6: Ermittlung der Normalherstellungskosten (Auszug aus der von der AGVGA veröffentlichten Excel-Datei)
- Anlage 7: Fotos

Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2024 (BGBl. I Nr.185)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023(BGBl. I Nr.394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren Stand: 11.07.2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

Wohnflächenverordnung (WoFlV) Verordnungen zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003

Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 8. August 2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

Literaturverzeichnis

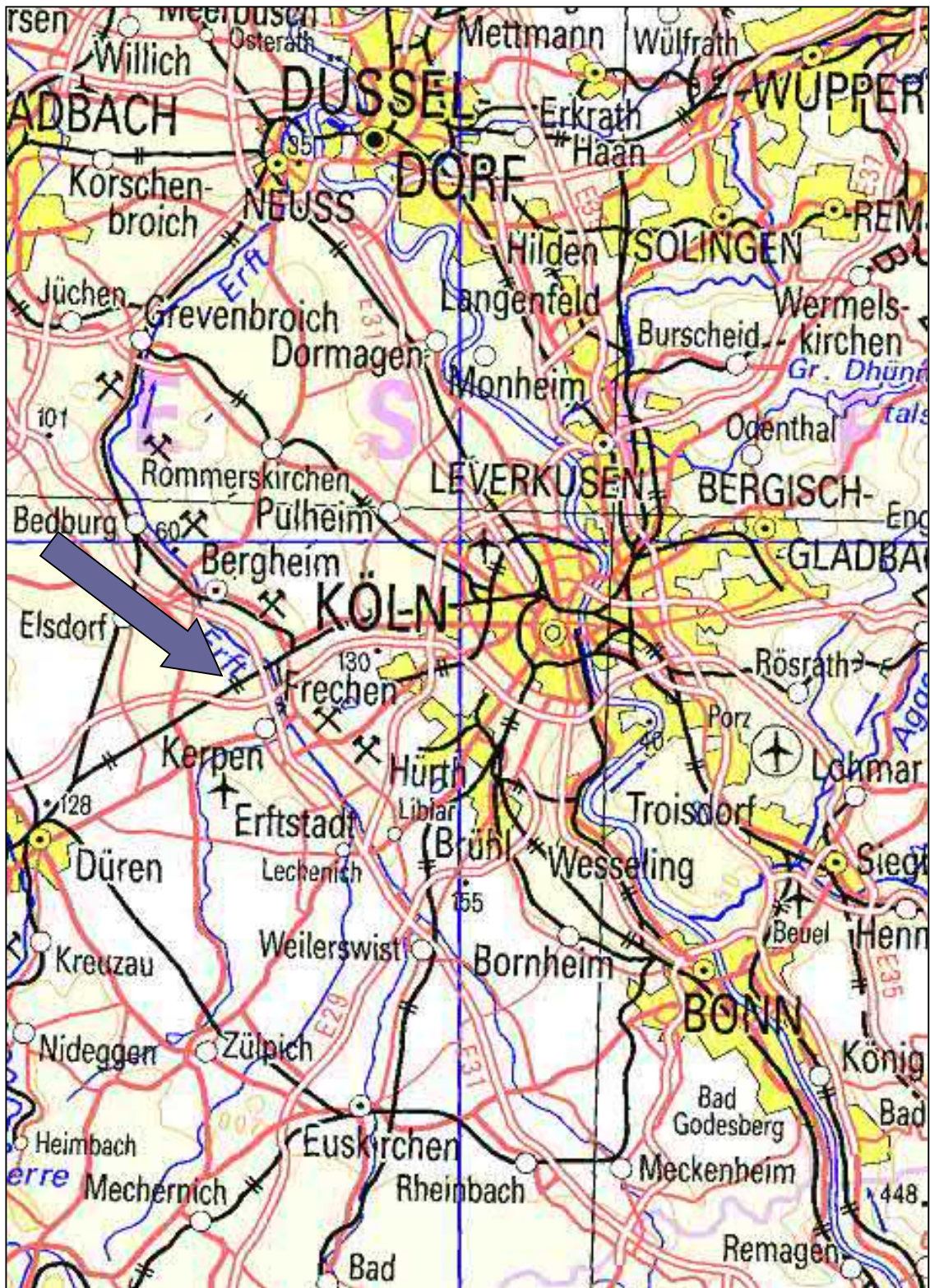
Sprengnetter, Dr. Hans Otto Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Eigenverlag, in aktueller Fassung (Aktualisierungsservice)

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln. 10. Auflage 2023

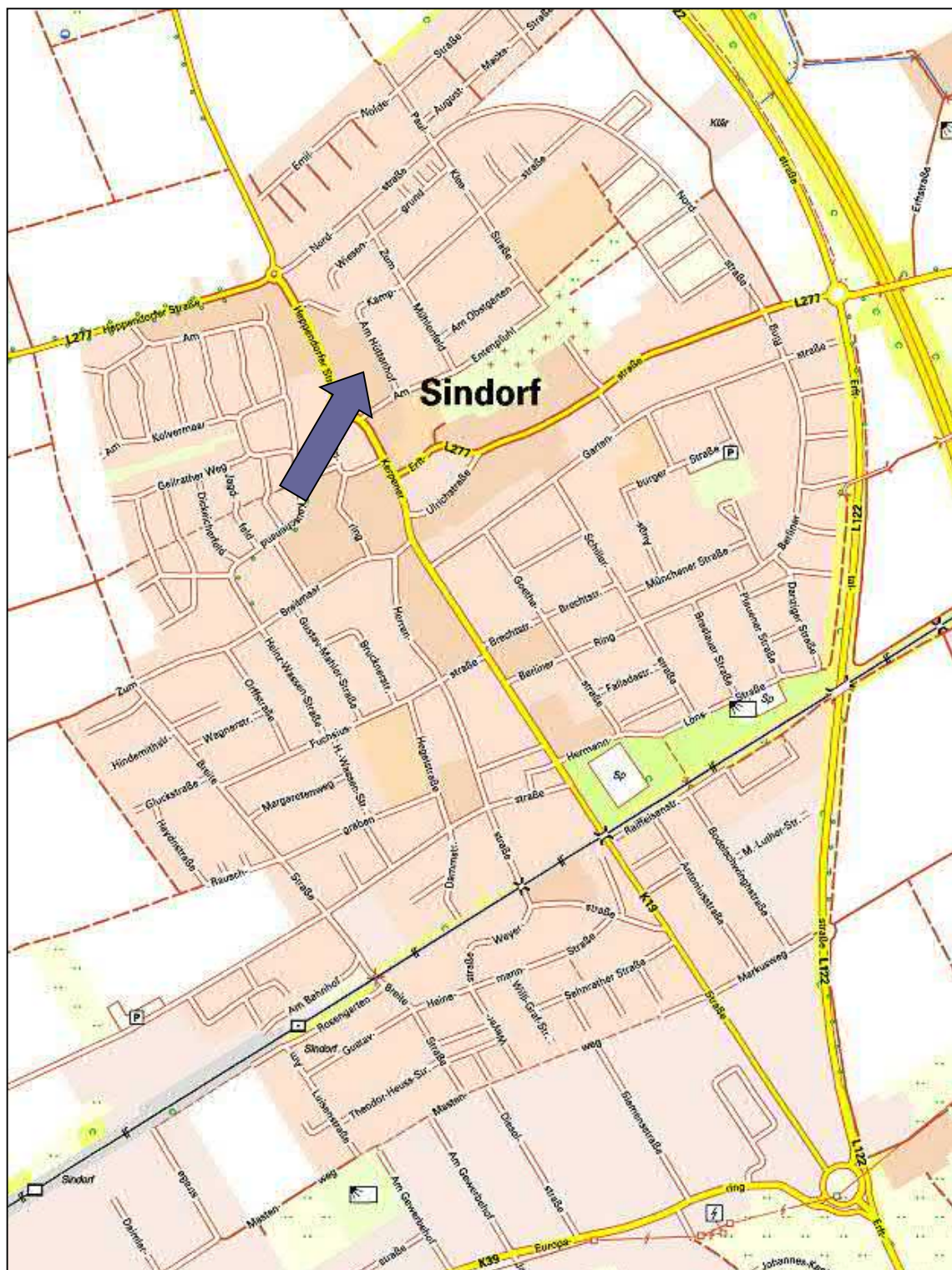
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung, Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

Dipl.-Ing. Daniela Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Kröll/Hausmann/Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser

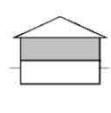
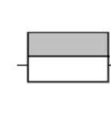
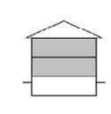
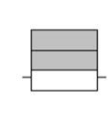
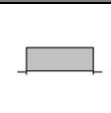
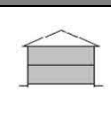
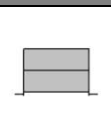
Stand 01.01.2019

Objekt:		Satz-Nr.:		Baujahr:	1984
Objektart:	Einfamilienhaus	Aktenzeichen:		BGF:	
		Sachbearbeiter/in:		BPI (Bund)	

Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen!
Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!

BGF Gebäudeteil 1:

BGF Gebäudeteil 2:

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
zur Erläuterung: Geschosse mit Dachschragen	Typ	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03 Reihemittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	100%
	3.11 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12 Reihemittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13 freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13 Reihemittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21 freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21 Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21 Reihemittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22 freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22 Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22 Reihemittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23 freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23 Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23 Reihemittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31 freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31 Reihemittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32 freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32 Reihemittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33 freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33 Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33 Reihemittelhäuser	690	765	880	1060	1325	
© AGVGA.NRW / GA Dortmund							Summe
							100%

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwerttrichtlinie (SW-RL) Anlage 1						
Stand 01.01.2019						
Objekt:					Satz-Nr.:	
Vorgabe NHK 2010	615	685	785	945	1180	
	einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%					
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaliertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Fußboden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	
Sonstiges						
Ansatz		100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%
Gebäudestandardkennzahl						2,51
						736
						2,51



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordosten



Rückseitige Ansicht von Südosten



Zuwegung zur Straße über das Grundstück Am Hüttenhof 18