



Verkehrswertgutachten

32 K 64/23

über die Grundstücke

Gemarkung Oberaußem-Fortuna, Flur 7, Flurstücke 366, 397 und jeweils 1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstück 409, 410, 411, 412 und 413

Abts-Acker-Straße 34
50129 Bergheim (Oberaußem)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	9
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	11
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	13
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	13
B.8	Baubeschreibung	15
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	22
C	Wertermittlung	23
C.1	Vergleichswertverfahren.....	23
C.2	Sachwertverfahren.....	27
D	Verkehrswert.....	41
E	Anmerkungen	45
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	45

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 4	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 5	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	13 Seiten
Anl. 7	Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten	1 Seite
Anl. 8	Lichtbilder zur Wertschätzung	4 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 70 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5-facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 15.08.2024 vom Amtsgericht Bergheim (Abteilung 32) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über die Grundstücke

Gemarkung: Oberaußem-Fortuna, Flur: 7, Flurstücke: 366, 397 und
jeweils 1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstück 409, 410, 411, 412, 413

Abts-Acker-Straße 34
50129 Bergheim (Oberaußem)

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	18.11.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	18.11.2024
› Qualitätsstichtag	18.11.2024

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:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2024
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 30.08.2024
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 03.09.2024
 - » Auskunft zum Planungsrecht online Auskunft
 - » Beitragsbescheinigung vom 10.09.2024
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 03.09.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.09.2024, 21.11.2024 und 14.01.2025
 - » Bauakte der Kreisstadt Bergheim vom 12.12.2024
- › von der RWE Power Aktiengesellschaft:
 - » Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten vom 03.09.2024

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 18.11.2024 getroffenen Feststellungen. Der nicht ausgebaute Dachraum konnte anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden. Das Gartengrundstück (Flurstück 397) ist verwildert und konnte nur von der Verkehrsfläche (Privatweg) aus eingesehen werden, vgl. Lichtbild 7.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

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 Energiepass nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 18.11.2024

- › Schuldner
- › als Mitarbeiter des Sachverständigen
- › für den Sachverständigen

Herr L.
Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel
der Unterzeichner

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Oberaußem-Fortuna
Blatt: 10203
Amtsgericht: Bergheim

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Oberaußem-Fortuna
Flur: 7
Flurstücke: 366 Gebäude- und Freifläche,
Abts-Acker-Straße 34
Größe: 133 m²
397 Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche
Abts-Acker-Straße
Größe: 122 m²

Jeweils 1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken:

Flurstück: 409 Verkehrsfläche
Abts-Acker-Straße
Größe: 560 m²
Flurstück: 410 Verkehrsfläche
Abts-Acker-Straße
Größe: 53 m²
Flurstück: 411 Verkehrsfläche
Abts-Acker-Straße
Größe: 158 m²
Flurstück: 412 Verkehrsfläche
Abts-Acker-Straße
Größe: 37 m²

Flurstück: 413 Verkehrsfläche
Abts-Acker-Straße
Größe: 19 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2024 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 13f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bergheim-Oberaußem auf der Südwestseite der „Abts-Acker-Straße“. Rückwärtig ist das Grundstück durch eine Privatstraße (Verkehrsfläche) erschlossen, „die durch Widmung der Allgemeinheit öffentlich zugänglich gemacht wurde“¹.

Das Lichtbild 2 im Anlagenteil des Gutachtens zeigt das Straßenbild der „Abts-Acker-Straße“.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Doppel- und Reihenhaushausgruppen. Rückwärtig schließen Gartenparzellen an, die durch die Privatstraße von den Hausgrundstücken getrennt sind. Der Straßenverkehr, ausgehend von der Landstraße L 93 in ca. 300 Meter Luftlinie Entfernung, wird durch einen Grünstreifen und einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Beeinträchtigung durch Lärm sind lt. Lärmkartierung NRW24-Straßenverkehr² nicht vorhanden.

Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Bergheim beträgt ca. acht Kilometer; zur Innenstadt der Stadt Köln ca. 30 km.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umkreis von ca. 1,8 Kilometern.

Kindergärten und Schulen verschiedener Bildungsrichtungen sind im Umkreis von ca. 1,5 Kilometern vorhanden, sowie darüber hinaus in den Stadtteilen Bergheim und Quadrath-Ichendorf in rd. acht Kilometer Entfernung.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch Busverbindungen im Ortsteil Oberaußem gewährleistet. Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG besteht am Bahnhof Bergheim in ca. acht Kilometer Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Parkmöglichkeiten befinden sich entlang der „Abts-Acker-Straße“ und im Umfeld auf öffentlichen Stellplätzen.

Der Anschluss an das Netz der Bundesautobahn besteht an der Anschlussstelle Bergheim zur A61 in ca. sieben Kilometer Entfernung.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Hausgrundstück der Gemarkung Oberaußem-Fortuna, Flur 7, Flurstück 366 weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt zur „Abts-Acker-Straße“ ca. 5,8 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 23,0 m.

¹ gem. Beitragsbescheinigung vom 10.09.2024, im Anlagenteil des Gutachtens

² Abrufdatum 20.01.2025: <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>

Das Gartengrundstück der Gemarkung Oberaußem-Fortuna, Flur 7, Flurstück 397 weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zur Verkehrsfläche (Privatweg) ca. 11,40 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 10,70 m.

Bei den 1/20 Miteigentumsanteilen an den Grundstücken Flurstück 409, Flurstück 410, Flurstück 411, Flurstück 412 und Flurstück 413 handelt es sich um eine Verkehrsfläche (Privatweg), die der rückwärtigen Erschließung der Reihenhausgruppen dient. Der Privatweg trennt die Hausgrundstücke von den rückwärtigen Gartenparzellen.

Das Areal des Bewertungsobjekts ist eben; die Grundstücke liegen in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksformen sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke (Hausgrundstück und Gartengrundstück) und die Grundstücke der Verkehrsfläche (Miteigentumsanteile) 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 03.09.2024 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

Das Hausgrundstück, Flurstück 366, ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihenzwischenhaus einer dreier Reihenzwischenhausgruppe bebaut. Bestehend aus einem Vorderhaus mit Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden nicht ausgebauten Dachraum. Rückwärtig schließt an das Vorderhaus ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Erweiterungsbau an.

Bei dem Grundstück Flurstück 397 handelt es sich um eine Gartenfläche, die getrennt von dem Hausgrundstück Flurstück 366 angeordnet ist, vgl. Katasterplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Bei den 1/20 Miteigentumsanteilen an den Flurstücken 409, 410, 411, 412 und 413 handelt es sich um einen Privatweg, der der rückwärtigen Erschließung der Reihenzwischenhausgruppen dient. Der Privatweg trennt die Hausgrundstücke von den rückwärtigen Gartenparzellen.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung - bezogen auf die der Bebauung zuzuordnende Grundstücksfläche des Hausgrundstückes (133 m²) - grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,50 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,90 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Kreisstadt Bergheim liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan werden die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

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.“

³ Abrufdatum: 13.01.2025; abrufbar unter: <https://www.o-sp.de/bergheim/karte#mapV2Legen>

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Hausgrundstück (Flurstück 366) wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Abts-Acker-Straße“ erschlossen. Das Gartengrundstück (Flurstück 397) wird über eine Privatstraße, gemäß Beitragsbescheinigung „durch Widmung der Allgemeinheit öffentlich zugänglich gemacht wurde“, erschlossen, über diese erfolgt auch die rückwärtige Erschließung des Hausgrundstückes.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Finanzen (Kreisstadt Bergheim) - vom 10.09.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

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

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1 zu Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, 2, 3/zu 1, 4/zu 1, 5/zu 1, 6/zu 1, 7/zu 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Freimersdorf Flur 8 Nr. 52 ist berechtigt, nebengenannte Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung in Anspruch zu nehmen und die Grundstücke für diese Zwecke zu betreten und auf den Parzellen Flur 8 und 6 Nr. 1 und 68 die Maste Nr. 37, 38, 40, 36 der 2. Leitung zu erstellen. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht befährden⁴. Die Ausästung der Bäume; notfalls ihre Beseitigung ist zulässig. In einem an den vorhandenen Beschränkungstreifen von 45 m Breite dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. November 1935 am 29. November 1935 in Blatt 931 und über Blatt 12, 2768 und 2769 mit den belasteten Grundstücken nach Blatt 10068 übertragen am 17.12.2008 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 02.02.2016.

lfd. Nr. 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

gelöscht

lfd. Nr. 4 zu Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, 2, 3/zu 1, 4/zu 1, 5/zu 1, 6/zu 1, 7/zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 64/23). Eingetragen am 15.03.2024.

⁴ „gefährden“, hier handelt es sich um ein Erratum.

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abt. II, hier in Abt. II/1 ermittelt. Im Bedarfsfall erfolgt auf Weisung des Vollstreckungsgerichts diesbezüglich eine Neubewertung.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/4 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Soziales und Integration (Kreisstadt Bergheim) - vom 03.09.2024 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Planen und Bauen (Kreisstadt Bergheim) vom 05.09.2024 sind zu Lasten der Bewertungsgrundstücke (Flurstück 366, Flurstück 409, Flurstück 410, Flurstück 411 und Flurstück 413) folgende Baulasten eingetragen.

1. „öffentlich-rechtliche Sicherung der Verwendung einer gemeinsamen Gebäudeabschlusswand (...) zwischen den Häusern Abts-Acker-Straße 32 und 34“ bzw. „Abts-Acker-Straße 34 und 36“
2. Zugunsten der Grundstücke auf denen sich die in Grenzbebauung errichteten Anbauten „Abts-Acker-Straße 14 bis 52“ befinden, ist als „öffentlich-rechtliche Sicherung der Übernahme von Abstandsflächen (...)“ zu Lasten der angrenzenden Flurstücke (409, 410, 411, 413) eine Abstandsbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Eine Kopie der entsprechenden Baulastenblätter ist dem Anlagenteil dieses Gutachten beigelegt.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Planen und Bauen (Kreisstadt Bergheim) vom 21.11.2024 und 14.01.2025 ist zu Lasten der Grundstücke Flurstück 412 (Teil der Verkehrsfläche) und Flurstück 397 (Gartengrundstück) keine Baulast eingetragen.

Bergschadensgefährdung

Gemäß schriftlicher Auskunft der RWE (Abteilung Bergschaden) vom 03.09.2024 sind für die Bewertungsgrundstücke nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Denkmalschutz

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

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

Das Hausgrundstück, Flurstück 366 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Reihemittelhaus einer dreier Reihenhaushausgruppe bebaut. Bestehend aus einem Vorderhaus mit Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden nicht ausgebauten Dachraum. Rückwärtig schließt an das Vorderhaus ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Erweiterungsbau an.

Durch einen Privatweg von dem Hausgrundstück getrennt ist eine Gartenfläche auf dem Grundstück Flurstück 397 angeordnet, diese ist verwildert und konnte nur von der Verkehrsfläche (Privatweg) aus eingesehen werden, vgl. Lichtbild 7.

Die Auswertung der Bauakte ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist. Nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Kreisstadt Bergheim liegen Vorgänge zu dem Bewertungsobjekt – Baugenehmigung und Abnahmescheine (Rohbau- und Schlussabnahme) – nicht vor. Es konnten in den Bauakten nur Unterlagen zu den Baulasteneinträgen nachgewiesen werden, vgl. Ziffer B.7, Seite 13ff.

Für das Bewertungsobjekt wird formelle und materielle Legalität unterstellt.

Auf Grund bauzeitypischer Merkmale wurde das Bewertungsobjekt in den **1920er** Jahren errichtet.

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung**B.8.2.1 Aufteilung***Kellergeschoss (ohne Anbau)*

2 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss

Hauptwohnraum, Küche, Flur, Bad/WC; Zugang über Bad/WC zum Freisitz, der sich in südwestliche Richtung orientiert.

Obergeschoss (Vorderhaus)

3 Zimmer, Flur; davon ein gefangenes Zimmer im rückwärtigen Gebäudeteil links, das abgetrennt wurde vom rückwärtigen Zimmer im Gebäudeteil rechts durch eine beidseitig mit Gipskartonplatten beplankte Ständerwerkswand

Dachgeschoss (Vorderhaus)

nicht ausgebauter Dachraum

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

*Erdgeschoss*Hauptwohnraum 21,59 m²Küche 13,54 m²Flur 5,45 m²Bad 9,64 m²

	50,22 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	

*Obergeschoss*Zimmer 1 14,03 m²Zimmer 2 13,43 m²Zimmer 3 (gefangen) 9,28 m²Flur 5,43 m²

	42,17 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	

Wohnflächen gesamt**rd. 92 m²**

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung ist teilweise ungünstig. Das Bad/WC ist im rückwärtigen Anbau angeordnet und wird über den erdgeschossigen Hauptwohnraum erschlossen. Der Zugang zum Freisitz ist nur über das Bad/WC möglich. Im Obergeschoss besteht ein gefangenes Zimmer im rückwärtigen Gebäudeteil links, das abgetrennt wurde vom rückwärtigen Zimmer im Gebäudeteil rechts durch eine beidseitig mit Gipskartonplatten beplankte Ständerwerkwand.

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

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente

Streifenfundamente in Stampfbeton

Umfassungswände Kellergeschoss
und Innenwände

Stampfbeton und Mauerwerk

aufgehende Umfassungswände und Innenwände	<p>Mauerwerk, gemeinsame Abschlusswand zwischen den Häusern 32 und 34 bzw. 34 und 36</p> <p><i>Innenwände</i> Mauerwerk; im Obergeschoss eine beidseitig mit Gipskarton beplankte Ständerwerkswand</p>
Außenfronten	<p>Wärmedämmputz, Angaben zum Aufbau des Wärmedämmverbundsystems liegen nicht vor</p>
Decken	<p><i>Decke über Kellergeschoss</i> Stahlbeton</p> <p><i>Geschossdecken</i> Die Zustandsmerkmale der Geschossdecke können ohne Bauteilöffnung verbindlich nicht beurteilt werden.</p>
Treppen	<p><i>Kellertreppe</i> offene Holzwangentreppe</p> <p><i>Geschosstreppe</i> Holzwangentreppe mit Holzgeländerkonstruktion; Erschließung des nicht ausgebauten Dachraums über ausziehbare Bodentreppe.</p>
Dach	<p><i>Dachabschlüsse</i> Vorderhaus: flach geneigter Satteldachabschluss Erweiterungsanbau: flach geneigter, hälftiger Walmdachabschluss</p> <p>Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Dacheindeckung und der Dachentwässerungsrinnen aus dem Betrachtungsabstand verbindlich nicht beurteilt werden.</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, nach dem gefassten Eindruck aus den 1980/90iger Jahren; Fenster mit Rollladenabschlüssen</p>
gebäudetechnische Einrichtungen	<p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt zentral über eine Gas-Brennwert-Therme, Fabrikat Vaillant, die im Kellergeschoss installiert ist Für die Wärmeabgabe sind Plattenheizkörper installiert.</p>

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Im Bad/WC über einen Durchlauferhitzer, in Küche über ein 5 Liter Untertischgerät.

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen vereinzelt bedarfsangepasst, teilweise ergeben sich behelfsmäßige Nachinstallationen.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

dominierende Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Oberböden

Laminat mit deutlichen Gebrauchspuren

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen

tapeziert, im Treppenraum Holzpaneelen

Deckenuntersichten

teils tapeziert, teils verkleidet mit Styropor Kassetten in einfacher Qualität

Türen

Hauseingangstüranlage

Aluminiumrahmentür mit Isolierglasausschnitten (Glasbruchschaden mit Reparaturfüllung, vgl. Lichtbild 4)

rückwärtige Ausgangstür im Bad/WC des Anbaus

Kunststoffrahmentür mit Isolierverglasung im eingeschossigen Erweiterungsanbau.

Innentüren

Limbatürblätter in Futter und Bekleidungen

sanitäre Einrichtungen

Bad/WC

Mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitäröbekte, die Lichtbilder zu 5 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

Das Bad/WC weist Modernisierungsmerkmale auf, nach Angaben des Schuldners erfolgten die Modernisierungen ca. 2019;

Rechnungsbelege zum Nachweis des Modernisierungsjahrs
konnten schuldnereits nicht nachgewiesen werden.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich
- › die Überdachung im Hauseingangsbereich
- › die mit zementgebundenen Platten
- › die ausgebaute straßenwärtige Zuwegung
- › der rückwärtig mit zementgebundenen Platten ausgebaute Freisitz (rückwärtiger Grundstücksteil links, erschlossen über Bad/WC)
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

Hinweis: Im Bereich der Außenanlagen sind zusätzlich auf dem Gartengrundstück (Flurstück 397) barackenähnliche Aufbauten angeordnet, diese bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da entsprechende Einrichtungen sich nicht verkehrswerterhöhend auswirken.

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

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

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Das Bewertungsobjekt vermittelt einen nachlässigen baulichen Zustand.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) festgestellt werden:

- » Im Kellergeschoss konnte eine überhöhte Bauteilfeuchte an Wand- und Bodenflächen festgestellt werden.
- » Im Kellergeschoss sind Bodenfliesen verlegt, es handelt sich hier um eine behelfsmäßige Ausführung, der Fliesenbelag hat keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund.
- » Im Kellergeschoss konnten bei den erdseitig berührten Außenwänden Zerstörungen des Stampfbetongefüges festgestellt werden.
- » Die Außenputzfronten des Wärmedämmverbundsystems weisen z.T. ungleichmäßige Verschmutzungen und Wasserlauffahnen auf.
- » Innerhalb der Wohnräume sind malermäßige Instandsetzungen erforderlich.
- » Die gemeinsamen Gebäudeabschlusswände zu den Nachbarhäusern „Abts-Acker-Straße 32 und 36“ bieten keinen ausreichenden Schallschutz.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf 15.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des 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*

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

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

Das Bewertungsobjekt wird von dem Schuldner Herrn L. bewohnt. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

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 Vergleichspreise

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 Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Eine Anfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis am 19.11.2024 ergab, dass für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke in den Ortsteilen und der Stadt Bergheim in der Baualtersgruppe um 1900 bis 1950 zwei Kaufpreise vorliegen, sodass auf die Ermittlung des Vergleichswertes aus dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren verzichtet werden muss.

Die Kaufpreise werden im Folgenden nachrichtlich aufgeführt:

Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Baujahr	Grundstücksgröße	Kaufpreis pro m² WF
01/2024	115 m²	1912	301 m²	1.913 €/m²
03/2024	100 m²	1900	452 m²	1.900 €/m²

C.1.3 Mittelbares Vergleichswertverfahren gemäß § 15 Abs. 2 ImmoWertV

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2024 beschlossen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Immobilienrichtwertzone Nr. 20020.

Nach BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Immobilienrichtwertzone ein zonaler Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 für den Teilmarkt Reihen- und Doppelhäuser in Höhe von

2.800,00 €/m² Wohnfläche

mitgeteilt.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Doppelhaushälften) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen. Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 ImmoWertV.

Dem vorgenannten Immobilienrichtwert in Höhe von 2.800,00 €/m² Wohnfläche liegen die in folgender *Tabelle 1* dargestellten wertbestimmenden Merkmale zugrunde (Normobjekt).

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Weitere Einflussfaktoren wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden), Rechte, Lasten, Reparaturstau etc., können darüber hinaus bei der Wertfindung relevant sein. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

	Normobjekt (Immobilienrichtwert)	Bewertungsobjekt	UK
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0,98
Baujahr	1972	1920	0,91
Wohnfläche	120 m²	92 m²	1,07
Keller	vorhanden	teilunterkellert	0,95
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,95
Gebäudestandard	mittel	einfach	0,92
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Grundstücksgröße	400 m²	133 m²	0,89

Tabelle 1: Umrechnungskoeffizienten (UK) gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 zur Anpassung des Immobilienrichtwertes an die Merkmale des Bewertungsobjekts.

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von 0,70

angepasster Immobilienrichtwert 2.800,00 €/m² x 0,70 1.960,00 €/m²

Unter Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der auf das Bewertungsobjekt angepasste Immobilienrichtwert zu 1.960,00 €/m² Wohnfläche.

Bewertungsobjekt	1.960,00 €/m ² x 92 m ² Wohnfläche	180.320,00 €
vorläufiger Vergleichswert		rd. 180.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
› Abschlag Baumängel/Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 17ff)		15.000,00 €
› differenzieller Bodenwert (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 28ff)		0,00 €
(mittelbarer) Vergleichswert		rd. 165.000,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis führt zu den Immobilienrichtwerten in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 aus: „Die Immobilienrichtwerte

- › sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- › beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- › beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- › beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- › beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- › beinhalten kein Inventar
- › beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- › gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten“

Hinzuweisen sei, dass durch die Anwendung des Immobilienrichtwertes und der Umrechnungskoeffizienten eine Genauigkeit vorgetäuscht wird, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt. Aus sachverständiger Sicht kann ein Vergleichswert für eine Reihenmittelhaus (Baujahr 1920) aus dem Immobilienrichtwert 20020, der sich auf ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte⁶ (Baujahr 1972) bezieht, durch die Anwendung von überregional veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten nicht hinreichend sicher abgeleitet werden, so dass der hier im mittelbaren Vergleichswertverfahren ermittelte Vergleichswert nicht für die Wertfindung herangezogen werden kann.

An dieser Stelle wird hierzu nochmals auf § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV verwiesen: „[...] 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 oben dargestellte Vergleichswert kann allerdings für eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung Berücksichtigung finden, der durch die beiden vorliegenden Kaufpreise gestützt wird.

⁶ Normobjekt

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 im Rhein-Erft-Kreis wird im Grundstücksmarktbericht 2024 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

<i>Normalherstellungskosten</i>	<i>NHK 2010</i>
<i>Bezugsmaßstab</i>	<i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>
<i>Baupreisindex</i>	<i>Statistisches Bundesamt</i>
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	<i>Modellansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV (80 Jahren)</i>
<i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	<i>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)</i>
<i>Alterswertminderung</i>	<i>linear</i>
<i>Außenanlagen</i>	<i>5-8% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen</i>
<i>Bodenwert</i>	<i>auf Grundlage des Bodenrichtwertes</i>

Anmerkung: Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Regionalfaktor abgeleitet, er beträgt gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis 1,0 zum 01.01.2024.

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. 50129 der Stadt Bergheim, Ortsteil Oberaußem. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

290,00 €/m²

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

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>reines Wohngebiet</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>I-II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>450 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt umfasst sieben Grundstücke:

1. Das der Bebauung zugeordnete Hausgrundstück Flurstück 366.
2. Das separate Gartengrundstück Flurstück 397.
- 3.-7. Den 1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken der Verkehrsfläche Flurstücke 409, Flurstück 410, Flurstück 411, Flurstück 412 und Flurstück 413, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und nur im Zusammenhang mit Flurstück 366 veräußerbar sind.

zu 1. Hausgrundstück Flurstück 366

Aufgrund der kleineren Grundstücksgröße des Hausgrundstückes (Flurstück 366) von rd. 133 m² ist dieses nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit einer Fläche von 450 m² vergleichbar. Die kleinere Grundstücksgröße des Hausgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit abnehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche steigt. Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden für den Rhein-Erft-Kreis vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte durchgeführt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 auf Seite 46 Umrechnungskoeffizienten ermittelt zur Anpassung der Bodenrichtwerte beim individuellen Wohnungsbau. Anzuwenden sind die Umrechnungskoeffizienten für eine Flächenanpassung, wobei der Gutachterausschuss darauf hinweist, dass die Umrechnungskoeffizienten nur angewendet werden können, bei

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

Darüber hinaus können die Umrechnungskoeffizienten nur dann angewendet werden, wenn die Fläche des zu bewertenden Grundstücks von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks nicht mehr als 50% abweicht.

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Hausgrundstücks mit 133 m² mehr als 50% von der Größe des Richtwertgrundstücks mit 450 m² ab. Darüber hinaus entsprechen die vorliegenden Grundstücksmerkmale auch nicht dem Anwendungskriterium „Grundstücksbreite und -tiefe“. Da statistische Auswertungen für entsprechende Abweichungen nicht vorliegen, kann der Zuschlag nur in freier Schätzung bestimmt werden. Aus sachverständiger Sicht kann ein Zuschlag von ca. 15 bis 20% als marktkonform erkannt werden; im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag in Höhe von 50,00 €/m² berücksichtigt, das sind rd. 18% des Bodenrichtwertes.

Zudem wurden im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Für eine südwestliche Orientierung der Gebäuderückseite ist ein Faktor von 1,05 zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		290,00 €/m ²
Anpassung für Größe	18% Zuschlag	50,00 €/m ²
Anpassung für Ausrichtung	5% Zuschlag	15,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für das Hausgrundstück		355,00 €/m ²
		rd. 360,00 €/m²

zu. 2. Gartengrundstück (Flurstück 397)

Das Gartengrundstück (Flurstück 397) mit einer Grundstücksfläche von 122 m² ist als hausnahes Gartenland zu betrachten. Es ist durch den angrenzenden Privatweg von dem Hausgrundstück getrennt und erschlossen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 auf Seite 54 den Wert für Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb von Ortslagen als prozentualen Ansatz des umgebenden Bodenrichtwertes in Abhängigkeit der Flächengröße ermittelt. Hierbei handelt es sich um zugekaufte Flächen die u.a. keine separate Zuwegung besitzen.

Für diese Arrondierungsflächen können im Normalfall 10 – 20% des umgebenden Baulandrichtwertes angesetzt werden.

Im Bewertungsfall handelt es sich nicht um eine Arrondierungsfläche, das Gartengrundstück ist erschlossen und selbstständig verkehrsfähig.

Aus sachverständiger Sicht kann ein prozentualer Ansatz von 20% des Bodenrichtwertes als marktkonform erkannt werden.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		290,00 €/m²
Anpassung Gartenland	Abschlag 80%	232,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für das Gartengrundstück		58,00 €/m²
		rd. 60,00 €/m²

zu 3.-7. Den 1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken der Verkehrsfläche

Die Grundstücke der Verkehrsfläche Flurstücke 409, 410, 411, 412 und 413 bildet eine wirtschaftliche Einheit und der jeweilige Miteigentumsanteil von 1/20 ist gemäß Eintragung im Grundbuch nur mit dem Grundstück lfd. 1 (Flurstück 366) veräußerbar.

Die Verkehrsfläche ist eine Privatstraße „*die durch Widmung der Allgemeinheit öffentlich zugänglich gemacht wurde*“. Hierbei handelt es sich nach der Definition des § 44 Nr. 1 ImmoWertV um eine bleibende Gemeinbedarfsfläche, für die es keinen „allgemeinen Geschäftsverkehr“ i.S. des § 198 BauGB gibt und somit begrifflich kein Verkehrswert ermittelt werden kann. Der Sachverständige kann hier nur zu einem Wert (nicht Verkehrswert) kommen.

„Für Verkehrsflächen zur Verbreiterung einer bestehenden Straße oder nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche“ werden beispielsweise von der Stadt Wuppertal nach einer Auswertung von Kaufverträgen aus den Jahren 2021 bis 2023 Preisspannen von 5 – 15 % vom maßgeblichen Bodenrichtwert, Ø 10% ermittelt.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		290,00 €/m²
Anpassung Verkehrsfläche	Abschlag 90%	261,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert für die Verkehrsfläche (Privatweg)		29,00 €/m²
		rd. 30,00 €/m²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert für das Bewertungsobjekt zu:

Hausgrundstück Flurstück 366	133 m ² x 360,00 €/m ²	47.880,00 €
Gartengrundstück Flurstück 397	122 m ² x 60,00 €/m ²	7.320,00 €
Verkehrsfläche (Privatweg) (Flurstücke 409, 410, 411, 412, 413)	1/20 x 827 m ² x 30,00 €/m ²	1.240,50 €
		<hr/>
		56.440,50 €

Bodenwert Bewertungsgrundstück **rd. 56.000,00 €**
erschließungsbeitragsfrei

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im 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:

Bodenwert Referenzgrundstück **rd. 56.000,00 €**
erschließungsbeitragsfrei

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 31 ermittelten Bodenwert der Bewertungsgrundstücke und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

56.000,00 € - 56.000,00 € 0,00 €

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

.

C.2.4 Sachwert des bebauten Grundstücks (Flurstück 366)

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß überschlägiger Berechnung anhand der Liegenschaftskarte (TIM-online)

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 überschlägig anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 52,85 m ²
Erdgeschoss	ca. 66,21 m ²
Obergeschoss	ca. 52,85 m ²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	<u>ca. 52,85 m²</u>
	rd. 224,76 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt **rd. 225 m²**

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungstichtag 18.11.2024

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungstichtag 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) 70,80

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag 18.11.2024
(Stand: IV Quartal 2024) 130,80

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$$130,80 / 70,80 = \text{rd. } 1,85 \text{ bzw. rd. } 85\%$$

Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 85%.

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihemittelhäuser der Gebäudetypen 3.12 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes flachgeneigtes Dachgeschoss) und 3.22 (Erdgeschoss und nicht ausgebautes flachgeneigtes Dachgeschoss) angegeben:

Gebäudetyp	Standardstufe	Kostenkennwert
3.12	1	505 €/m ²
	2	560 €/m ²
	3	640 €/m ²
3.22	1	515 €/m ²
	2	570 €/m ²
	3	655 €/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).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 570,00 €/m² rBGF**.

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

$$\text{HK} = 570,00 \text{ €/m}^2$$

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich nach Ziffer II.6 ImmoWertA Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad nach Anlage 2 ImmoWertV bestimmt wird anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) bis 16 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Die vorhandenen Modernisierungselemente lassen sich nicht punktgenau nach den Vorgaben der Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ermitteln. Sachverständig ist im vorliegenden Fall von kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung auszugehen. Nach dem Modell zur Ermittlung von Wohngebäuden bei Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 18 bis 21 Jahren.

Hinzuweisen sei, dass die Anlage 2 der ImmoWertV nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ersetzt. Der Sachverständige schätzt die Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall auf 25 Jahre.

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f).

Baujahr:	um 1920
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 104 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor:	$25 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3125$
-----------------------------	--

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 20ff) | 15.000,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil | |
| (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34) | 0,00 € |

sche Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Oberaußem liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Baujahresklassen. Es wurden im Wesentlichen Kauffälle von Objekten untersucht, die im Wesentlichen mängelfrei waren und die nach 1945 errichtet wurden. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Unter Beachtung der eingeschränkten Marktfähigkeit des Bewertungsobjekts ist aus sachverständiger Sicht ein Marktanpassungszuschlag von über 70% auf den vorläufigen Sachwert nicht zu objektivieren. Auf Grund des Baualters (1920), der gemeinsamen Gebäudeabschlusswände zu den Nachbarhäusern, des un zweckmäßigen Grundrisses (vgl. Ziffer B.8.3, Seite 17f), des kleinen Hausgrundstücks von 133 m² zu Lasten der Grundstücksfreifläche mit Außensitzplätzen und der Freisitzzuwegung über das Bad/WC ist aus sachverständiger Sicht ein **Marktanpassungszuschlag von 40.000,00 €**, das sind rd. 30% (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 1,30) zu objektivieren.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 126.000,00 €
Marktanpassungszuschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 1,30 (s.o.)	rd. 40.000,00 €
ggf. zusätzliche Marktanpassung	<u>0,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	166.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 20ff)	15.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34)	<u>0,00 €</u>
	151.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks (Flurstück 366) **rd. 151.000,00 €**

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 verkörpertem 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 Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Das Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aus, da eine gesicherte statistische Annahme aufgrund der fehlenden Datengrundlage nicht möglich ist.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ergibt sich wie folgt:

Sachwert Hausgrundstück (Flurstück 366)	151.000,00 €
Verkehrsfläche (Privatweg) (1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstück 409, 410, 411, 412, 413)	rd. 1.000,00 €
Gartengrundstück Flurstück 397	<u>rd. 7.000,00 €</u>
	159.000,00 €

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

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 (gesamt)

der Grundstücke

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Oberaußem-Fortuna, Blatt 10203)

Gemarkung: Oberaußem-Fortuna

Flur: 7

Flurstück 366 (Hausgrundstück)

Flurstücke 409, 410, 411, 412, 413 (1/20 Miteigentumsanteil; Verkehrsfläche)

Flurstück 397 (Gartengrundstück)

postalische Anschrift

Abts-Acker-Straße 34 in 50129 Bergheim (Oberaußem)

zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2024

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes für das Hausgrundstück (Flurstück 366)
den 1/20 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flurstücke 409, 410, 411, 412, 413)
und den Bodenwerten für das Gartengrundstück (Flurstück 397)

159.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundfünfzigtausend Euro)

Der 1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flurstücke 409, 410, 411, 412 und 413 (Verkehrsfläche) stellt in Verbindung mit dem Hausgrundstück Flurstück 366 eine wirtschaftliche Einheit dar. Die Einzelwerte können daher nur fiktiv ausgewiesen werden.

Das Grundstück Flurstück 397 (Gartengrundstück) ist separat veräußerbar.

Die fiktiven Einzelwerte betragen:

Hausgrundstück

Flurstück 366

151.000,00 €

in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro

Verkehrsfläche

1/20 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

Flurstücke 409, 410, 411, 412, 413

1.000,00 €

in Worten: eintausend Euro

Gartengrundstück

Flurstück 397

7.000,00 €

in Worten: siebentausend Euro

Albert M. Seitz

Köln, den 28.01.2025

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

BGB

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

GEG

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

WoFIV

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

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022

- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt 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.