

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MIETEN UND PACTEN

VON DER BEZIRKSREGIERUNG BESTELLTER
GUTACHTER IM GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE IM RHEIN-ERFT-KREIS

MARIENSTRASSE 22
50171 KERPEN
Telefon: (02237) 2324
Telefax: (02237) 2421
svbuero.lohnert@gmx.de
Ust-IdNr.: DE121875289
St.-Nr. 203 5195 0195

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) i. S. d. § 194 BauGB
des Grundstücks

50259 Pulheim (Geyen), Daniel-Hartzheim-Straße 2a

Wertermittlungstichtag:	03.10.2020
Qualitätstichtag:	03.10.2020
Ortsbesichtigung:	17.02.2024
Registernummer:	24030212

Das Gutachten umfasst:	21	Seiten
	1	Übersichtsplan
	1	Flurkarte
	3	Fotoaufnahmen

Inhaltsangabe:

1. Auftraggeber/Auftrag/Rechtsgrundlagen
2. Eintragungen im Grundbuch
3. Lage und Beschreibung des Grundstücksbereichs
4. Beschreibung der Gebäude/baulichen Außenanlagen/
sonstigen Anlagen

5. Bodenwert 126.000,00 €
6. Sachwertverfahren 400.000,00 €
7. Ertragswertverfahren 397.000,00 €
8. Vergleichswertverfahren (nur Text)
9. Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB 400.000,00 €

1. Auftraggeber/Auftrag/Rechtsgrundlagen:

Auftraggeber:

[REDACTED]

Auftrag:

Der Unterzeichnete wurde von der o. g. Erbengemeinschaft beauftragt, den Verkehrswert (Marktwert) des bereits auf Seite 1 benannten Grundstücks zum Stichtag 03.10.2020 (Todes- tag des Eigentümers [REDACTED]), zu ermitteln.

Bewertungstechnisch sind zwischen Bewertungsstichtag und Ortsbesichtigung keine wesentlichen Veränderungen erfolgt.

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung = Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwert- ermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634).

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006) einschließlich Bodenwertrichtlinie 2011 (BANz Nr. 24 vom 11.02.2011), Sach- wertrichtlinie 2012 mit NHK 2010 (BANz AT vom 18.10.2012), Vergleichswertrichtlinie 2014 (BANz AT vom 11.04.2014) und Ertragswertrichtlinie 2015 (BANz AT vom 04.12.2015).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2017 (BGBl. I S. 258) m. W. v. 01.04.2017.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).

IIBV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zu- letzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614).

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Miet- wertermittlung vom 18.07.2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).

2. Eintragungen im Grundbuch:

Das zu bewertende Grundstück ist zum Bewertungsstichtag 03.10.2020 eingetragen im

Grundbuch von		Geyen
Blatt		366
Amtsgericht		Bergheim
Eigentümer	3)	
Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis		
Gemarkung		Geyen
Flur		7
Flurstück	1)	700 Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Daniel-Hartzheim-Straße 2a
Größe		233 m ²

Grundbuch Abt. II (Lasten und Beschränkungen):

Eintragungen sind nicht vorhanden.

Ein Grundbuchauszug (Ausdruck vom 30.01.2024) hat vorgelegen.

3. Lage und Beschreibung des Grundstücks:

Lage	:	südwestlicher Stadtteil von Pulheim
Lagebeurteilung	:	gute Wohnlage gemäß Stadtteil-Charakter
Nahverkehrsmittel	:	Omnibusanbindung
überörtliche Verkehrsanbindung	:	gute Anbindung an das Straßennetz
Zuwegung	:	öffentliche Straße
Straßenzustand	:	fertig ausgebaut, beleuchtet
Versorgung	:	Wasser, Elektrizität, Telekommunikation
Entsorgung	:	Abwasserkanal
Erschließungsbeiträge	:	eine Erschließungsbeitragsbescheinigung lag nicht vor; im Rahmen der Wertermittlung wird, auf Grund von Angaben der Auftraggeberseite, davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge gezahlt sind
Nachbarbebauung	:	Wohnhäuser
Reihen-/Eckgrundstück	:	Reihengrundstück
Grundstückszuschnitt	:	leicht unregelmäßig
Grundstücksabmessungen	:	Straßenfront ca. 20,00 m, überwiegende Breite ca. 15,50 m überwiegende Tiefe ca. 15,00 m
Grundstückstopographie	:	im wesentlichen eben
Baugrunduntersuchungen	:	werden im Rahmen des Gutachtens nicht vorgenommen
Überbauungen	:	keine bekannt bzw. erkennbar
wirtschaftliche Einheit	:	ja
Baurecht	:	Durchführungsplan Nr. 2 A C D Geyen, Am Domkreuz, aus 1961
vorhandene Ausnutzung	:	Geschossflächenzahl (GFZ) rd. 0,80
wertbeeinflussende Umstände	:	keine bekannt bzw. erkennbar
Baulasten	:	Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen gemäß Auftraggeberseite nicht; Verzeichnis wurde selbst nicht eingesehen
Altlasten	:	Altlasten nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind nach äußerem Eindruck und gemäß Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises nicht vorhanden (völliger Ausschluss ist deshalb aber nicht gegeben)
Wasserschutzzone	:	Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß behördlicher Auskunft nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone

4. Beschreibung der Gebäude/baulichen Außenanlagen/sonstigen Anlagen:

Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen:

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf den Wertermittlungs-bzw. Qualitätsstichtag.

Gebäude bzw. bauliche Außenanlagen/sonstige Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung erforderlich ist.

Es werden offensichtliche und vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der Haustechnik wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Für die Begutachtung von baulichen Anlagen im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist die Inaugenscheinnahme der Objekte im Allgemeinen üblich.

Diese erfolgt im Verlauf der Ortsbesichtigung, ohne zerstörende Untersuchungen.

Untersuchungen zur Bauwerksdiagnose, z.B. von Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Funktion haustechnischer Anlagen, pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Materialien (mit eventuellen Raumlufbelastungen) werden nicht durchgeführt (nicht Gegenstand dieses Gutachtens).

Überprüfungen hinsichtlich weitergehender gesetzlicher Vorschriften (z.B. Bundesimmissionsschutzgesetz, Energieeinspar- oder Trinkwasserverordnung, Brandschutz u.ä.) erfolgen ebenfalls nicht.

Sämtliche der vorgenannten Auflistungen erfordern eine spezielle gutachterliche Betrachtung; für die Nichterkennung evtl. derartiger Mängel wird eine Haftung ausgeschlossen.

Einfamilienhaus:

Baujahr	:	1977/78
Erweiterungen	:	keine
Modernisierungen etc.	:	Verkleidung der Außenfronten mit Sparklinkern/Kunstschiefer; Änderung von Flachdach in Pultdach; diverse kleinere Umbauten im Innenbereich
Denkmalschutz	:	Denkmalschutz besteht nicht
Keller	:	Untergeschoss (Deckenoberkante rd. 1,30 m über Terrain)
Anzahl der Geschosse	:	Erdgeschoss, Obergeschoss
Funktion/Grundriss	:	Einfamilienhaus/zweckbezogen
Art	:	einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
Fundamente	:	gemäß statischen Erfordernissen
Außenwände, Fassaden	:	Massivwände, Sparklinker und gering Kunstschiefer
Innenwände	:	Massivwände mit Innenputz plus Malerarbeiten, z.T. Wandfliesen
Decken	:	Massivdecken mit unterseitigen Verkleidungen
Treppen	:	Stahlspindeltreppen mit Holzaufritten
Dach	:	Pultdach aus Holz mit Dichtungsbahnen/Dämmung, gering Massivdach (Dachterrasse mit Gehbelag)
Fenster/Fenstertüren	:	Kunststoff mit Dämmglas, überwiegend Rollläden
Türen	:	Haustür Kunststoff mit Dämmglas, Innentüren als Holzleichtbautüren
Bodenbeläge	:	Laminat, Bodenfliesen
Badausstattung	:	3 Badbereiche mit Wannen bzw. Duschen, Waschtischen, Toiletten
Toiletten	:	in den Bädern
Elektroinstallation	:	bauzeittypisch
Heizung	:	zentral mit Heizöl (1997)
Warmwasserversorgung	:	zentral von Heizung
Gesamtausstattung	:	mittel
Energieeffizienz	:	Energieausweis liegt nicht vor; Effizienz heutigen Anforderungen nicht entsprechend
Bau-u. Unterhaltungszustand	:	augenscheinlich ohne wesentliche Schäden/Mängel
Besonderheiten	:	keine

Nebengebäude:

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Besondere Bauteile:

Massive Außentreppen.

Bauliche Außenanlagen/sonstige Anlagen:**Bauliche Außenanlagen:**

Abstellschuppen mit straßenseitiger Kunststoffrolllade. Befestigte Freiflächen (Zugang, Zufahrt, Terrassenbereich). Einfacher Wintergarten. Anteilige Einfriedung. Gebäudeanschlüsse.

Sonstige Anlagen:

Grundstücksbegrünungen (gemäß Gutachterausschuss in Bodenwert erfasst).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ImmoWertV § 8, Abs. 3):

Hier werden wertmäßige Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjektes korrigierend berücksichtigt (Baumängel oder Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, besondere Ertragsverhältnisse, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5. Bodenwert-Ermittlung (§§ 40-45 ImmoWertV 2021):

Nr.	Bezeichnung	Fläche	€/m ²	€
1	Bauland, ebf. gem. BauGB u. KAG	233 m ²	540,00	125.820,00 €
Bodenwert (gerundet):				126.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenwert-Ermittlung:

Die Bodenwert-Ermittlung erfolgt im Vergleichswertverfahren (§§ 24, 25 und 26 ImmoWertV)..

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat ab 01.01.2020 (Stichtag für den Bodenrichtwert in Bezug auf den Bewertungsstichtag) für den Bereich von Pulheim-Geyen, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, einen Bodenrichtwert (Nr. 9020) von 400 €/m² erschließungskostenbeitragsfrei (ebf.) gemäß BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG), mitgeteilt.

Bedingt durch die bekannte Steigerung des Bodenrichtwerts vom 01.01.2020 bis hin zum 01.01.2021 von 400 €/m² auf 450 €/m², ist es zwingend erforderlich, den Bodenrichtwert prozentual auf den Bewertungsstichtag 03.10.2020 anzupassen auf rd. 440 €/m².

Der Bodenrichtwert ist flächenbezogen; er bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 600 m².

Das Bewertungsgrundstück hat eine amtliche Grundstücksfläche von 233 m².

Gemäß Marktbericht des Gutachterausschusses beträgt der Umrechnungskoeffizient, aufgrund der Flächendifferenz zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück rd. 1,22.

Somit ermittelt sich der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück auf 400 €/m² Bodenrichtwert zuzüglich rd. 40 €/m² Anpassung auf den Bewertungsstichtag gleich 440 €/m² multipliziert mit rd. 1,22 gleich 540 €/m².

6. Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021):

Ermittlungsgrundlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten als Normalherstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Raum- oder Flächeneinheiten zu multiplizieren. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach den Verhältnissen der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Alterswertminderung die geänderte Nutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise

- Wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder
- Baumängel und Bauschäden

Die Anpassung der NHK 2010 aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag erfolgt mittels des Baupreisindex am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (im Mittel = 90), 2015 = 100 auf der Grundlage des Baupreisindex des „Statistischen Bundesamts“ (Destatis).

Zum Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag wird der Baupreisindex rd. 128, bezogen auf 2015 mit 100, mitgeteilt.

Sachwert-Ermittlung:

Nr.	Bezeichnung	BGF	NHK	Neuwert	AWM	Zeitwert
		m²	€	€	%	€
1	Einfamilienhaus	261	1.048	273.528,00	41	161.381,52 €
Zwischensumme						161.381,52 €
Besondere Bauteile (Zeitwert)						+ 5.500,00 €
Gebäudesachwert gesamt						= 166.881,52 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen/sonstigen Anlagen (Zeitwert)						+ 12.000,00 €
Sachwert der Gebäude/baulichen Außenanlagen/sonstigen Anlagen						= 178.881,52 €
Bodenwert (siehe Bodenwert-Ermittlung)						+ 126.000,00 €
Vorläufiger Sachwert						= 304.881,52 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)						x 1,31
Vorläufiger marktangepasster Sachwert						= 399.394,79 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						0,00 €
Sachwert (marktangepasst)						= 399.394,79 €
						rd. 400.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwert-Ermittlung:Bruttogrundflächen (BGF):Einfamilienhaus:

UG/EG:	11,62 x 7,99 x 2 =	185,68 m ²
OG:	9,37 x 7,99 =	<u>74,87 m²</u>
		rd. <u>261,00 m²</u>

Normalherstellungskosten (NHK): Besondere Bauteile, bauliche Außenanlagen etc.:

Der Ansatz für das Wohnhaus ist abzuleiten aus den NHK 2010, Doppelhaushälften Typ 2.31, Standardstufen 2 bis 4.

Besondere Bauteile, bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen gemäß Örtlichkeit als Zeitwert.

Alterswertminderung (AWM):

Die Alterswertminderung der Gebäude/baulichen Außenanlagen/sonstigen Anlagen erfolgt, unter Berücksichtigung der WERT R 2016, Seiten 269-271, nach den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses, linear.

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK vorgegebenen Gebäudeart sowie den Gebäudeausstattungsstandards. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Im vorliegenden Fall sind 80 Jahre GND objektkonform (mit Anlehnung an den zuständigen Gutachterausschuss).

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn bei dem Bewertungsobjekt entsprechende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Im vorliegenden Fall sind 47 Jahre RND, im Hinblick auf die WERT R 2016, objektkonform.

Sachwertfaktor (SWF):

Der hier angesetzte Sachwertfaktor (Marktanpassung) wird, in Kenntnis des örtlichen Immobilienmarktes sowie der regionalen Besonderheiten, zum Wertermittlungsstichtag, unter Hinzuziehung der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren ermittelt. Dabei werden auch die besonderen spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Siehe Ausführungen auf Seite 8 des Gutachtens.

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23%
Dächer		1				15%
Außentüren und Fenster		1				11%
Innenwände und Türen			1			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen				1		9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%

Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte für die Gebäudeart :		960 €/m ²	1.107 €/m ²	1.331 €/m ²	
Index: 2020/3 rd. 128 bezogen auf 2010=90/2015=100		BGF	BGF	BGF	

Außenwände	$1 \times 23\% \times 960 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	221 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 960 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	144 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 960 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	106 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 1.107 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	122 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 1.107 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	122 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 1.107 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	55 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 1.331 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	120 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 1.107 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	100 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 960 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	58 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Summe) Wohnhaus	1.048 €/m² BGF

7. Ertragswertverfahren (§§ 27-34 Immowertv 2021):

Ermittlungsgrundlagen:

Bei der Ermittlung der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten sind (nur Anteil des Vermieters):

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeiten sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des, der Wertermittlung zugrunde gelegten, Ertragswertniveaus der baulichen Anlagen, während ihrer Restnutzungsdauer, aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es erfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, der Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebliche 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 Verzinsungsbetrages der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 12 Absatz 5 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Absatz 2) zu Entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist dies bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen.

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung bisher noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Ertragswert-Ermittlung:

Nr.	Bezeichnung	Einheit	€/Einheit	€/Monat
1	Wohnflächen, UG/EG/OG rd.	195 m ²	8,00	1.560,00 €
2	PKW-Stellplatz	1 St.	40,00	40,00 €
Summe				1.600,00 €

Jahresrohertrag			19.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (rd. 15,5 % der marktüblichen jährlichen Nettokaltmiete)		-	2.980,00 €
Jahresreinertrag		=	16.220,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 126.000,00 € (Liegenschaftszins x Bodenwert)		-	4.410,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen		=	11.810,00 €
Barwertfaktor (gemäß. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszins und n = 47 Jahren Restnutzungsdauer (RND)		x	22,90
Ertragswert der baulichen Anlagen		=	270.449,00 €
Bodenwert (siehe Bodenwert-Ermittlung)		+	126.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert		=	396.449,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert		=	396.449,00 €
			rd. 397.000,00 €

Erläuterungen zur Ertragswert-Ermittlung:

Wohnflächen:

Die Ermittlung orientiert sich im Wesentlichen an der Wohnflächenverordnung. Es ergeben sich insgesamt rd. 195 m² (UG rd. 56 m², EG rd. 71 m², OG rd. 68 m²).

Es handelt sich um ein Sachwertobjekt; das Ertragswertverfahren hat lediglich informativen Charakter.

Nettokaltmieten:

Marktübliche Mieten, abgeleitet aus dem aktuellen Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet von Pulheim, im Hinblick auf Pulheim-Geyen sowie speziell das Bewertungsobjekt.

Jahresrohertrag:

Die Basis ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten:

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der im aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses mitgeteilten Vorgaben ermittelt; es ergeben sich in der Summe rd. 15,5% (Verwaltung rd. 300,00 €, Instandhaltung rd. 2.300,00 €, Mietausfallwagnis rd. 380,00 €).

Liegenschaftszins:

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswertes) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze,

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Im vorliegenden Fall sind 80 Jahre GND objektkonform (mit Anlehnung an den zuständigen Gutachterausschuss).

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer (RND) ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn bei dem Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Im vorliegenden Fall sind 47 Jahre RND, im Hinblick auf die WERT R 2016, objektkonform.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Siehe Ausführungen auf Seite 8 des Gutachtens.

8. Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 Immowertv 2021):

Das Vergleichswertverfahren wird primär bei der Bewertung von Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in Erbfällen nach der Erbschaftssteuerreform herangezogen.

Nach der gesetzlichen Regelung gemäß Wertverordnung können hierfür zwei Verfahrenswege herangezogen werden, und zwar:

die Heranziehung von vergleichbaren Kaufpreisen sowie
die Anwendung von Vergleichsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses (§§ 182 II f. BewG).

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Kaufpreis von vergleichbaren Grundstücken zugrunde gelegt (§ 183 I Satz 1 BewG). Hierzu werden Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, d.h. vergleichbar sind. Vorrangig sind dabei die vom zuständigen Gutachterausschuss i. S. d. §§ 192 ff. des BauGB mitgeteilten Vergleichspreise anzuwenden; nachrangig können auch Unterlagen zu vergleichbaren Käufen zugrunde gelegt werden.

Alternativ zu den Preisen für Vergleichsgrundstücke können sogenannte Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 183 II Satz 1 BewG). Die Ermittlung und die Mitteilung solcher Vergleichsfaktoren für die geeignete Bezugseinheit wie z.B. Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes erfolgt durch den zuständigen Gutachterausschuss. Werden Vergleichsfaktoren verwendet, die sich nur auf das Gebäude und nicht auf den Boden beziehen, ist der Bodenwert nach § 179 BewG gesondert zu berücksichtigen (§ 183 II Satz 2 BewG).

Mögliche Eruiierungen für 2020 im Rahmen des Vergleichswertportals des Gutachterausschusses haben durchschnittlich die ermittelten Wertergebnisse bestätigt.

9. Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB:

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.

Basis der Verkehrswertermittlung sind die drei Bewertungsmethoden:

- Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021
- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021
- Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021

Der Verkehrswert ist zu bemessen nach § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit.

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021:

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert (Marktwert) von Einfamilienhausgrundstücken entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwert abgeleitet.

Auf Basis der Ermittlungen ergibt sich der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks

50259 Pulheim (Geyen), Daniel-Hartzheim-Straße 2a

zum Stichtag 03.10.2020 zu

400.000,00 €

(in Worten:

Vierhunderttausend EURO).

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere ausdrücklich, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis des Gutachtens kein persönliches Interesse habe.

Kerpen, den 28.02.2024



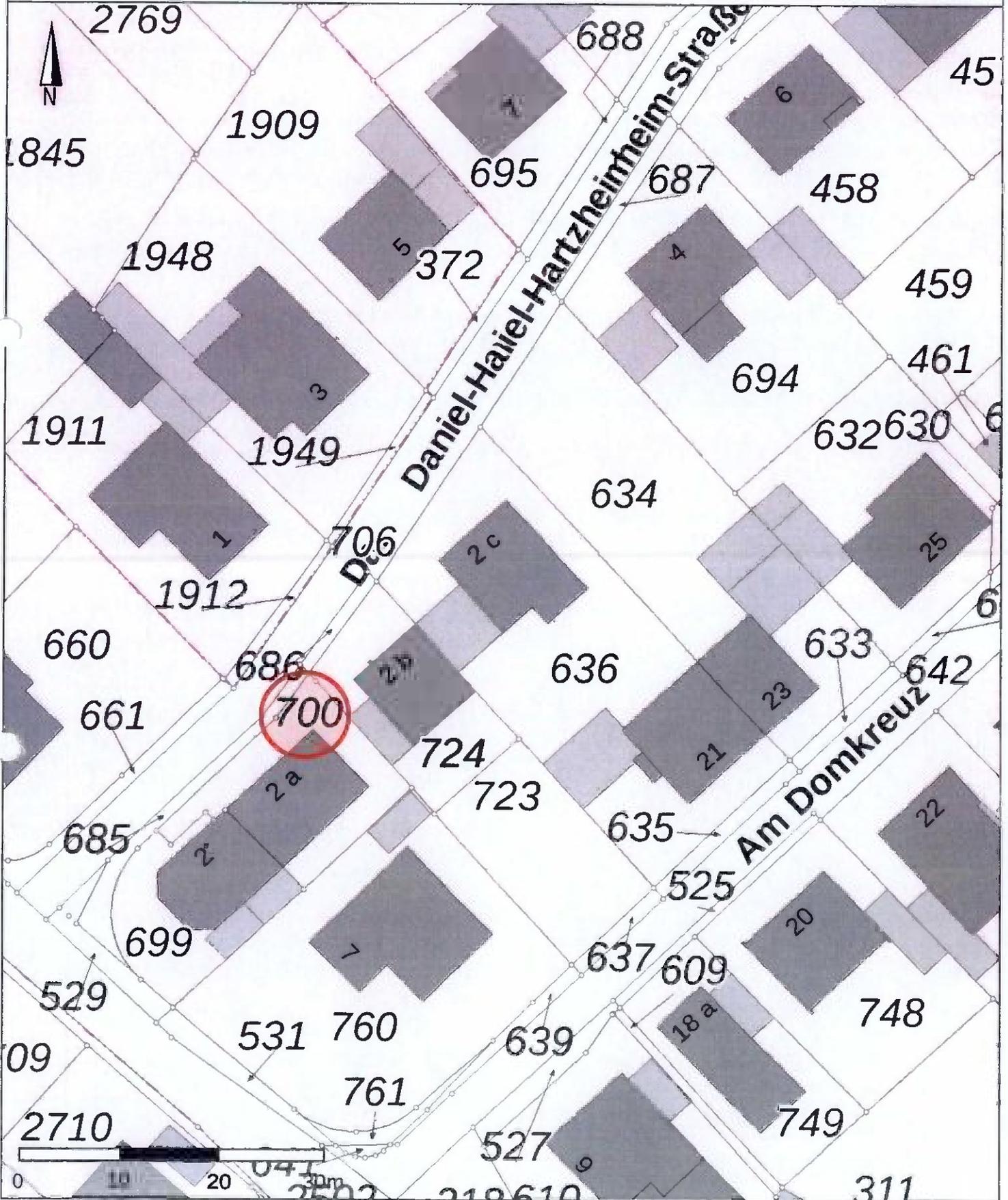




Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 28.02.2024 um 10:52 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Zum Wertgutachten
50259 Pulheim (Geyen), Daniel-Hartzheim-Straße 2a

Bild 1

Vorderansicht von links mit freiem Giebel



Kerpen, Februar 2024

Zum Wertgutachten
50259 Pulheim (Geyen), Daniel-Hartzheim-Straße 2a

Bild 2

Vorderansicht von rechts



Kerpen, Februar 2024

Zum Wertgutachten
50259 Pulheim (Geyen), Daniel-Hartzheim-Straße 2a

Bild 3

Rückansicht



Kerpen, Februar 2024