

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus sowie
mit einer Pkw-Garage bebaute Grundstück Gemarkung
Hermülheim, Blatt 5085, Flur 3, Flurstück 1053,
Pestalozzistraße 14,
50354 Hürth-Hermülheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 06/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Auftragsdatum : 11.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung : 31.01.2023

Wertermittlungstichtag : 31.01.2023

Qualitätstichtag : 31.01.2023

Verkehrswert : EUR 693.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Baubeschreibung	8
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	14
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	17
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)	18
3.5	Außenanlagen	19
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hermülheim, Flur 3, Flurstück 1053	21
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertermittlung	26

4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2	Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung	35
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.5.2	Ertragswertberechnung	38
4.6	Verkehrswertermittlung	42
5	Zusammenfassung	43

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 11.11.2022 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hermülheim, Blatt 5085 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

- Gemarkung Hermülheim, Flur 3, Flurstück 1053, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Pestalozzistraße 14“ in der Größe von 538 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Donnerstag, den 05.01.2023, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin wurde auf Wunsch des Teileigentümers, Herrn XXXXX, auf Dienstag, den 31.01.2023, 14.00 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Teileigentümer des Objekts
- sowie die Unterzeichnende.

Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen und tlw. aufgemessen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Hermülheim, Blatt 5085

Gemarkung	: Hermülheim
Flur	: 3
Flurstück	: 1053
Größe	: 538 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: Eheleute XXXXX, geboren am XXXXX XXXXX, geborene XXXXX, geboren am XXXXX - je zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 6/22). Eingetragen am 16.05.2022.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar. ¹

¹ siehe Punkt 2.3

2.2 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt in Hürth. Die Stadt Hürth liegt im südlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt Hürth besteht aus 12 Stadtteilen. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Hermülheim. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das an der Pestalozzistraße und einen Stichweg (Sackgasse) dieser liegt. Diese sind als durchschnittlich befahrene Anliegerstraßen anzusehen. Hermülheim grenzt, getrennt durch die Bundesautobahn 4 und den Kölner Grüngürtel, an Köln.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilienhaus „Pestalozzistraße 14“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in offener bzw. geschlossener Bauweise. Eine katholische Grundschule befindet sich ca. 30 m östlich, das Sana-Krankenhaus ca. 400 m nordöstlich des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 61.700 Einwohner. Der Stadtteil Hermülheim hat ca. 16.300 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 20 km entfernten Bergheim.

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Hermülheim besucht werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind in Hürth vorhanden. Das Einkaufszentrum „Hürth Park“ liegt südwestlich des Objektes, in ca. 600 m Entfernung.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln-Zülpich) verläuft ca. 900 m südöstlich von dem Bewertungsgrundstück. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Gleuel“ zur Bundesautobahn 1 (Trier-Köln) liegt in ca. 5 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Hürth-Kalscheuren“ liegt in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 200 m, die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle ca. 700 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von der ca. 30 m östlich gelegenen Grundschule.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 538 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (eine abgerundete Ecke im Bereich der Straßenkreuzung). Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das im Westen mit einer Breite von ca. 18 m an die Pestalozzistraße und im Süden an einen Stichweg dieser Straße grenzt und durchschnittlich ca. 17 m breit und 32 m tief ist.

Das Grundstück ist terrassenförmig auf zwei Ebenen angelegt. Der vordere Grundstücksbereich (Wohnhaus, Garage sowie die dahinter liegende Terrasse) befindet sich auf Straßenniveau. Der rückwärtige Garten liegt auf einem tieferen Geländenniveau und kann von der Terrasse aus über eine fünfstufige Treppe begangen werden.

Das vorliegende Grundstück ist im Altlastenkataster der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nicht aufgeführt. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen erbrachte keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Obwohl sich auch während des Ortstermins keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergaben, können diese grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage bezüglich bergbaubedingter Einwirkungen auf das Bewertungsgrundstück von der RWE Power Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Es ist voll erschlossen.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hürth ist der Bereich des zu bewertenden Objekts als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Es handelt sich somit um baureifes Land, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Bebauung muss sich hiernach an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren.

Für den südlich des Wohnhauses befindlichen Wintergarten (ca. 20 m²) liegen keinerlei Informationen in der Bauakte vor. Der Wintergarten wurde, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, im Jahr 1995 erstellt. Ihm wurde, laut seinen Angaben, bei der diesbezüglich erstellten Anfrage von der zuständigen Baubehörde mitgeteilt, dass eine Genehmigung für das Vorhaben nicht notwendig sei. Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten und der Größe des Wintergartens werden diesbezüglich, im Rahmen der Wertermittlung, die Legalität und die Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.

Ansonsten entspricht die vorhandene Bebauung, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der planungskonformen Zulässigkeit.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Einfamilienhaus „Pestalozzistraße 14“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Die Gebäude wurden laut Bauakte 1959 fertiggestellt.

Das Wohnhaus wurde freistehend, voll unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Südlich des Wohnhauses befindet sich ein an das Wohnhaus angebauter, vom Esszimmer aus zu begehender, beheizter Wintergarten. Der Wintergarten wurde, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, im Jahr 1995 erstellt.

Ein Teilbereich des Kellergeschosses (2 als Büro genutzte Räume, Flur, Duschbad; Nutzfläche ca. 40 m²) wurde nachträglich, ohne Genehmigung, ausgebaut. Aufgrund der baurechtlichen Anforderung an Aufenthaltsräume im Kellergeschoss (Geschosshöhe, Belichtung usw.), kann die Genehmigungsfähigkeit der jetzigen Nutzung dieses Bereiches nur im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung geprüft werden. Von einer nachträglichen Genehmigung der jetzigen Nutzung dieses Kellerbereiches kann somit nicht mit Sicherheit ausgegangen werden. Auch wenn die ausgebauten Kellerräume nicht als Aufenthaltsräume betrachtet werden können, wird der ausgebaut Kellerbereich aufgrund seines Ausbaustandes im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt.

Die Pkw-Garage wurde nicht unterkellert, mit Satteldach erstellt und einseitig an die nördliche Außenwand des Wohnhauses angebaut.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war ein Aufmaß der Räume nur beschränkt möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der am Ortstermin erfassten Daten sowie der vorliegenden Bauakten und der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten sind die Berechnungen nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen bzw. Auskünften während des Ortstermins.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände	: massiv
Fassade	: verklinkert und gestrichen
Decken	: über dem ausgebauten Dachgeschoss als Holzbalkendecke, ansonsten als Stahlbetondecken
Treppen	: Betontreppe mit Fliesenbelag und Metallhandlauf zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit lackiertem Holzgeländer zum Dachgeschoss, Metall-Scherentreppe zum Spitzboden
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Schornsteine	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; doppelte Rückstauklappe im Hausanschlussraum

- Heizung : Warmwasserzentralheizung, Beheizung über Fernwärme, im Wintergarten als Fußbodenheizung, ansonsten über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, im Gaste-WC sowie in den Bädern als Handtuchwärmer
- Warmwasser-Versorgung : über Fernwärme (Warmwasserbereiter 160 l)
- Fenster : als doppelverglaste Kunststofffenster (lt. Angaben des Teileigentümers in den beiden ausgebauten Räumen des Kellers mit Sicherheitsglas), überwiegend mit verriegelbaren Fenstergriffen, im Treppenhaus des Dachgeschosses ein Kreisförmiges Holzfenster mit Bleiverglasung
- Fensterbänke : Außen: in Aluminium, beschichtet
Innen: in Stein
- Rollläden : überwiegend mit Kunststoffrollläden, tlw. als Vorsatzrollläden, elektrisch betrieben mit Zeitschaltuhr
- Türen : Hauseingangstür als lackierte Holztür in Holzzarge; Innentüren im Erdgeschoss als lackierte Holztüren mit Lichtausschnitt und Sprossen in Holzzarge (lt. Angaben des Teileigentümers Eichentüren mit Sicherheitsglas-Füllung), vom Wohnzimmer aus zum Esszimmer als Schiebetür, im Dachgeschoss als lackierte Holztüren in Holzzargen, im Kellergeschoss als weiße Türen, Kelleraußentür als doppelverglaste Kunststoff-Fenstertür (lt. Angaben des Teileigentümers mit Sicherheitsglas-Füllung)
- Beleuchtung und Belüftung : gut

Besondere Bauteile

und Einrichtungen : Dachgaube mit Faserzementplattenverkleidung; Balkon des Dachgeschosses als Betonplatte mit Steinfliesenbelag und Edelstahlgeländer mit Glasfüllung; Kelleraußentreppe als Betontreppe mit Fliesenbelag, Metallgeländer und Metallhandlauf; Wintergarten erstellt als Metallrahmenkonstruktion mit Doppelverglasungen sowie jeweils eine doppelverglaste Fenstertür und eine Schiebetür, Überdachung mit Kunststoffdoppelstegplatten und zwei mit Handkurbeln zu öffnenden Dachkuppeln sowie mit Sonnenschutz, Boden mit Steinfliesen verlegt; offener Kamin im Wohnzimmer; Einbauschränke unterhalb der Kellertreppe sowie im Raum II des Kellergeschosses

Zustand

: In dem Gebäude wurden laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers in den Jahren 1995, 2000 sowie 2005 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden laut seinen Angaben im Jahr 1995 das Dach erneuert und die Gauben ausgebaut. Die Außenwände wurden wärme gedämmt (außer Kelleraußenwände) und die Fassade verklinkert. Die Heizung und Warmwasserbereiter wurden erneuert und auf Fernwärme umgestellt. Die Elektrik, die Wasserleitungen sowie die Fenster wurden ebenfalls erneuert. In der Küche und im Flur des Erdgeschosses wurden die Bodenbeläge erneuert (Granitböden). Ferner wurde seitlich des Wohnhauses ein beheizter Wintergarten erstellt. Im Jahr 2000 wurde laut seinen Angaben eine neue Treppe (Massivholz) eingebaut und das Dachgeschossbad und das Gäste-WC wurden saniert. Im Erdgeschoss wurde tlw. Parkettbodenbelag (Merbau Parkett) verlegt.

Im Erd- und Dachgeschoss wurden die Innentüren (Echtholztüren) erneuert. Die Kellertreppe wurde gefliest. Im Jahr 2005 wurde eine Teilfläche des Kellergeschosses (2 Räume, Flur, Duschbad), laut seinen Angaben, entkernt und neu ausgebaut. Hierbei wurde das Duschbad neu eingebaut, die Innentüren (weiße Türen) erneuert, neue Fenster mit Sicherheitsglas eingebaut und Einbauschränke unterhalb der Kellertreppe gebaut.

Der Fliesenbelag der Kellertreppe ist stellenweise leicht beschädigt. Im Kellerraum II ist die Fensterscheibe stellenweise beschädigt. In einigen Kellerräumen waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich war. Im Hausanschlussraum weisen die Außenwände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: 2,12 m
Erdgeschoss	: 2,53 m, im Wintergarten ca. 2,79
Dachgeschoss	: 2,51 m

Pkw-Garage:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände	: massiv
Fassade	: verklankert und gestrichen
Decke	: in Stahlbeton

Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Tür/ Tore	: Zufahrt über ein elektrisch betriebenes Metallsektionaltor, eine Metalltür in Metallzarge zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Fußboden	: Betonboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Zustand	: Im Garagenraum waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Der Betonboden ist stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die vorhandenen Grundrisspläne wurden mit der Örtlichkeit verglichen und soweit erforderlich ergänzt. Diese als Anlage verwendeten Zeichnungen sind bedingt durch o. g. Gegebenheit sowie durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

Raum I	: Boden gefliest, Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum seitlichen Grundstücksbereich
Raum II	: Boden gefliest, Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, tlw. als abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung

- Hausanschlussraum : Boden gefliest, Wände und Decke gestrichen
- Heizungsraum : Boden gefliest, Wände und Decke gestrichen
- Waschküche : Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke gestrichen, Waschmaschinenanschluss
- Flur : Boden gefliest, Wände mit Glasfasertapeten tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
- Duschbad : mit Hänge-WC, Waschtisch und Eckdusche, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert und gestrichen
- Erdgeschoss:**
- Wohnzimmer : Parkettbodenbelag (Merbau Parkett), Wände mit Glasfasertapeten tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, offener Kamin (offene Kamine dürfen nur gelegentlich betrieben werden; eine genaue Überprüfung hinsichtlich der Einhaltung der Richtlinien und Anforderungen für die Kaminnutzung war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich), Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Esszimmer : Parkettbodenbelag (Merbau Parkett), Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Zugang zum Wohnzimmer, offener Durchgang zum Wintergarten
- Wintergarten : Boden mit Steinfliesen ausgelegt, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich

- Küche : Boden mit Steinfliesen ausgelegt, Wände im unteren Bereich gefliest, ansonsten tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, Zugang zum Esszimmer
- Flur : Boden mit Steinfliesen ausgelegt, Wände mit Glasfasertapeten tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
- Gäste-WC : mit Stand-WC und Waschtisch mit Unterschrank, sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung
- Terrasse : Boden tlw. mit Natursteinpflaster, ansonsten mit Steinplatten ausgelegt, vom Wohnzimmer sowie vom Wintergarten aus zu begehen
- Dachgeschoss:**
- Zimmer I : Parkettbodenbelag (Buche), Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum Balkon
- Zimmer II : Parkettbodenbelag (Buche), Wände mit Glasfasertapeten tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum Balkon
- Zimmer III : Parkettbodenbelag (Buche), Wände mit Glasfasertapeten tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
- Flur : Parkettbodenbelag (Buche), Wände mit Glasfasertapeten tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

- Bad** : mit Hänge-WC, 2 Waschtischen in eine Steinplatte mit weißem Unterschrank eingelassen, Badewanne mit Tür und Glasabtrennung, sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Armaturen aus Messing, Boden mit Steinfliesen ausgelegt, Wände raumhoch mit Steinplatten verkleidet (Waschtischplatte, Bodenbelag und Wandverkleidung aus Naturstein „Azul Do Macaubas“), Decke gestrichen mit integrierter Beleuchtung
- Balkon** : als Betonplatte mit Steinfliesenbelag und Edelstahlgeländer mit Glasfüllung, Zugang von den Zimmern I und II aus

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über ein einstufiges Eingangspodest und eine einstufige Treppe. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Wohnhaus ist dies nicht durchgehend umsetzbar (Raumbreite in Teilbereichen der Verteilerflure nicht ausreichend). Ein Aufzug oder Treppenlift ist nicht vorhanden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

7,99 m x 9,14 m x 2

+ 7,99 m x 1,375 m

+ 7,99 m x 8,74 m

+ 2,885 m x 1,325 m

Bruttogrundfläche Wohnhaus

230,70 m²

230,70 m²

Pkw-Garage:

5,615 m x 3,00 m

 $\frac{16,85 \text{ m}^2}{16,85 \text{ m}^2}$ **Bruttogrundfläche Pkw-Garage****16,85 m²****3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an
Wohnflächenverordnung (WoFlV)****Wohnfläche Wohnhaus:****Erdgeschoss:**

Wohnzimmer

(7,51 m x 3,385 m

– 1,25 m x 0,42 m) x 0,97

24,15 m²

Esszimmer

3,76 m x 2,76 m x 0,97

10,07 m²

Wintergarten

5,33 m x 3,42 m

– 0,29 m x 0,25 m

– 0,30 m x 0,28 m

18,07 m²

Küche

3,635 m x 2,135 m x 0,97

7,53 m²

Flur

(3,635 m x 1,35 m

+ 1,00 m x 0,115 m

+ 1,26 m x 1,45 m) x 0,97

6,64 m²

Gäste-WC

1,45 m x 1,01 m x 0,97

1,42 m²

Terrasse

8,00 m x 4,00 m x ¼

 $\frac{8,00 \text{ m}^2}{75,88 \text{ m}^2}$ **Wohnfläche Erdgeschoss****75,88 m²**

Dachgeschoss:

Zimmer I 4,51 m x 3,635 m x 0,97	15,90 m ²
Zimmer II 4,51 m x 3,76 m x 0,97	16,45 m ²
Zimmer III (3,635 m x 3,76 m – 1,375 m x 1,10 m – 1,27 m x 1,20 m x ½) x 0,97	11,05 m ²
Flur (3,80 m x 1,26 m – 0,90 m x 0,25 m) x 0,97	4,43 m ²
Bad 2,385 m x 2,625 m x 0,97	6,07 m ²
Balkon 7,51 m x 1,20 m x ¼	<u>2,25 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss	56,15 m²

Wohnfläche Wohnhaus:

Wohnfläche Erdgeschoss	75,88 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	<u>56,15 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	132,03 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Vor dem Wohnhaus und der Garage ist das Grundstück mit Natursteinpflaster befestigt. Eine seitlich der Garagenzufahrt befindliche Teilfläche sowie die südwestliche Ecke des vorderen Bereichs sind mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und tlw. durch eine niedrige, mit Steinplatten verkleidete Grenzmauer eingegrenzt. Der Zugang zum Haus erfolgt über ein einstufiges, mit Steinplatten verkleidetes Podest. Ein seitlich des vorgenannten Podestes befindliches Metallgittertor führt zum südlich des Hauses liegenden Wintergarten bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das südlich des Hauses gelegene Kellerfenster ist durch einen, mit Holzpfehlern umfassten, Lichtschacht freigelegt.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine tlw. mit Natursteinpflaster, ansonsten mit Steinplatten ausgelegte Terrasse vorhanden. Die unmittelbar hinter der Garage befindliche Grundstücksfläche ist mit Natursteinpflaster ausgelegt. Dieser Bereich sowie die hier befindliche Kelleraußentreppe sind mit einer Metallrahmenkonstruktion mit Kunststoff-Doppelstegplatten-Eindeckung überdacht. Diesbezüglich liegen keine Informationen in der Bauakte vor.

Eine fünfstufige Treppe führt von der Terrasse aus zum rückwärtigen, tiefer gelegenen Garten. Von hier aus führt ein mit Naturpflastersteinen befestigter Gartenweg zu einem im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen, mit Naturpflastersteinen befestigten, runden Freisitz mit einem runden Rankpavillon aus Metall. Seitlich der o. g. Treppe und angrenzend an die Terrasse ist eine halbkreisförmige Grundstücksfläche mit Holzpfehlern umfasst und mit diversen Sträuchern bepflanzt. Ansonsten ist das Grundstück mit Rasen eingegrünt, im Randbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und tlw. mit einem Holzleistenzaun, tlw. mit einer massiven Grenzmauer eingefriedet.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen bis guten Pflege- und Unterhaltungszustand. Laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers wurden die Außenanlagen im Jahr 2005 komplett neu gestaltet.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hermülheim, Flur 3, Flurstück 1053

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im 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.

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Der Rechenablauf der Verfahren soll den, diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden, Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Markt Anpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beim *Vergleichswertverfahren* wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Das *Ertragswertverfahren* ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen, in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Das Bewertungsobjekt dient überwiegend der Selbstnutzung, daher wird das Sachwertverfahren vorrangig angewendet.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim hat für die Lage des Bewertungsobjekts geeignete, d. h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung des zu bewertenden Grundstücks im Vergleichsverfahren anhand des Bodenrichtwertes. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe unter Punkt 4.1.2). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2023 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Hürth-Hermülheim (Richtwertzone 7043) EUR 690,- /m².

Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreies Grundstück. Das Richtwertgrundstück ist weiterhin mit folgenden Merkmalen definiert:

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksgröße: 550 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Aufgrund der Größe des Grundstücks und unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der baulichen Nutzung hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 1 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 697,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 31.01.2023, bei einer Größe von 538 m²

EUR 374.986,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, der vorläufigen Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. der Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der **vorläufige Sachwert** der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der durchschnittlichen (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände abzuleiten.

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m² Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100)

Der **Baukostenregionalfaktor** beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst.

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende **besondere Einrichtungen** (i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen wie z. B. Einbauschränke, Sauna usw.) sind daher zusätzlich zu den ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten des Normobjekts zu berücksichtigen.

Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt (**Alterswertminderungsfaktor**; § 38 ImmoWertV 21). Als Restnutzungsdauer (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Der vorläufige Sachwert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedung, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Die Summe aus dem Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (siehe unter Punkt 4.4.1).

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis des Preisverhältnisses im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (NHK 2010) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2015 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 158,9. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 176,4.

Die mittleren Herstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche (BGF) eines nach Bauart und Ausstattung vergleichbaren Bauwerks werden somit wie folgt geschätzt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK. NHK 2010 für das Gebäude wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes wie folgt ermittelt:

Gebäudeart (1.01): KG, EG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 3 (64,0 %) EUR 835,-/m² BGF

Standardstufe 4 (33,5 %) EUR 1.005,-/m² BGF

Standardstufe 5 (2,5 %) EUR 1.260,-/m² BGF

EUR 835,- x 64,0 % + EUR 1.005,- x 33,5 % + EUR 1.260,- x 2,5 %
= EUR 902,58/m²

Korrektur für den Kellerausbau:

EUR 902,58/m² x 1,12 = EUR 1.010,89/m²

NHK pro m² BGF im Basisjahr (2010) gerundet EUR 1.011,00/m²

NHK pro m² BGF am Bewertungsstichtag EUR 1.783,00/m²

Regionalfaktor x 1,00 EUR 1.783,00/m²

Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00 EUR 1.783,00/m²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

NHK 2010 für die Garage unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:

Standardstufe 3 (60 %)	EUR 245,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (40 %)	EUR 485,-/m ² BGF

$$\text{EUR } 245,00 \times 60 \% + \text{EUR } 485,00 \times 40 \% = \text{EUR } 341,00/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR	341,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR	602,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR	602,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	602,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 78.000,- geschätzt (*Dachgaube EUR 10.000,-; Balkon des Dachgeschosses EUR 10.000,-; Kelleraußentreppe EUR 8.000,-; Wintergarten EUR 25.000,-; Kamin im Wohnzimmer EUR 10.000,-; Einbauschränke EUR 15.000,-*)

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). In dem Wohnhaus wurden bereits diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt 3.1). Ferner wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 40 Jahre (fiktives Baujahr 1983), die der Garage auf 15 Jahre (fiktives Baujahr 1978) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

Der ermittelte, vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert). Der vorläufige Sachwert ist somit hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (siehe unter Punkt 4.4.1). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022) wird der Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 650.000,- bei einem Bodenwert in Höhe von EUR 700,-/ m² mit 1,13 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 637.023,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der Marktsituation mit 1,10 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (siehe unter Punkt 4.4.1).

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 4.500,- geschätzt (*Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der im Hausanschlussraum vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sowie Behebung dieser und Beseitigung der Folgeschäden EUR 3.000,-; Restarbeiten wie tlw. Ausbesserung des stellenweise beschädigten Kellertreppenbelages, stellenweise beschädigte Fensterscheibe im Kellerraum II sowie Ausbesserung des Garagenbodens EUR 1.500,-*).

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:**Wohnhaus:**

230,70 m ² BGF x EUR 1.783,- /m ²	EUR 411.338,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 78.000,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 489.338,-
– Alterswertminderung 50 % ¹	<u>EUR 244.669,-</u>
Sachwert Wohnhaus	EUR 244.669,-

Pkw-Garage:

16,85 m ² BGF x EUR 602,- /m ²	<u>EUR 10.144,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 10.144,-
– Alterswertminderung 75 % ²	<u>EUR 7.608,-</u>
Sachwert Pkw-Garage	EUR 2.536,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 244.669,-
Sachwert Pkw-Garage	<u>EUR 2.536,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 247.205,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 14.832,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 262.037,-
+ Bodenwert	<u>EUR 374.986,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 637.023,-
10 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,10)	<u>EUR 63.702,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 700.725,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 4.500,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 696.225,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungstichtag, dem 31.01.2023, somit

EUR 696.225,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

³ Bauschäden und Baumängel

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge wird als **Rohertrag** (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21) bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Die **Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV 21) sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt (der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

Der Liegenschaftszinssatz ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des „Bodenwerts“ und des „vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen (siehe unter Punkt 4.5.1).

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt ist zurzeit von den Eigentümern selbst bewohnt bzw. genutzt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Hürth abgeleitet. Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 100 m² und in guter Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei besonderer Ausstattung EUR 8,10/m² bis EUR 9,80/m².

Die Basismiete wird für das zu bewertende Objekt somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, der Grundrissaufteilung und des Baujahres (Wohnung mit besonderer Ausstattung; Wohnlage gut; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; fiktives Baujahr 1983), mit EUR 8,95/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Bewertungsobjekts abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 132,03 m²), eine Miete von EUR 8,50/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 5 % aufgrund der Wohnflächengröße). Für die Nutzung des Kellers, der Dachspitze und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 10 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 9,40/m². Diese Miete wird für das Wohnhaus bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garage ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für dieses Gebäude wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind (siehe unter Punkt 4.5.1).

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 340,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,50/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 16,25 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 26,17 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Einfamilienhäuser eigengenutzt, freistehend) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 0,7 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird aufgrund der Objektsmerkmale und unter Berücksichtigung der diesbezüglich vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Daten ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,9 % unterstellt (+ 0,2 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 40 Jahre (fiktives Baujahr 1983), die der Garage auf 15 Jahre (fiktives Baujahr 1978) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 4.500,- geschätzt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren monatlichen Miete (Nettokaltmiete, unter Berücksichtigung von fiktiv durchgeführten Reparatur-, Instandhaltungsarbeiten) von EUR 9,40 /m² Wohnfläche des Wohnhauses sowie EUR 50,00 /Monat für die Garage ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Wohnhaus:

132,03 m ² x EUR 9,40 /m ² x 12 Monate	EUR 14.893,-
– Bewirtschaftungskosten 16,25 %	<u>EUR 2.420,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 12.473,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
0,9 % von EUR 363.736,- ¹	<u>EUR 3.274,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 9.199,-
x Kapitalisierung mit 0,9 % und einer	
Restnutzungsdauer von 40 Jahren	
Barwertfaktor: 33,47 ²	<u>EUR 307.891,-</u>
Ertragswert Wohnhaus	EUR 307.891,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Garage:

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR	600,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	EUR	<u>157,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR	443,-
– Reinertragsanteil des Bodens 0,9 % von EUR 11.250,- ¹	EUR	<u>101,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR	342,-
x Kapitalisierung mit 0,9 % und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren Barwertfaktor: 13,97 ²	EUR	<u>4.778,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage	EUR	4.778,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR	307.891,-
Ertragswert Pkw-Garage	EUR	<u>4.778,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	312.669,-
+ Bodenwert	EUR	<u>374.986,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR	687.655,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	EUR	<u>4.500,-</u>
Ertragswert	EUR	683.155,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 31.01.2023, somit

EUR 683.155,-.

¹ Bauschäden und Baumängel

4.6 Verkehrswertermittlung

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 696.225,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 683.155,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 692.958,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Hermülheim, Blatt 5085 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hermülheim, Flur 3, Flurstück 1053, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Pestalozzistraße 14“ in der Größe von 538 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 31.01.2023, somit auf gerundet

EUR 693.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : Eckgrundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 3, Flurstück 1053, bebaut mit einem freistehenden, voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer einseitig an das Wohnhaus angebaute, nicht unterkellerte Pkw-Garage mit Satteldach.
- Hinweis** : Ein Teilbereich des Kellergeschosses (2 als Büro genutzte Räume, Flur, Duschbad) wurde nachträglich, ohne Genehmigung, ausgebaut. Aufgrund der baurechtlichen Anforderung an Aufenthaltsräume im Kellergeschoss (Geschosshöhe, Belichtung usw.), kann die Genehmigungsfähigkeit der jetzigen Nutzung dieses Bereiches nur im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung geprüft werden. Auch wenn die ausgebauten Kellerräume nicht als Aufenthaltsräume betrachtet werden können, wurde der ausgebauter Kellerbereich aufgrund seines Ausbauzustandes im Rahmen der Wertermittlung durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Pestalozzistraße 14, 50354 Hürth-Hermülheim
- Grundstücksgröße** : 538 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von der ca. 30 m östlich gelegenen Grundschule.

- Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (eine abgerundete Ecke im Bereich der Straßenkreuzung). Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das im Westen mit einer Breite von ca. 18 m an die Pestalozzistraße und im Süden an einen Stichweg dieser Straße grenzt und durchschnittlich ca. 17 m breit und 32 m tief ist. Es ist terrassenförmig auf zwei Ebenen angelegt. Der vordere Bereich des Grundstücks (Wohnhaus, Garage sowie die dahinter liegende Terrasse) befindet sich auf Straßenniveau. Der rückwärtige Garten liegt auf einem tieferen Geländeniveau und kann von der Terrasse aus über eine fünfstufige Treppe begangen werden.
- Baujahr** : Das Wohnhaus und die Garage wurden laut Bauakte 1959 fertig gestellt.
- Konstruktionsart** : in Massivbau
- Zustand** : Wohnhaus:
In dem Gebäude wurden laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers in den Jahren 1995, 2000 sowie 2005 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden laut seinen Angaben im Jahr 1995 das Dach erneuert und die Gauben ausgebaut. Die Außenwände wurden wärme gedämmt (außer Kelleraußenwände) und die Fassade verklindert. Die Heizung und Warmwasserbereiter wurden erneuert und auf Fernwärme umgestellt. Die Elektrik, die Wasserleitungen sowie die Fenster wurden ebenfalls erneuert. In der Küche und im Flur des Erdgeschosses wurden die Bodenbeläge erneuert (Granitböden).

Ferner wurde seitlich des Wohnhauses ein beheizter Wintergarten erstellt. Im Jahr 2000 wurde laut seinen Angaben eine neue Treppe (Massivholz) eingebaut und das Dachgeschossbad und das Gäste-WC wurden saniert. Im Erdgeschoss wurde tlw. Parkettbodenbelag (Merbau Parkett) verlegt. Im Erd- und Dachgeschoss wurden die Innentüren (Echtholztüren) erneuert. Die Kellertreppe wurde gefliest. Im Jahr 2005 wurde eine Teilfläche des Kellergeschosses (2 Räume, Flur, Duschbad), laut seinen Angaben, entkernt und neu ausgebaut. Hierbei wurde das Duschbad neu eingebaut, die Innentüren (weiße Türen) erneuert, neue Fenster mit Sicherheitsglas eingebaut und Einbauschränke unterhalb der Kellertreppe gebaut.

Der Fliesenbelag der Kellertreppe ist stellenweise leicht beschädigt. Im Kellerraum II ist die Fensterscheibe stellenweise beschädigt. In einigen Kellerräumen waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich war. Im Hausanschlussraum weisen die Außenwände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Garage:

Im Garagenraum waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Der Betonboden ist stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

- Wohnfläche des
Wohnhauses : 132,03 m²
- Grundrisseinteilung
des Wohnhauses : Kellergeschoss:
2 Räume (zurzeit als Büro genutzt),
Hausanschlussraum, Heizungsraum,
Waschküche, Flur, Duschbad
- Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Esszimmer, Wintergarten,
Küche, Flur, Gäste-WC, Terrasse
- Dachgeschoss:
3 Zimmer, Flur, Bad, Balkon
- Die Grundrissanordnung des Wohnhauses
ist zweckdienlich und entspricht den
heutigen Wohnansprüchen.
- Eigentümer lt. Grundbuch : Eheleute
XXXXX,
geboren am XXXXXX
- XXXXX,
geborene XXXXXX,
geboren am XXXXXX
- je zu 1/2 Anteil -
- Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 6/22).
Eingetragen am 16.05.2022.
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor
- Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden

- Wohnungsbindung : es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- Bergschäden : Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
- Nutzung des Objekts : Das Objekt wird zurzeit von den Eigentümern selbst bewohnt bzw. genutzt.
- Gewerbebetrieb : In einem Teilbereich des Kellergeschosses wird zurzeit ein Bauträgerunternehmen in Form einer GmbH, mit Herrn XXXXX als Geschäftsführer, geführt (UKS Projektentwicklung GmbH). Dieser Teilbereich des Kellergeschosses (2 als Büro genutzte Räume, Flur, Duschbad) wurde, wie bereits erwähnt, ohne Genehmigung ausgebaut. Von einer nachträglichen Genehmigung der jetzigen Nutzung dieses Bereiches kann aufgrund der baurechtlichen Anforderung an Aufenthaltsräume im Kellergeschoss nicht mit Sicherheit ausgegangen werden.
- Zubehör : Bezüglich des o. g. Gewerbebetriebs waren in den beiden als Büro ausgebauten Räumen des Kellergeschosses am Tag der Ortsbesichtigung zwei Tische, acht Stühle sowie einige Regale und Schränke vorhanden. Das Mobiliar ist laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, Herrn XXXXX, ca. 30 Jahre alt. Der ebenfalls vorhandene Laptop, der Drucker und das Faxgerät sind ca. acht bis zwölf Jahre alt. Dem Zubehör wird aufgrund des Alters und des Zustandes kein Restwert beigemessen.

Wertermittlungsergebnisse : Sachwert : EUR 696.225,-
Ertragswert : EUR 683.155,-

Wertermittlungsstichtag : 31.01.2023

Verkehrswert : EUR 693.000,-

Bergheim, den 21.04.2023

Fariba Rahimian-Herbon
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich zur Nutzung durch den Auftraggeber bestimmt.



Pestalozzistraße, Blick Richtung Norden,
Hausgrundstück „Pestalozzistraße 14“





Einfamilienhaus „Pestalozzistraße 14“ mit einer Pkw-Garage



Hauseingangsbereich



Straßenansicht der Gebäude, Garagenzufahrt





Rück-/Seitenansicht des Wohnhauses





Rückansicht der Gebäude

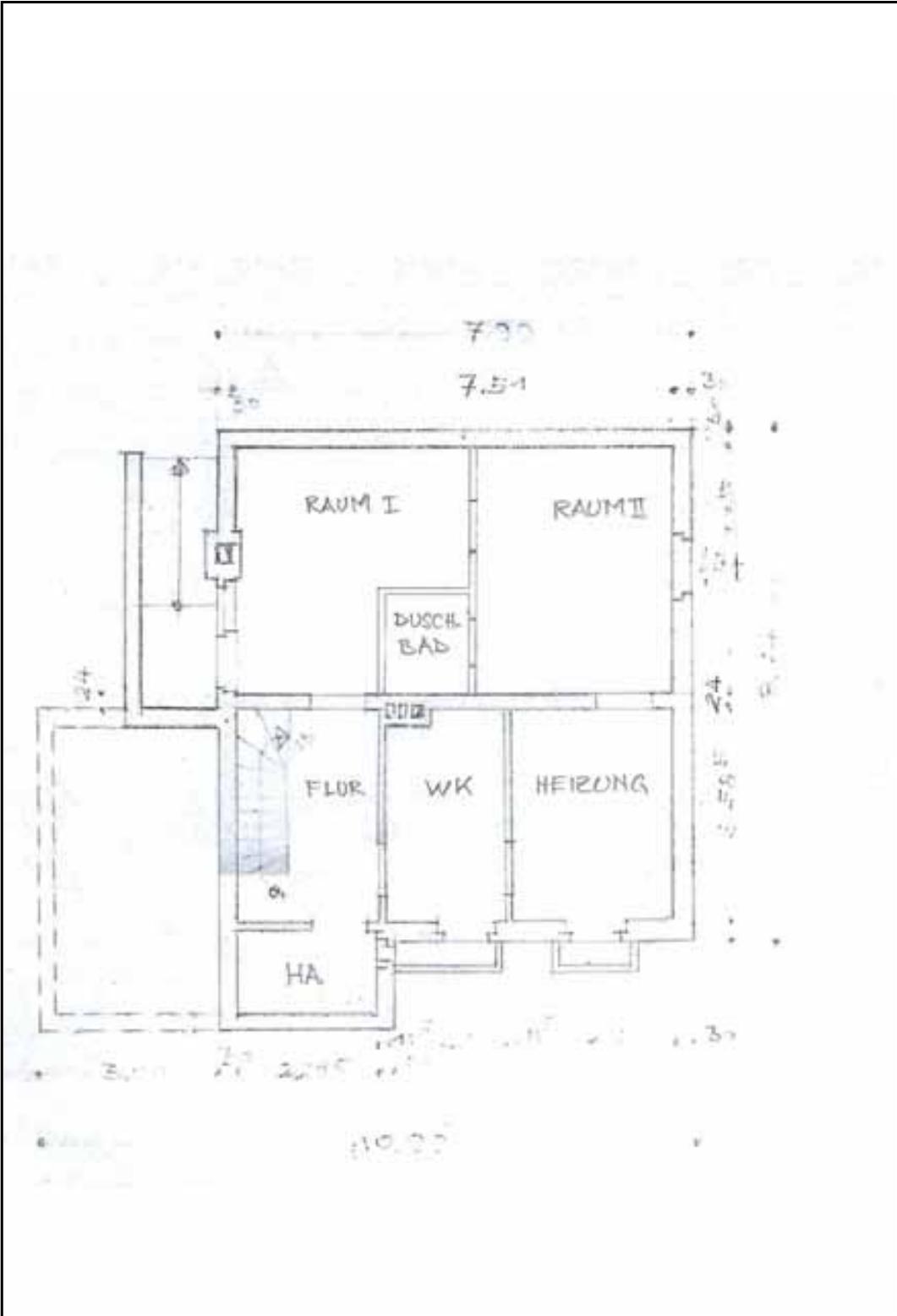


Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich

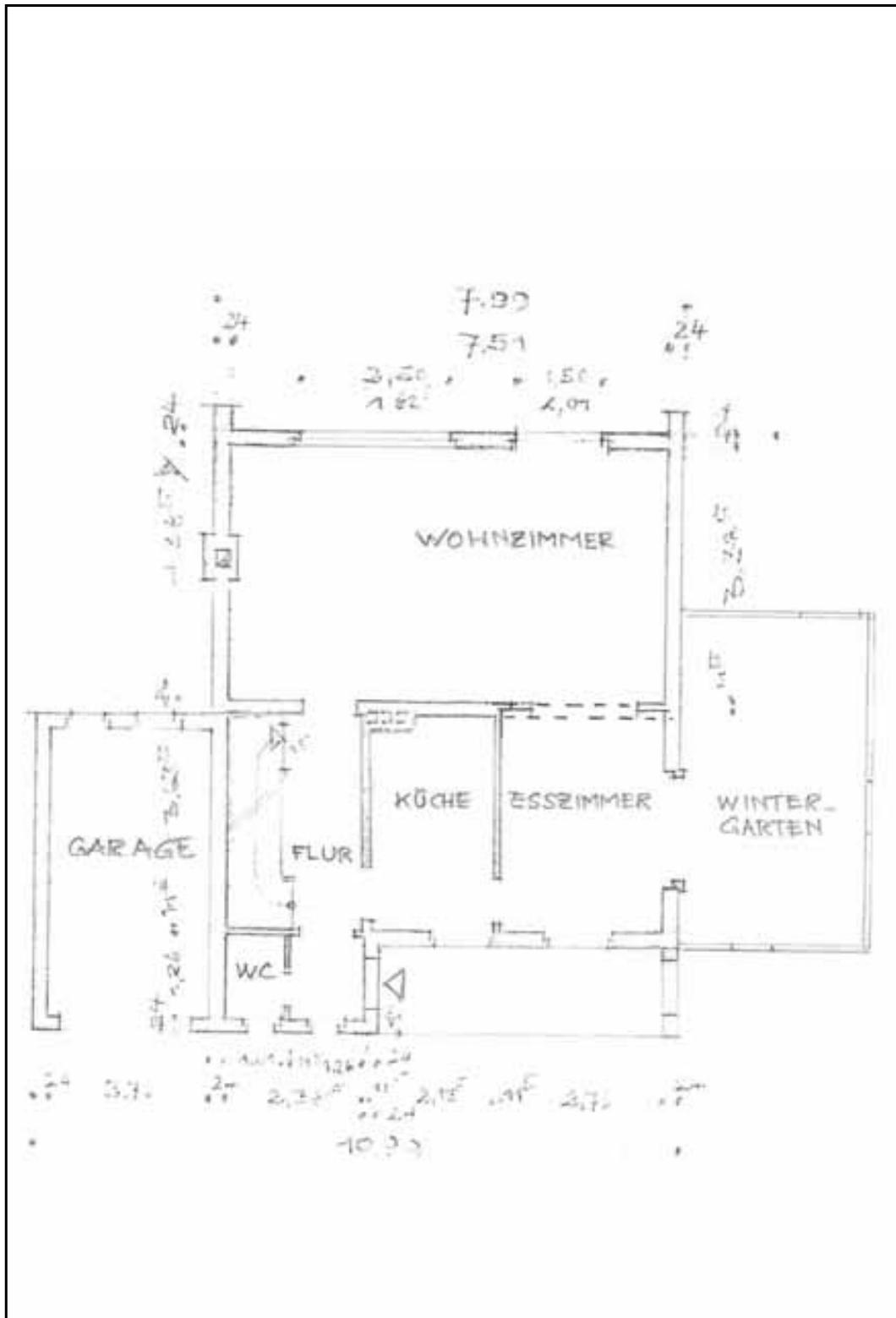


Rückwärtiger Bereich des Grundstücks

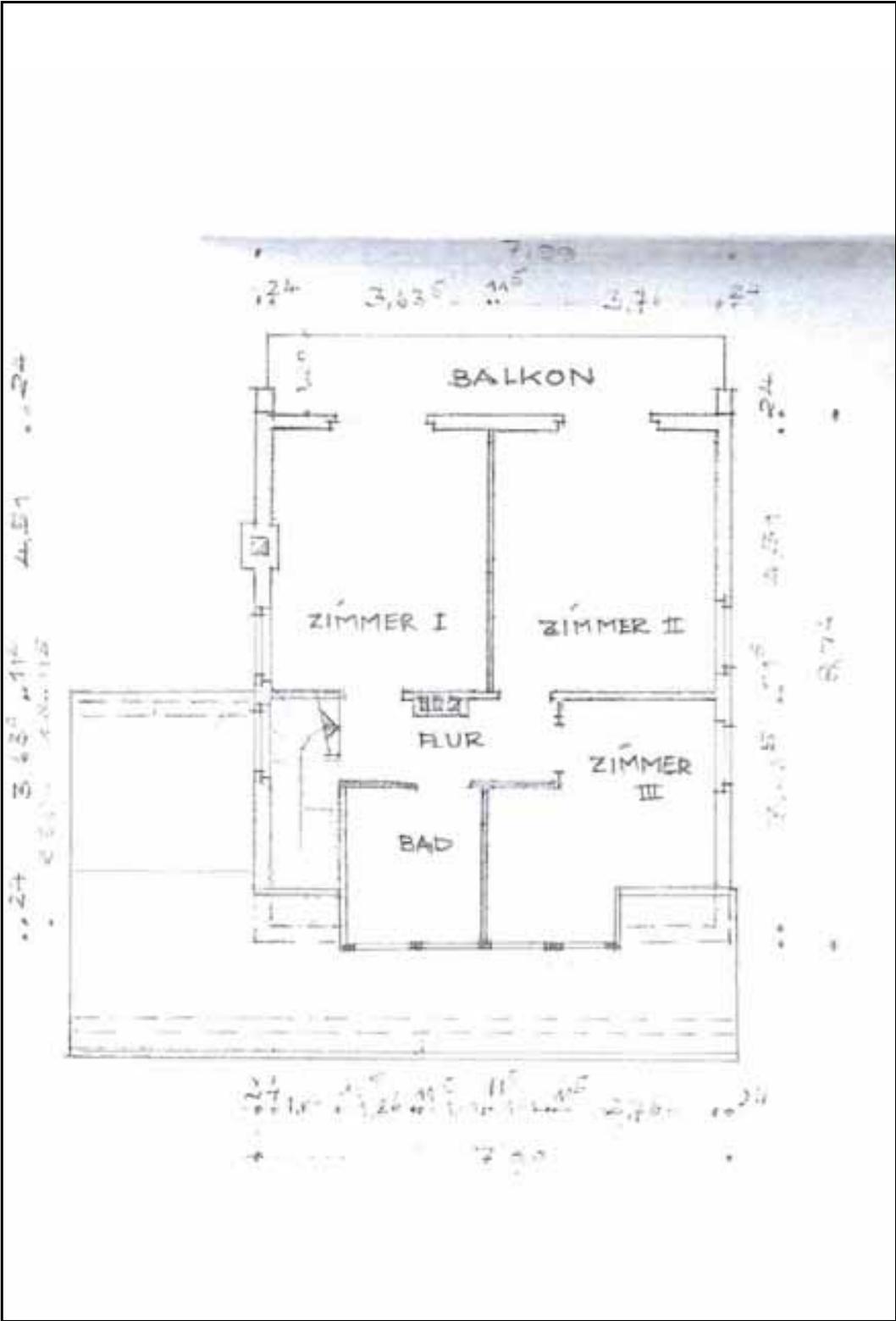




Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss