



Verkehrswertgutachten

31 K 021/22

über das bebaute Grundstück

Heisenbergstraße 16
50169 Kerpen (Türnich)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte	11
B.8	Baubeschreibung	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	17
C	Wertermittlung	18
C.1	Bodenwert	18
C.2	Ertragswertverfahren	20
D	Verkehrswert	30
E	Anmerkungen	33
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	1 Seite
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 6	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	1 Seite
Anl. 7	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 9	Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten	2 Seiten
Anl. 10	Lichtbilder zur Wertschätzung	2 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 46 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 12facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 05.07.2024 vom Amtsgericht Kerpen (Abteilung 31) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

**Heisenbergstraße 16
50169 Kerpen (Türnich)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungstichtag	24.09.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	24.09.2024
› Qualitätsstichtag	24.09.2024

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Kerpen:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2024
 - » Bewilligungen vom:
 - 30.04.1985 zu UR-Nr. 886/1985
 - 16.04.1986 zu UR-Nr. 793/1986
- für die Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 23.07.2024
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 31.07.2024
 - » Beitragsbescheinigung vom 30.07.2024
 - » Bebauungsplan 35, 1. Änderung
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 26.07.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.08.2024
 - » Bauakte der Stadt Kerpen

- › von der RWE:
 - » Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten vom 29.07.2024

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermin am 24.09.2024 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Fernmündlich teilte der Schuldner am 19.09.2024 mit, dass er anlässlich des Ortstermins am 24.09.2024 einen Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht gestatten werde. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte der Stadt Kerpen. Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 27.09.2024 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren. Es wurde dem Schuldner mit Schreiben vom 27.09.2024 die Möglichkeit zur Abstimmung eines weiteren Ortstermins mit entsprechender Innenbesichtigung gegeben. Eine Kontaktaufnahme seitens des Schuldners erfolgte nicht.

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 11.000,00 €, das sind rd. 20% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen, berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 24.09.2024

› für den Sachverständigen der Unterzeichner

Vertreter der Gläubiger und der Schuldner nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Türnich
Blatt: 5909
Amtsgericht: Kerpen

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Türnich
Flur: 8
Flurstück: 1775 Freifläche
Heisenbergstraße
Größe: 1.303 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 11ff des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Kerpen im Stadtteil Törnich innerhalb des Gewerbegebiets „Törnich 2“ im Bereich des als Sackgassenhammer ausgebauten Straßenendes einer Stichstraße zugehörig zur Heisenbergstraße.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch Lager- und Produktionsgebäude für Gewerbenutzungen im Handel, Handwerk, Dienstleistung und Logistik.

Die Stadt Kerpen liegt südwestlich von Köln im Rhein-Erft-Kreis und gehört zum direkten Einzugsgebiet von Köln. Die Stadt Kerpen weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Das Ortszentrum der Stadt Kerpen befindet sich in ca. sechs Kilometer Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von ca. zwei bis vier Kilometer Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind durch Busverbindungen im Umkreis von ca. 500 Meter Entfernung gewährleistet. Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG besteht am Bahnhof Kerpen-Sindorf in ca. zehn Kilometer Entfernung.

Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle und öffentliche Einrichtungen sind im Umkreis von ca. ein bis acht Kilometer Entfernung vorhanden.

Parkmöglichkeiten befinden sich im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen. Straßenverbindungen zu den Haupt- und Nebenzentren bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Es handelt sich um einen verkehrsgünstigen Standort; die nächstgelegene Ausfallstraße stellt die B264 dar. Anschluss an das Netz der Bundesautobahnen besteht an der Anschlussstelle Törnich in ca. 4,5 Kilometer Entfernung zur A61 mit Anschluss an die Bundesautobahn 4 am Kreuz Kerpen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite zur Heisenbergstraße beträgt ca. 35 Meter bei einer Grundstückstiefe von bis zu 51 Meter. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigelegten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (Rhein-Erft-Kreis) - vom 31.07.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Gewerbehalle bebaut. Im linken und rechten Bauwich sind jeweils Garagen angeordnet. Soweit aus Luftbilddauswertungen erkennbar, sind auf dem rückwärtigen Grundstücksteil grenzständig barrackenähnliche Aufbauten feststellbar.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,29 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,26 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Stadt Kerpen liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Türnich 35, 1. Änderung, der seit dem 04.07.1980 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich ist:

Art der baulichen Nutzung:	GI (Industriegebiet)
GRZ:	0,8
Baumassenzahl:	9,0
Bauweise:	offen

Es wird verwiesen auf den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Hinweis Wohnen im Gewerbegebiet ist in aller Regel nur zulässig, wenn der Wohnungsinhaber Betriebsleiter ist oder zum Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal des benachbarten Gewerbebetriebs gehört. Wohnen beliebiger Mieter ist in Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig. Das bedeutet, dass eine Baugenehmigung gegenstandslos wird, wenn der Gewerbebetrieb, dem sie zugeordnet ist, aufgegeben wird². Dasselbe gilt, wenn die Wohnung bzw. das Grundstück unabhängig von dem Betrieb an Dritte veräußert wird.

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Heisenbergstraße“ erschlossen. Die Heisenbergstraße (Stichstraße) ist in diesem Bereich als Sackgasse mit Wendehammer ausgebaut.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt 20, Beitragswesen (Stadt Kerpen) - vom 30.07.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

¹ Abrufdatum: 23.01.2025; abrufbar unter: <https://www.stadt-kerpen.de/index.phtml?sNavID=1708.169&La=1>

² Vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, Beschluss vom 17.03.2008 zu Az. 8 A 929/07

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückkauflassung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. April 1985 für die Stadt Kerpen, eingetragen am 9. Oktober 1985 mit Rang nach den Posten Abt. III Nr. 1 und 2.

lfd. Nr. 2

Versorgungsleitungsrecht für Westnetz GmbH, Dortmund. Gemäß Bewilligung vom 16. April 1986 eingetragen am 25. Juni 1986.

lfd. Nrn. 3 bis 5

gelöscht

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kerpen, 31 K 021/22). Eingetragen am 27.05.2024.

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II/1 und 2 ermittelt. Auftragsgemäß sind die Ersatzwertvorschläge für die Eintragungen in Abteilung II/1 und 2 dem Gericht in einem separaten Anschreiben mitzuteilen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt 27, Soziales und Wohnen (Stadt Kerpen) - vom 26.07.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt 26, Bauordnung (Stadt Kerpen) vom 02.08.2024 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.

Bergschadensgefährdung

Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE Power Aktiengesellschaft (Abteilung Markscheidewesen und Bergschäden) vom 29.07.2024 ist für die Bewertungsgrundstücke nach derzeitigem Erkenntnisstand keine

Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die RWE Power Aktiengesellschaft weist jedoch ergänzend auf nachstehenden Sachverhalt hin: „Der Vollständigkeit halber weisen wir jedoch darauf hin, dass das Grundstück in einem Bereich liegt, in dem als Baugrund aufgeschütteter Boden ansteht. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei einer eventuellen weiteren Bebauung der o.g. Fläche die Bauvorschriften, die im Eurocode 7 ‚Geotechnik‘ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern der DIN 1054 ‚Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen‘ der DIN 18195 ‚Abdichtung von Bauwerken‘, der DIN 18533 ‚Abdichtung von erdberührten Bauteilen‘ und gegebenenfalls der DIN 18535 ‚Abdichtung von Behältern und Becken‘ sowie in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen enthalten sind, zu beachten.

Daher weisen wir der Vollständigkeit halber darauf hin, dass wegen des auf geschütteten Kippenbodens evtl. anfallende Mehrkosten für Bodenuntersuchungen und Gründungsmaßnahmen nicht zu unseren Lasten erfolgen und jegliche Ansprüche an uns für Schäden, die infolge nicht ausreichender Gründungsmaßnahmen oder aus Setzungen des Kippenbodens auftreten, ausgeschlossen sind.

Da diese Hinweise aufgrund der im Bereich des Grundstückes anstehenden Baugrundverhältnisse erfolgen und nicht aus Bergschadensgesichtspunkten, liegen somit keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“

Denkmalschutz

Bei dem Gebäude „Heisenbergstraße 16“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Gewerbehalle bebaut. Innerhalb der Gewerbehalle bestehen Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen, vgl. Grundrisszeichnung gemäß Bauakte im Anlagenteil des Gutachtens. Im linken und rechten Bauwich sind jeweils Garagen angeordnet.

Aus den Luftbildauswertungen ist erkennbar, dass auf dem rückwärtigen Grundstücksteil grenzständig barrackenähnliche Aufbauten bestehen. Welcher Nutzung die barrackenähnlichen Aufbauten unterliegen, kann aus den Luftbildauswertungen nicht abgeleitet werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden die barrackenähnlichen Aufbauten als ergänzende Einrichtungen ohne gesonderten Mietwertansatz berücksichtigt.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Baugenehmigung 7923.0160-205/85 für eine „Gewerbehalle für einen Reparatur- und Verkaufsbetrieb mit Büro und Garagengebäuden“ vom 13.08.1985
- › Nachtragsbaugenehmigung für die „Umplanung der Gewerbehalle, Verlängerung einer Garage und Herstellung eines überdachten Freisitzes“ vom 08.04.1991
- › Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung nach abschließender Fertigstellung der baulichen Anlage vom 13.11.1992

Baujahr um 1992

B.8.2 Wohn-/Nutzflächenaufstellung gemäß ehemaliger DIN283

Gemäß genehmigten Planunterlagen

Hallentrakt

Verkaufsraum	115,69 m ²
WC einschließlich Vorraum	3,29 m ²
Abstellraum	1,85 m ²
Hausanschlussraum	2,75 m ²
	123,58 m ²

Bürotrakt

Büro	36,78 m ²
Büro	11,09 m ²
Flur- und Aktenraum	9,72 m ²
Flur	7,49 m ²
Waschraum	10,14 m ²
WC	1,52 m ²
	76,74 m ²

Wohnungstrakt

Wohnraum	32,99 m ²
Schlafrum	14,76 m ²
Küche	17,69 m ²
Flur	9,72 m ²
Flur	7,49 m ²
Flur	5,14 m ²
Bad/WC	10,14 m ²
Abstellraum	1,85 m ²
	99,78 m ²

Nutzflächen Hallentrakt	rd. 124 m ²
-------------------------	------------------------

Nutzflächen Bürotrakt	rd. 76 m ²
-----------------------	-----------------------

Wohnflächen Wohnungstrakt	rd. 100 m ²
---------------------------	------------------------

Wohn-/Nutzflächen gesamt**rd. 300 m²**

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohn-/Nutzflächen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.8.3 Konzeption

Die vorhandenen Baulichkeiten stellen keinen reinen Zweckbau dar, so dass sich eine relativ vielfältige Verwertbarkeit ergibt, auch wenn zukünftige Nutzer gewisse Investitionen mehr oder weniger zu tätigen hätten, um die Nutzung dem dann jeweiligen vorgesehenen Zweck anzupassen.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte der Stadt Kerpen. Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln. Die nachstehende Baubeschreibung beruht in wesentlichen Teilen auf der Baubeschreibung zum Bauantrag; ob seinerzeit die Bauausführung entsprechend der Baubeschreibung erfolgt ist, ist nicht bekannt.

Bodenplatte	Stahlbeton
aufgehende Hallenkonstruktion	Stahlkonstruktion
Umfassungswände/Ausmauerung der Stahlkonstruktion	Porenbeton
Innenwände	Mauerwerk
Fassade	teils Reibputz, teils Verkleidung mit Bitumenwellplatten

Dach

Satteldachabschluss

Eindeckung der geneigten Dachflächen

Faserzement-Wellplatten³

Erkenntnisse zur Gebäudetechnik liegen dem Sachverständigen nicht vor.

weitere bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- › zwei Garagen (eine übertiefe Garage, eine Garage mit anschließendem Abstellraum, vgl. Grundriss im Anlagenteil des Gutachtens)

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die versiegelten Grundstücksfreiflächen (straßenwärts teils betoniert, teils Betonpflaster)
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

B.8.5

Baulicher Zustand

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte der Stadt Kerpen. Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 11.000,00 €, das sind rd. 20% des Ertragswertes der baulichen Anlagen, berücksichtigt, um potenzielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen. Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B.

³ Es kann nicht beurteilt werden, ob es sich hier um einen asbesthaltigen Werkstoff handelt.

aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Das Bewertungsobjekt wird soweit bekannt durch den Schuldner eigengenutzt; es wird unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen.

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 8020 der Stadt Kerpen, Ortsteil Türnich. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

120,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	gewerbliche Baufläche
Fläche:	8.500 m²
Beitragszustand:	beitragsfrei

C.1.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

C.1.4 Rechengang

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Bezüglich der Größe des Richtwertgrundstückes mit 8.500 m² weicht dieses jedoch von dem Bewertungsareal mit 1.303 m² ab. Eine Anpassung in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist aus sachverständiger Sicht nicht zu objektivieren.

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	1.303 m ² x 120,00 €/m ²	156.360,00 €
------------------	--	--------------

Bodenwert	rd. 156.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- › 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.

- › Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

- › Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- › Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.2.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

C.2.3

Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für den Wertansatz der gewerblich genutzten Flächen wird zunächst der im Bewertungszeitraum veröffentlichte Mietspiegel als Grundlage für die Vergleichsbetrachtung herangezogen:

**Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen
im IHK-Bezirk Köln**

Herausgeber: Industrie- und Handelskammer zu Köln und Rheinische Immobilienbörse e.V.

Stand: September 2023

Der Mietspiegel weist für die Stadt Kerpen folgende Mietpreisspannen aus:

› Büroräume	5,00 €/m² bis 10,00 €/m²
› Lager- und Produktionsflächen	3,00 €/m² bis 6,00 €/m²

Für die Vergleichsbetrachtung der Betriebsinhaberwohnung wird der Mietspiegel der Stadt Kerpen für frei finanzierte Wohnungen (Stand 01.11.2024) herangezogen, der sich wie folgt mit nachstehenden Merkmalen abbildet:

	<u>Mietwertspanne</u>	<u>Mittelwert</u>
<u>Gruppe 1976-1989</u> (Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden)		
Wohnungen 90 m² bis 110 m² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	6,50 €/m² bis 7,70 €/m²	7,10 €/m²
<u>Gruppe 1990-2004</u> (Wohnungen in Gebäuden, die in diesem Zeitraum bezugsfertig wurden)		
Wohnungen 90 m² bis 110 m² Größe mit Heizung, Bad/WC in mittlerer Wohnlage	6,70 €/m² bis 8,00 €/m²	7,35 €/m²

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist der marktüblich erzielbare Mietertrag. Marktüblich erzielbar

bedeutet, dass nicht der höchstmögliche aber auch nicht ein Mietertrag im unteren Bereich möglicher Bandbreite zugrunde gelegt wird.

Als marktüblich erzielbar ist im Sinne § 31 ImmoWertV ein durchschnittlicher Mietzins, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte, und zwar auf die unterstellte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert bzw. durch Investitionen wegen Baumängel/Bauschäden ermöglicht wird. Zukünftige konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei dieser Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Die Lagequalität der Büroräume innerhalb des Gewerbegebietes lässt sich in die Lagebewertung des Mietspiegels nicht punktgenau einordnen. Erfahrungsgemäß reagieren jedoch die Mietpreise für Büroräume in Gewerbegebieten im Vergleich mit den vorgenannten Mietpreisen der Mietspiegel recht unsensibel. Der Mietwert ist primär abhängig von der Lage innerhalb des Gewerbegebietes, von der Ausstattung und der Optik.

Für die Betriebsinhaberwohnung ist von folgenden Überlegungen auszugehen: Beim Vergleich der Lagequalität der Wohnungen mit der Lagebewertung des Mietspiegels sind die Lageeigenschaften innerhalb des Gewerbegebietes zu berücksichtigen. Die Lagequalität des Bewertungsobjektes kann in die Lagebewertung des Mietspiegels nicht eingeordnet werden, da die im Mietspiegel dargestellten Spannen den Schwerpunkt des Marktes darstellen und somit eine Vergleichbarkeit mit Wohnungen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen werden, nicht gegeben ist.

Zusammengefasst muss eingeräumt werden, dass die Dinge, die hier angesprochen werden, allerdings kaum noch berechenbar sind, zumal die Ausstattung, die Beschaffenheit und der Zustand des Bewertungsobjekts dem Sachverständigen nicht bekannt sind.

Der marktüblich erzielbare Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Der Mietwert kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt unberechenbar.

Bei freier Abwägung wird der marktübliche Mietwert (nettokalt) wie folgt geschätzt:

Hallenflächen	rd. 124 m ² Nutzflächen à Ø 5,00 €/m ² =	620,00 €
Büro	rd. 76 m ² Nutzflächen à Ø 5,00 €/m ² =	380,00 €
Wohnflächen (Betriebsinhaberwohnung)	rd. 100 m ² Wohnflächen à Ø 5,00 €/m ² =	500,00 €
Grundstücksfreiflächen einschließlich Garagen, pauschal, frei geschätzt		300,00 €
		1.800,00 €
		p.a. 21.600,00 €

Es wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

C.2.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Liegenschaftszinssätze für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Dreifamilienhausgrundstücke, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude, sowie für Wohnungseigentum beschlossen. Weitere Liegenschaftszinssätze wurden durch den Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis nicht ermittelt.

Der Gutachterausschuss 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). Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt Gewerbe/Industrie wurden nicht veröffentlicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis führt dazu in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 aus: *„Für den Teilmarkt Gewerbe/Industrie konnten 26 Kauffälle aus den Jahren 2019 - 2023 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich jedoch als relativ inhomogen dar. Da hier kein auf statistischer Basis ermittelter Liegenschaftszinssatz angegeben werden kann, wird nachrichtlich lediglich eine Wertspanne zur Orientierung veröffentlicht: 5 - 8 %.“*

Kleiber⁴ führt zur Wahl des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes im Teilmarkt der Gewerbegrundstücke aus:

„Wenige Gutachterausschüsse ermitteln Liegenschaftszinssätze für Gewerbegrundstücke, die mit Hallen für Produktion, Werkstatt, Lager und Logistik bebaut sind.“

Es werden für multifunktionale Gewerbehallen folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

<i>integrierte Lagen in Großstädten ≥ 500.000 Einwohner</i>	<i>5,5 bis 7,0 %</i>
<i>Randlagen in Großstädten/Ballungsräumen und integrierte Lagen in Mittelstädten</i>	<i>6,5 bis 8,0 %</i>
<i>sonstige Lagen</i>	<i>7,0 bis 9,0 %</i>

Diese Empfehlungen können nur angehalten werden, sofern nicht vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.“

Es kann festgestellt werden, dass die regionalen Erkenntnisse des örtlichen Gutachterausschusses mit der

⁴ Zugriff am 24.01.2025

Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 3 Gewerbeimmobilien > 3.3 Gewerbe- und Lagergrundstücke > 3.3.4 Ertragswertverfahren > 3.3.4.4 Liegenschaftszinssatz.

veröffentlichten Spanne zur Orientierung des Liegenschaftszinssatzes zwischen 5 und 8 % zumindest tendenziell mit den vorstehenden Empfehlungen nach Kleiber harmonisieren. Da die Erkenntnisse des örtlichen Gutachterausschusses sich auch mit den Erkenntnissen nach Kleiber überschneiden und darüber hinaus der Sachverständige diese Erkenntnisse selbst gewonnen hat, bestehen keine Bedenken mit einem Liegenschaftszins von 7,00% zu rechnen, der wie folgt begründet wird:

Höhere Risiken einer Immobilie führen zu einem Aufschlag beim Liegenschaftszinssatz. Entsprechend der Höhe des Zinssatzes können immobilienwirtschaftliche Risiko-Gruppen gebildet werden⁵.

Zins und Risiko Risiko-Gruppe	Höhe Liegenschaftszins in %	Risiko der Rendite-Immobilie
AAA	$\leq 4,5$	sehr gering
AA	$4,5 < x \leq 5,5$	gering
A	$5,5 < x \leq 6,5$	unterdurchschnittlich
B	$6,5 < x \leq 7,5$	überdurchschnittlich
BB	$7,5 < x \leq 8,5$	hoch
BBB	$> 8,5$	sehr hoch

Zusammengefasst halte ich bei dem Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz von **7,00%** für marktkonform und lege diesen Zinssatz der Ertragswertberechnung zugrunde.

⁵ Dr. Münchehofe/Dipl.-Ing. Springer „Die Abbildung des wirtschaftlichen Risikos im Liegenschaftszins“ in GuG 2004 Heft 1, Seite 7ff

C.2.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.2.2, Seite 22ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Verwaltungskosten

ca. 3% des Jahresrohertrages⁶

= 21.600,00 € x 0,03

648,00 €

Mietausfallwagnis

ca. 5% des Jahresrohertrages⁷

= 21.600,00 € x 0,05 =

1.080,00 €

Instandhaltungskosten

für die Hallenflächen

124 m² x 4,00 €/m² Nutzfläche

496,00 €

für die Büroflächen

76 m² x 13,50 €/m² Nutzfläche

1.026,00 €

für die Betriebsinhaberwohnung

100 m² x 13,50 €/m² Wohnfläche

1.350,00 €

für die Grundstücksfreiflächen und Garagen

pauschal, frei geschätzt

300,00 €

4.900,00 €

Bewirtschaftungskosten

4.900,00 € / 21.600,00 € x 100 = 22,69% =

rd. 23%

⁶ vgl. Ziffer C.2.3, Seite 26f

⁷ Angesichts der zum Wertermittlungsstichtag vergleichsweise schwierigen Vermarktung derartiger Objekte in vergleichbaren Lagen wird trotz des Ansatzes eines marktgerechten Mietzinses für den Fall einer Vermietung, gleichwohl ein erhöhtes Vermietungsrisiko gesehen.

C.2.6

Rechengang

jährlicher Rohertrag	21.600,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 23% von 21.600,00 €	<u>4.968,00 €</u> 16.632,00 €
jährlicher Reinertrag	16.632,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 7,00% von 156.000,00 €	<u>10.920,00 €</u> 5.712,00 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	5.712,00 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 7,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 18 Jahren ⁸ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 10,06.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 5.712,00 € x 10,06	<u>57.462,72 €</u> rd. 57.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>156.000,00 €</u> 213.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks:</u>	<u>213.000,00 €</u>

⁸ Baujahr:
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Alter zum Wertermittlungstichtag:
Restnutzungsdauer:

1992
50 Jahre
rd. 32 Jahre
18 Jahre

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Grundstücks:	213.000,00 €
--	--------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	rd. 213.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden

(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 16)

0,00 €
213.000,00 €

<u>Ertragswert des Grundstücks</u>	rd. 213.000,00 €
---	-------------------------

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„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 Wahl ist zu begründen.“

Der Verkehrswert sollte entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten für Objekte in diesem Teilmarkt ausschließlich aus dem Ertragswert des Grundstücks abgeleitet werden.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist schon wegen Problemen in der Bemessung der Marktanpassung relativ unsicher. Eine modellkonforme Berechnung des Sachwerts des Grundstücks ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hierzu nicht die erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke) veröffentlicht hat. Somit wurde auf die Ermittlung des Sachwerts des Grundstücks verzichtet.

Der Ertragswert des Grundstücks ist höher zu gewichten, da die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich ist.

Der Ertragswert des Grundstücks wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht objektivierbar.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Türrich, Blatt 5909)

Gemarkung: Türrich, Flur: 8, Flurstück: 1775

postalische Anschrift

Heisenbergstraße 16 in 50169 Kerpen (Türrich)

zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024

auf der Grundlage des gerundeten Ertragswerts des Grundstücks
ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II/1 und 2
unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages⁹ auf

200.000,00 €

(in Worten: zweihunderttausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 24.01.2025

⁹ Ertragswert des Grundstücks
Sicherheitsabschlag (20% vom vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen)

213.000,00 €
rd. 11.000,00 €
202.000,00 €
rd. 200.000,00 €

Vergleichsdaten

Verkehrswert/Grundstücksrohertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag)

= 200.000,00 € / 21.600,00 € =

rd. 9,3

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 keine Rohertragsfaktoren im Teilmarkt Gewerbe/Industrie. Der Gutachterausschuss führt hierzu in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 zu Ziffer 5.3.2 aus: *„Aufgrund der Inhomogenität der vorliegenden, auswertbaren Kaufverträge und der daraus resultierenden Wertspanne zur Orientierung im Liegenschaftszins, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis beschlossen, keine Angaben zum Rohertragsfaktor (Gewerbe/Industrie) zu veröffentlichen.“*

Überregional ermittelt beispielweise der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (aus dem Datenmaterial 2023) Rohertragsfaktoren für sonstige Gewerbegrundstücke zwischen 9 und 20.

Mit dem § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV betont der Ordnungsgeber bei der Wahl der Verfahren durch den eingeschobenen Halbsatz *„insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten“*, die Datenrecherche ausdrücklich.

Im vorliegenden Fall bildet der Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Grundstücksrohertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag)) 9,3 das überdurchschnittlich hohe Renditerisiko des Bewertungsobjekts ab; eine Plausibilisierung über Vergleichsobjekte ist aufgrund mangelnder Datengrundlage jedoch nicht möglich.

Zusammengefasst ist aus sachverständiger Sicht trotz bestehender Bewertungsunsicherheiten, die sich grundsätzlich bei jeder Verkehrswertermittlung ergeben, der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 200.000,00 € unter Berücksichtigung der vorstehend abgebildeten Vergleichsdaten plausibel.

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

Hinweis Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.