

## **Internetversion zum GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194  
Baugesetzbuch für das mit dem überwiegenden Teil  
eines Zweifamilienhauses bebaute Grundstück  
Gemarkung Keldenich, Blatt 5526, Flur 11, Flurstück  
250 (Fotomarkierung tlw. ungenau),  
Schulstraße 29,  
50389 Wesseling – Keldenich,



für das mit dem restlichen Teil des oben genannten  
Wohnhauses bebaute Grundstück Gemarkung  
Keldenich, Blatt 5526, Flur 11, Flurstück 797,  
Schulstraße 29,  
50389 Wesseling – Keldenich,

sowie für das unbebaute, als Teil der Außenanlagen (Teilfläche des Vorgartens) für das auf den Flurstücken 250 und 797 befindliche Wohnhaus dienende, Grundstück Gemarkung Keldenich, Blatt 5526, Flur 11, Flurstück 249 (Fotomarkierung ungenau), Schulstraße, 50389 Wesseling – Keldenich



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung - 41 K 08/23 -

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

Auftragsdatum : 04.05.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 16.06.2023

Wertermittlungsstichtag : 16.06.2023

**Verkehrswerte:**

**Flurstück 250 : EUR 406.000,-**

**Flurstück 797 : EUR 70.000,-**

**Flurstück 249 : EUR 11.000,-**

**Insgesamt : EUR 487.000,-**

## Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	5
2	Grundstücksangaben	6
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	6
2.1.1	Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250	6
2.1.2	Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797	8
2.1.3	Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 249	10
2.2	Lagebeschreibung	13
2.3	Beschreibung der Grundstücke	14
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	17
3.1	Baubeschreibung	17
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	22
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	26
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)	26
3.5	Außenanlagen	29
4	Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstücke 250, 797 und 249	30
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30

4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	31
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	33
4.3	Bodenwertermittlung	34
4.4	Sachwertermittlung	35
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.4.2	Sachwertberechnung	39
4.5	Ertragswertermittlung	43
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.5.2	Ertragswertberechnung	47
4.6	Verkehrswertermittlung	51
4.7	Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke	52
5	Zusammenfassung	53

## **1 Vorbemerkungen**

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 04.05.2023 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Keldenich, Blatt 5526 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, „Schulstraße 29“ in der Größe von 177 m<sup>2</sup>; bebaut mit dem überwiegenden Teil eines Zweifamilienhauses
- Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797, Gebäude- und Freifläche, „Schulstraße“ in der Größe von 115 m<sup>2</sup>; bebaut mit dem restlichen Teil des oben genannten Wohnhauses
- Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 249, Gebäude- und Freifläche, „Schulstraße 29“ in der Größe von 17 m<sup>2</sup>; unbebaut, Teil der Außenanlagen (Teilfläche des Vorgartens) des oben genannten Wohnhauses

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Freitag, den 16.06.2023, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau XXXXX, Teileigentümerin der Bewertungsobjekte
- sowie die Unterzeichnende.

Die Bewertungsobjekte wurden anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen und aufgemessen.

## **2 Grundstücksangaben**

### **2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

#### **2.1.1 Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250**

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Keldenich, Blatt 5526
Gemarkung	: Keldenich
Flur	: 11
Flurstück	: 250
Größe	: 177 m <sup>2</sup>
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX, - zu 1/2 Anteil -  XXXXX, geboren am XXXXX, - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 008/23). Eingetragen am 27.02.2023.  Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 L 003/23). Eingetragen am 27.02.2023.

- Baulasten zulasten des  
Bewertungsgrundstücks** : Übernahme der Verpflichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauO NRW - auch als Verpflichtung zu Lasten der jeweiligen Rechtsnachfolger - als Eigentümer der maßgeblichen einzelnen Baulastgrundstücke - hinsichtlich aller baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Grundstücken in Wesseling Schulstraße 29,  
a) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 249,  
b) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250,  
c) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797,  
das öffentliche Baurecht so einzubehalten, als ob die vorbezeichneten, im beigefügten Lageplan innerhalb der mit grüner Farbe schraffierten Bereiche liegenden Grundstücke ein einziges, einheitliches Grundstück bilden (Vereinigungsbaulast).<sup>1</sup>
- Baulasten zugunsten des  
Bewertungsgrundstücks** : Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 31 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 248 - verpflichtet sich sein Grundstück zugunsten des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 29 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstücke 249, 250 und 797 - mit der mit der § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Wohnhaus (Um- und Anbau) resultiert. Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

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. <sup>1</sup>

### **2.1.2 Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797**

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Keldenich, Blatt 5526
Gemarkung	: Keldenich
Flur	: 11
Flurstück	: 797
Größe	: 115 m <sup>2</sup>
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX, - zu 1/2 Anteil -  XXXXX, geboren am XXXXX, - zu 1/2 Anteil -

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

Lasten in Abt. II  
des Grundbuches

: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 K 008/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 L 003/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.

Baulasten zulasten des  
Bewertungsgrundstücks

: Übernahme der Verpflichtung gemäß § 4  
Abs. 2 BauO NRW - auch als  
Verpflichtung zu Lasten der jeweiligen  
Rechtsnachfolger - als Eigentümer der  
maßgeblichen einzelnen  
Baulastgrundstücke - hinsichtlich aller  
baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen  
und Einrichtungen auf den Grundstücken  
in Wesseling Schulstraße 29,  
a) Gemarkung Keldenich, Flur 11,  
Flurstück 249,  
b) Gemarkung Keldenich, Flur 11,  
Flurstück 250,  
c) Gemarkung Keldenich, Flur 11,  
Flurstück 797,  
das öffentliche Baurecht so einzubehalten,  
als ob die vorbezeichneten, im beigefügten  
Lageplan innerhalb der mit grüner Farbe  
schraffierten Bereiche liegenden  
Grundstücke ein einziges, einheitliches  
Grundstück bilden (Vereinigungsbaulast).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

- Baulasten zugunsten des Bewertungsgrundstücks** : Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 31 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 248 - verpflichtet sich sein Grundstück zugunsten des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 29 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstücke 249, 250 und 797 - mit der mit der § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Wohnhaus (Um- und Anbau) resultiert. Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.<sup>1</sup>
- 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.<sup>1</sup>

### **2.1.3 Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 249**

**Amtsgericht** : Brühl

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

- Grundbuch von : Keldenich, Blatt 5526
- Gemarkung : Keldenich
- Flur : 11
- Flurstück : 249
- Größe : 17 m<sup>2</sup>
- Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,  
geboren am XXXXX,  
- zu 1/2 Anteil -  
  
XXXXX,  
geboren am XXXXX,  
- zu 1/2 Anteil -
- Lasten in Abt. II  
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 K 008/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.  
  
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 L 003/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.
- Baulasten zulasten des  
Bewertungsgrundstücks : Übernahme der Verpflichtung gemäß § 4  
Abs. 2 BauO NRW - auch als  
Verpflichtung zu Lasten der jeweiligen  
Rechtsnachfolger - als Eigentümer der  
maßgeblichen einzelnen  
Baulastgrundstücke - hinsichtlich aller  
baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen  
und Einrichtungen auf den Grundstücken  
in Wesseling Schulstraße 29,  
a) Gemarkung Keldenich, Flur 11,  
Flurstück 249,

b) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250,  
 c) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797,  
 das öffentliche Baurecht so einzubehalten, als ob die vorbezeichneten, im beigefügten Lageplan innerhalb der mit grüner Farbe schraffierten Bereiche liegenden Grundstücke ein einziges, einheitliches Grundstück bilden (Vereinigungsbaulast).<sup>1</sup>

- Baulasten zugunsten des Bewertungsgrundstücks : Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 31 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 248 - verpflichtet sich sein Grundstück zugunsten des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 29 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstücke 249, 250 und 797 - mit der mit der § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Wohnhaus (Um- und Anbau) resultiert. Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.<sup>1</sup>
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
- Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden.
- Bergschäden : Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

## 2.2 Lagebeschreibung

Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 250, 797 und 249 liegen in Wesseling. Die Stadt Wesseling liegt im Rhein-Erft-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Sie grenzt am linken Ufer des Rheins südlich an den Kölner Stadtteil Godorf.

Wesseling umfasst insgesamt 4 Stadtteile. Die Bewertungsgrundstücke liegen im Stadtteil Keldenich. Die mit einem Zweifamilienhaus bebauten Flurstücke 250 und 797 liegen an der Südwestseite der Straße „Friedhofsweg“. Bei dem als Teil des Vorgartens des o. g. Zweifamilienhauses dienenden, unbebauten Flurstücks 249 handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, das an der Kreuzung der Straße „Friedhofsweg“ und der Schulstraße liegt. Diese sind als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen anzusehen.

Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppelhäuser, in offener Bauweise. Der Ortsfriedhof liegt in ca. 150 m Entfernung südöstlich der Bewertungsobjekte, eine Grundschule in ca. 200 m Entfernung nordöstlich dieser.

Wesseling hat einschließlich aller Stadtteile ca. 38.200 Einwohner. Der Stadtteil Keldenich hat ca. 16.200 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 35 km).

Einkaufsmöglichkeiten sind in Wesseling in ausreichendem Umfang vorhanden.

Kindergärten und Grundschulen sind in Keldenich vorhanden. Weiterführende Schulen können in Wesseling besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Wesseling“ zur Bundesautobahn 555 (Köln - Bonn) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zur Bundesautobahn 553 liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 dient als Zubringer zu den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln) und 61 (Koblenz - Venlo).

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Sechtem“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 2 km, die nächste Bushaltestelle ca. 100 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten.

### **2.3 Beschreibung der Grundstücke**

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 250 ist 177 m<sup>2</sup> groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 17 m an die Straße „Friedhofsweg“ und ist durchschnittlich ca. 11 m tief.

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 797 ist 115 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an das vorgenannte Flurstück 250 und im Nordosten mit einer Breite von ca. 5 m an die Straße „Friedhofsweg“ und ist durchschnittlich ca. 8 m breit und ca. 14 m tief.

Das im Rahmen dieses Gutachtens ebenfalls zu bewertende Grundstück Flurstück 249 ist 17 m<sup>2</sup> groß. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Südosten mit einer Breite von ca. 7 m an das o. g. Flurstück 250 und im Nordosten bzw. im Norden mit einer Breite von insgesamt ca. 8 m an die Schulstraße und die Straße „Friedhofsweg“ grenzt (abgerundete Ecke in Straßenkreuzungsbereich).

Die zu bewertenden Grundstücke sind weitgehend eben.

Das Grundstück Flurstück 250 ist mit dem überwiegenden Teil eines Wohnhauses bebaut (siehe Punkt 3.1). Das Grundstück Flurstück 797 ist mit dem restlichen Teil des vorgenannten Wohnhauses bebaut und das unbebaute Grundstück Flurstück 249 dient als Teil der Außenanlagen (Teilfläche des Vorgartens) für dieses Wohnhaus. Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 250, 797 und 249 bilden somit eine wirtschaftliche Einheit.

Die vorliegenden Grundstücke sind 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.

Die zu bewertenden Grundstücke sind voll erschlossen.

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 2/016, An der Elsmaar“ der Stadt Wesseling. Dieser weist für die zu bewertenden Grundstücke folgende Festsetzungen auf:

- allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4.
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7.

Ferner sind Baulinien festgelegt. Es handelt sich um baureifes Land.

Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 250 wurde ursprünglich im Jahr 1951 ein Dreifamilienhaus erbaut. Das Gebäude wurde nachträglich im Jahr 2016 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut und nach Südosten hin durch einen Anbau erweitert.

Der o. g. Anbau ragt über die südöstliche Grundstücksgrenze hinaus, sodass ein Teil des Anbaus sich auf dem hier angrenzenden Grundstück Flurstück 797 befindet (siehe Punkt 3.1). Das ebenfalls zu bewertende unbebaute Flurstück 249 dient als Teilfläche des Vorgartens des auf den Flurstücken 250 und 797 befindlichen Gebäudes. Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den gesetzlichen Vorschriften zuwiderlaufen. Dem zufolge wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des o. g. Erweiterungsbaus jeweils zulasten und zugunsten jedes der Bewertungsgrundstücke Flurstücke 250, 797 und 249 eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Die Eintragung der vorgenannten Baulasten auf alle drei Grundstücke ist laut Bauakte dadurch begründet gewesen, dass die notwendigen Abstandsflächen nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden konnten. Ferner musste die wege- und leitungsmäßige Erschließung über die angrenzenden Grundstücke erfolgen und die notwendigen Pkw-Stellplätze auf dem angrenzenden Grundstück angelegt werden.

Die Vereinigungsbaulast hat keinerlei privatrechtliche Auswirkungen (Grundbuch, Steuerrecht). Durch Eintragung einer Vereinigungsbaulast wird die Verpflichtung übernommen, bei bestehenden baulichen Anlagen und bei sonstigen Einrichtungen dieser Flurstücke das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke gemeinsam ein einziges Baugrundstück bilden würden. Da, durch diese Baulasterklärung die bauliche Nutzung von Grundstücken über mehrere Parzellen hinweg verteilt betrachtet wird, kann diese einige baurechtliche Verstöße ausräumen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des vorgenannten Anbaus wurde weiterhin, aufgrund der hierfür vorgesehenen Grenzbebauung und zur Verhinderung baurechtswidriger Verhältnisse, die erforderliche Abstandsfläche auf dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 248 übernommen und durch Eintragung einer Baulast zugunsten der Bewertungsgrundstücke rechtlich gesichert.

Ferner wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzelne Befreiungsbescheide von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt (hinsichtlich der Bauweise, der zulässigen GFZ und der Grünflächen-Festsetzung). 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 Flurstück 250 wurde, laut Bauakte, ursprünglich im Jahr 1951 mit einem Dreifamilienhaus bebaut (jeweils eine Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Das Gebäude wurde dann im Jahr 2016 nach Südosten hin durch einen Anbau erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Hierbei wurden im Dachgeschoss neue Dachgauben erstellt. Ferner wurden die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen durch eine innenliegende Wendeltreppe miteinander verbunden und zu einer Wohneinheit umgebaut. Die Wendeltreppe befindet sich in den zuvor als Küche des Erd- und Obergeschosses genutzten Räumen. Die Küchenanschlüsse sind laut Angaben der Teileigentümerin noch vorhanden, die Räume werden nach Umbau jedoch als Abstell-/Hauswirtschaftsraum genutzt. Der im Erdgeschoss des vorgenannten Hausanbaus befindliche Raum dient als Wohnküche der Wohnung Nr. I. Die Wohnküche kann vom Wohnzimmer der Wohnung Nr. I sowie vom rückwärtigen Bereich des Grundstücks (Flurstück 797) aus begangen werden.

Die Flurstücke 250 und 797 sind somit zusammenhängend mit dem vorgenannten Zweifamilienhaus, das aus einem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erstellten Haupthaus und einem Anbau zusammengesetzt ist, bebaut (Wohnung Nr. I im Erd- und Obergeschoss, Wohnung Nr. II im Dachgeschoss). Das Haupthaus wurde voll unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der Anbau wurde voll unterkellert, eingeschossig mit Flachdach erstellt und einseitig an das Haupthaus angebaut. Er ragt über die südöstliche Grenze des Flurstücks 250 hinaus und liegt mit einer Bautiefe von ca. 2 m auf dem Flurstück 797. Die Nummerierung der im Erd- und Obergeschoss (Nr. I) und im Dachgeschoss (Nr. II) befindlichen Wohnungen wurde von der Unterzeichnenden, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.

Im Keller des Anbaus befinden sich eine Garage und ein unmittelbar hinter dem Garagenraum befindlicher Abstellraum. Der Garagenraum wird zurzeit ebenfalls als Abstellraum genutzt.

Der Garagenraum kann vom Kellergeschoss des Haupthauses aus begangen und von der Straße „Friedhofsweg“ aus befahren werden. Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt von der Straße „Friedhofsweg“ aus.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Nutzung des Gebäudes als Zweifamilienhaus ausgegangen (die zuletzt genehmigte Nutzung). Wie bereits erwähnt wurde das Gebäude ursprünglich als Dreifamilienhaus erbaut. In Anbetracht des Baujahres und aufgrund der Anforderungen für eine Nutzung als Dreifamilienhaus (brandschutztechnisch usw.) ist die Möglichkeit einer Genehmigung dieser Nutzung und somit auch die Ermittlung der hierfür anfallenden Umbaukosten nur im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung prüfbar.

Die zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 250 ist, wie bereits erwähnt, mit dem Haupthaus und einem Teil des Hausanbaus bebaut. Das Flurstück 797 ist mit dem restlichen Teil des Hausanbaus bebaut und das unbebaute Flurstück 249 dient als Teilfläche des Vorgartens des auf den Flurstücken 250 und 797 befindlichen Wohngebäudes. Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsgrundstücke Flurstücke 250, 797 und 249 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Hierbei wird der Bauwert des Wohngebäudes dem Flurstück 250 (Stammgrundstück) zugeordnet.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war ein Aufmaß der Räume zum Teil 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 insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den 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 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 (Haupthaus mit Anbau):**

#### **Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: massiv
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: in Rauputz gestrichen
Decken	: über dem Kellergeschoss des Haupthauses als Betondecke mit Eisenträgern, über dem ausgebauten Dachgeschoss als Holzbalkendecke, ansonsten vermutlich als Stahlbetondecken
Treppe	: Betontreppe mit Fliesenbelag und Metallhandlauf zum Kellergeschoss; geschlossene Holzterasse mit Stufenmatten und Holzgeländer bzw. Holzbrüstung zum Obergeschoss sowie zum Dachgeschoss; Metallwendeltreppe mit Holzstufen und Metallgeländer als Innentreppe vom Erd- zum Obergeschoss der Wohnung Nr. I
Dach	: Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung; Anbau: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt in Ziegelstein

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Guss- bzw. Kunststoffrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasser-Versorgung : über die Heizung bzw. Elektrodurchlauferhitzer
- Fenster : tlw. als doppelverglaste, tlw. als dreifach verglaste Kunststofffenster, im Erdgeschoss tlw. als doppelverglaste Holzfenster, im Kellergeschoss tlw. als einfach verglaste Metallkellerfenster, tlw. mit Schutzgitter
- Fensterbänke : Außen: in Metall  
Innen: in Stein
- Rollläden : im Erdgeschoss tlw. mit Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Holztür mit verglasten Lichtausschnitten; eine Kunststofftür mit verglasten Lichtausschnitten vom Hausanbau zum rückwärtigen Grundstücksbereich; Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Holzzargen; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Glasfüllung, im Kellergeschoss tlw. als Holzbrettertüren, eine feuerhemmende Tür zum Heizungsraum, eine feuerhemmende Luke zum Öltankraum; ein Metallschwingtor zum Garagenraum
- Beleuchtung und Belüftung : das einzige Fenster des Schlafzimmers im Erdgeschoss öffnet sich zur im Anbau befindlichen Wohnküche hin, ansonsten gut

**Besondere Bauteile**

**und Einrichtungen** : vier Dachgauben mit Schieferplatten verkleidet; dreistufiges Eingangspodest in Verbundsteinen; fünfstufige Treppe mit Fliesenbelag vom Hausanbau zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks

**Zustand**

: Das Haupthaus wurde, laut Bauakte, im Jahr 1951 als Dreifamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde dann im Jahr 2016 durch einen Anbau erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Hierbei wurden im Dachgeschoss neue Dachgauben erstellt. Ferner wurden die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen durch eine innenliegende Wendeltreppe miteinander verbunden und zu einer Wohneinheit umgebaut. Laut Angaben der Teileigentümerin wurden die Kunststofffenster sowie das Abwasserrohr im Kellergeschoss ebenfalls erneuert.

Das Wohnhaus weist zum Teil einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise beschädigt und weist Risse auf. Der Dachanschluss (Anschluss Mauerwerk im Giebelbereich) des Haupthauses wurde nicht fachgerecht fertig gestellt. Das Garagentor ist stellenweise beschädigt. Der Fliesenbelag der vom Anbau zum Hof führenden Treppe ist stellenweise beschädigt. Die Hauseingangstür sowie die Holzfenster sind stellenweise beschädigt und müssen instandgesetzt bzw. tlw. erneuert werden. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Bodenbeläge sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Die Heizung ist zurzeit außer Betrieb. Die Ursache hierfür konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Laut Angaben der Teileigentümerin ist der Öltank zurzeit leer, die Heizung ist jedoch funktionsfähig.

Die Funktionsfähigkeit der Heizung muss überprüft und die Heizung instandgesetzt werden. Die Heizkörper bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise beschädigt. Die Türblätter und Türzargen der Innentüren sind stellenweise beschädigt. Die Holztreppe und Holzgeländer bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise beschädigt. Die zum Obergeschoss führende Wendeltreppe muss instandgesetzt werden. Die Parkettbodenbeläge sind zum Teil beschädigt und stellenweise abgenutzt. Die Bäder des Erd- und Obergeschosses sind sanierungsbedürftig. Hier sind die Sanitärobjekte sowie die Wandfliesen bzw. die Fugen dieser zum Teil beschädigt. Ferner weisen die Wände und Decken stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. In der Küche der Dachgeschosswohnung sind die Fliesen des Bodenbelages und der Wandverkleidung stellenweise beschädigt.

**Lichte Raumhöhen:**

Kellergeschoss	: 1,92 m
Erdgeschoss	: 2,57 m
Obergeschoss	: 2,61 m
Dachgeschoss	: 2,55 m

**3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale**

Die vorhandenen Bauunterlagen 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.

**Kellergeschoss:**

Kellerraum I : Betonboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen

- Kellerraum II : Betonboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Kellerraum III : Betonboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Heizungsraum : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, Waschmaschinenanschluss
- Öltankraum : Betonboden, Wände und Decke gestrichen
- Flur : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Garagenraum (Anbau) : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, offener Durchgang zum dahinterliegenden Abstellraum
- Abstellraum (Anbau) : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Erdgeschoss:**
- Flur/Treppenhaus : Boden gefliest, Wände in Rauputz gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
- Wohnung Nr. I:
- Wohnzimmer : Kunststoffbodenbelag (vermutlich auf dem vorherigen Parkettbodenbelag verlegt), Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Zugang zur Wohnküche
- Schlafzimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Zimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

**Abstell-/**

Hauswirtschaftsraum : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Treppenaufgang zum Obergeschoss (Wendeltreppe)

**Wohnküche**

(Anbau) : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich

**Diele**

: Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

**Bad**

: mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände im unteren Bereich gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen

**Obergeschoss:**

Flur/Treppenhaus : Parkettbodenbelag, Wände in Rauputz gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

**Wohnung Nr. I:**

Zimmer I : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

**Zimmer II**

: Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

**Zimmer III**

: Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

**Abstell-/**

Hauswirtschaftsraum : tlw. mit Parkettbodenbelag, tlw. gefliest, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Treppenabgang zum Erdgeschoss (Wendeltreppe)

- Flur : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Bad : mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände im unteren Bereich gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen

**Dachgeschoss:****Wohnung Nr. II:**

- Zimmer I : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Zimmer II : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Zimmer III : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Küche : Boden gefliest, Wände ca. 2 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen
- Diele : Parkettbodenbelag, Wände in Rauputz gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen
- Bad : mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke gestrichen

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses befand sich ursprünglich jeweils eine Wohnung. Das Gebäude wurde im Jahr 2016 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Hierbei wurden die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen durch eine innenliegende Wendeltreppe vereint.

Das einzige Fenster des im Erdgeschoss befindlichen Schlafzimmers öffnet sich zu der im Anbau befindlichen Wohnküche. Ansonsten ist die Grundrisseinteilung der Wohnungen zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über einen Stufenweg und ein dreistufiges Eingangspodest. Die im Erdgeschoss befindliche Wohnküche kann von dem rückwärtigen Grundstücksbereich aus über eine fünfstufige Treppe begangen werden. In dem Gebäude ist kein Aufzug oder Treppenlift vorhanden. 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 (in Teilbereichen der Flure und Bäder).

### **3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277**

#### **Wohngebäude:**

Haupthaus:

9,00 m x 9,60 m

+ 9,74 m x 9,24 m x 3

356,39 m<sup>2</sup>

Hausanbau:

+ 9,60 m x 3,24 m x 2

62,21 m<sup>2</sup>

**Bruttogrundfläche Wohngebäude**

**418,60 m<sup>2</sup>**

### **3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

#### **Wohnfläche Wohnung Nr. I:**

**Erdgeschoss:**

Wohnzimmer

4,56 m x 4,21 m

19,20 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 4,20 m x 4,37 m	18,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 4,10 m x 3,16 m – 0,67 m x 0,13 m	12,87 m <sup>2</sup>
Abstell-/Hauswirtschaftsraum 3,94 m x 1,98 m	7,80 m <sup>2</sup>
Wohnküche 9,12 m x 3,23 m – 1,31 m x 0,13 m	29,29 m <sup>2</sup>
Diele 3,64 m x 1,09 m	3,97 m <sup>2</sup>
Bad 2,83 m x 1,38 m	3,91 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	<b>95,39 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss:</b>	
Zimmer I 4,22 m x 3,19 m	13,46 m <sup>2</sup>
Zimmer II 4,59 m x 4,20 m	19,28 m <sup>2</sup>
Zimmer III 4,36 m x 4,21 m	18,36 m <sup>2</sup>
Abstell-/Hauswirtschaftsraum 3,94 m x 1,98 m	7,80 m <sup>2</sup>
Flur 3,61 m x 1,20 m	4,33 m <sup>2</sup>

Bad	
2,83 m x 1,38 m	$\frac{3,91 \text{ m}^2}{67,14 \text{ m}^2}$
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>	
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. I insgesamt</b>	<b>162,53 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Wohnung Nr. II:****Dachgeschoss:**

Zimmer I	
3,21 m x 4,24 m	
– 0,85 m x 1,04 m x ½	
– 0,71 m x 0,28 m	12,97 m <sup>2</sup>

Zimmer II	
4,55 m x 4,20 m	
– 2,12 m x 1,05 m x ½	18,00 m <sup>2</sup>

Zimmer III	
4,21 m x 4,36 m	
– 1,95 m x 1,05 m x ½	17,33 m <sup>2</sup>

Küche	
4,18 m x 1,97 m	
– 1,06 m x 1,14 m x ½	7,63 m <sup>2</sup>

Diele	
4,18 m x 1,03 m	
– 1,03 m x 1,08 m x ½	
+ 2,57 m x 1,18 m	6,78 m <sup>2</sup>

Bad	
1,38 m x 3,02 m	$\frac{4,17 \text{ m}^2}{66,88 \text{ m}^2}$
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. II</b>	<b>66,88 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Wohnhaus:**

Wohnfläche Wohnung Nr. I	162,53 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. II	$\frac{66,88 \text{ m}^2}{229,41 \text{ m}^2}$
<b>Wohnfläche Wohnhaus insgesamt</b>	<b>229,41 m<sup>2</sup></b>

### 3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 250 und 797 wurden zusammenhängend mit einem Wohnhaus bebaut (siehe unter Punkt 3.1). Das ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende Flurstück 249 dient als Teil des Vorgartens des o. g. Wohnhauses.

Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt von der Straße „Friedhofsweg“ aus, über das Flurstück 250. Die Zuwegung ist mit Steinplatten ausgelegt (Stufenweg). Vor dem Gebäude ist das Flurstück 250 tlw. mit einer Plane ausgelegt. Ansonsten ist es vor und neben dem Gebäude mit Sträuchern und einzelnen Gehölzen bewachsen und zur Straße hin mit einer niedrigen Stützwand eingegrenzt. Das als Teil des Vorgartens dienende Flurstück 249 ist ebenfalls mit Sträuchern und einzelnen Gehölzen bewachsen und zu Straße hin mit einer niedrigen Stützwand eingegrenzt.

Die Zufahrt zur Kellergarage erfolgt von der Straße „Friedhofsweg“ aus. Die Zufahrtsrampe befindet sich tlw. auf dem Flurstück 250 und zum Teil auf dem Flurstück 797. Sie ist mit Beton befestigt und beidseitig mit massiven Stützwände eingegrenzt.

Der vordere Bereich des Grundstücks Flurstück 797 ist mit Verbundsteinplatten befestigt. Dieser Bereich dient zum Teil als Mülltonnenabstellplatz. Der restliche, hinter dem Wohnhaus befindliche Teil des Flurstückes 797 dient als Hof und ist mit einem Stabmattenzaun mit Gartentor und Sichtschutzstreifen von der vorderen Teilfläche getrennt. Der Hof ist unmittelbar hinter dem Zaun mit Verbundsteinplatten befestigt und ansonsten mit Gras bewachsen.

Die entlang der Straßengrenze befindlichen Stützwände sind stellenweise beschädigt. Die vor und seitlich des Hauses befindlichen Grünflächen weisen einen zum Teil vernachlässigten Pflegezustand auf. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

## **4            Verkehrswertermittlung der Grundstücke               Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstücke 250, 797               und 249**

### **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.

Die zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke 250 und 797 sind zusammenhängend mit einem Zweifamilienhaus bebaut und das unbebaute Flurstück 249 dient als Teilfläche des Vorgartens des Gebäudes. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, wie bereits unter Punkt 3.1 dieses Gutachtens ausgeführt, zunächst der Gesamtverkehrswert der zu bewertenden Grundstücke ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Der Bauwert des Wohngebäudes wird hierbei dem Flurstück 250 (Stammgrundstück) zugeordnet.

### 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 Wesseling – Keldenich (Richtwertzone 9616) EUR 450,- /m<sup>2</sup>.

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I-II
- Grundstücksgröße: 500 m<sup>2</sup>.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenwert der Bewertungsgrundstücke von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Die Grundstücke Flurstücke 250, 797 und 249 sind insgesamt 309 m<sup>2</sup> (177 m<sup>2</sup> + 115 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup>) groß. Aufgrund der Größe der Grundstücke, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der baulichen Nutzung dieser, hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf den o.g. Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich somit ein korrigierter Bodenwert in Höhe von EUR 495,- /m<sup>2</sup>.

Der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke beträgt somit zum Wertermittlungstichtag, dem 16.06.2023, bei einer Gesamtgröße von 309 m<sup>2</sup>

**EUR 152.955,-.**

## 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 (m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 (m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup> 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 160,2. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 177,8.

Die mittleren Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> 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 Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes wie folgt ermittelt:

Gebäudeart (1.11): KG, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (54,9 %) EUR 725,-/m<sup>2</sup> BGF

Standardstufe 3 (41,8 %) EUR 835,-/m<sup>2</sup> BGF

Standardstufe 4 (3,3 %) EUR 1.005,-/m<sup>2</sup> BGF

EUR 725,- x 54,9 % + EUR 835,- x 41,8 % + EUR 1.005,- x 3,3 % =  
EUR 780,22/m<sup>2</sup>

Gebäudeart (1.03): KG, EG, Flachdach.

Standardstufe 2 (54,9 %) EUR 785,-/m<sup>2</sup> BGF

Standardstufe 3 (41,8 %) EUR 900,-/m<sup>2</sup> BGF

Standardstufe 4 (3,3 %) EUR 1.085,-/m<sup>2</sup> BGF

EUR 785,- x 54,9 % + EUR 900,- x 41,8 % + EUR 1.085,- x 3,3 % =  
EUR 842,97/m<sup>2</sup>

Mischkalkulation für das Haupthaus mit dem Anbau:

EUR 780,22 x 85,14 % + EUR 842,97 x 14,86 % = EUR 789,54/m<sup>2</sup>

Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser:

EUR 789,54 x 1,05 = 829,02

NHK pro m <sup>2</sup> BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 829,00/m <sup>2</sup>
NHK pro m <sup>2</sup> BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.474,00/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.474,00/m <sup>2</sup>
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.474,00/m <sup>2</sup>

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 31.500,- geschätzt (*vier Dachgauben EUR 30.000,-; dreistufiges Eingangspodest EUR 600,-; fünfstufige Treppe vom Hausanbau zum rückwärtigen Grundstücksbereich 900,-*).

### **Restnutzungsdauer**

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 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 im Jahr 2016 einige 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 38 Jahre (fiktives Baujahr 1981) 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 4 % 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 Grundstücke ab. Im Grundstücksmarktbericht 2023 wird der Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 450.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 450,-/ m<sup>2</sup> mit 1,17 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 469.950,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der Marktsituation mit 1,16 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 58.000,- geschätzt (*stellenweise Ausbesserung des Fassadenputzes sowie fachgerechte Fertigstellung des Dachanschlusses im Bereich des Haupthauses EUR 10.000,-; Instandsetzung bzw. tlw. Erneuerung der Hauseingangstür sowie der Holzfenster EUR 3.000,-; Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerwände EUR 12.000,-; Instandsetzung bzw. Erneuerung der Heizung EUR 10.000,-; Ausbesserung der Lackierung der Holztreppe und Holzgeländer sowie Instandsetzung der Wendeltreppe EUR 3.500,-; Sanierung der Bäder im Erd- und Obergeschoss 12.000,-; Restarbeiten wie Ausbesserung der Parkettbodenbeläge, stellenweise Erneuerung der Fliesen in der Küche der Dachgeschosswohnung, Ausbesserung bzw. tlw. Erneuerung der beschädigten Türblätter und -zargen, Ausbesserung der stellenweise beschädigten Lackierung der Heizkörper, stellenweise Erneuerung des Fliesenbelages der vom Anbau zum Hof führenden Treppe EUR 7.500,-*).

Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts berücksichtigt.

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

418,60 m <sup>2</sup> BGF x EUR 1.474,- /m <sup>2</sup>	EUR 617.016,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 31.500,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 648.516,-
– Alterswertminderung 53 % <sup>1</sup>	EUR 343.713,-
Gebäudesachwert	EUR 304.803,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 12.192,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 316.995,-
+ Bodenwert	EUR 152.955,-
vorläufiger Sachwert	EUR 469.950,-
16 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,16)	EUR 75.192,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 545.142,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>2</sup>	EUR 58.000,-
<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>EUR 487.142,-</b>

Der Sachwert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 16.06.2023, somit

**EUR 487.142,-.**

## **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.

<sup>1</sup> bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

<sup>2</sup> Bauschäden und Baumängel

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. Die im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses befindliche Wohnung ist zurzeit von der Teileigentümerin bewohnt. Die Dachgeschosswohnung steht zurzeit leer.

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 Wesseling abgeleitet. Der o. g. Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die im vorgenannten Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 100 m<sup>2</sup>, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage EUR 6,10 /m<sup>2</sup> bis EUR 7,40 /m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage EUR 6,40 /m<sup>2</sup> bis EUR 7,60 /m<sup>2</sup>. Die Basismiete wird für die Wohnung Nr. I somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Grundrissaufteilung (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnlage durchschnittlich bis gut; fiktives Baujahr 1981; Grundriss als zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend unterstellt), mit EUR 6,88 /m<sup>2</sup> ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete der Wohnung II unter Berücksichtigung der Größe dieser abgeleitet. Die Miete dieser Wohnung (Wohnfläche 162,53 m<sup>2</sup>) wird demnach mit gerundet EUR 6,19/m<sup>2</sup> (Abschlag in Höhe von 10 % aufgrund der Wohnflächengröße) ermittelt.

Die Nutzung des Garagenraumes wird der Wohnung Nr. I zugeordnet. Das Kellergeschoss kann vom Treppenhaus aus begangen und von beiden Wohnungen genutzt werden. Für die Nutzung des Kellers, der Garage und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,10 /m<sup>2</sup>. Diese Miete wird für die Wohnung Nr. I bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 60 m<sup>2</sup>, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage EUR 6,50 /m<sup>2</sup> bis EUR 7,90 /m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage EUR 6,80 /m<sup>2</sup> bis EUR 8,10 /m<sup>2</sup>. Die Basismiete wird für die Wohnung Nr. I somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Grundrissaufteilung (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnlage durchschnittlich bis gut; fiktives Baujahr 1981; Grundriss als zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend unterstellt), mit EUR 7,33 /m<sup>2</sup> ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete der Wohnung II unter Berücksichtigung der Größe dieser abgeleitet. Die Miete dieser Wohnung (Wohnfläche 66,88 m<sup>2</sup>) wird demnach mit gerundet EUR 7,26/m<sup>2</sup> (Abschlag in Höhe von 1 % aufgrund der Wohnflächengröße) ermittelt. Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 10 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,00 /m<sup>2</sup>. Diese Miete wird für die Wohnung Nr. II bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

### **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:  
Die Verwaltungskosten wurden mit EUR 30,00/Monat pro Wohneinheit und EUR 40,00/Jahr für die Garage, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,50/Jahr je m<sup>2</sup> Wohnfläche und EUR 80,00/Jahr für die Garage, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 21,42 % des Rohertrages.

### **Liegenschaftszins**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Zweifamilienhäuser, eigengenutzt) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 0,6 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird aufgrund der Objektmerkmale und unter Berücksichtigung der diesbezüglich vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Daten ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % unterstellt (+ 0,9).

### **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 38 Jahre (fiktives Baujahr 1981) 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 58.000,- geschätzt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Verbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.500,- in Abzug gebracht.

**Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:**

Auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren monatlichen Miete (Nettokaltmiete, unter Berücksichtigung von fiktiv durchgeführten Reparatur-, Instandhaltungsarbeiten) von EUR 7,10 /m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnung Nr. I sowie EUR 8,00 /m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnung Nr. II, ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

162,53 m <sup>2</sup> x EUR 7,10 /m <sup>2</sup> x 12 Monate	EUR 13.848,-
+ 66,88 m <sup>2</sup> x EUR 8,00 /m <sup>2</sup> x 12 Monate	<u>EUR 6.420,-</u>
Insgesamt	EUR 20.268,-
– Bewirtschaftungskosten 21,42 %	<u>EUR 4.341,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 15.927,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,5 % von EUR 152.955,-	<u>EUR 2.294,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 13.633,-
x Kapitalisierung mit 1,5 % und einer	
Restnutzungsdauer von 38 Jahren	
Barwertfaktor: 28,81 <sup>1</sup>	<u>EUR 392.767,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 392.767,-
+ Bodenwert	<u>EUR 152.955,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 545.722,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>2</sup>	<u>EUR 59.500,-</u>
<b>Ertragswert</b>	<b>EUR 486.222,-</b>

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 16.06.2023, somit

**EUR 486.222,-.**

<sup>1</sup> gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

<sup>2</sup> Bauschäden und Baumängel sowie Kosten für die Verbesserung der Außenanlagen

## 4.6 Verkehrswertermittlung

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes 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 487.142,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 486.222,-.

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Keldenich, Blatt 5526 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, „Schulstraße 29“ in der Größe von 177 m<sup>2</sup>, Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797, Gebäude- und Freifläche, „Schulstraße“ in der Größe von 115 m<sup>2</sup>, Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 249, Gebäude- und Freifläche, „Schulstraße 29“ in der Größe von 17 m<sup>2</sup>, wird zum Bewertungsstichtag, dem 16.06.2023, somit auf gerundet

**EUR 487.000,-**

geschätzt.

#### 4.7 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 250, 797 und 249 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Grundstücke Flurstücke 250 und 797 wurden zusammenhängend mit einem Wohnhaus bebaut und das unbebaute Flurstück 249 dient als Teilfläche des Vorgartens dieses Gebäudes. Der Bauwert des Wohnhauses wird, wie unter Punkt 3.1 bemerkt, dem Flurstück 250 (Stammgrundstück) zugeordnet. Der Gesamtverkehrswert der Bewertungsgrundstücke wird somit wie folgt aufgeteilt:

##### **Flurstück 250:**

Bodenwert (EUR 495,- /m <sup>2</sup> x 177 m <sup>2</sup> )	EUR 87.615,-
Gebäudesachwert	EUR 304.803,-
+ Sachwert der Außenanlagen anteilig	<u>EUR 7.592,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 400.010,-
16 % Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor 1,16)	<u>EUR 64.002,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 464.012,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>1</sup>	<u>EUR 58.000,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 406.012,-
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>EUR 406.000,-</b>

##### **Flurstück 797:**

Bodenwert (EUR 495,- /m <sup>2</sup> x 115 m <sup>2</sup> )	EUR 56.925,-
+ Sachwert der Außenanlagen anteilig	<u>EUR 3.600,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 60.525,-
16 % Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor 1,16)	<u>EUR 9.684,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 70.209,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>1</sup>	<u>EUR 0,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 70.209,-
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>EUR 70.000,-</b>

##### **Flurstück 249:**

EUR 487.000,- – (EUR 406.000,- + EUR 70.000,-)	<u>EUR 11.000,-</u>
<b>Verkehrswert</b>	<b>EUR 11.000,-</b>

<b>Verkehrswert insgesamt</b>	<b>EUR 487.000,-</b>
-------------------------------	----------------------

<sup>1</sup> Bauschäden und Baumängel

## 5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekte** : Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 250, bebaut mit dem überwiegenden Teil eines Zweifamilienhauses
- Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 797, bebaut mit dem restlichen Teil des oben genannten Wohnhauses
- Grundstück Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 249, unbebaut, dient als Teil der Außenanlage (Teilfläche des Vorgartens) für das oben genannte Wohnhaus
- Hinweise** : Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 250 und 797 sind zusammenhängend mit einem Zweifamilienhaus, die zusammengesetzt ist aus einem entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erstellten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die Südostfassade des Haupthauses angebauten, voll unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach, bebaut. Das Haupthaus sowie ein Teil des Anbaus befinden sich auf dem Flurstück 250. Der restliche Teil des Anbaus liegt auf dem Flurstück 797. Das unbebaute Flurstück 249 dient als Teil des Vorgartens für das Wohngebäude. Die zu bewertenden Grundstücke bilden somit eine wirtschaftliche Einheit. Eine getrennte Veräußerung der Grundstücke ist m.E. im vorliegenden Fall nicht möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsgrundstücke ermittelt. Nachträglich wurde dann eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Der Bauwert des Wohngebäudes wurde hierbei dem Flurstück 250 (Stammgrundstück) zugeordnet.

Die Nummerierung der im Erd- und Obergeschoss (Nr. I) und im Dachgeschoss (Nr. II) des Wohnhauses befindlichen Wohnungen wurde von der Unterzeichnenden, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Schulstraße 29, 50389 Wesseling – Keldenich
Grundstücksgrößen	: 177 m <sup>2</sup> Flurstück 250 115 m <sup>2</sup> Flurstück 797 <u>17 m<sup>2</sup></u> Flurstück 249 309 m <sup>2</sup> insgesamt
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten.
Beschreibung der Grundstücke	: Das Grundstück Flurstück 250 hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 17 m an die Straße „Friedhofsweg“ und ist durchschnittlich ca. 11 m tief.

Das Grundstück Flurstück 797 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an das vorgenannte Flurstück 250 und im Nordosten mit einer Breite von ca. 5 m an die Straße „Friedhofsweg“ und ist durchschnittlich ca. 8 m breit und ca. 14 m tief.

Bei dem Grundstück Flurstück 249 handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Südosten mit einer Breite von ca. 7 m an das o. g. Flurstück 250 und im Nordosten bzw. im Norden mit einer Breite von insgesamt ca. 8 m an die Schulstraße und die Straße „Friedhofsweg“ grenzt (abgerundete Ecke in Straßenkreuzungsbereich).

- Baujahr** : Das Haupthaus wurde ursprünglich im Jahr 1951 als Dreifamilienhaus erbaut. Das Gebäude wurde dann im Jahr 2016 nach Südosten hin durch einen Anbau erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut.
- Konstruktionsart** : Massivbau
- Zustand** : Das Haupthaus wurde, laut Bauakte, im Jahr 1951 als Dreifamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde dann im Jahr 2016 durch einen Anbau erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Hierbei wurden im Dachgeschoss neue Dachgauben erstellt. Ferner wurden die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen durch eine innenliegende Wendeltreppe miteinander verbunden und zu einer Wohneinheit umgebaut.

Laut Angaben der Teileigentümerin wurden die Kunststofffenster sowie das Abwasserrohr im Kellergeschoss ebenfalls erneuert.

Das Wohnhaus weist zum Teil einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise beschädigt und weist Risse auf. Der Dachanschluss (Anschluss Mauerwerk im Giebelbereich) des Haupthauses wurde nicht fachgerecht fertig gestellt. Das Garagentor ist stellenweise beschädigt. Der Fliesenbelag der vom Anbau zum Hof führenden Treppe ist stellenweise beschädigt. Die Hauseingangstür sowie die Holzfenster sind stellenweise beschädigt und müssen instandgesetzt bzw. tlw. erneuert werden. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Bodenbeläge sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Die Heizung ist zurzeit außer Betrieb. Die Ursache hierfür konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Laut Angaben der Teileigentümerin ist der Öltank zurzeit leer, die Heizung ist jedoch funktionsfähig. Die Funktionsfähigkeit der Heizung muss überprüft und die Heizung instandgesetzt werden. Die Heizkörper bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise beschädigt. Die Türblätter und Türzargen der Innentüren sind stellenweise beschädigt. Die Holztreppe und Holzgeländer bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise beschädigt. Die zum Obergeschoss führende Wendeltreppe muss instandgesetzt werden. Die Parkettbodenbeläge sind zum Teil beschädigt und stellenweise abgenutzt.

Die Bäder des Erd- und Obergeschosses sind sanierungsbedürftig. Hier sind die Sanitäreobjekte sowie die Wandfliesen bzw. die Fugen dieser zum Teil beschädigt. Ferner weisen die Wände und Decken stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. In der Küche der Dachgeschosswohnung sind die Fliesen des Bodenbelages und der Wandverkleidung stellenweise beschädigt.

Wohnfläche : 162,53 m<sup>2</sup> Wohnung Nr. I (im EG und OG)  
                   66,88 m<sup>2</sup> Wohnung Nr. II (im DG)  
                   229,41 m<sup>2</sup> Wohnhaus insgesamt

Grundrisseinteilung : Kellergeschoss:  
                                   3 Kellerräume, Heizungsraum, Öltankraum,  
                                   Flur, Garagenraum, Abstellraum

Erdgeschoss:  
 Flur/Treppenhaus;  
 Wohnung Nr. I: Wohnzimmer,  
 Schlafzimmer, Zimmer, Abstell-/,  
 Hauswirtschaftsraum, Wohnküche, Diele,  
 Bad

Obergeschoss:  
 Flur/Treppenhaus;  
 Wohnung Nr. I: 3 Zimmer, Abstell-/  
 Hauswirtschaftsraum, Flur, Bad

Dachgeschoss:  
 Wohnung Nr. II: 3 Zimmer, Küche, Diele,  
 Bad

Das einzige Fenster des im Erdgeschoss befindlichen Schlafzimmers öffnet sich zu der im Anbau befindlichen Wohnküche. Ansonsten ist die Grundrisseinteilung der Wohnungen zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,  
geboren am XXXXX,  
- zu 1/2 Anteil -

XXXXX,  
geboren am XXXXX,  
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II  
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 K 008/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 41 L 003/23).  
Eingetragen am 27.02.2023.

Baulasten zulasten der  
Bewertungsgrundstücke : Übernahme der Verpflichtung gemäß § 4  
Abs. 2 BauO NRW - auch als Verpflichtung  
zu Lasten der jeweiligen Rechtsnachfolger -  
als Eigentümer der maßgeblichen einzelnen  
Baulastgrundstücke - hinsichtlich aller  
baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen  
und Einrichtungen auf den Grundstücken in  
Wesseling Schulstraße 29,  
a) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück  
249,  
b) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück  
250,  
c) Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück  
797,  
das öffentliche Baurecht so einzubehalten,  
als ob die vorbezeichneten, im beigefügten  
Lageplan innerhalb der mit grüner Farbe  
schraffierten Bereiche liegenden  
Grundstücke ein einziges, einheitliches  
Grundstück bilden.

- Baulasten zugunsten der Bewertungsgrundstücke** : Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 31 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstück 248 - verpflichtet sich sein Grundstück zugunsten des Grundstücks in Wesseling, Schulstraße 29 - Gemarkung Keldenich, Flur 11, Flurstücke 249, 250 und 797 - mit der mit der § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Wohnhaus (Um- und Anbau) resultiert. Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.
- 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 die vorliegende Objekte erkennbar.
- Nutzung des Bewertungsobjekts** : Die im Erd- und Obergeschoss befindliche Wohnung wird von der Eigentümerin, Frau XXXXX, bewohnt (laut Angaben des Zwangsverwalters unentgeltlich). Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung steht zurzeit leer.
- Gewerbebetrieb** : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse: Flurstücke 250, 797 und 249:  
Sachwert: EUR 487.142,-  
Ertragswert: EUR 486.222,-

Wertermittlungsstichtag : 16.06.2023

**Verkehrswerte:**

<b>Flurstück 250</b>	<b>:</b>	<b>EUR 406.000,-</b>
<b>Flurstück 797</b>	<b>:</b>	<b>EUR 70.000,-</b>
<b>Flurstück 249</b>	<b>:</b>	<b><u>EUR 11.000,-</u></b>
<b>insgesamt</b>	<b>:</b>	<b>EUR 487.000,-</b>

Bergheim, den 12.10.2023

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

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



Schulstraße, Blick Richtung Südwesten,  
Wohnhaus „Schulstraße 29“ (Flurstücke 250, 797 und 249)



Straßenansicht



Straßen-/ Seitenansicht des Gebäudes





Straße „Friedhofsweg“, Blick Richtung Nordwesten,  
Seiten-/ Rückansicht des Wohnhauses



Garagenzufahrt



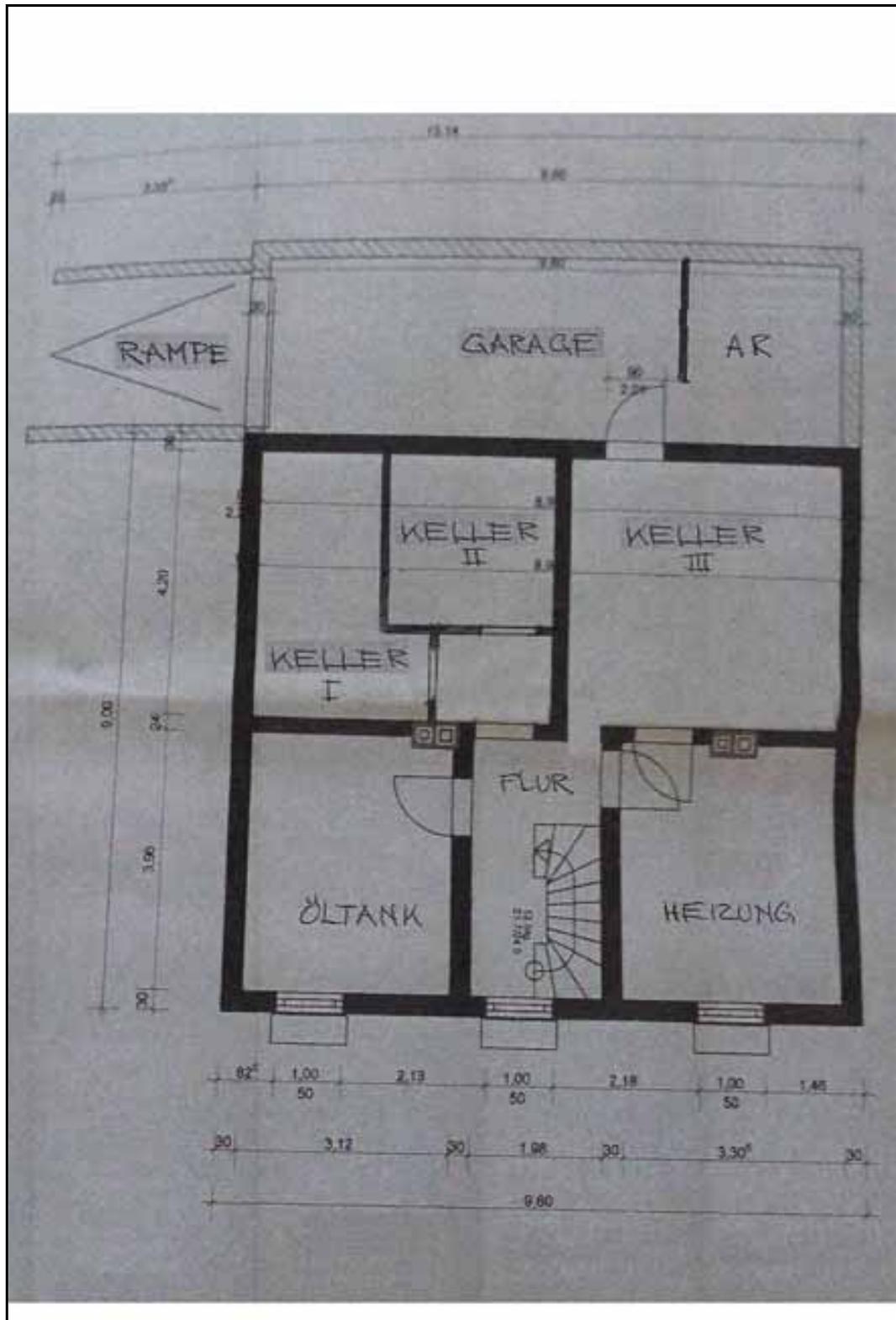
Rückansicht des Gebäudes



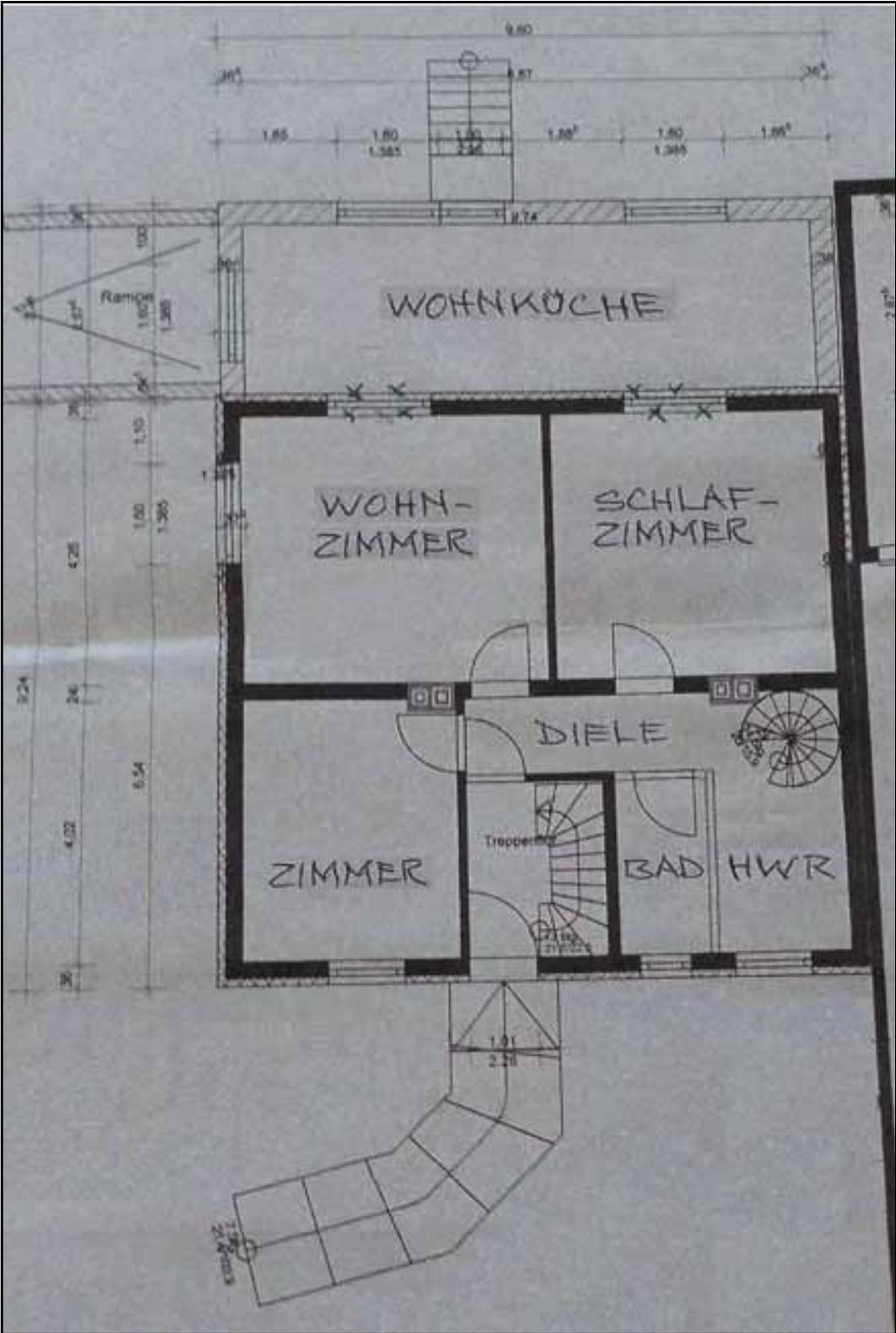


das zum Teil als Hof dienende Flurstück 797

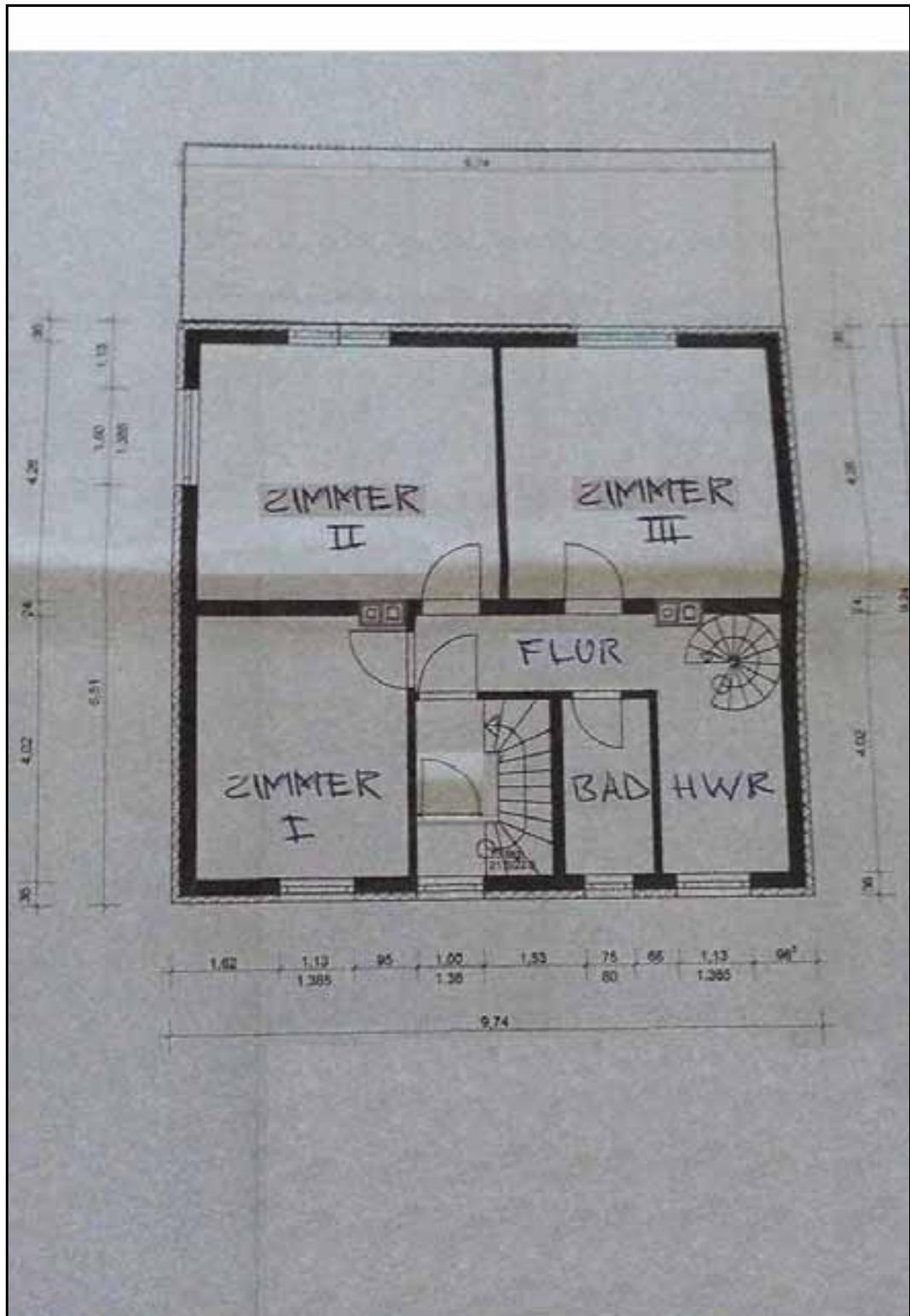




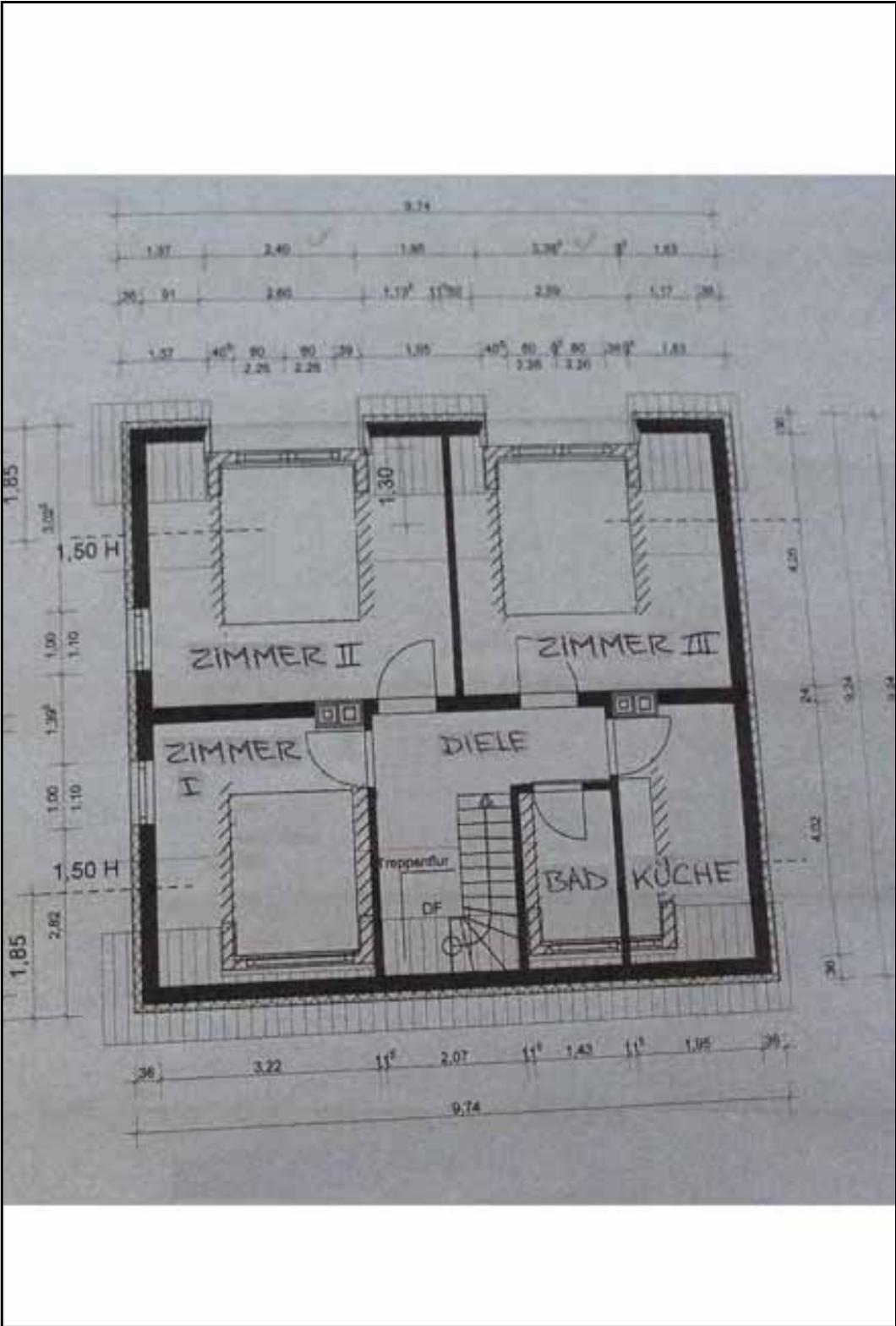
Wohnhaus, Kellergeschoss



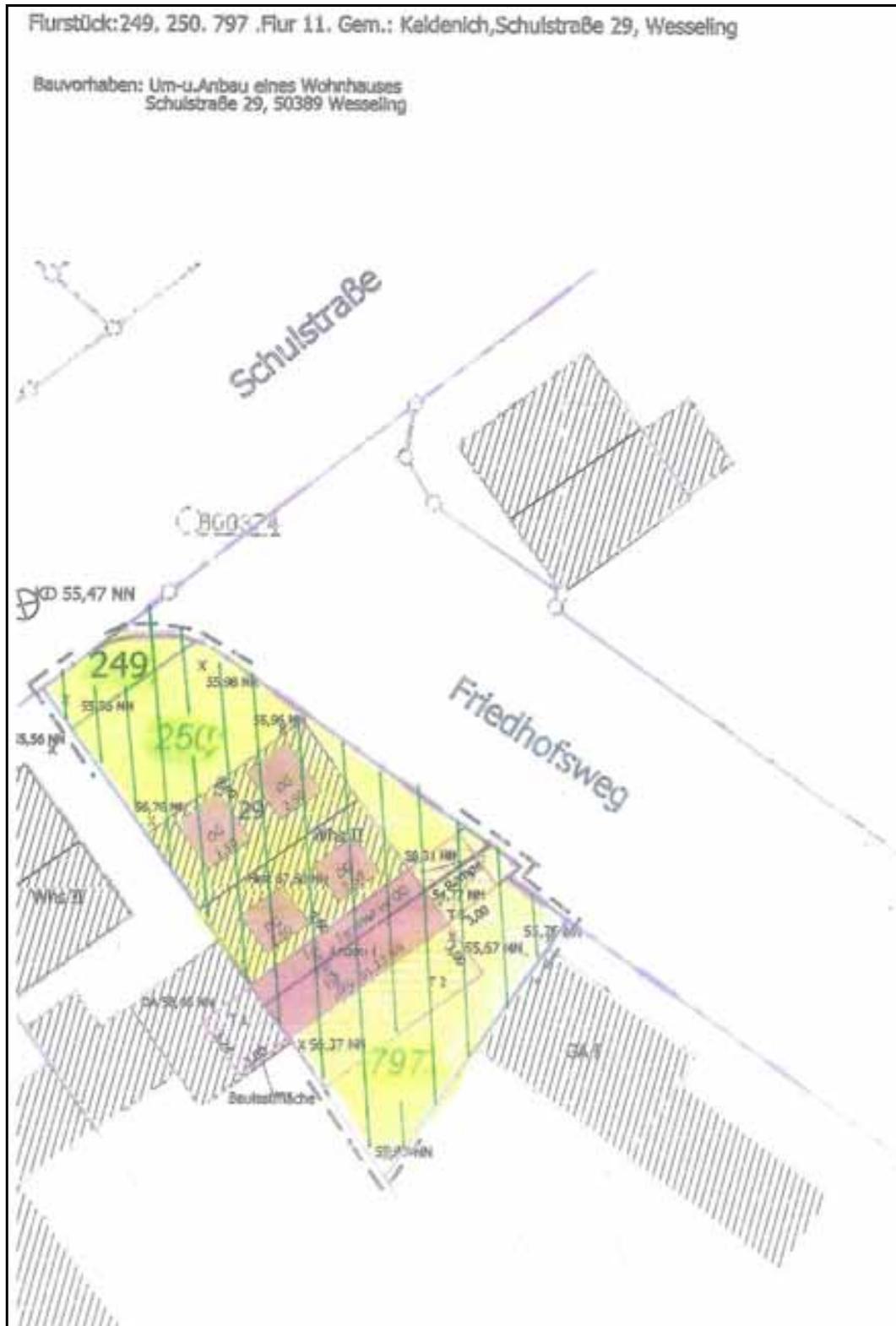
Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Dachgeschoss



Baulasten (Vereinigungsbaulast; Abstandsflächenbaulast)