



Verkehrswertgutachten

32 K 018/25

über die Grundstücke

Gemarkung: Kenten, Flur: 15, Flurstücke: 36/18, 37/18

postalische Anschrift:

Blumenstraße 19

50126 Bergheim (Kenten)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Auftrag und Auftragsdurchführung	4
A.2	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	10
B.8	Baubeschreibung	12
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	17
C	Wertermittlung	18
C.1	Vergleichswertverfahren	18
C.2	Sachwertverfahren	24
D	Verkehrswert	36
D.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38

Anlagen

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

Das Gutachten umfasst insgesamt 51 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5-facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 28.07.2025 vom Amtsgericht Bergheim (Abteilung 32) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Kenten, Flur: 15, Flurstücke: 36/18, 37/18

**Blumenstraße 19
50126 Bergheim (Kenten)**

zu erstatten.

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.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	11.09.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	11.09.2025
› Qualitätsstichtag	11.09.2025

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 ZVG Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bergheim:
 - » beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2025

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 08.08.2025
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.08.2025
 - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - » Beitragsbescheinigung vom 08.08.2025
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 07.08.2025
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.08.2025
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rhein-Erft-Kreis vom 10.09.2025
 - » Bauakte der Kreisstadt Bergheim

- › von der RWE Power Aktiengesellschaft:
 - » Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten vom 21.08.2025

Für die Wertschätzung wurde ein Ortstermine am 11.09.2025 anberaumt, wobei ein Zutritt zu dem Bewertungsgrundstück nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf Grundlage des äußeren Eindrucks und der Bauakte.

Das Bewertungsobjekt wird bewohnt von den Eheleuten H. mit Tochter. Herr H. hat anlässlich des Ortstermins dem Sachverständigen ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht gestattet. Herr H. wies drauf hin, dass das Dachgeschoss teilausgebaut ist.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

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.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Hinweis: Die Gutachtenerstellung sowie die Bestandsaufnahme erfolgen persönlich durch den Sachverständigen unter Einbeziehung qualifizierter Fachkräfte aus den Bereichen Geodäsie und Architektur (Dipl.-Ing., Vermessungs-assessor, M. Sc.). Diese verfügen über einschlägige Praxiserfahrung in der Verkehrswertermittlung. Unterstützende Tätigkeiten, wie die Aufbereitung von Dokumentationen, Daten- und Textverarbeitung, die Erarbeitung interner Entwurfsfassungen sowie untergeordnete Assistenzarbeiten, fallen in den Bereich der Zuarbeit. In diesem Zusammenhang wird auf § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln verwiesen.

A.2 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 11.09.2025

- | | |
|--|-------------------------------|
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Die Schuldnerin sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Kenten
Blatt: 506
Amtsgericht: Bergheim

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Kenten	
Flur:	15	
Flurstücke:	36/18	Gebäude- und Freifläche Blumenstraße 19 Größe: 267 m ²
	37/18	Gebäude- und Freifläche Blumenstraße Größe: 320 m ²

Ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2025 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Bergheim-Kenten.

Die umliegende Bebauung besteht aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise, teils aus Reihenhausgruppen, teils aus freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der Blumenstraße und im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen.

Die Entfernung zum Zentrum der Kreisstadt Bergheim beträgt ca. 850 m. Die Kreisstadt Bergheim weist umfassende infrastrukturelle Einrichtungen auf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Kindertagesstätten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich ebenfalls im fußläufigen Einzugsbereich.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im Nahbereich; darüber hinaus besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn am Bahnhof Bergheim in ca. 550 Meter Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die nächstgelegenen Anschlussstellen an das Bundesautobahnnetz ist die Anschlussstelle „Bergheim-Süd“ zur A61 in ca. fünf Kilometer Entfernung.

Die Wohnlage ist, nach der im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten „*Übersicht über gebietstypische Werte*“ auf Seite 30 in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes als „mittlere bis gute Wohnlage“ zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Die Grundstücke der Gemarkung Kenten, Flur 15, Flurstücke 36/18 und 37/18 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die insgesamt einen regelmäßigen Zuschnitt aufweist.

Die Straßenfrontbreite beträgt zur Blumenstraße ca. 12,0 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 48 m.

Das Areal ist eben; die Grundstücke liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke sind 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 08.08.2025 sind die Bewertungsgrundstücke 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

Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung Kenten, Flur 15, Flurstücke 36/18 und 37/18 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Das straßenwärtige Grundstück Flurstück 36/18 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und teilausgebautem Dachgeschoss.

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

GRZ = ca. 0,13 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,30 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im teilausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Kreisstadt Bergheim liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan vom 08.08.2009 (Stand: 27.05.2025) werden die Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Die Bewertungsgrundstücke werden von der öffentlichen Erschließungsanlage „Blumenstraße“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Steuern, Grundbesitzabgaben und Erschließung (Kreisstadt Bergheim) - vom 08.08.2025 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.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

¹ Abrufdatum: 11.08.2025; abrufbar unter: <https://www.bergheim.de/vv/produkte/flaechennutzungsplan.php>

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 018/25). Eingetragen am 27.05.2025.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/3 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Wohnen (Kreisstadt Bergheim) - vom 07.08.2025 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 für Planen und Bauen (Kreisstadt Bergheim) vom 13.08.2025 ist zu Lasten der Bewertungsgrundstücke keine Baulast eingetragen.

Bergschadensgefährdung

Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE (Abteilung Bergschäden) vom 21.08.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt *„im Einflussbereich der bekannten tektonischen Störung "Füssenich - Sprung". Dieser beeinträchtigte in der Vergangenheit den hinteren rechten Bereich des Anwesens (Grenzmauer). In der Vergangenheit sind wir für den Bereich der hinteren rechten Grundstücksecke von einer bergbaulichen Schadensverursachung ausgegangen und haben Schäden reguliert.*

Die Störung ist gemäß unseren Messergebnissen seit 2002 nicht mehr bewegungsaktiv.

Die letzte Schadensmeldung der damaligen Eigentümer erfolgte im Jahre 2013. Diese betraf nur Schäden am Wohnhaus. Aus den oben genannten Gründen konnte keine Regulierung angeboten werden.“

Entsprechend den Ausführungen der RWE sind die Störungen im hinteren rechten Bereich des Anwesens nicht mehr bewegungsaktiv.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung Kenten, Flur 15, Flurstücke 36/18 und 37/18 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Das straßenwärtige Grundstück Flurstück 36/18 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und teilausgebautem Dachgeschoss.

Die Bauakte wurde dem Sachverständigen am 26.08.2025 durch den Fachbereich Planen und Bauen (Kreisstadt Bergheim) digital zur Verfügung gestellt.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich folgende Chronologie:

- › Baupolizeilich geprüfte Grundrisse und Schnitte vom 22. April 1932
- › Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein 630/1964 vom 21.12.1965 „Aufstellung eines Heizkessels mit Ölfeuerung und Aufstellung eines Lagerbehälters für Heizöl mit einem Fassungsvermögen von 3.000,0 Litern“.

Die Archivierung der Vorgänge ist unvollständig, so dass sowohl eine chronologische Aufarbeitung des Gebäudebestandes als auch eine Beurteilung der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der formellen Legalität nach Aktenlage nicht möglich ist.

Für das nach Angabe des Bewohners teilausgebaute Dachgeschoss konnte in der Bauakte keine Baugenehmigung nachgewiesen werden. Ob und wie weit zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025 der Teilausbau des Dachgeschosses im Rahmen einer Nachtragsbaugenehmigung legalisiert werden kann, kann im Rahmen der Wertschätzung nicht beurteilt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird das teilausgebaute Dachgeschoss berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Baujahr: um 1932

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung**B.8.2.1 Aufteilung**

gemäß Grundrisse in der Bauakte

Kellergeschoss

Waschküche, 2 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss

2 Zimmer, Küche, Flur, Abstellkammer, Terrasse

Obergeschoss

3 Zimmer, Flur, Bad/WC, Loggia

Dachgeschoss

teilausgebaut, ein Grundriss und Angaben zur Raumaufteilung liegen nicht vor

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

gemäß Grundrisse in der Bauakte und Luftbild (Google Maps)

Erdgeschoss

Zimmer rechts	14,77 m ²
Zimmer links	17,07 m ²
Küche	14,85 m ²
Flur	6,49 m ²
Abstellraum	1,23 m ²
Terrasse ²	1,58 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss 55,99 m²

Obergeschoss

Zimmer rechts	15,23 m ²
Zimmer links	17,68 m ²
Zimmer hinten links	10,30 m ²
Flur	3,32 m ²

² unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

Bad/WC	4,03 m ²
Loggia ³	1,60 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss	52,16 m ²

Dachgeschoss (teilausgebaut)⁴

Teilausbau Dachgeschoss	rd. 20,00 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Dachgeschoss	20,00 m ²

Wohnflächen gesamt **rd. 128 m²**

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.8.3 Barrierefreiheit

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Da ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war und somit die Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind, wird mangels weiterer Erkenntnisse

³ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/2

⁴ Nach Vortrag des Bewohners des Bewertungsobjekts wird unterstellt, dass das Dachgeschoss zur Hälfte ausgebaut ist (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 12).

unterstellt, dass das Bewertungsobjekt überwiegend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe entspricht.

Die nachstehende Baubeschreibung basiert auf dem äußeren Eindruck, da ein Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht möglich war. Somit basieren einzelne Beschreibungen der Sachverhaltsaufklärung auf Mutmaßungen und nicht auf Tatsachenfeststellungen. Dass das Gutachten an dieser Stelle auf Mutmaßungen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln. Für verbindliche Angaben ist eine technische Bestandsaufnahme im Rahmen einer Ortsbesichtigung erforderlich.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente
umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Außenfronten	Klinker
Decken	Die Zustandsmerkmale der Decken können verbindlich nicht beurteilt werden.
Dach	Walmdach, Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Betondachsteinen <i>Dachentwässerung</i> Regenrinnen und Fahrrohre in Zink
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, Fensteranlagen mit Rollladenabschlüssen
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Holzfüllungstür mit kreisrundem Glasausschnitt
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung</i> Die Beheizung erfolgt lt. Angabe des Bewohners Herrn H. zentral über eine ältere Ölzentralheizung, nähere Angaben hierzu liegen nicht vor. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Ausbaugewerke

Herr H. wies drauf hin, dass das Dachgeschoss nur teilausgebaut ist und die Ausbaugewerke im Dachgeschoss in Teilbereichen dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe aus den 1930iger Jahren entsprechen, weitere Erkenntnisse zu den Ausbaugewerken liegen dem Sachverständigen nicht vor.

nicht in den Normalherstellungskosten erfasste werthaltige einzelne Bauteile

hierzu zählen:

- › die Dachgauben (straßenseitig und rückseitig lt. Luftbild)

weitere bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich
- › die Kragplatte im Hauseingangsbereich
- › die mit zementgebunden Platten ausgebaute Zuwegung im Hauseingangsbereich
- › Terrassenüberdachung (lt. Luftbild)
- › die straßenwärtige Grenzsockelmauer
- › die Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

Die vorstehenden Angaben zu den besonderen Bauteilen und Außenanlage beziehen sich auf den äußeren Eindruck mit Blick vom öffentlichen Straßenraum der Blumenstraße und Luftbilddaufnahmen.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks. Im Rahmen der Wertschätzung kann das Verkehrswertgutachten deshalb nicht auf Tatsachenfeststellungen aufbauen, sondern nur auf Mutmaßungen.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁵ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Ob es sich bei den Bewohnern des Bewertungsobjekts um die Mieter handelt oder ob eine andere Form des Nutzungsrechts vorliegt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

⁵ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] 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 [...]“.

Der Ordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an sechzehn vorliegenden Kaufpreisen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften innerhalb des Ortsteils Bergheim und Kenten mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von April 2023 bis April 2025
- › Baujahre von 1930 bis 1970
- › Wohnflächen von 80 m² bis 228 m²
- › Grundstücksgrößen von 320 m² bis 736 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise sind die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	06.04.2023	122,00 m ²	2.541,00 €/m ²
2	05.06.2023	113,00 m ²	2.743,00 €/m ²
3	11.07.2023	130,00 m ²	2.308,00 €/m ²
4	15.09.2023	180,00 m ²	1.111,00 €/m ²
5	11.10.2023	100,00 m ²	3.100,00 €/m ²
6	19.10.2023	106,00 m ²	3.292,00 €/m ²
7	28.12.2023	148,00 m ²	2.027,00 €/m ²
8	25.01.2024	228,00 m ²	2.294,00 €/m ²
9	14.05.2024	102,00 m ²	2.794,00 €/m ²
10	13.06.2024	115,00 m ²	2.435,00 €/m ²
11	20.08.2024	118,00 m ²	2.119,00 €/m ²
12	19.12.2024	120,00 m ²	3.054,00 €/m ²
13	10.01.2025	101,00 m ²	3.366,00 €/m ²
14	14.01.2025	120,00 m ²	2.542,00 €/m ²
15	07.02.2025	156,00 m ²	2.372,00 €/m ²
16	29.04.2025	80,00 m ²	2.438,00 €/m ²

C.1.3 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für den zu bewertenden Gebäudetyp wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das **arithmetische Mittel** errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine **Variationsbreite** der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die **Standardabweichung** ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der **mittlere Fehler des arithmetischen Mittels** ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

Streubreite der Einzelwerte

1.111,00 €/m² bis 3.366,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{40.536,00 \text{ €/m}^2}{16} = 2.533,50 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.534,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als $\pm 30\%$ überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von $\pm 30\%$ ergibt sich folgende Variationsbreite:

1.773,45 €/m² bis 3.293,55 €/m²

Es ist festzustellen, dass zwei Einzelwerte (Ifd. Nrn. 4, 13) ausgesondert werden müssen.

Unter Berücksichtigung der 14 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{36.059,00 \text{ €/m}^2}{14} = 2.575,64 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 2.576,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 375,77 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{375,77 \text{ €/m}^2}{2.575,64 \text{ €/m}^2} = 0,15$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁶ ist ein Variationskoeffizient von 0,15 als „noch ordentlich“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{375,77 \text{ €/m}^2}{\sqrt{14}} = \pm 100,43 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 100,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 2.576,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 100,00 €/m² auf.

⁶ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, S. 45.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

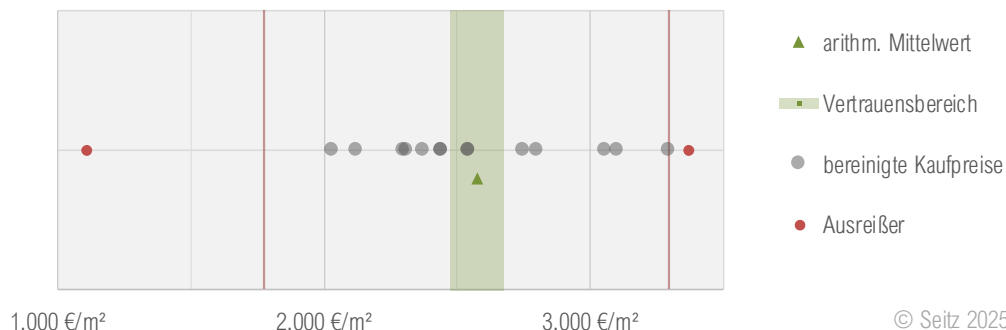


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rhein-Erft-Kreis mit statistischen Kennwerten.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 2.476,00 €/m² bis rd. 2.676,00 €/m²

multipliziert mit:
128 m² Wohnflächen

316.928,00 € bis 342.528,00 €

rd. 317.000,00 € bis 343.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung der Ausreißer 14 Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften innerhalb des Ortsteils Bergheim und Kenten mit Wohnflächen zwischen 80 m² und 228 m² enthält. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von April 2023 bis April 2025 gezahlt worden.

Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens. Es handelt sich hier bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfswise als Trendwert Berücksichtigung finden. Auf die Ableitung eines Vergleichswert des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag 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.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rhein-Erft-Kreis wird im Grundstücksmarktbericht 2025 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL⁷)</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>als Modellgröße abweichend von der SW-RL pauschal mit 80 Jahren festgelegt</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>
<i>Außenanlagen</i>	<i>4-8% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>auf Grundlage des Bodenrichtwertes</i>

Anmerkung: Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Regionalfaktor abgeleitet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 47 den Regionalfaktor mit 1,0 festgelegt.

⁷ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 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.“

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

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 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. 2046 der Kreisstadt Bergheim, Ortsteil Kenten. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

380,00 €/m²

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

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>allgemeines Wohngebiet</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>500 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Bemerkung:</i>	<i>Heerstraße</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Die Grundstücke der Gemarkung Kenten, Flur 15, Flurstücke 36/18 und 37/18 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Aufgrund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsareals mit insgesamt 587 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 500 m² vergleichbar.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 auf Seite 33f Umrechnungskoeffizienten ermittelt zur Anpassung der Bodenrichtwerte beim individuellen Wohnungsbau. Anzuwenden sind die Umrechnungskoeffizienten gemäß Modellbeschreibung auf Seite 77 des Grundstücksmarktberichtes für eine Flächenanpassung, wobei der Gutachterausschuss darauf hinweist, dass die Umrechnungskoeffizienten i.d.R. nur angewendet werden können für u.a. Wohnbauflächen (W). Sie gelten für „*rechteckig geschnittene Grundstücke mit*

- › *einer Größe von 200 bis 800 m²*
- › *einer Breite von 6-20 m sowie*
- › *einer Tiefe von 25-45 m.*

Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

Im Allgemeinen können die in der Tabelle angegebenen Faktoren nur dann angewendet werden, wenn die Fläche des zu bewertenden Grundstücks von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks nicht mehr als 50% abweicht.“

Die Bewertungsgrundstücke weisen als wirtschaftliche Einheit einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt von ca. 12,0 m Breite und rd. 48,0 m Grundstückstiefe auf. Die Nachbargrundstücke weisen eine Grundstückstiefe von rd. 34,5 m auf. An dieser Stelle wird auf eine Aufteilung der Grundstücksfläche in Vorder- und Hinterland verzichtet, da die im Grundstücksmarktbericht 2025 aufgeführten Bedingungen (s. o.) für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erfüllt sind und die Aufteilung in Zonen eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Es ergibt sich, dass ein Abschlag für die entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 3% als marktkonform erkannt werden kann.

Bei einer südöstlichen und nordwestlichen Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück ist im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 77 ein Faktor mit 1,0 angegeben, sodass eine Anpassung aufgrund der Gebäudeorientierung nicht vorzunehmen ist.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		380,00 €/m ²
Anpassung für Größe	3% Abschlag	rd. 10,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		rd. 370,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße (Flurstücke: 36/18 und 37/18)	587 m ² x 370,00 €/m ²	217.190,00 €
--	--	--------------

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstücke</u> erschließungsbeitragsfrei		rd. 217.000,00 €
--	--	-------------------------

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rhein-Erft-Kreis nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

<u>Bodenwert Referenzgrundstück</u> erschließungsbeitragsfrei		rd. 217.000,00 €
---	--	-------------------------

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 28 ermittelten Bodenwert der Bewertungsgrundstücke und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

217.000,00 € - 217.000,00 €	0,00 €
-----------------------------	--------

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 73,69 m ²
Erdgeschoss	ca. 73,69 m ²
Obergeschoss	ca. 69,19 m ²
Dachgeschoss (teilausgebaut)	<u>ca. 69,19 m²</u>
	rd. 285,76 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 286 m²

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
(Jahresdurchschnitt 2010) 90,10

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025
(Stand: 2. Quartal 2025) 169,90

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$169,90 / 90,10 =$ **rd. 1,89**
bzw. rd. 89%

Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 89%.

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppel- und Reihenendhäuser des Gebäudetyps 2.11 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) bzw. Gebäudetyps 2.12 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss) angegeben, da nach Angabe des Bewohners das Dachgeschoss teilausgebaut ist.

Gebäudetyp	Standardstufe	Kostenkennwert
2.11	2	685 €/m ²
2.12	2	595 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Bei der Beurteilung des Ausstattungsstandards wird von einem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe aus den 1930iger Jahren mit vereinzelt Modernisierungen im Rahmen der laufenden Instandhaltung ausgegangen.

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung des teilausgebauten Dachgeschosses frei geschätzt auf **Ø 640,00 €/m² rBGF**.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

› **Berücksichtigung des fehlenden Drempels**

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von einem Meter; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Die

Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Gemäß Sachwertmodell der AGVGA-NRW sind die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an die Orientierungswerte der AGVGA-NRW und unter Berücksichtigung von Trauflänge und Giebelbreite und Teilausbau des Dachgeschosses ein Abschlag in Höhe von 2,50% in Ansatz gebracht.

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK _{vord} = Ausgangswert		640,00 €/m ²
Abschlag fehlender Drempel (Anteilig für Teilausbau)	2,50%	16,00 €/m ²
HK =		624,00 €/m²

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rhein-Erft-Kreis ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 25f).

Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer (frei geschätzt):	20 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 20 Jahre / 80 Jahre = 0,25

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen

- › Bodenschätze
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- › Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau)
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 16ff) 0,00 €
- › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 29) 0,00 €

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

› rd. 286 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 624,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 31f)	178.464,00 €
› nicht in den NHK erfasste werthaltige Bauteile (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 14ff)	<u>5.000,00 €</u>
	183.464,00 €
› Baupreissteigerung	<u>x 1,89</u>

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)

346.746,96 €

› Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 25f)	1,00
› Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 32)	<u>0,2500</u>

86.686,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

86.686,74 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt

12.500,00 €

vorläufiger Bodenwert

(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 29)

217.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

316.186,74 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rhein-Erft-Kreis zeigen, dass zum Wertermittlungstichtag für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rhein-Erft-Kreis hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Bodenrichtwert 350 €/m²</i>	<i>Bodenrichtwert 400 €/m²</i>
300.000 €	1,14	1,15
350.000 €	1,11	1,12

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Kreisgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Kenten liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf die Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Im Hinblick auf die Erkenntnisse der Kaufpreisauswertung des örtlichen Gutachterausschusses ist für den gegenständlichen Teilmarkt eine Marktanpassung nicht zu objektivieren, somit ergibt sich der Sachwertfaktor zu rd. 1,0.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	316.186,74 €
Marktanpassung bei einem Sachwertfaktor von rd. 1,0 (s.o.)	<u>0,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	316.186,74 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 16ff)	0,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 29)	<u>0,00 €</u>
	316.186,74 €

Sachwert des Grundstücks **rd. 316.000,00 €**

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 ZVG 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.“

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der zu Ziffer C.2, Seite 24ff ermittelte Sachwert der Grundstücke in Höhe von rd. 316.000,00 € wird durch den unteren Spannwert der Spanne des zu Ziffer C.1, Seite 18ff ermittelten Vertrauensbereichs des arithmetischen Mittels (rd. 317.000,00 € bis 343.000,00 €) plausibilisiert.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

der bebauten Grundstücke

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Kenten, Blatt 506)

Gemarkung: Kenten

Flur: 15

Flurstücke: 36/18, 37/18

Größe (gesamt): 587 m²

postalische Anschrift

Blumenstraße 19 in 50126 Bergheim (Kenten)

zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

316.000,00 €

(in Worten: dreihundertsechzehntausend Euro)

Das vorstehende Verkehrswertgutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass

1. im Nachhinein der Zutritt zum Bewertungsobjekt ermöglicht wird und/oder
2. sich aus dem bestehenden Nutzungsrecht wertrelevante Einflüsse ergeben sollten.

Albert M. Seitz

Köln, den 18.09.2025

D.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

D.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

D.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, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard 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.