

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus
sowie mit einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaute
Grundstück Gemarkung Lechenich, Blatt 4037, Flur 13,
Flurstück 431,
Frauenthaler Straße 13,
50374 Erftstadt-Blessem,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 12/19 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl
Auftragsdatum : 22.09.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 17.10.2023
Wertermittlungstichtag : 17.10.2023
Qualitätstichtag : 17.10.2023

Verkehrswert : EUR 482.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	17
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	21
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	21
3.5	Außenanlagen	24
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 13, Flurstück 431	26
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.3	Bodenwertermittlung	30
4.4	Sachwertermittlung	31
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31

4.4.2	Sachwertberechnung	35
4.5	Ertragswertermittlung	41
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
4.5.2	Ertragswertberechnung	44
4.6	Verkehrswertermittlung	48
5	Zusammenfassung	49

1 Vorbemerkungen

Im Auftrag des Amtsgerichts Brühl wurde am 09.04.2021, zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.01.2021, von der Unterzeichnenden ein Verkehrswertgutachten zum Verfahren 41 K 12/19 über das im Grundbuch von Lechenich, Blatt 4037 eingetragene, mit einem Zweifamilienhaus sowie mit einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaute Grundstück

- Gemarkung Lechenich, Flur 13, Flurstück 431, Gebäude- und Freifläche, „Blessem, Frauenthaler Straße 13“ in der Größe von 700 m²

erstellt. Das Kellergeschoss des Zweifamilienhauses wurde aufgrund einer Rückmeldung der Objektseigentümerin, Frau XXXXX, am Dienstag, den 19.10.2021, erneut besichtigt und hinsichtlich der Mitte Juli 2021 durch Hochwasser verursachten Gebäudeschäden begutachtet (siehe Seite 14, Zustand).

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 22.09.2023, durch das Amtsgericht Brühl, mit der Aktualisierung des oben genannten Verkehrswertgutachtens, im Rahmen des gleichen Verfahrens, beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Donnerstag, den 19.10.2023, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin wurde auf Wunsch des Zwangsverwalters, Herrn XXXXX, auf Dienstag, den 17.10.2023, 11.00 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Die Eigentümerin wohnt zurzeit in der im Ober- und Dachgeschoss des o. g. Zweifamilienhauses befindlichen Wohnung. Sie teilte der Unterzeichnenden telefonisch mit, dass eine Innenbesichtigung dieser Wohnung am Dienstag, den 17.10.2023, erst ab 14.00 Uhr möglich sei.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Zwangsverwalter des Objekts, zeitweise
- Frau XXXXX, Eigentümerin des Objekts, zeitweise
- sowie die Unterzeichnende.

Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die im Erdgeschoss des Wohnhauses befindliche Wohnung ist zurzeit unbewohnt. Der Zugang zu dieser Wohnung sowie zum Kellergeschoss des Gebäudes wurde der Unterzeichnenden durch den Zwangsverwalter, Herrn XXXXX, ermöglicht. Die Innenbesichtigung der im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses befindlichen Wohnung fand, wie von der Eigentümerin gewünscht, um 14.00 Uhr statt.

Die im Rahmen der Wertermittlung, im Jahr 2020 bzw. 2021, durch die Unterzeichnende eingeholten baubehördlichen, katasteramtlichen und sonstigen Unterlagen wurden auf ihre Gültigkeit überprüft.

Das als Basis dienende, zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.01.2021, erstellte Erstgutachten wird, im Rahmen des vorliegenden Gutachtens, hinsichtlich der abweichenden, wertrelevanten Faktoren ergänzt bzw. aktualisiert und der Verkehrswert des Objekts wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.10.2023, neu ermittelt.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Lechenich, Blatt 4037
Gemarkung	: Lechenich
Flur	: 13
Flurstück	: 431
Größe	: 700 m ²
Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX

- Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Wohnrecht für XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX, Erfstadt.
Eingetragen unter Bezugnahme auf die
Bewilligung vom 10. August 1998 (UR.-
Nr. XXXXX Notar XXXXX) am 05.
November 1998.¹
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 012/19).
Eingetragen am 21.10.2019.
- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 L 003/19).
Eingetragen am 21.10.2019.
- 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.²

¹ die Berechtigte ist bereits verstorben

² siehe Punkt 2.3

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Erftstadt. Die Stadt Erftstadt liegt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, ca. 20 km südwestlich der Stadt Köln.

Erftstadt umfasst insgesamt 14 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Blessem, an der Südseite der Frauenthaler Straße. Diese ist als durchschnittlich befahrene Erschließungsstraße anzusehen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Zweifamilienhaus „Frauenthaler Straße 13“ sowie mit einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in offener bzw. geschlossener Bauweise. Der Ortsfriedhof befindet sich südwestlich des Grundstücks, in ca. 50 m Entfernung.

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.300 Einwohner. Der Stadtteil Blessem hat ca. 1.500 Einwohner.

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

Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteil Liblar in ausreichendem Umfang vorhanden. Das Einkaufszentrum „Erftstadt-Center“ liegt ca. 1 km südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Ein Kindergarten ist in Blessem vorhanden. Weitere Kindergärten und eine Grundschule sind in Liblar vorhanden. Gymnasium und Realschule können in Liblar bzw. in Erftstadt-Lechenich (ca. 2,5 km), eine Hauptschule in Lechenich besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln - Zülpich) verläuft ca. 200 m südöstlich des Grundstücks. Die Anschlussstelle „Erftstadt“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) bzw. Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 1 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 30 km Entfernung. Der Bahnhof „Erfstadt“ befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 200 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 700 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 16 m an die Frauenthaler Straße und ist durchschnittlich ca. 44 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau.

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 voll erschlossen. Es ist mit einem Zweifamilienhaus sowie mit einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaut.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt 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.

An die rückwärtige Wand des Garagengebäudes wurde ein als Holzkonstruktion erstellter Abstellraum angebaut. Diesbezüglich liegen keine Bauunterlagen in der Bauakte vor (siehe unter Punkt 3.1). 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 Bewertungsgrundstück ist mit dem Zweifamilienhaus „Frauenthaler Straße 13“ sowie mit einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaut. Die Gebäude wurden 1955 erstellt.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Einfamilienhaus voll unterkellert, eingeschossig mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss erbaut. Das Gebäude wurde dann im Jahr 1998 um eine Etage aufgestockt und das Obergeschoss wurde durch einen durch Pfeiler gestützten Anbau nach Süden hin um ca. 4 m Bautiefe erweitert. Im Erdgeschoss befindet somit eine, durch den vorgenannten Anbau überdachte, Terrasse.

Auf dem Obergeschoss wurde ein Satteldach errichtet und das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Das Gebäude wurde somit zu einem Zweifamilienhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss und einer im Ober- und Dachgeschoss umgebaut. Die Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge.

Die Zuwegung zur Eingangstür der im Ober- und Dachgeschoss befindlichen Wohnung erfolgt vom vorderen Grundstücksbereich aus über eine seitlich des Gebäudes befindliche, massive Treppe.

Das Kellergeschoss des Gebäudes kann von der Erdgeschosswohnung aus über eine Betontreppe sowie vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus über eine Betonaußentreppe begangen werden. Im rückwärtigen Gebäudebereich ist ein kleiner Balkon an dem o. g. Erweiterungsanbau des Obergeschosses angebaut. Eine Metallwendeltreppe führt vom o. g. Balkon aus zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Der im rückwärtigen Bereich befindliche Garten kann somit von beiden Wohneinheiten aus begangen werden.

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

Die Pkw-Garage wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstellt. Hinter dem Garagenraum ist ein mittels einer Mauer räumlich abgetrennter Abstellraum vorhanden. Dieser kann vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus begangen werden.

Unmittelbar hinter dem o. g. Abstellraum ist ein als Holzkonstruktion erstellter, ebenfalls als Abstellfläche dienender Anbau vorhanden. Diesbezüglich sind keine Informationen in der Bauakte vorhanden (Grenzbebauung ohne Baugenehmigung). Dem Garagenanbau wird aufgrund vorgenannter Gegebenheit sowie aufgrund der Ausführung und des Zustandes, im Rahmen der Wertermittlung, kein Wert beigemessen.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung, auf den Aussagen des Zwangsverwalters 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:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: in Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: mit Wärmedämmputz versehen und gestrichen
Decken	: über dem ausgebauten Dachgeschoss als Holzbalkendecke, über dem Kellergeschoss als Betondecke mit Stahlträgern, ansonsten als Stahlbetondecken
Treppen	: Betontreppe mit Metallhandlauf von der Erdgeschosswohnung aus zum Kellergeschoss; zweistufige Holztreppe mit Kunststoffbodenbelag von der Diele der Erdgeschosswohnung zum höhergelegenen Bad; Betontreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer vom Obergeschoss zum Dachgeschoss; Betontreppe mit Metallhandlauf vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus zum Kellergeschoss; vierstufige Holztreppe mit Metallgeländer von der Terrasse zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink

Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: Elektronachtspeicher-Einzelofenheizung; im Wohnzimmer der Wohnung II zusätzlich über einen Festbrennstoffofen
Warmwasser-Versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: als doppelverglaste Holzfenster, im Bad der Erdgeschosswohnung ein doppelverglastes Kunststofffenster, im Kellergeschoss als einfach verglaste Holzfenster bzw. Metallkellerfenster, tlw. mit Schutzgitter
Fensterbänke	: Außen: in Klinker Innen: in Stein
Rollläden	: tlw. mit Kunststoffrollläden
Türen	: Eingangstür der Erdgeschosswohnung als Holzrahmentür mit verglasten Lichtausschnitten, Eingangstür der Wohnung II als Holztür mit verglastem Lichtausschnitt; Innentüren in der Erdgeschosswohnung als furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. weiß lackiert, zur Küche hin als Schiebetür, in der Wohnung II als weiße Türen, im Kellergeschoss als Metalltüren, tlw. mit verglasten Lichtausschnitten (Drahtglas)
Beleuchtung und Belüftung	: gut

**Besondere Bauteile
und Einrichtungen**

: zwei Dachgauben mit Faserzementplatten verkleidet; vierstufige Eingangstreppe der Erdgeschosswohnung mit Fliesenbelag und schmiedeeisernem Geländer; Betonaußentreppe mit Fliesenbelag und massivem Geländer zum Eingang der Wohnung II im Obergeschoss; auskragender Teilbereich des Balkons; Metallaußentreppe vom Balkon zum rückwärtigen Grundstücksbereich; massive Kellerlichtschächte

Zustand

: Der Fassadenanstrich ist stellenweise verschmutzt. Die vordere Fassade ist tlw. mit Kletterpflanzen bewachsen. Die seitlich der Balkonplatte angebrachte Fliesenverkleidung ist überwiegend entfernt worden. Die Holzfenster sind zum Teil sanierungsbedürftig. Die Eingangstür der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung ist stellenweise beschädigt. In der Erdgeschosswohnung sind die Holzdielenböden stellenweise beschädigt. Ferner wurden die Kunststoffbodenbeläge auf den vorherigen Fliesen verlegt. In der Küche sind die Wandfliesen im Bereich des Wasseranschlusses, zwecks Reparatur eines Rohrschadens, zum Teil entfernt worden. Die Fliesenverkleidung der dahinter befindlichen Wand des Bades wurde zum Teil entfernt. Die Deckenverkleidung ist oberhalb der Dusche, vermutlich durch Feuchtigkeit, stellenweise beschädigt. Ferner weicht die Farbe des Waschtisches (blau) von der Farbe der übrigen Sanitärobjekte (weiß) ab. Der Fliesenbelag der zum Obergeschoss führenden Außentreppe wurde im Jahr 2021 erneuert und das massive Treppengeländer gestrichen. Eine fachgerechte Sanierung der aus Beton erstellten Außentreppe wurde vor der Durchführung vorgenannter Maßnahmen jedoch nicht vorgenommen. Die Treppenwange ist ohne Verkleidung.

Im Obergeschoss wurden der Innenausbau und die Gestaltung der Wohnräume (Wandverkleidungen usw.) zum Teil auf eine individuelle Weise ausgeführt. Seitlich der zum Dachgeschoss führenden Treppe wurde die Wandtapete zum Teil entfernt. Im Dachgeschoss sind im Bereich der Treppenöffnung Risse seitlich der Geschosdecke ersichtlich. Im Flur des Dachgeschosses sind die Wandtapeten stellenweise beschädigt bzw. wurden zum Teil entfernt. Im Schlafzimmer ist die Doppelverglasung des Fensters, vermutlich durch Kondensation im Scheibenzwischenraum, zum Teil eingetrübt (blind). Das Türblatt ist ebenfalls stellenweise beschädigt. Im Kinderzimmer II ist der Parkettbodenbelag stellenweise beschädigt. Die Türzarge ist ebenfalls beschädigt.

Das Erstgutachten wurde, wie bereits erwähnt, am 09.04.2021, zum Wertermittlungstichtag, dem 20.01.2021, erstellt (siehe Seite 4). Das Kellergeschoss des Wohnhauses wurde dann, aufgrund einer Rückmeldung der Eigentümerin, am Dienstag, den 19.10.2021, durch die Unterzeichnenden erneut besichtigt. Hierbei ist eine Begutachtung hinsichtlich der im Juli 2021 durch Hochwasser verursachten Gebäudeschäden durchgeführt worden. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Kellergeschoss bereits sämtliche Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen, mit Ausnahme eines Teilbereichs der Deckenverkleidung der Waschküche und der Holzverkleidung der Wände im Flur und Kellerraum I, abgetragen und entsorgt worden sind. Bei der Überschwemmung standen, laut einem Bericht des Zwangsverwalters, ca. 20 cm Wasser im Kellergeschoss. Nach Abfluss des Wassers sind dort Trocknungsgeräte aufgestellt worden. Weiterhin wurde eine Überprüfung der Elektroinstallation durch den Zwangsverwalter veranlasst.

Die Unterzeichnende konnte, im Rahmen der am 19.10.2021 durchgeführten Begutachtung, nach augenscheinlicher (zerstörungsfreier) Begutachtung des Kellergeschosses keine vertikalen oder horizontalen Rissbildungen oder Setzungen feststellen. Hinweise auf eine mangelnde Standsicherheit des Gebäudes konnten, im Rahmen der am 17.10.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung, ebenfalls nicht festgestellt werden.

Ein Teil der Kellerwände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Gebäude wurde, wie bereits erwähnt, 1955 erstellt. Derlei Schäden sind bei Gebäuden dieses Alters und dieser Bauweise, bedingt durch die nicht fachgerecht abgedichteten Kelleraußenwände erwartbar. Die Betonbodenbeläge sind stellenweise beschädigt. Die Metallkellerfenster sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Metalltüren bzw. die Lackierung dieser sind zum Teil ebenfalls stellenweise beschädigt. Vor der Kelleraußentür ist der Betonboden im Bereich des Bodenabflusses zum Teil beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Erdgeschosswohnung ist zurzeit ungenutzt. Hier wurden zuletzt Ende 2017 einige Renovierungsmaßnahmen durch die damalige Mieterin vorgenommen. Hierbei wurden die Wände und Decken gestrichen. In der Diele und der Küche wurde Kunststoffbodenbelag auf den vorherigen Bodenfliesen verlegt und in der Küche auf den vorherigen Wandfliesen erneut gefliest. Im Bad der Erdgeschosswohnung wurde die Dusche im Jahr 2020 erneuert. Im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses wurden, laut Angaben der Eigentümerin, in den Jahren 2012 und 2013 diverse Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Hierbei wurden, laut ihrer Angaben, die Bodenbeläge in der Küche, dem Esszimmer, der Garderobe und dem Schlafzimmer erneuert und das seitlich der Garderobe befindliche WC komplett saniert. Das zweite WC wurde zu einem Raum für Waschmaschine und Trockner umfunktioniert. Das Esszimmer wurde mittels einer Trockenbauwand in zwei Räume aufgeteilt, sodass ein Raum als Verlängerung der Küche genutzt wird. Ferner wurden im Obergeschoss sowie im Gästezimmer des Dachgeschosses die Wände und Decken neu verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. In den Kinderzimmern wurden Tapezier- und Streicharbeiten durchgeführt. Das Bad des Dachgeschosses war im Jahr 1999 komplett saniert worden. Die Heizkörper wurden ebenfalls 1999 in allen Etagen erneuert.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: ca. 2,00 m
Erdgeschoss	: im Bad 2,20 m, ansonsten ca. 2,55 m
Obergeschoss	: 2,41 m
Dachgeschoss	: 2,36 m

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

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Mauerwerk	: massiv
Fassade	: in Rauputz gestrichen
Decke	: Holzbalkendecke
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt

- Dachentwässerung : Dachrinnen in Zink
- Tür/ Tore : ein zweiflügeliges Holztor zum Garagenraum, eine Türöffnung ohne Türblatt vom Garagenraum aus und eine Holztür vom Abstellraum aus zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Fußboden : im Garagenraum mit Fliesenbelag
- Wandbehandlung : im Garagenraum gefliest
- Zustand : Laut Angaben der Eigentümerin wurde, im Jahr 2008, eine vom Garagenraum zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Kunststofftür eingebaut. Die Bitumen-Dachbahnen wurden, laut ihrer Angaben, 2014 erneuert. Die Türzarge der o. g. Kunststofftür wurde nicht fachgerecht fertig eingebaut und die Türscharniere sowie das Türblatt wurden bereits entfernt. Das zweiflügelige Garagentor ist stellenweise beschädigt. Das Torschloss ist ebenfalls beschädigt. Der Fassadenputz ist stellenweise beschädigt und weist leichte Risse auf. Im Garagenraum sind die Fliesen des Bodenbelages und der Wandverkleidung bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt. Der Abstellraum konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1998 zu einem Zweifamilienhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss und einer im Ober- und Dachgeschoss umgebaut (siehe unter Punkt 3.1). Die vorhandenen Bauunterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen und, soweit erforderlich, ergänzt. Die als Anlage verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch vorgenannte Gegebenheit und durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Kellergeschoss:

- Hobbyraum : Betonboden, Wände und Decke ohne Verkleidung
- Kellerraum I : Betonboden, Wände tlw. mit Holzpaneelen verkleidet, ansonsten ohne Verkleidung, Decke ohne Verkleidung
- Kellerraum II : Betonboden, Wände und Decke ohne Verkleidung
- Waschküche : Betonboden, Wände ohne Verkleidung, Decke tlw. mit Holzpaneelen verkleidet, ansonsten ohne Verkleidung, Wasseranschluss, Dusche im Eckbereich
- Flur : Betonboden, Wände tlw. mit Holzpaneelen verkleidet, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke ohne Verkleidung

Erdgeschoss:**Wohnung I:**

- Wohn-/Esszimmer : Holzdielenboden, Wände tlw. im unteren Bereich mit furnierten Holzpaneelen verkleidet und gestrichen, ansonsten tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, Zugang zur Küche sowie zum Schlafzimmer I
- Schlafzimmer I : Holzdielenboden, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet und gestrichen
- Schlafzimmer II : Holzdielenboden, Wände tlw. mit furnierten Holzpaneelen verkleidet und gestrichen, ansonsten tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet und gestrichen

- Küche : Kunststoffbodenbelag auf dem vorherigen Fliesenbelag verlegt, Wände tlw. gefliest (auf den vorherigen Fliesen), ansonsten verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Diele : Kunststoffbodenbelag auf dem vorherigen Fliesenbelag verlegt, Wände tlw. mit furnierten Holzpaneelen verkleidet und gestrichen, ansonsten tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet und gestrichen
- Bad : mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß bzw. Blau, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet, Elektroheizkörper als Handtuchwärmer
- Terrasse : Boden mit Holzdielen ausgelegt, durch den Anbau des Obergeschosses überdacht, von der Küche aus zu begehen

Obergeschoss:**Wohnung II:**

- Wohnzimmer : Holzdielenboden (gefärbt), Wände und Decke verputzt und gestrichen, Festbrennstoffofen, Ausgang zum Balkon
- Esszimmer : Boden mit Steinfliesen verlegt, Wände verputzt und gestrichen, tlw. mit Steinverblender, Decke verputzt und gestrichen, offener Durchgang zur Küche sowie zur Garderobe
- Abstellraum : Boden gefliest, Wände nahezu raumhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Waschmaschinen- und Trockneranschluss

- Küche : Boden mit Steinfliesen verlegt, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
- Diele mit Garderobe : Boden gefliest, im Bereich der Garderobe mit Steinfliesen, Wände im Bereich der Garderobe tlw. raumhoch gefliest, ansonsten tlw. tapeziert, tlw. verputzt und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, im Bereich der Garderobe mit integrierter Beleuchtung
- WC : mit Hänge-WC und Waschtisch mit Unterschrank in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände im unteren Bereich gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
- Balkon : Boden gefliest, Metallgeländer zwischen massiven Pfeilern, Zugang vom Wohnzimmer aus, Abgang über eine Metallwendeltreppe zum rückwärtigen Grundstücksbereich

Dachgeschoss:**Wohnung II:**

- Schlafzimmer : Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Kinderzimmer I : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Kinderzimmer II : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Gästezimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Dachschräge mit integrierter Beleuchtung
- Flur : Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen

Bad : mit Hänge-WC, 2 Waschtischen, Eckdusche und Badewanne, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen

Die Grundrisseinteilung der Erdgeschosswohnung entspricht nur bedingt den heutigen Wohnansprüchen. Das Schlafzimmer I und die Küche können nur über das Wohn-/Esszimmer begangen werden. Im Bad beträgt die lichte Raumhöhe 2,20 m. Die Grundrissanordnung der im Ober- und Dachgeschoss befindlichen Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

9,25 m x 7,85 m

+ 13,25 m x 7,85 m x 3

Bruttogrundfläche Wohnhaus

384,65 m²

384,65 m²

Pkw-Garage mit Abstellraum:

7,615 m x 3,99 m

Bruttogrundfläche Pkw-Garage mit Abstellraum

30,38 m²

30,38 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnung I:

Erdgeschoss:

Wohn-/ Esszimmer

5,00 m x 3,50 m x 0,97

16,98 m²

Schlafzimmer I 4,25 m x 3,50 m x 0,97	14,43 m ²
Schlafzimmer II 3,50 m x 3,00 m x 0,97	10,19 m ²
Küche 2,60 m x 2,15 m x 0,97	5,42 m ²
Diele (3,60 m x 1,40 m + 1,00 m x 0,90 m) x 0,97	5,76 m ²
Bad 2,60 m x 1,50 m x 0,97	3,78 m ²
Terrasse (5,94 m x 3,73 m – 1,93 m x 1,20 m) x ¼	<u>4,96 m²</u>
Wohnfläche Wohnung I	61,52 m²

Wohnung II:**Obergeschoss:**

Wohnzimmer (7,25 m x 3,70 m + 2,20 m x 0,625 m + 2,10 m x 0,15 m – 0,50 m x 0,50 m – 2,70 m x 1,00 m) x 0,97	24,80 m ²
Esszimmer (3,635 m x 3,475 m – 0,40 m x 0,40 m) x 0,97	12,10 m ²
Abstellraum 1,50 m x 0,885 m x 0,97	1,29 m ²

Küche
 (4,51 m x 2,20 m
 + 3,635 m x 3,565 m) x 0,97 22,19 m²

Diele mit Garderobe
 (5,00 m x 1,135 m
 + 2,00 m x 1,20 m
 + 1,805 m x 1,30 m) x 0,97 10,11 m²

WC
 1,635 m x 1,30 m x 0,97 2,06 m²

Balkon
 (2,10 m x 0,70 m
 + 2,50 m x 0,60 m
 + 2,50 m x 1,40 m x ½) x ¼ 1,18 m²
Wohnfläche Obergeschoss **73,73 m²**

Dachgeschoss:

Schlafzimmer
 (4,85 m x 3,635 m
 + 3,635 m x 0,75 m x ½ x 2
 – 0,60 m x 0,35 m) x 0,97 19,54 m²

Kinderzimmer I
 (3,85 m x 2,375 m
 + 3,85 m x 0,75 m x ½
 + 1,00 m x 0,365 m) x 0,97 10,62 m²

Kinderzimmer II
 (3,70 m x 2,375 m
 + 3,70 m x 0,75 m x ½
 + 1,00 m x 0,365 m
 – 0,60 m x 0,50 m) x 0,97 9,93 m²

Gästezimmer
 (5,00 m x 1,00 m
 + 2,50 m x 0,75 m x ½
 + 2,50 m x 1,00 m) x 0,97 8,18 m²

Flur (5,00 x 1,135 m + 2,25 m x 1,00 m) x 0,97	7,69 m ²
Bad (3,485 m x 2,735 m + 0,30 m x 0,75 m x ½ – 1,25 m x 0,30 m – 0,50 m x 0,40 m) x 0,97	<u>8,80 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss	64,76 m²
Wohnfläche Wohnung II	138,49 m²
 <u>Wohnfläche Wohnhaus:</u>	
Wohnfläche Wohnung I	61,52 m ²
Wohnfläche Wohnung II	<u>138,49 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus Insgesamt	200,01 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom und Kanal vorhanden. Eine Gasleitung liegt in der Frauenthaler Straße, so dass die Möglichkeit für einen Gasanschluss besteht.

Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt seitlich des Gebäudes und ist mit Verbundsteinplatten befestigt. Seitlich der Zuwegung ist das Grundstück mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Die Zufahrt zur Garage ist mit Kies bedeckt. Der Vorgarten ist mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und zur Straße hin mit einer niedrigen Sockelmauer eingegrenzt. Auf beiden Seiten der Zuwegung und der Garagenzufahrt ist jeweils ein massiver Pfosten vorhanden.

Eine Grenzmauer mit einem Holzgartentor trennt die östlich des Wohnhauses liegende, als Zuwegung dienende Grundstücksfläche vom rückwärtigen Grundstücksbereich. Unmittelbar hinter dieser Mauer sowie seitlich der Garage ist das Grundstück zum Teil mit Verbundsteinplatten befestigt.

Ansonsten ist der rückwärtige Grundstücksbereich mit Rasen eingegrünt, mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und tlw. mit an Metallpfählen angebrachten Maschendrahtzäunen, tlw. mit Holzlamellenzäunen eingefriedet. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist ein in einem Holzpodest eingebettetes Schwimmbecken in Stahlkonstruktion mit Folienauskleidung vorhanden.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem zum Teil vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Das zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Gartentor ist stellenweise beschädigt. Die Verbundsteinplatten der Bodenbeläge liegen zum Teil uneben bzw. sind stellenweise beschädigt. Die Lamellenzäune sind zum Teil stark beschädigt.

Im Erstgutachten (siehe Seite 4) wurde erwähnt, dass die seitlich der Zuwegung und der Garagenzufahrt befindlichen Pfosten zum Teil stark beschädigt waren. Diese wurden, laut Angaben der Eigentümerin im Jahr 2021, tlw. beigeputzt und gestrichen. Eine fachgerechte Sanierung der massiven Pfosten wurde vor der Durchführung vorgenannter Maßnahme jedoch nicht vorgenommen.

Die Garagenzufahrt wurde, laut Angaben der Eigentümerin im Jahr 2020, nach Abtragen der zuvor vorhandenen Pflastersteine mit Wabengittern befestigt und mit Kies bedeckt.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 13, Flurstück 431

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 Vergleichswertverfahren 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 01.01.2024 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Erftstadt-Blessem (Richtwertzone 5006) EUR 280,- /m².

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

- Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: I-II
- Grundstücksgröße: 500 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks, hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 8 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 258,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 17.10.2023, bei einer Größe von 700 m²

EUR 180.600,-.

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 Wertermittlungstichtag 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. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen 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 Unterhaltungstaus 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 161,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 179,0.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: 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 (1.11): KG, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (20 %) EUR 725,-/m² BGF

Standardstufe 3 (80 %) EUR 835,-/m² BGF

EUR 725,00 x 20 % + EUR 835,00 x 80 % = EUR 813,00/m²

Gebäudeart (1.31): nicht unterkellert, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (20 %) EUR 800,-/m² BGF

Standardstufe 3 (80 %) EUR 920,-/m² BGF

EUR 800,00 x 20 % + EUR 920,00 x 80 % = EUR 896,00/m²

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

EUR 813,00 x 76 % + EUR 896,00 x 24 % = EUR 832,92/m²

Korrektur für freistehendes Zweifamilienhaus:

EUR 832,92 x 1,05 = EUR 874,57/m²

NHK pro m² BGF im Basisjahr (2010) gerundet EUR 875,00/m²

NHK pro m² BGF am Bewertungsstichtag EUR 1.566,00/m²

Regionalfaktor x 1,00 EUR 1.566,00/m²

Ortsgrößenfaktor x 1,00 EUR 1.566,00/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 EUR 245,-/m² BGF

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR 245,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 439,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 439,00/m ²
Ortsgrößenfaktor x 1,00	EUR 439,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 44.000,- geschätzt (zwei Dachgauben mit Faserzementplatten verkleidet EUR 22.000,-; vierstufige Eingangstreppe der Erdgeschosswohnung EUR 2.000,-; Betonaußentreppe mit Fliesenbelag und massivem Geländer EUR 12.000,-; auskragender Teilbereich des Balkons EUR 2.000,-; Metallaußentreppe EUR 4.500,-; Kellerlichtschächte EUR 1.500,-).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude 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).

Im Rahmen der Wertermittlung wird 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 zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der vorgenannten Gegebenheiten auf 48 Jahre (fiktives Baujahr 1991), die der Garage auf 8 Jahre (fiktives Baujahr 1971) 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 Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird der Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 600.000,- bei einem Bodenwert in Höhe von EUR 250,-/ m² mit 0,95 und bei einem Bodenwert in Höhe von EUR 300,-/ m² mit 0,98 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 585.733,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der Marktsituation mit 0,90 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 Objekts wird pauschal auf EUR 41.000,- geschätzt (*Ausbesserung des Fassadenputzes bzw. Anstrich der Fassade EUR 12.000,-; Sanierung der Balkonplatte EUR 2.000,-; Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss 4.000,-; Ausbesserung bzw. tlw. Erneuerung der Bodenbeläge im Erdgeschoss und Ausbesserung des Parkettbodenbelages im Dachgeschoss EUR 3.500,-;*

tlw. Sanierung der zum Obergeschoss führenden Betontreppe EUR 7.500,-; Restarbeiten wie tlw. Sanierung der Holzfenster, Ausbesserung der Eingangstür der Erdgeschosswohnung, Ergänzung der fehlenden Fliesenverkleidung im Bad und in der Küche des Erdgeschosses sowie Ausbesserung der Deckenverkleidung im Erdgeschossbad, tlw. Tapezierarbeiten im Ober- und Dachgeschoss, tlw. Erneuerung der Türen bzw. Türzargen im Dachgeschoss; Ausbesserung bzw. Erneuerung der Garagentür und des Tores EUR 12.000,-).

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:

Wohnhaus:

384,65 m ² BGF x EUR 1.566,- /m ²	EUR 602.362,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 44.000,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 646.362,-
– Alterswertminderung 40 % ¹	<u>EUR 258.545,-</u>
Sachwert Wohnhaus	EUR 387.817,-

Pkw-Garage:

30,38 m ² BGF x EUR 439,- /m ²	<u>EUR 13.337,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 13.337,-
– Alterswertminderung 87 % ²	<u>EUR 11.603,-</u>
Sachwert Pkw-Garage	EUR 1.734,-

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 48 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 8 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 387.817,-
Sachwert Pkw- Garage	<u>EUR 1.734,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 389.551,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 15.582,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 405.133,-
+ Bodenwert	<u>EUR 180.600,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 585.733,-
10 % Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor 0,90)	<u>EUR 58.573,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 527.160,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	<u>EUR 41.000,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 486.160,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 17.10.2023, somit

EUR 486.160,-.

¹ 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. Die Erdgeschosswohnung ist zurzeit ungenutzt. Ansonsten wird das Objekt ist zurzeit von der Eigentümerin 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 Erfstadt abgeleitet. Der o. g. Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage in einer Größe von 60 m² EUR 6,00 /m² bis EUR 7,40 /m². Die Basismiete wird für die Erdgeschosswohnung somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Größe dieser Wohnung (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1991; Wohnfläche 61,52 m²), mit EUR 6,70 /m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete Erdgeschosswohnung abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung dieser Wohnung (Grundrissanordnung entspricht nur bedingt den heutigen Wohnansprüchen), eine Miete von EUR 6,37/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 5 % aufgrund der Grundrissaufteilung). Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 25 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,00/m². Diese Miete wird für die Erdgeschosswohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 100 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, bei durchschnittlicher Ausstattung beträgt EUR 5,70/m² bis EUR 7,20/m². Die Basismiete für die im Ober- und Dachgeschoss befindliche Wohnung wird somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Grundrissaufteilung dieser Wohnung (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung, Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1991; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit EUR 6,45/m² ermittelt. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe dieser Wohnung (Wohnfläche 138,49 m²), eine Miete von EUR 5,81/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 10 %). Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 20 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,00 /m². Diese wird für die zweite Wohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garage ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für dieses Gebäude (Garagenraum und Abstellraum) 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).

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 19,33 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 40,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 25,33 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Zweifamilienhäuser, eigengenutzt) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,0 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird aufgrund der Objektmerkmale und unter Berücksichtigung der diesbezüglich vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Daten ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % unterstellt (+ 1,0).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 48 Jahre (fiktives Baujahr 1991), die der Garage auf 8 Jahre (fiktives Baujahr 1973) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objekts wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 41.000,- geschätzt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Verbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.000,- in Abzug gebracht.

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

61,52 m ² x EUR 8,00 /m ² x 12 Monate	EUR 5.906,-
+ 138,49 m ² x EUR 7,00 /m ² x 12 Monate	<u>EUR 11.633,-</u>
insgesamt	EUR 17.539,-
– Bewirtschaftungskosten 19,33 %	<u>EUR 3.390,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 14.149,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
2,0 % von EUR 175.182,- ¹	<u>EUR 3.504,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 10.645,-
x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer	
Restnutzungsdauer von 48 Jahren	
Barwertfaktor: 30,67 ²	<u>EUR 326.482,-</u>
Ertragswert Wohnhaus	EUR 326.482,-

Pkw-Garage:

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR 600,-
– Bewirtschaftungskosten 25,33 %	<u>EUR 152,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 448,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
2,0 % von EUR 5.418,- ¹	<u>EUR 108,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 340,-
x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer	
Restnutzungsdauer von 8 Jahren	
Barwertfaktor: 7,33 ²	<u>EUR 2.492,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage	EUR 2.492,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 326.482,-
Ertragswert Pkw-Garage	<u>EUR 2.492,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 328.974,-
+ Bodenwert	<u>EUR 180.600,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 509.574,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 42.000,-</u>
Ertragswert	EUR 467.574,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV

³ Bauschäden und Baumängel, Verbesserung der Außenanlagen

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 17.10.2023, somit

EUR 467.574,-.

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 486.160,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 467.574,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig am 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 481.514,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Lechenich, Blatt 4037 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 13, Flurstück 431, Gebäude- und Freifläche, „Blessem, Frauenthaler Straße 13“ in der Größe von 700 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 17.10.2023 somit auf gerundet

EUR 482.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 13, Flurstück 431, bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstellten Pkw-Garage mit einem räumlich abgetrennten Abstellraum.
- Hinweis** : Unmittelbar hinter dem Garagengebäude ist ein als Holzkonstruktion erstellter, als Abstellfläche dienender Anbau vorhanden. Diesbezüglich sind keine Informationen in der Bauakte vorhanden (Grenzbebauung ohne Baugenehmigung). Diesem Anbau wurde im Rahmen der Wertermittlung kein Wert beigemessen.
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Frauenthaler Straße 13, 50374 Erftstadt-Blessem
- Grundstücksgröße** : 700 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
- Grundstücksbeschreibung** : Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 16 m an die Frauenthaler Straße und ist durchschnittlich ca. 44 m tief.
- Baujahr** : Die Gebäude wurden 1955 erstellt. Das Wohnhaus wurde 1998 um eine Etage aufgestockt und durch einen Anbau erweitert.

Konstruktionsart	: in Massivbau
Zustand	: <u>Wohnhaus:</u> Der Fassadenanstrich ist stellenweise verschmutzt. Die vordere Fassade ist tlw. mit Kletterpflanzen bewachsen. Die seitlich der Balkonplatte angebrachte Fliesenverkleidung ist überwiegend entfernt worden. Die Holzfenster sind zum Teil sanierungsbedürftig. Die Eingangstür der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung ist stellenweise beschädigt. In der Erdgeschosswohnung sind die Holzdielenböden stellenweise beschädigt. Ferner wurden die Kunststoffbodenbeläge auf den vorherigen Fliesen verlegt. In der Küche sind die Wandfliesen im Bereich des Wasseranschlusses, zwecks Reparatur eines Rohrschadens, zum Teil entfernt worden. Die Fliesenverkleidung der dahinter befindlichen Wand des Bades wurde zum Teil entfernt. Die Deckenverkleidung ist oberhalb der Dusche, vermutlich durch Feuchtigkeit, stellenweise beschädigt. Ferner weicht die Farbe des Waschtisches (blau) von der Farbe der übrigen Sanitärobjekte (weiß) ab. Der Fliesenbelag der zum Obergeschoss führenden Außentreppe wurde im Jahr 2021 erneuert und das massive Treppengeländer gestrichen. Eine fachgerechte Sanierung der aus Beton erstellten Außentreppe wurde vor der Durchführung vorgenannter Maßnahmen jedoch nicht vorgenommen. Die Treppenwange ist ohne Verkleidung. Im Obergeschoss wurden der Innenausbau und die Gestaltung der Wohnräume (Wandverkleidungen usw.) zum Teil auf eine individuelle Weise ausgeführt.

Seitlich der zum Dachgeschoss führenden Treppe wurde die Wandtapete zum Teil entfernt. Im Dachgeschoss sind im Bereich der Treppenöffnung Risse seitlich der Geschossdecke ersichtlich. Im Flur des Dachgeschosses sind die Wandtapeten stellenweise beschädigt bzw. wurden zum Teil entfernt. Im Schlafzimmer ist die Doppelverglasung des Fensters, vermutlich durch Kondensation im Scheibenzwischenraum, zum Teil eingetrübt (blind). Das Türblatt ist ebenfalls stellenweise beschädigt. Im Kinderzimmer II ist der Parkettbodenbelag stellenweise beschädigt. Die Türzarge ist ebenfalls beschädigt.

Das Erstgutachten wurde, wie bereits erwähnt, am 09.04.2021, zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.01.2021, erstellt (siehe Seite 4). Das Kellergeschoss des Wohnhauses wurde dann, aufgrund einer Rückmeldung der Eigentümerin, am Dienstag, den 19.10.2021, durch die Unterzeichnenden erneut besichtigt. Hierbei ist eine Begutachtung hinsichtlich der im Juli 2021 durch Hochwasser verursachten Gebäudeschäden durchgeführt worden. Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Kellergeschoss bereits sämtliche Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen, mit Ausnahme eines Teilbereichs der Deckenverkleidung der Waschküche und der Holzverkleidung der Wände im Flur und Kellerraum I, abgetragen und entsorgt worden sind. Bei der Überschwemmung standen, laut einem Bericht des Zwangsverwalters, ca. 20 cm Wasser im Kellergeschoss.

Nach Abfluss des Wassers sind dort Trocknungsgeräte aufgestellt worden. Weiterhin wurde eine Überprüfung der Elektroinstallation durch den Zwangsverwalter veranlasst. Die Unterzeichnende konnte, im Rahmen der am 19.10.2021 durchgeführten Begutachtung, nach augenscheinlicher (zerstörungsfreier) Begutachtung des Kellergeschosses keine vertikalen oder horizontalen Rissbildungen oder Setzungen feststellen. Hinweise auf eine mangelnde Standsicherheit des Gebäudes konnten, im Rahmen der am 17.10.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung, ebenfalls nicht festgestellt werden.

Ein Teil der Kellerwände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Gebäude wurde, wie bereits erwähnt, 1955 erstellt. Derlei Schäden sind bei Gebäuden dieses Alters und dieser Bauweise, bedingt durch die nicht fachgerecht abgedichteten Kelleraußenwände erwartbar. Die Betonbodenbeläge sind stellenweise beschädigt. Die Metallkellerfenster sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Metalltüren bzw. die Lackierung dieser sind zum Teil ebenfalls stellenweise beschädigt. Vor der Kelleraußentür ist der Betonboden im Bereich des Bodenabflusses zum Teil beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Erdgeschosswohnung ist zurzeit ungenutzt. Hier wurden zuletzt Ende 2017 einige Renovierungsmaßnahmen durch die damalige Mieterin vorgenommen. Hierbei wurden die Wände und Decken gestrichen.

In der Diele und der Küche wurde Kunststoffbodenbelag auf den vorherigen Bodenfliesen verlegt und in der Küche auf den vorherigen Wandfliesen erneut gefliest. Im Bad der Erdgeschosswohnung wurde die Dusche im Jahr 2020 erneuert. Im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses wurden, laut Angaben der Eigentümerin, in den Jahren 2012 und 2013 diverse Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden, laut ihrer Angaben, die Bodenbeläge in der Küche, dem Esszimmer, der Garderobe und dem Schlafzimmer erneuert und das seitlich der Garderobe befindliche WC komplett saniert. Das zweite WC wurde zu einem Raum für Waschmaschine und Trockner umfunktioniert. Das Esszimmer wurde mittels einer Trockenbauwand in zwei Räume aufgeteilt, sodass ein Raum als Verlängerung der Küche genutzt wird. Ferner wurden im Obergeschoss sowie im Gästezimmer des Dachgeschosses die Wände und Decken neu verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. In den Kinderzimmern wurden Tapezier- und Streicharbeiten durchgeführt. Das Bad des Dachgeschosses war im Jahr 1999 komplett saniert worden. Die Heizkörper wurden ebenfalls 1999 in allen Etagen erneuert.

Pkw-Garage mit Abstellraum:

Laut Angaben der Eigentümerin wurde, im Jahr 2008, eine vom Garagenraum zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Kunststofftür eingebaut. Die Bitumen-Dachbahnen wurden, laut ihrer Angaben, 2014 erneuert. Die Türzarge der o. g. Kunststofftür wurde nicht fachgerecht fertig eingebaut und die Türscharniere sowie das Türblatt wurden entfernt.

Das zweiflügelige Garagentor ist stellenweise beschädigt. Das Torschloss ist ebenfalls beschädigt. Der Fassadenputz ist stellenweise beschädigt und weist leichte Risse auf. Im Garagenraum sind die Fliesen des Bodenbelages und der Wandverkleidung bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt. Der Abstellraum konnte nicht von innen besichtigt werden.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 61,52 m² Wohnung I (EG)
138,49 m² Wohnung II (OG + DG)
200,01 m² insgesamt

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss: Hobbyraum,
2 Kellerräume, Waschküche, Flur

Erdgeschoss, Wohnung I:
Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer I,
Schlafzimmer II, Küche, Diele, Bad,
Terrasse

Obergeschoss, Wohnung II:
Wohnzimmer, Esszimmer, Abstellraum,
Küche, Diele mit Garderobe, WC, Balkon

Dachgeschoss, Wohnung II:
Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer,
Gästezimmer, Flur, Bad

Die Grundrisseinteilung der Erdgeschosswohnung entspricht nur bedingt den heutigen Wohnansprüchen. Das Schlafzimmer I und die Küche können nur über das Wohn-/Esszimmer begangen werden. Im Bad beträgt die lichte Raumhöhe 2,20 m.

Die Grundrissanordnung der im Ober- und Dachgeschoss befindlichen Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümerin
lt. Grundbuch

: XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II

: Wohnrecht für XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX, Erfstadt. Eingetragen
unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom
10. August 1998 (UR.-Nr. XXXXX Notar
XXXXX) am 05. November 1998.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 012/19).
Eingetragen am 21.10.2019.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 L 003/19).
Eingetragen am 21.10.2019.

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 Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Die Erdgeschosswohnung ist zurzeit ungenutzt. Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt. Die Garage wird ebenfalls von ihr genutzt.
- Gewerbebetrieb : Laut Angaben der zuständigen Behörde wird das Objekt als Firmenbüro für den von der Eigentümerin geführten Gewerbebetrieb (XXXXX) genutzt. Die gewerbliche Nutzung des Objekts ist lediglich als Firmenanschrift bzw. Firmenbüro genehmigt worden (kein Kundenverkehr, kein Lager).
- Zubehör : In dem von der Eigentümerin als Büro genutzten Raum des Dachgeschosses (im Grundrissplan als Gästezimmer bezeichnet) waren am Tag der Ortsbesichtigung einige Büromöbel ein Computer und ein Drucker vorhanden. Diese wurden laut Angaben der Eigentümerin vor mehr als 12 bzw. 17 Jahren angeschafft. Dem Zubehör wird aufgrund des Alters und des Zustandes kein Restwert beigemessen.
- Wertermittlungsergebnisse: Sachwert : EUR 486.160,-
Ertragswert : EUR 467.574,-

Wertermittlungsstichtag : 17.10.2023

Verkehrswert : EUR 482.000,-

Bergheim, den 11.03.2024

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

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



Frauenthaler Straße, Blick Richtung Südosten,
Zweifamilienhaus „Frauenthaler Straße 13“ mit einer Pkw-Garage

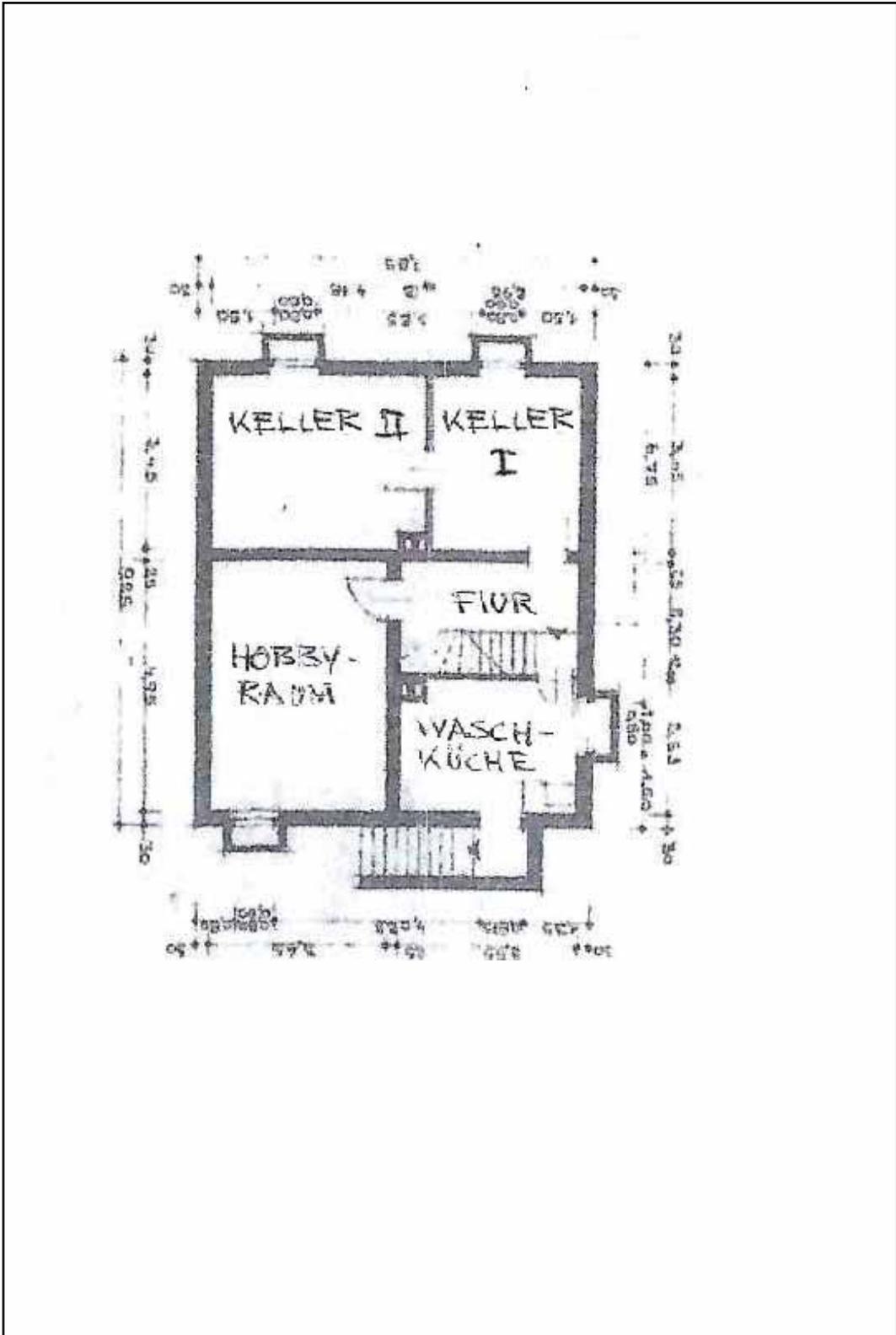


Garagenzufahrt

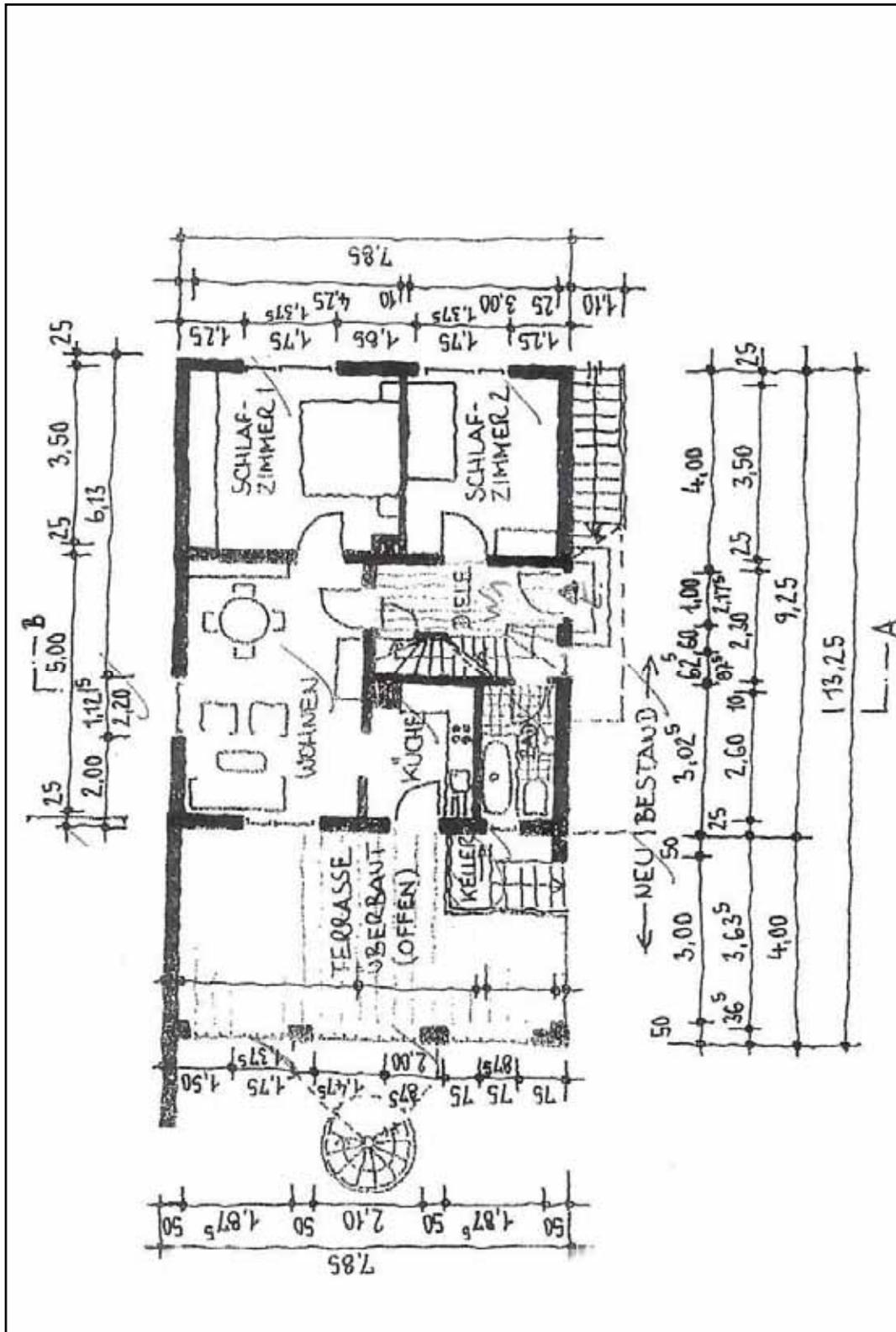


Straßen-/ Seitenansicht des Wohnhauses

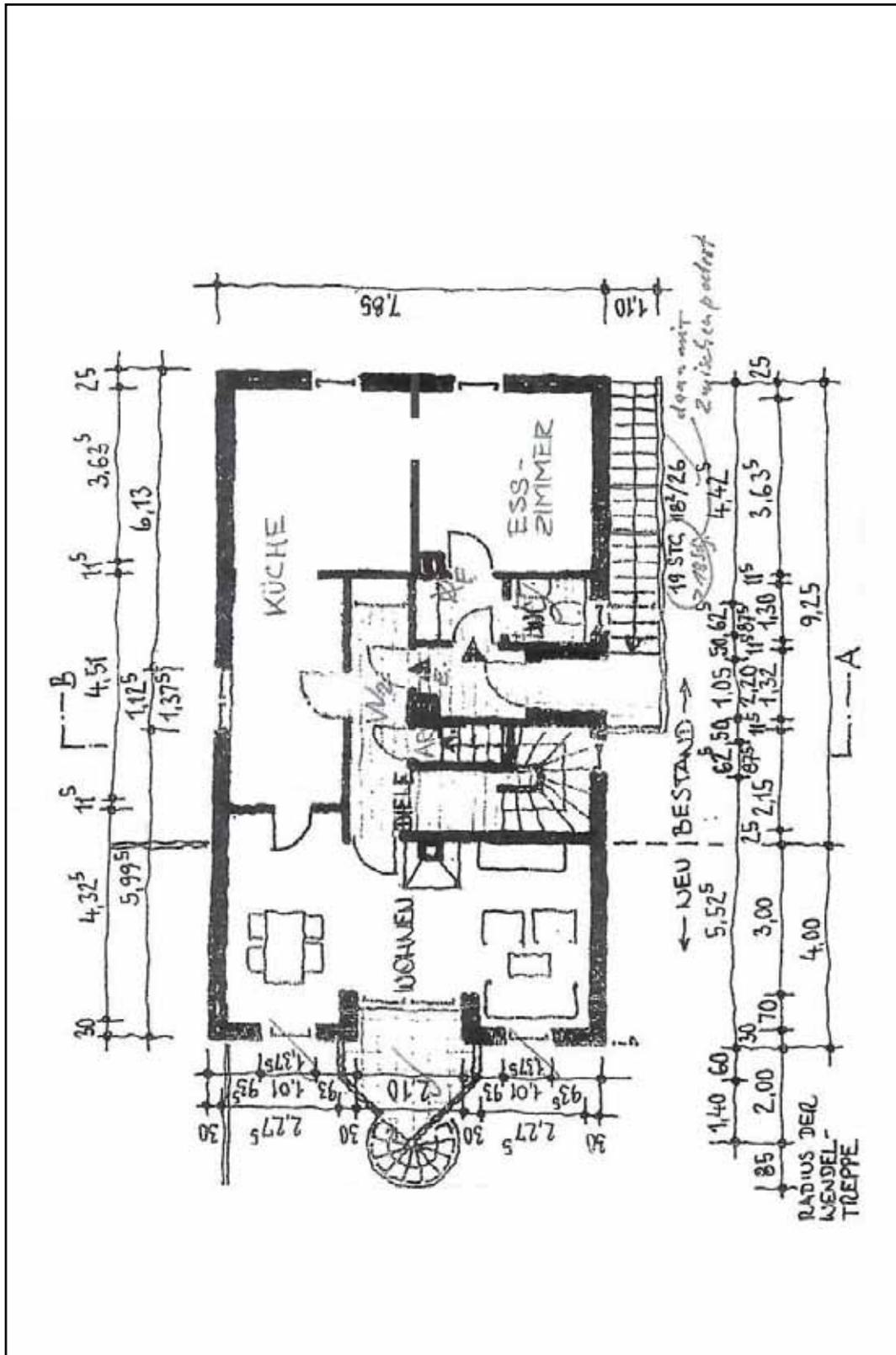




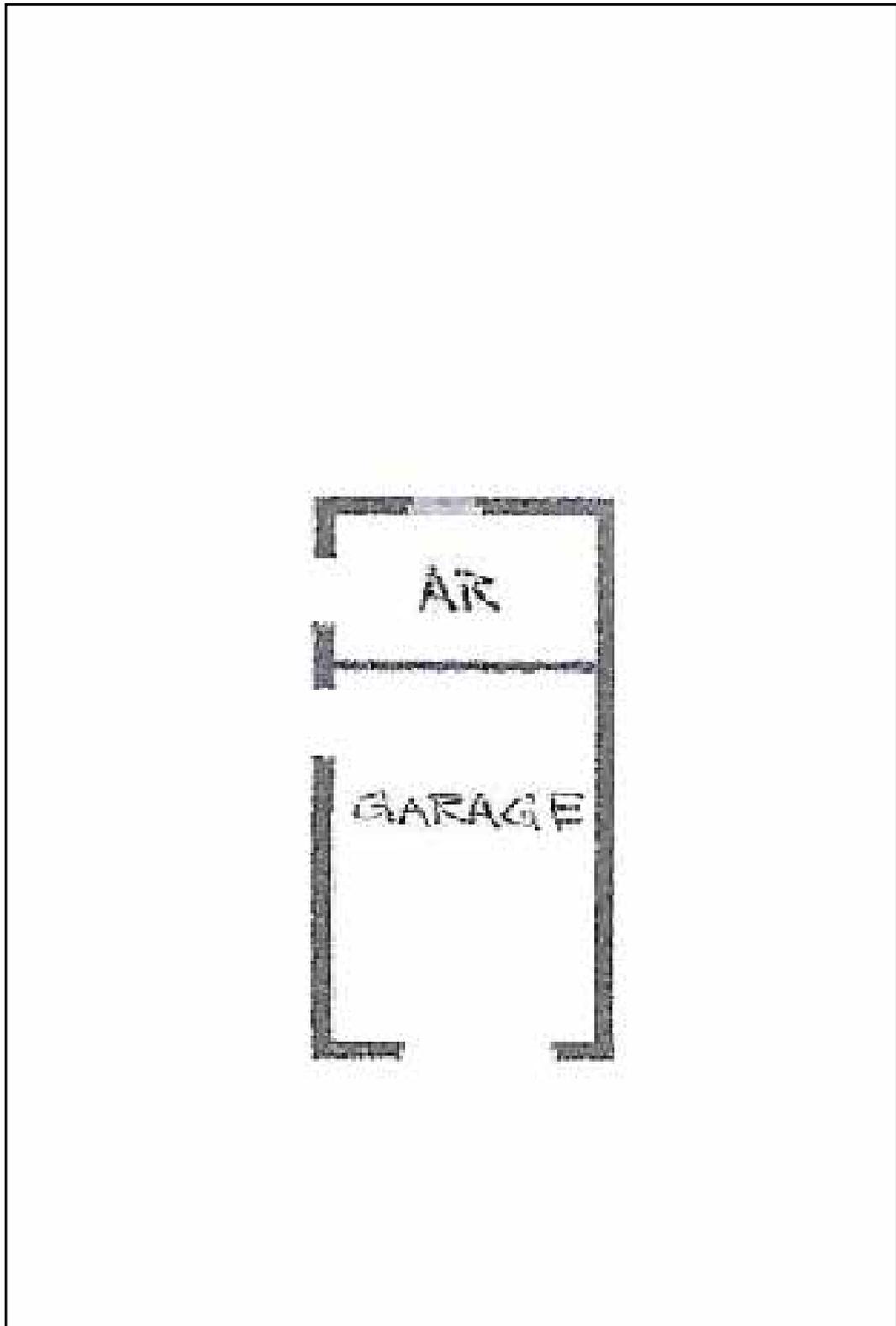
Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss



Pkw-Garage mit Abstellraum