

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit
einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit
einer Pkw-Doppelgarage und zwei aneinander
angebauten Pkw-Einzelgaragen bebaute Grundstück
Gemarkung Kierberg, Blatt 400, Flur 3, Flurstück 3408,
Lohmühle 24, 24a,
50321 Brühl - Kierberg,



sowie für das unbebaute Grundstück Gemarkung Kierberg, Blatt 400,
Flur 3, Flurstück 3415 (Teil des Gehweges; Fotomarkierung ungenau),
Im Mühlengrund,
50321 Brühl - Kierberg



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

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

Auftragsdatum : 23.10.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 30.11.2023

Wertermittlungsstichtag : 30.11.2023

Qualitätsstichtag : 30.11.2023

Verkehrswerte:

Flurstück 3408 : EUR 1.075.000,-

Flurstück 3415 : EUR 11.000,-

Insgesamt : EUR 1.086.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	5
2	Grundstücksangaben	6
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	6
2.1.1	Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408	6
2.1.2	Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415	7
2.2	Lagebeschreibung	8
2.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
3.1	Baubeschreibung	12
3.2	Grundrisseinteilung	21
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	26
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)	27
3.5	Außenanlagen	30
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408	31
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	32
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
4.3	Bodenwertermittlung	35

4.4	Sachwertermittlung	37
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.4.2	Sachwertberechnung	41
4.5	Ertragswertermittlung	48
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
4.5.2	Ertragswertberechnung	51
4.6	Verkehrswertermittlung	56
5	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415	57
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	57
5.2	Bodenwertermittlung	57
5.3	Verkehrswertermittlung	58
4	Zusammenfassung	59

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 23.10.2023 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Kierberg, Blatt 400 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Lohmühle 24“¹ in der Größe von 1.506 m²; bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit einer Pkw-Doppelgarage und zwei aneinander angebauten Einzelgaragen
- Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415, Straße, „Im Mühlengrund“ in der Größe von 37 m²; unbebaut (Teil des Gehweges)

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Donnerstag, den 30.11.2023, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Teileigentümer der Bewertungsobjekte
- Herr XXXXX, ein Bekannter des Teileigentümers, Herrn XXXXX
- Herr XXXXX, Teileigentümer der Bewertungsobjekte
- sowie die Unterzeichnende.

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

¹ die tatsächliche Anschrift lautet „Lohmühle 24, 24a“ (siehe Punkt 3.1)

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

2.1.1 Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Kierberg, Blatt 400

Gemarkung : Kierberg

Flur : 3

Flurstück : 3408

Größe : 1.506 m²

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

- in Erbengemeinschaft -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 23/23). Eingetragen
am 31.08.2023.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar. ¹

2.1.2 Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Kierberg, Blatt 400
Gemarkung	: Kierberg
Flur	: 3
Flurstück	: 3415
Größe	: 37 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX

¹ siehe Punkt 2.3

XXXXX,
geboren am XXXXX

- in Erbengemeinschaft -

Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 23/23). Eingetragen am 31.08.2023.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar. ¹

2.2 Lagebeschreibung

Die zu bewertende Grundstücke Flurstücke 3408 und 3415 liegen in Brühl. Die Stadt Brühl liegt im Süden des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen, südlich von der Stadt Köln. Köln grenzt mit dem Stadtteil Meschenich an den Brühler Nordosten.

Die Stadt Brühl hat insgesamt 7 Stadtteile. Die Bewertungsgrundstücke liegen im Stadtteil Kierberg. Das Grundstück Flurstück 3408 liegt an der Nordseite der Straße „Lohmühle“ und grenzt rückseitig an das Grundstück Flurstück 3415.

¹ siehe Punkt 2.3

Das Flurstück 3415 liegt an der Südseite der Straße „Im Mühlengrund“ und dient als Teil des Gehweges. Die Straße „Lohmühle“ ist als durchschnittlich befahrene, die Straße „Im Mühlengrund“ (Sackgasse mit Wendehammer) als ruhige Anliegerstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 3408 ist mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit einer Pkw-Doppelgarage und zwei aneinander angebauten Einzelgaragen bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in offener Bauweise.

Die Stadt Brühl hat einschließlich aller Stadtteile ca. 44.800 Einwohner. Der Stadtteil Kierberg hat ca. 4.500 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 25 km).

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Brühl vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ebenfalls in Brühl vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 3 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 verbindet Brühl mit den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln - Bremen) und 61 (Venlo - Koblenz). Die Bundesstraße 265 (Köln - Schleiden) verläuft ca. 2 km nordwestlich der Bewertungsobjekte.

Der Bahnhof „Kierberg“ befindet sich in ca. 800 m Entfernung. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahn liegt ca. 900 m, die nächstgelegene Bushaltestelle ca. 200 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Beschreibung der Grundstücke

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 3408 ist 1.506 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 30 m an die Straße „Lohmühle“ und ist durchschnittlich ca. 28 m breit und ca. 54 m tief. Rückseitig grenzt es mit einer Breite von ca. 25 m an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Grundstück Flurstück 3415.

Das Flurstück 3415 ist 37 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Nordwesten mit einer Breite von ca. 25 m an die Straße „Im Mühlengrund“ grenzt und durchschnittlich ca. 1,5 m tief ist.

Die zu bewertenden Grundstücke sind weitgehend eben und befinden sich auf Straßenniveau.

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 den Bewertungsgrundstücken, von der RWE Power Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für die vorliegenden Objekte erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück Flurstück 3415 dient als Teil des Gehweges und wird öffentlich genutzt. Das Flurstück 3408 ist mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit einer Pkw-Doppelgarage und zwei Einzelgaragen bebaut. Es ist voll erschlossen.

Die zu bewertende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Bauzonen - Ordnungsziffer 4“ der Stadt Brühl. Dieser weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet (WR1)
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Das auf dem Flurstück 3408 befindliche Wohnhaus setzt sich aus einem Haupthaus und zwei Anbauten zusammen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des im Jahr 1955 erstellten Haupthauses (siehe unter Punkt 3.1) wurde hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Küchen ein Befreiungsbescheid von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Weitere Befreiungsbescheide wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des im Jahr 2000 erstellten Hausanbaus II, hinsichtlich der geplanten Abweichung von der Fluchtlinie um 5,00 m und der Überschreitung der zulässigen Bautiefe um 1,50 m, erteilt.

Unmittelbar hinter dem Hausanbau I war ursprünglich eine, laut Bauakte im Jahr 1963 genehmigte und erbaute Einzelgarage vorhanden. Hinsichtlich der später an diese Garage angebauten zweiten Garage liegen keine Unterlagen und keine Genehmigung in der Bauakte vor. Diese Garage ist nur auf einem Lageplan ersichtlich, der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Hausanbaus II als Grundlage für die Überprüfung der Größe der bereits vorhandenen Bauanlagen diente. Dieser Garage wird aufgrund vorgenannter Gegebenheit sowie aufgrund der Ausführung und des Zustandes, im Rahmen der Wertermittlung, kein Wert beigemessen.

Die im vorderen Grundstücksbereich befindliche Doppelgarage wurde tlw. abweichend von dem Genehmigungsplan erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung wird von der Genehmigungsfähigkeit dieser ausgegangen.

Ansonsten entspricht die auf dem Flurstück 3408 vorhandene Bebauung, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der planungskonformen Zulässigkeit.

Das Flurstück 3415 ist, wie bereits erwähnt, unbebaut und wird als Teil des Gehweges öffentlich genutzt. Eine Bebauung dieses Grundstücks ist nicht möglich.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Grundstück Flurstück 3408 ist mit dem Einfamilienhaus „Lohmühle 24, 24a“ mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss, mit einer Pkw-Doppelgarage sowie zwei aneinander angebauten Einzelgaragen bebaut.

Das Wohnhaus setzt sich aus einem Haupthaus und zwei Anbauten zusammen. Das Haupthaus wurde, laut Bauakte im Jahr 1955, vollunterkellert, eingeschossig, mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses war eine nicht in sich abgeschlossene Einliegerwohnung vorhanden. Laut Bauakte wurde im Jahr 1963, hinter dem Haupthaus, mit einem Abstand von ca. 2,50 m von diesem, eine Einzelgarage mit einem Abstellraum erstellt (Einzelgarage I). Der im rückwärtigen Bereich befindliche Abstellraum ist durch eine halbhohe Mauer vom Garagenraum abgetrennt. Die seitlich der Garage I, zwischen dieser und dem Haupthaus, befindliche Grundstücksfläche wurde überdacht und als Sitzplatz genutzt. Das Haupthaus wurde dann im Jahr 1978, zum o. g. Sitzplatz sowie zum rückwärtigen Bereich hin, durch einen vollunterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert (Anbau I). Der Anbau I wurde einseitig an das Haupthaus und die Garage I angebaut. Die im vorderen Grundstücksbereich befindliche Pkw-Doppelgarage wurde im Jahr 1984 erstellt. Das Haupthaus wurde, im Jahr 2000, durch einen weiteren, im vorderen Grundstücksbereich befindlichen Anbau (Anbau II) erweitert. Dieser wurde vollunterkellert, eingeschossig mit flachgeneigtem Satteldach erstellt und grenzt einseitig an die o. g. Pkw-Doppelgarage.

Hinsichtlich der nachträglich an die Garage I angebauten zweiten Einzelgarage (Garage II) liegen keinerlei Unterlagen in der Bauakte vor. Der Pkw-Garage II wird aufgrund der o. g. Gegebenheit sowie der Ausführung und des Zustandes (siehe Seite 20), im Rahmen der Wertermittlung, kein gesonderter Wert beigemessen.

Beide Anbauten sind im Erd- und Kellergeschoss durch Türöffnungen mit dem Haupthaus verbunden. Das Gebäude ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss des Haupthauses und der Anbauten und ist in sich abgeschlossen. Das Dachgeschoss des Haupthauses ist ausgebaut. Im Dachgeschoss befindet sich eine in sich abgeschlossene Einliegerwohnung. Weiterhin sind ein im Grundrissplan als Abstellkammer bezeichneter, jedoch ausgebauter Raum und ein kleiner Abstellraum vorhanden, welche vom Treppenhaus aus begangen werden können.

Das zum Dach- und Kellergeschoss führende Treppenhaus befindet sich im Haupthaus und kann über den seitlich dieses Gebäudes befindlichen, ursprünglichen Eingang (Hausnummer 24) begangen werden. Der Zugang zum Kellergeschoss ist auch über eine, hinter dem Haupthaus befindliche, Außentreppe möglich. Die Erdgeschosswohnung verfügt über zwei Eingänge. Sie kann vom vorderen Grundstücksbereich aus, über den Anbau II (Haupteingang, Hausnummer 24a) sowie vom o. g. Treppenhaus des Haupthauses aus begangen werden.

Das Flurstück 3415 ist unbebaut. Es befindet sich unmittelbar nordwestlich des Grundstücks 3408 und wird als Teil des Gehweges öffentlich genutzt.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der am Ortstermin erfassten Daten, der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne sowie der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohngebäude (Haupthaus mit zwei Anbauten):

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: im Sockelbereich in Zementputz gestrichen, ansonsten in Rauputz gestrichen
Decken	: Haupthaus: über dem Kellergeschoss als Beton- bzw. Betonkappendecke, ansonsten als Holzbalkendecken; Anbauten: als Stahlbetondecken
Treppen	: Betontreppe mit Holzhandlauf zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss, Luke mit Holzklappleiter zur Dachspitze
Dach	: Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung; Anbau I: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Ortgang mit Schieferplatten verkleidet, Metallabschlussleiste; Anbau II: als flach geneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Ortgang zur Straße hin sowie im Giebelbereich mit Schieferplatten verkleidet

- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : drei Schornsteine, zwei ab Dachaustritt mit Schieferplatten bzw. Faserzementplatten verkleidet, einer in Ziegelstein ohne Verkleidung
- Installation : Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Klingelanlage mit Videoüberwachung
- Heizung : im Dachgeschoss als Gasetagenheizung (in der Küche befindlich) über Metallheizkörper, ansonsten eine gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung, im Haupthaus und Anbau I zusätzlich über Metallheizkörper, Teilbereiche des Kellergeschosses ebenfalls über Metallheizkörper beheizt, im Arbeitszimmer des Erdgeschosses zusätzlich über einen offenen Kamin
- Warmwasser-Versorgung : über Heizung bzw. Elektrodurchlauferhitzer
- Fenster : als doppelverglaste Kunststofffenster, tlw. mit Metallschutzgitter, im Anbau II tlw. als Dachflächenfenster, im Dachgeschoss tlw. als Holzfenster, doppelverglaste Kunststoff-Fenstertüren vom Wohnzimmer des Anbaus II aus zur rückwärtigen Terrasse, tlw. als Falttür (fünfflügelig), eine doppelverglaste Kunststofffenstertür vom Bad des Anbaus I zur Terrasse, Kunststoff-Fenstertüren mit innenliegenden Sprossen von den Zimmern I und II des Dachgeschosses zum Balkon, im Kellergeschoss tlw. als einfach verglaste Metallkellerfenster, tlw. mit Schutzgitter, tlw. als Glasbausteinfenster

- Fensterbänke : Außen: tlw. in Stein, tlw. in Metall
Innen: in Stein, im Dachgeschoss tlw. in Holz
- Rollläden : tlw. mit Kunststoffrollläden, im Erdgeschoss
überwiegend elektrisch betrieben
- Türen : Eingangstür des Haupthauses als Holztür mit
verglasten (Drahtglas) Lichtausschnitten,
Eingangstür des Anbaus II als Kunststoff-
/Metalltürelement mit Bleiverglasungen; vom
Treppenhaus zur Erdgeschosswohnung führende
Eingangstür als furnierte Holztür in Holzzarge,
Eingangstür der Dachgeschosswohnung als furnierte
Holztür mit verglastem Lichtausschnitt; Innentüren
als furnierte Holztüren in Holzzargen, im
Erdgeschoss tlw. als weiße Türen, eine Glastür vom
Flur zum Arbeitszimmer, ein doppelverglastes
Schiebetürelement vom Wohnzimmer des Anbaus II
zum Arbeitszimmer des Haupthauses, Innentüren im
Kellergeschoss tlw. als Holztüren bzw.
Holzlattentüren, tlw. als Stahltüren, eine weiße Tür
zum WC, Kelleraußentür als Stahltür
- Beleuchtung und
Belüftung : gut
- Besondere Bauteile
und Einrichtungen : dreistufige Eingangstreppe des Haupthauses in
Verbundstein mit Metallgeländer; vierstufige
Eingangstreppe des Anbaus II mit Fliesenbelag und
Metallgeländer; Kellerlichtschächte; zwei
Dachgauben mit Schieferverkleidung; Balkon als
auskragende Platte mit Holzfliesen und
Metallgeländer; Kelleraußentreppe in Beton mit
Metallhandlauf; offener Kamin im Arbeitszimmer
- Zustand : Der Fassadenputz des Haupthauses und des Anbaus
I weist stellenweise Risse auf und die Fassaden sind
zum Teil verschmutzt.

Der Balkon weist unterseitig stellenweise Risse und Feuchtigkeitsschäden auf. Die Eingangstür des Haupthauses ist stellenweise beschädigt. Die im Haupthaus befindliche Toilette wurde zum Abstellraum umfunktioniert. Das WC wurde zwar abmontiert, der WC-Anschluss ist jedoch, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümer, noch vorhanden. Im Bad der Erdgeschosswohnung sind die Fliesen bzw. die Fugen dieser im Duschwannenbereich sowie seitlich der Badewanne stellenweise beschädigt. Die Heizkörper bzw. die Lackierung dieser sind zum Teil stellenweise beschädigt. Die vom Bad des Anbaus I zur Terrasse führende Fenstertür ist defekt. Die Holzstufen und das Gelände der zum Dachgeschoss führenden Treppe müssen instandgesetzt werden. Im Dachgeschoss müssen die Holzfenster und die Türen zum Teil saniert bzw. erneuert werden. Im Zimmer I des Dachgeschosses weist die Decke im Randbereich, oberhalb des Fensters, stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Zimmer III und in der Küche der Dachgeschosswohnung sind die Bodenbeläge und Wandverkleidungen tlw. beschädigt. Im Dachgeschossbad ist die Toilettenspülung vermutlich defekt (offene Spülkasten am Ortstermin tag). Die Dachgeschosswohnung bzw. der Flur dieser ist mittels einer Holzwand mit einer furnierten Tür vom Treppenhaus abgetrennt.

Die Betonstufen der zum Kellergeschoss führenden Treppe sind stellenweise beschädigt. In einigen Kellerräumen waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur sehr beschränkt möglich war. Im Kellergeschoss des Haupthauses ist der Betonboden zum Teil beschädigt und die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Im Heizungsraum ist die Decke stellenweise beschädigt. Die Metallfenster bzw. die tlw. davor befindlichen Metallgitter sind stellenweise beschädigt. Die Türblätter sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Im Kellergeschoss des Anbaus I weisen die Wände und Decke seitlich der Kelleraußentür bzw. oberhalb dieser stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das oberhalb der Kelleraußentür befindliche Glasbausteinfenster ist stellenweise gerissen. Im Deckenbereich des Kellerraums VI weist die Abdeckung der im Randbereich verlaufenden Rohrleitungen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und wurde stellenweise, vermutlich zwecks Reparaturarbeiten, geöffnet. Ferner sind die Glasbausteinfenster zum Teil beschädigt. Im Kellergeschoss des Anbaus II ist der Deckenputz zum Teil abgegangen bzw. entfernt worden. Genaue Ursachen bzw. der Grund hierfür konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht werden.

Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Einzelgarage I:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : Massivbau

Fundamente : in Beton

Wände : massiv

Fassade : rückwärtige Fassade gestrichen, ansonsten ohne Verkleidung

Decke : als Betondecke

Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt
Fußboden	: Betonboden
Wandbehandlung	: ohne Verkleidung
Tor/Türen	: Metallschwinger zum Garagenraum, eine Holzbrettertür zum rückwärtigen Abstellraum
Fenster	: ein Fenster als feststehender Holzrahmen mit Drahtglas-Füllung zum rückwärtigen Bereich
Zustand	: Das Schwinger, die Holzbrettertür des Abstellraumes sowie der Holzrahmen des Fensters sind stellenweise beschädigt. Die Fassade weist im oberen Bereich tlw. Feuchtigkeitsschäden und Risse auf. In der Garage sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur beschränkt möglich war. Die Decke weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Ansonsten weist die Garage einen noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Einzelgarage II:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: vordere Fassade ohne Verkleidung, ansonsten verputzt und gestrichen
Dach	: flachgeneigtes Pultdach als Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatten-Eindeckung
Fußboden	: Betonboden

Wandbehandlung	: ohne Verkleidung
Tor/Türen	: Metallschwinger, eine Metalltür zum rückwärtigen Bereich
Fenster	: zwei einfach verglasten Metallfenster
Zustand	: Die Garage weist einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Schwinger ist stellenweise beschädigt. Die Metalltür sowie die Metallrahmen der Fenster sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig. In der Garage sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur beschränkt möglich war. Die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden und Risse auf.

Für die Garage II liegt keine Genehmigung in der Bauakte vor. Diesem Gebäude wird, aufgrund der vorgenannten Gegebenheit sowie der Ausführung und des Zustandes, im Rahmen der Wertermittlung kein Wert beigemessen.

Pkw-Doppelgarage:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: ohne Verkleidung
Decke	: als Holzbalkendecke
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt

Fußboden	: soweit ersichtlich als Betonboden, tlw. mit Kunststeinplatten verlegt
Wandbehandlung	: ohne Verkleidung
Tor/Türen	: zwei Metallschwingtore zum Garagenraum, ein zweiflügeliges Holzbrettetor zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Fenster	: ein Fenster als einfach verglaster Holzrahmen mit integriertem Ventilator zum rückwärtigen Bereich
Zustand	: In der Garage sind diverse Gegenstände und Fahrzeuge gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Das Holztor sowie der Holzrahmen des Fensters sind stellenweise beschädigt. Die Dacheindeckung soll überprüft bzw. instandgesetzt werden. Ansonsten weist die Garage einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung

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

Kellergeschoss:

Haupthaus:

Kellerraum I	: Betonboden, Wände gestrichen, tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet, Decke gestrichen
Kellerraum II	: Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen

- Kellerraum III : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, tlw. mit Holzpaneelen verkleidet, Decke gestrichen, Durchgang zum Keller des Anbaus II
- Kellerraum IV : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Heizungsraum : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Flur : Betonboden, Wände tlw. verputzt und gestrichen, tlw. ohne Verkleidung, Decke verputzt und gestrichen, Durchgang zum Keller des Anbaus I
- Anbau I:**
- Kellerraum V : Teppichbodenbelag, Wände tlw. verputzt und gestrichen, tlw. mit Holzpaneelen verkleidet, Decke mit Platten (vermutlich aus Styropor) verkleidet
- Kellerraum VI : Boden mit Teppichfliesen ausgelegt, Wände tlw. mit Holzpaneelen verkleidet und gestrichen, ansonsten tapeziert und gestrichen, Decke mit Platten (vermutlich aus Styropor) verkleidet
- Anbau II:**
- Kellerraum VII : Betonboden, tlw. mit Teppichbodenbelag ausgelegt, tlw. gefliest, Wände verputzt und gestrichen, im Bereich der seitlich des WC-Raums befindlichen Nische (nicht genau ersichtlich, vermutlich offener Duschaum) raumhoch gefliest, Decke tlw. verputzt und gestrichen, ansonsten ohne Verkleidung
- WC : mit Hänge-WC und Waschtisch in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen

Erdgeschoss:**Haupthaus:**

Flur / Treppenhaus : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

Hauptwohnung:

Esszimmer : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Durchreiche zur Küche, offener Durchgang zum Arbeitszimmer

Arbeitszimmer : Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

Schlafzimmer : Raum durch Anbau I zum rückwärtigen Bereich hin erweitert, Teppichbodenbelag, Wände verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, im erweiterten Bereich mit Holzpaneelen verkleidet, Zugang zum Bad

Küche : Kunststoffbodenbelag (Holz-Schrift-Optik), Wände und Decke verputzt und gestrichen

Abstellraum : Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen

Diele mit

Garderobe : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Platten (vermutlich aus Styropor) verkleidet

Anbau I:**Hauptwohnung:**

Schlafzimmer : ursprünglich im Haupthaus befindlicher Raum wurde durch Anbau I erweitert (siehe oben)

Bad : mit Hänge-WC, Waschtischen, Badewanne und Duschwanne, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß bzw. Beige, Kunststoffbodenbelag (Holzoptik), Wände tlw. verputzt und gestrichen, ansonsten raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Waschmaschinenanschluss, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich

Anbau II:

Hauptwohnung:

Wohnzimmer : Boden gefliest, Wände tapeziert, bzw. tapeziert und gestrichen, Decke und Dachschrägen gestrichen, mit integrierter Beleuchtung, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich

Eingangsdiele : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung

WC : mit Hänge-WC und Waschtisch in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung

Dachgeschoss:

Abstellkammer : Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

Abstellraum : Laminatbodenbelag, Wände und Dachschräge tapeziert und gestrichen

Flur / Treppenhaus : Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

Einliegerwohnung:

- Zimmer I : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert und gestrichen, Ausgang zum Balkon
- Zimmer II : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, Ausgang zum Balkon
- Zimmer III : Teppich- bzw. Kunststoffbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, eine Teilfläche des Raumes mittels einer Holzkonstruktion mit offenem Durchgang abgetrennt, Decke verputzt und gestrichen
- Küche : Laminatbodenbelag, Wände tlw. ohne Verkleidung, ansonsten tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, zum Teil gefliest (Fliesenspiegel), Decke tapeziert und gestrichen
- Flur : Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Bad : mit Stand-WC, Waschtisch, Badewanne und Duschwanne, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Gelb bzw. Beige, Kunststoffbodenbelag (Holz-Schrift-Optik), Wände tlw. raumhoch, ansonsten im unteren Bereich gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke mit Feuchtraumpaneelen verkleidet
- Balkon : als auskragende Platte, mit Holzfliesen und Metallgeländer, Zugang vom Zimmer I sowie II

Die Grundrisseinteilung der im Erdgeschoss befindlichen Hauptwohnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Das Haupthaus wurde, wie bereits unter Punkt 3.1 geschildert, nachträglich durch zwei vollunterkellerte, eingeschossige Anbauten erweitert. Die Räume der Hauptwohnung erstrecken sich somit über die Länge der drei Gebäuden.

Das im Anbau I befindliche Bad kann nur von dem Schlafzimmer und der Terrasse aus begangen werden. Die Grundrissanordnung der im Dachgeschoss befindlichen Einliegerwohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Eingangstür des Haupthauses erfolgt über eine dreistufige, der zur Eingangstür des Anbaus II über eine vierstufige Treppe. Das Kellergeschoss und die im Dachgeschoss befindliche Einliegerwohnung können über das Treppenhaus des Haupthauses begangen werden. Ein Aufzug oder Treppenlift ist nicht 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. Dies ist nicht durchgehend umsetzbar (Raumbreite in Teilbereichen der Verteilerflure nicht ausreichend).

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohngebäude:

Haupthaus:

8,75 m x 12,00 m x 2	
+ 6,30 m x 12,00 m	
+ 12,00 m x 8,71 m	390,12 m ²

Anbau I:

(5,75 m x 4,11 m	
+ 2,80 m x 4,56 m) x 2	72,80 m ²

Anbau II:

10,87 m x 7,17 m	
+ 10,87 m x 7,13 m	
- 1,93 m x 0,73 m x 2	<u>152,62 m²</u>

Bruttogrundfläche insgesamt	615,54 m²
------------------------------------	-----------------------------

Pkw-Einzelgarage I:

6,99 m x 3,25 m

Bruttogrundfläche22,72 m²**22,72 m²****Pkw-Doppelgarage:**

9,94 m x 6,00 m

+ 5,76 m x 1,40 m

+ 4,70 m x 0,73 m

Bruttogrundfläche71,14 m²**71,14 m²****3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an
Wohnflächenverordnung (WoFIV)****Wohnfläche Wohngebäude:****Erdgeschoss, Hauptwohnung:**

Haupthaus:

Esszimmer

3,92 m x 3,57 m

- 0,34 m x 0,13 m

+ 2,22 m x 0,28 m

14,57 m²

Arbeitszimmer

3,94 m x 8,78 m

34,59 m²

Schlafzimmer (tlw. im Anbau I)

5,20 m x 3,91 m

20,33 m²

Küche

2,49 m x 2,38 m

5,93 m²

Abstellraum

1,20 m x 0,79 m

+ 0,59 m x 0,13 m

1,02 m²

Diele mit Garderobe

2,68 m x 1,99 m

+ 1,13 m x 0,13 m

+ 1,55 m x 1,44 m

+ 3,07 m x 1,28 m

+ 0,66 m x 0,13 m

11,73 m²**Anbau I:****Bad**

5,42 m x 3,43 m

- 0,72 m x 0,19 m

- 1,23 m x 0,21 m

18,20 m²**Anbau II:****Wohnzimmer**

6,51 m x 5,72 m

+ 4,61 m x 4,10 m

+ 4,69 m x 0,28 m

+ 0,95 m x 0,59 m x ½

+ 3,00 m x 0,37 m

58,84 m²**Eingangsdiele**

2,31 m x 2,12 m

+ 0,26 m x 0,83 m

5,11 m²**WC**

2,28 m x 1,33 m

- 0,96 m x 0,26 m

+ 0,30 m x 0,36 m

2,89 m²**Wohnfläche Hauptwohnung****173,21 m²****Dachgeschoss, Einliegerwohnung:****Zimmer I**

4,15 m x 3,66 m

- 0,38 m x 0,28 m

- 3,66 m x 0,85 m x ½

13,53 m²

Zimmer II 4,04 m x 4,88 m - 0,85 m x 4,88 m x ½	17,64 m ²
Zimmer III 3,75 m x 4,04 m - 0,35 m x 0,28 m	15,05 m ²
Küche 2,53 m x 2,13 m + 2,15 m x 1,10 m	7,75 m ²
Flur 1,42 m x 5,16 m	7,33 m ²
Bad 2,53 m x 1,64 m - 0,86 m x 0,55 m x ½	3,91 m ²
Balkon 4,59 m x 1,18 m x ¼	1,35 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	66,56 m²
<u>Zusammenstellung:</u>	
Wohnfläche Hauptwohnung	173,21 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	66,56 m ²
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	239,77 m²

3.5 Außenanlagen

Flurstück 3408:

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom, Gas und Kanal vorhanden.

Die Zuwegung zum Eingang des Anbaus II (Hausnummer 24a) ist mit Verbundpflastersteinen, die Zufahrt zur Doppelgarage in Beton befestigt. Ansonsten ist der vordere Grundstücksbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und zur Straße hin zum Teil mit an Metallpfählen angebrachten Maschendrahtzäunen eingegrenzt. Die Zuwegung zum Haupthaus (Hausnummer 24) bzw. die Zufahrt zu den dahinter befindlichen Garagen erfolgt seitlich des Gebäudes. Dieser Bereich ist seitlich des Haupthauses mit Verbundsteinplatten, ansonsten in Beton befestigt. Er ist zum rückwärtigen Grundstücksbereich sowie zum Nachbargrundstück hin tlw. mit massiven Mauern eingegrenzt.

Zwischen dem Haupthaus und den Anbauten befindet sich eine als Betonplatte erstellte, geflieste Terrasse. Von hier aus kann der rückwärtige Grundstücksbereich über eine Metallrampe mit Metallgeländer begangen werden. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Der Garten ist zu dem rückwärtig angrenzenden Flurstück 3415 mit an Metallpfählen angebrachten Maschendrahtzäunen eingegrenzt.

Die Verbundsteinplatten der Zuwegung bzw. Zufahrt sind stellenweise beschädigt bzw. liegen zum Teil uneben. Die in Beton befestigten Flächen sind ebenfalls beschädigt. Die Maschendrahtzäune müssen zum Teil instandgesetzt werden. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Flurstück 3415:

Bei diesem Grundstück handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der als Teil des Gehwegs öffentlich genutzt wird. Es ist mit Verbundsteinplatte befestigt.

Die Bodenbefestigung ist stellenweise beschädigt.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408

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 Marktanpassungsfaktoren 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 Wertermittlungstichtages 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 Brühl-Kierberg (Richtwertzone 3010) EUR 570,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksgröße: 500 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Das Grundstück ist 1.506 m² groß (siehe unter Punkt 2.3). Es grenzt im Südosten an die Straße „Lohmühle“ und ist durchschnittlich ca. 28 m breit und ca. 54 m tief. Rückseitig grenzt es an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 3415. Beim Flurstück 3415 handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der an die Straße „Im Mühlengrund“ grenzt und als Teil des Gehweges dient. Das Flurstück 3408 kann somit auch von der Straße „Im Mühlengrund“ aus erschlossen werden. Die Erschließungsbeiträge sind, laut Angaben der zuständigen Behörde, bereits für beide Straßen erhoben worden. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, von der Möglichkeit einer Bebauung der rückwärtigen, zurzeit nicht bebauten, jedoch bebaubaren Teilfläche des Grundstücks ausgegangen (das Maß und die Art der möglichen Bebauung nur im Rahmen eines Bauantrags feststellbar).

Hierbei wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten die folgende Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen gehalten:

Eine Fläche von 900 m² im vorderen Grundstücksbereich wird den bereits vorhandenen Gebäuden zugeordnet und mit dem o. g. Richtwert für baureifes Land bewertet. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung dieser Teilfläche hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 15 % für sachgerecht und angemessen. Der ermittelte Bodenwert für diese Teilfläche beträgt somit gerundet EUR 485,- /m².

Die restliche Fläche des Grundstücks ist 606 m² groß. Diese wird ebenfalls mit dem o. g. Richtwert für baureifes Land bewertet. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts dieser Teilfläche hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 5 % für sachgerecht und angemessen. Für diese Teilfläche ermittelt sich somit ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 542,- /m².

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt ermittelt:

900 m ² à EUR 485,00 /m ²	EUR 436.500,-
<u>606 m² à EUR 542,00 /m²</u>	<u>EUR 328.452,-</u>
1.506 m ²	EUR 764.952,-

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks beträgt somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.11.2023, bei einer Größe von 1.506 m²

EUR 764.952,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am 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 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 somit wie folgt geschätzt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus (Haupthaus mit Anbauten):

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser

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

Gebäudeart (1.01): vollunterkellert, EG, DG ausgebaut.

Standardstufe 2 (58,8 %)	EUR 725,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (35,6 %)	EUR 835,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (5,6 %)	EUR 1.005,-/m ² BGF

EUR 725,- x 58,8 % + EUR 835,- x 35,6 % + EUR 1.005,- x 5,6 %
= EUR 779,84/m²

Gebäudeart (1.03): vollunterkellert, EG, Flachdach.

Standardstufe 2 (69,8 %)	EUR 785,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (25,7 %)	EUR 900,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (4,5 %)	EUR 1.085,-/m ² BGF

EUR 785,- x 69,8 % + EUR 900,- x 25,7 % + EUR 1.085,- x 4,5 %
= EUR 828,06/m²

Gebäudeart (1.03): vollunterkellert, EG, flach geneigtes Dach.

Standardstufe 2 (13,0 %)	EUR 785,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (81,8 %)	EUR 900,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (5,2 %)	EUR 1.085,-/m ² BGF

$$\text{EUR } 785,- \times 13,0 \% + \text{EUR } 900,- \times 81,8 \% + \text{EUR } 1.085,- \times 5,2 \% \\ = \text{EUR } 894,67/\text{m}^2$$

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

$$\text{EUR } 779,84 \times 63,38 \% + \text{EUR } 828,06 \times 11,83 \% + \text{EUR } 894,67 \times 24,79 \% = \\ \text{EUR } 814,01/\text{m}^2$$

Korrektur für freistehendes Zweifamilienhaus:

$$\text{EUR } 814,01 \times 1,05 = \text{EUR } 854,71/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 855,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.530,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.530,00/m ²
Ortsgrößenfaktor x 1,00	EUR 1.530,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garagen:

Nutzungsgruppe: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

NHK 2010 für die Garagen unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Gebäude:

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 (siehe Seite 16) werden pauschal auf EUR 47.200,- geschätzt (*dreistufige Eingangstreppe des Haupthauses EUR 800,- ; vierstufige Eingangstreppe des Anbaus II EUR 2.400,-; Kellerlichtschächte EUR 3.000,-; zwei Dachgauben EUR 16.000,-; Balkon EUR 7.000,-; Kelleraußentreppe EUR 8.000,-; offener Kamin EUR 10.000,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 Jahren und für die Garagen 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 40 Jahre (fiktives Baujahr 1983), die der Pkw-Garage I auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1973) und die der Pkw-Doppelgarage auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1988) 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 3 % 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 wird der Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 550,-/ m², mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 700.000,- (höchster Wert in der Tabelle) mit 1,04 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 961.080,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der aktuellen Marktsituation mit 0,85 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 51.000,- geschätzt (*stellenweise Ausbesserung des Fassadenputzes bzw. Anstrich der Fassaden des Haupthauses und des Anbaus I EUR 15.000,-; Sanierung und Instandsetzung der im Haupthaus befindlichen Holzterrasse sowie stellenweise Ausbesserung der zum Kellergeschoss führende Betontreppe EUR 4.000,-; Ausbesserung der Schäden im Kellergeschoss EUR 15.000,-; Sanierung der Balkonplatte EUR 2.000,-; Sanierung bzw. tlw. Erneuerung der im Dachgeschoss befindlichen Holzfenster und die Türen EUR 4.000,-; tlw. Erneuerung der Bodenbeläge und Wandverkleidungen in dem Zimmer III und der Küche der Dachgeschosswohnung EUR 2.000,-; Restarbeiten wie Instandsetzung der Eingangstür des Haupthauses, stellenweise Ausbesserung der Fliesen und Fliesenfugen im Bad der Erdgeschosswohnung, stellenweise Ausbesserung der Lackierung der Heizkörper, Instandsetzung bzw. Erneuerung der vom Bad des Anbaus I zur Terrasse führenden Fenstertür, Überprüfung der Heizung des Dachgeschosses; Reparaturarbeiten im Bad des Dachgeschosses, Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich des Zimmers I im Dachgeschoss, tlw. Sanierung der Garagen EUR 9.000,-*).

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:**

615,54 m ² BGF x EUR 1.530,- /m ²	EUR 941.776,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 47.200,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 988.976,-
– Alterswertminderung 50 % ¹	EUR 494.488,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 494.488,-

Pkw-Garage I:

22,72 m ² BGF x EUR 439,- /m ²	EUR 9.974,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 9.974,-
– Alterswertminderung 83 % ²	EUR 8.278,-
Sachwert Pkw-Garage I	EUR 1.696,-

Pkw-Doppelgarage:

71,14 m ² BGF x EUR 439,- /m ²	EUR 31.230,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 31.230,-
– Alterswertminderung 58 % ³	EUR 18.113,-
Sachwert Pkw-Doppelgarage	EUR 13.117,-

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

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

³ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR	494.488,-
Sachwert Pkw-Garage I	EUR	1.696,-
Sachwert Pkw-Doppelgarage	EUR	13.117,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR	509.301,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR	15.279,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR	524.580,-
+ Bodenwert ¹	EUR	436.500,-
vorläufiger Sachwert	EUR	961.080,-
15 % Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor 0,85)	EUR	144.162,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR	816.918,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	EUR	51.000,-
+ Bodenwert ³	EUR	328.452,-
marktangepasster Sachwert	EUR	1.094.370,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 30.11.2023, somit

EUR 1.094.370,-.

¹ den Gebäuden zuzuordnende Fläche

² Bauschäden und Baumängel

³ Bodenwert der restlichen Teilfläche

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 Unterhaltungszustand und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt wird zurzeit von dem Teileigentümer, Herrn Joachim Gerhard Rief, 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 Brühl abgeleitet. Dieser bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 100 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,70 /m² bis EUR 8,20 /m². Die Basismiete wird für die Erdgeschosswohnung somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage und des Baujahres (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1983), mit dem Durchschnittswert der vorgenannten Mieten und somit mit EUR 7,45 /m² ermittelt. Von dieser wird die Miete der Wohnung abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe und der Grundrissaufteilung dieser Wohnung (Wohnfläche 173,21 m², Grundrissanordnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen), eine Miete von EUR 6,56/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 12 %). Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,50 /m². Diese Miete wird für die Erdgeschosswohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die ausgewiesene Miete für Wohnungen, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage in einer Größe von 60 m² EUR 7,30 /m² bis EUR 8,80 /m². Die Basismiete wird für die Dachgeschosswohnung somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1983; Grundriss als zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend unterstellt), mit EUR 8,05 /m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete der Dachgeschosswohnung abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe dieser Wohnung (Wohnfläche 66,56 m²), eine Miete von EUR 7,97/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 1 %). Für die Nutzung des Kellers, der im Dachgeschoss befindlichen Abstellräume, der Dachspitze und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 9,20/m². Diese Miete wird für die Dachgeschosswohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garagen ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für die Garage I wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 und für die Doppelgarage eine monatliche Miete in Höhe von EUR 100,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 350,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,70/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 17,85 % des Rohertrages.

Bezüglich der Garagen wurden pro Garage die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für die Garage I 26,17 % und für die Doppelgarage ebenfalls 21,46 % 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 40 Jahre, die der Garage I auf 10 Jahre und die der Doppelgarage auf 25 Jahre 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 51.000,- 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 somit wie folgt ermittelt:

173,21 m ² x EUR 7,50 /m ² x 12 Monate	EUR	15.589,-
+ 66,56 m ² x EUR 9,20 /m ² x 12 Monate	EUR	7.348,-
insgesamt	EUR	22.937,-
– Bewirtschaftungskosten 17,85 %	EUR	4.094,-
jährlicher Reinertrag	EUR	18.843,-
– Reinertragsanteil des Bodens		
2,0 % von EUR 410.310,- ¹	EUR	8.206,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR	10.637,-
x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer		
Restnutzungsdauer von 40 Jahren		
Barwertfaktor: 27,36 ²	EUR	291.028,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR	291.028,-

Pkw-Garage I:

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR	600,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	EUR	157,-
jährlicher Reinertrag	EUR	443,-
– Reinertragsanteil des Bodens		
2,0 % von EUR 8.730,- ¹	EUR	175,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR	268,-
x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer		
Restnutzungsdauer von 10 Jahren		
Barwertfaktor: 8,98 ²	EUR	2.407,-
Ertragswert Pkw-Garage I	EUR	2.407,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Doppelgarage:

EUR 100,00 /Monat x 12 Monate	EUR	1.200,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	<u>EUR</u>	<u>314,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR	886,-
– Reinertragsanteil des Bodens 2,0 % von EUR 17.460,- ¹	<u>EUR</u>	<u>349,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR	537,-
x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren Barwertfaktor: 19,52 ²	<u>EUR</u>	<u>10.482,-</u>
Ertragswert Pkw-Doppelgarage	EUR	10.482,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR	291.028,-
Ertragswert Pkw-Garage I	EUR	2.407,-
Ertragswert Pkw-Doppelgarage	<u>EUR</u>	<u>10.482,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	303.917,-
+ Bodenwert	<u>EUR</u>	<u>764.952,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR	1.068.869,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR</u>	<u>52.500,-</u>
Ertragswert	EUR	1.016.369,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 30.11.2023, somit

EUR 1.016.369,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Bauschäden und Baumängel

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 1.094.370,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 1.016.369,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 1.074.870,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kierberg, Blatt 400 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Lohmühle 24“, in der Größe von 1.506 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 30.11.2023, somit auf gerundet

EUR 1.075.000,-

geschätzt.

5 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das vorliegende Bewertungsgrundstück ist, wie bereits unter Punkt 2.3 erwähnt, unbebaut und dient als Teil des öffentlich genutzten Gehweges. Eine Bebauung dieses Grundstücks ist nicht möglich.

Der Verkehrswert des Flurstücks 3415 wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet. Der Bodenwert für Straßenland ist von der Stadt Brühl in Höhe von 50 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebenen aktuellen Bodenrichtwertes für baureifes Land in der zugehörigen Zone festgesetzt (siehe unter Punkt 4.3). Die Fläche des Grundstücks wird somit mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 285,- /m² bewertet (EUR 570,- /m² x 50 %). Den auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigung) wird, aufgrund der Ausführung und des Zustandes, kein gesonderter Wert beigemessen.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück wird, wie unter Punkt 5.1 beschrieben, mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 285,-/m² bewertet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt somit bei einer Größe von 37 m²

EUR 10.545,-.

5.3 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet (siehe unter Punkt 5.1).

Der Bodenwert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 10.545,- ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kierberg, Blatt 400 eingetragenen, Grundstücks Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415, Straße, „Im Mühlengrund“ in der Größe von 37 m², wird zum Bewertungsstichtag, dem 30.11.2023 somit auf gerundet

EUR 11.000,-

geschätzt.

4 Zusammenfassung

Bewertungsobjekte : Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3408, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit einer Pkw-Doppelgaragen und zwei aneinander angebauten Einzelgaragen. Das Wohnhaus setzt sich aus einem vollunterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem vollunterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach und einem weiteren, vollunterkellerten, eingeschossigen Anbau mit flachgeneigtem Satteldach zusammen.

Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 3, Flurstück 3415, unbebaut, dient als Teil des Gehweges.

Hinweis : Das Flurstück 3408 ist zurzeit über die südöstlich angrenzende Straße „Lohmühle“ erschlossen. Rückseitig grenzt das Grundstück an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 3415. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der an die Straße „Im Mühlengrund“ grenzt und als Teil des Gehweges dient. Das Flurstück 3408 kann somit auch von der Straße „Im Mühlengrund“ aus erschlossen werden. Die Zuwegung bzw. die Zufahrt zum Flurstück 3408 erfolgt von dieser Straße aus über das Flurstück 3415. Dies ist rechtlich nicht abgesichert.

**Anschrift der Objekte
(amtl. Hausnummer)** : Lohmühle 24, 24a,
50321 Brühl - Kierberg

Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als Durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksgrößen	: 1.506 m ² Flurstück 3408 37 m ² Flurstück 3415
Beschreibung der Grundstücke	: Die Bewertungsgrundstücke sind weitgehend eben und befinden sich auf Straßenniveau. Das Grundstück Flurstück 3408 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 30 m an die Straße „Lohmühle“ und ist durchschnittlich ca. 28 m breit und ca. 54 m tief. Rückseitig grenzt es mit einer Breite von ca. 25 m an das Flurstück 3415. Das Flurstück 3415 hat einen viereckigen Zuschnitt. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Nordwesten mit einer Breite von ca. 25 m an die Straße „Im Mühlengrund“ grenzt und durchschnittlich ca. 1,5 m tief ist.
Baujahre	: Das Haupthaus wurde, laut Bauakte, im Jahr 1955 erbaut. Der Hausanbau I wurde 1978, der Hausanbau II im Jahr 2000 erstellt. Die Pkw-Einzelgarage I wurde 1963 erstellt. Hinsichtlich der an diese Garage angebauten zweiten Einzelgarage liegen keinerlei Informationen in der Bauakte vor. Die im vorderen Grundstücksbereich befindliche Pkw-Doppelgarage wurde 1984 erstellt.
Konstruktionsart	: Massivbau
Zustand	: <u>Wohnhaus (Haupthaus und Anbauten)</u> : Der Fassadenputz des Haupthauses und des Anbaus I weist stellenweise Risse auf und die Fassaden sind zum Teil verschmutzt.

Der Balkon weist unterseitig stellenweise Risse und Feuchtigkeitsschäden auf. Die Eingangstür des Haupthauses ist stellenweise beschädigt.

Die im Haupthaus befindliche Toilette wurde zum Abstellraum umfunktioniert. Das WC wurde zwar abmontiert, der WC-Anschluss ist jedoch, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümer, noch vorhanden. Im Bad der Erdgeschosswohnung sind die Fliesen bzw. die Fugen dieser im Duschwannenbereich sowie seitlich der Badewanne stellenweise beschädigt. Die Heizkörper bzw. die Lackierung dieser sind zum Teil stellenweise beschädigt. Die vom Bad des Anbaus I zur Terrasse führende Fenstertür ist defekt. Die Holzstufen und das Gelände der zum Dachgeschoss führenden Treppe müssen instandgesetzt werden. Im Dachgeschoss müssen die Holzfenster und die Türen zum Teil saniert bzw. erneuert werden. Im Zimmer I des Dachgeschosses weist die Decke im Randbereich, oberhalb des Fensters, stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Zimmer III und in der Küche der Dachgeschosswohnung sind die Bodenbeläge und Wandverkleidungen tlw. beschädigt. Im Dachgeschossbad ist die Toilettenspülung vermutlich defekt (offene Spülkasten am Ortstermintag). Die Dachgeschosswohnung bzw. der Flur dieser ist mittels einer Holzwand mit einer furnierten Tür vom Treppenhaus abgetrennt. Die Betonstufen der zum Kellergeschoss führenden Treppe sind stellenweise beschädigt. In einigen Kellerräumen waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur sehr beschränkt möglich war.

Im Kellergeschoss des Haupthauses ist der Betonboden zum Teil beschädigt und die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Heizungsraum ist die Decke stellenweise beschädigt. Die Metallfenster bzw. die tlw. davor befindlichen Metallgitter sind stellenweise beschädigt. Die Türblätter sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Im Kellergeschoss des Anbaus I weisen die Wände und Decke seitlich der Kelleraußentür bzw. oberhalb dieser stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das oberhalb der Kelleraußentür befindliche Glasbausteinfenster ist stellenweise gerissen. Im Deckenbereich des Kellerraums VI weist die Abdeckung der im Randbereich verlaufenden Rohrleitungen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und wurde stellenweise, vermutlich zwecks Reparaturarbeiten, geöffnet. Ferner sind die Glasbausteinfenster zum Teil beschädigt. Im Kellergeschoss des Anbaus II ist der Deckenputz zum Teil abgegangen bzw. entfernt worden. Genaue Ursachen bzw. der Grund hierfür konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht werden. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Einzelgarage I:

Das Schwingtor, die Holzbrettertür des Abstellraumes sowie der Holzrahmen des Fensters sind stellenweise beschädigt. Die Fassade weist im oberen Bereich tlw. Feuchtigkeitsschäden und Risse auf. In der Garage sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur beschränkt möglich war. Die Decke weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Ansonsten weist die Garage einen noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Einzelgarage II:

Die Garage weist einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Schwingtor ist stellenweise beschädigt. Die Metalltür sowie die Metallrahmen der Fenster sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Dacheindeckung ist erneuerungsbedürftig. In der Garage sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur beschränkt möglich war. Die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden und Risse auf.

Für die Garage II liegt keine Genehmigung in der Bauakte vor. Diesem Gebäude wurde, aufgrund der o. g. Gegebenheit sowie der Ausführung und des Zustandes, im Rahmen der Wertermittlung kein gesonderter Wert beigemessen.

Pkw-Doppelgarage:

In der Garage sind diverse Gegenstände und Fahrzeuge gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Das Holztor sowie der Holzrahmen des Fensters sind stellenweise beschädigt. Die Dacheindeckung soll überprüft bzw. instandgesetzt werden. Ansonsten weist die Garage einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche : 173,21 m² Hauptwohnung
66,56 m² Einliegerwohnung
 239,77 m² insgesamt

Grundrisseinteilung

: **Wohngebäude:****Kellergeschoss:**

Haupthaus: 4 Kellerräume, Heizungsraum, Flur;

Anbau I: 2 Kellerräume;

Anbau II: 1 Kellerraum mit offenem Duschaum seitlich des WCs, WC

Erdgeschoss:

Haupthaus: Flur / Treppenhaus;

Hauptwohnung:

Haupthaus: Esszimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Küche, Abstellraum, Diele mit Garderobe;

Anbau I: Erweiterung des Schlafzimmers des Haupthauses, Bad;

Anbau II: Wohnzimmer, Eingangsdiele, WC

Dachgeschoss:

Haupthaus: Abstellkammer, Abstellraum, Flur / Treppenhaus;

Einliegerwohnung:

Haupthaus: 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon

Die Grundrisseinteilung der Hauptwohnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Das Haupthaus wurde nachträglich durch zwei vollunterkellerte, eingeschossige Anbauten erweitert. Die Räume der Hauptwohnung erstrecken sich somit über die Länge der drei Gebäuden. Das im Anbau I befindliche Bad kann nur von dem Schlafzimmer und der Terrasse aus begangen werden. Die Grundrissanordnung der Einliegerwohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

- in Erbengemeinschaft -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches

: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 23/23). Eingetragen
am 31.08.2023.

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 die vorliegenden
Objekte erkennbar.

Nutzung der Objekte : Das Bewertungsgrundstück Flurstück 3408 ist
mit einem Einfamilienhaus mit einer
Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit
zwei Pkw-Einzelgaragen und einer
Doppelgarage bebaut. Die Einliegerwohnung
ist zurzeit ungenutzt.

Ansonsten wird das Objekt vom Teileigentümer, Herrn XXXXX, bewohnt bzw. genutzt. Das Flurstück 3415 dient als Teil des unmittelbar nordwestlich des Flurstück 3408 liegenden Gehweges.

Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse: Flurstück 3408:

Sachwert : EUR 1.094.370,-

Ertragswert : EUR 1.016.369,-

Flurstück 3415:

Bodenwert : EUR 10.545,-

Wertermittlungstichtag : 30.11.2023

Verkehrswerte:

Flurstück 3408 : EUR 1.075.000,-

Flurstück 3415 : EUR 11.000,-

insgesamt : EUR 1.086.000,-

Bergheim, den 05.06.2024

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

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



das mit dem Einfamilienhaus „Lohmühle 24“ (Haupthaus mit zwei Anbauten) mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie mit einer Doppelgarage und zwei Einzelgaragen bebaute Flurstück 3408



Haupthaus mit Anbau II und Pkw-Doppelgarage



Haupthaus, Zuwegung bzw. Zufahrt zum zweiten Eingang des Wohnhauses (Hausnummer 24) sowie zu den Garagen





Seiten-/ Rückansicht des Haupthauses und des Anbaus I





die aneinander angebauten Pkw-Garagen I und II,
Front- und Rückansicht





Rückansicht der auf dem Flurstück 3408 befindlichen Gebäude

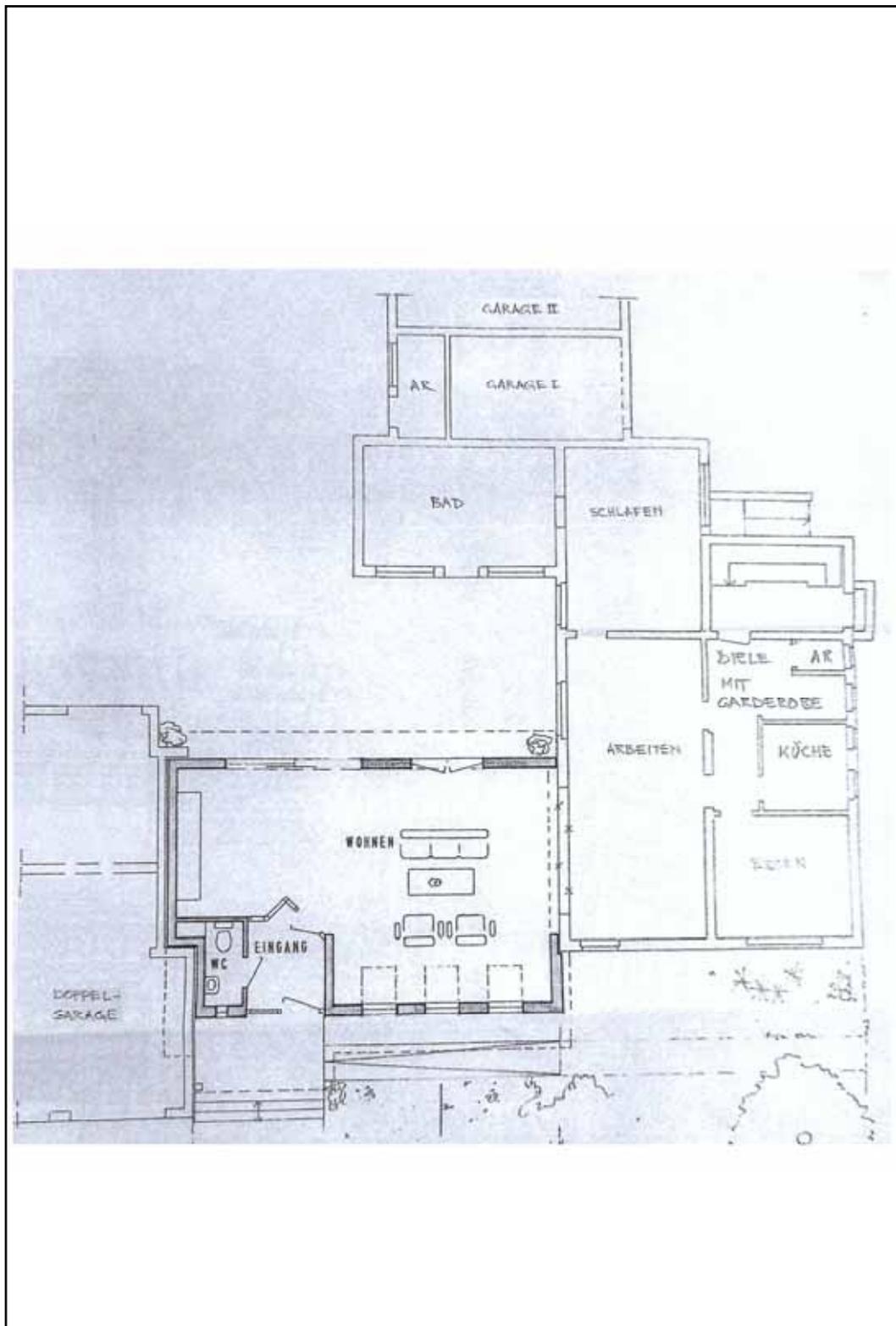


rückwärtiger Bereich des Flurstücks 3408

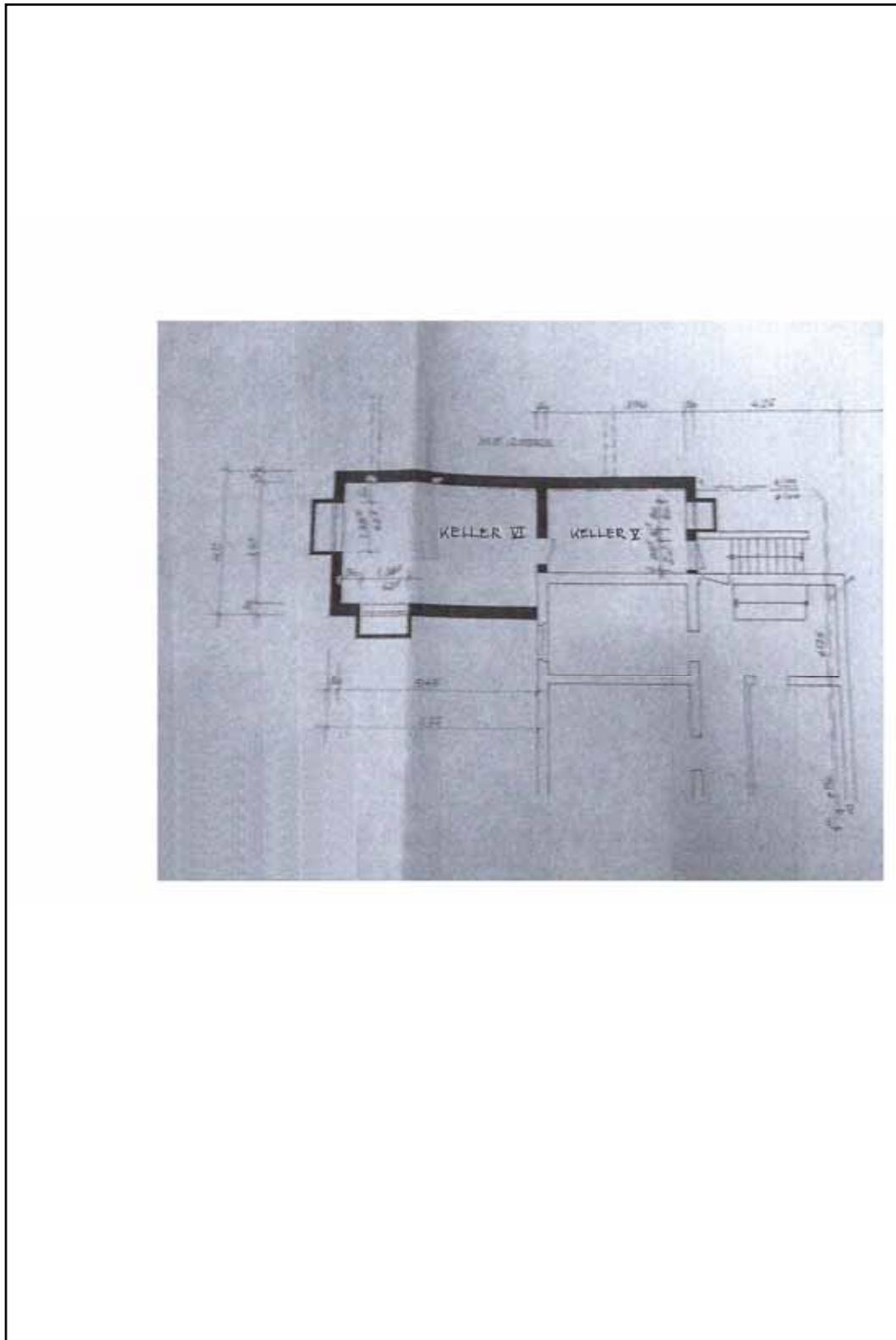


das unbebaute, als Teil des Gehweges dienende Flurstück 3415
(Fotomarkierung ungenau)

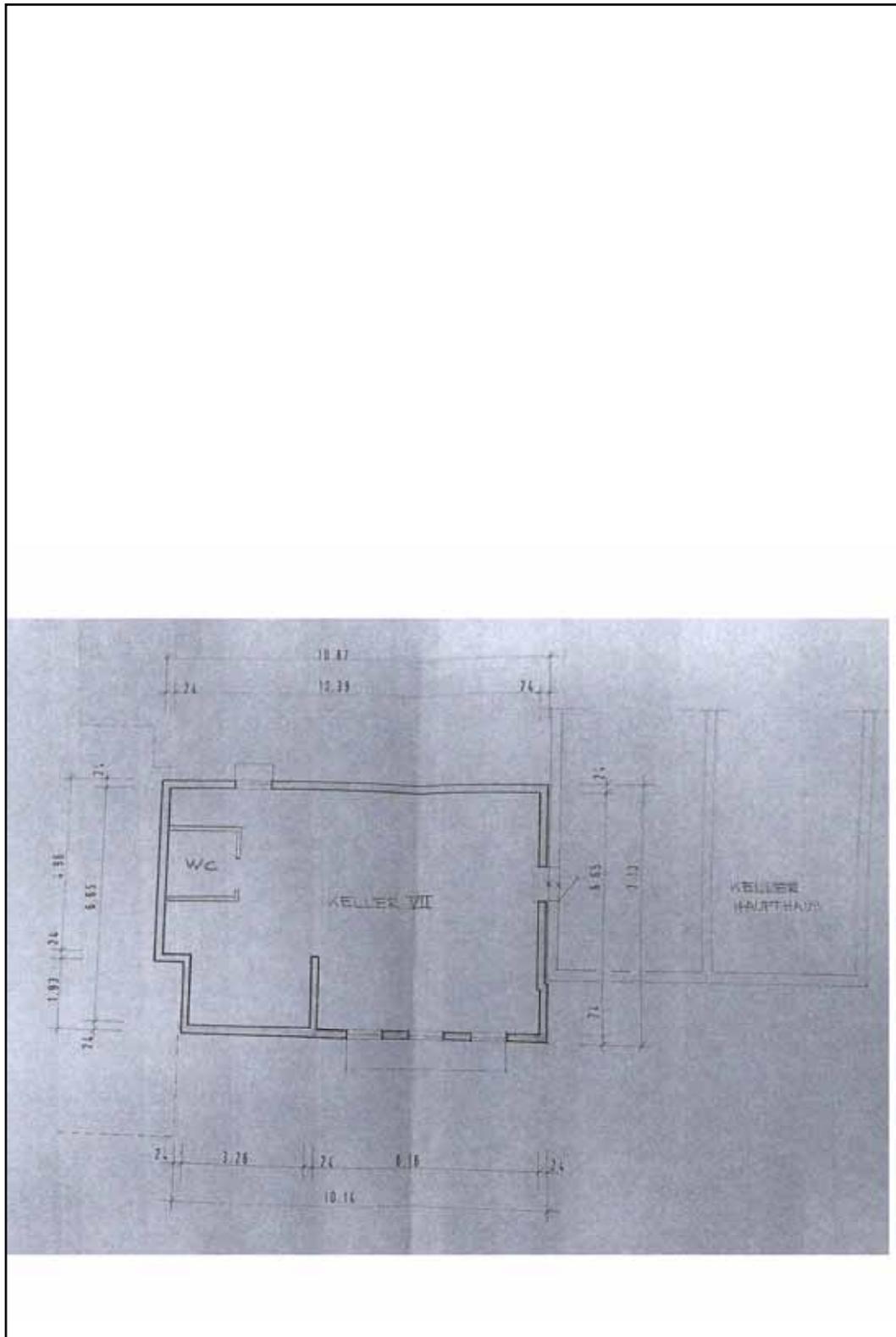




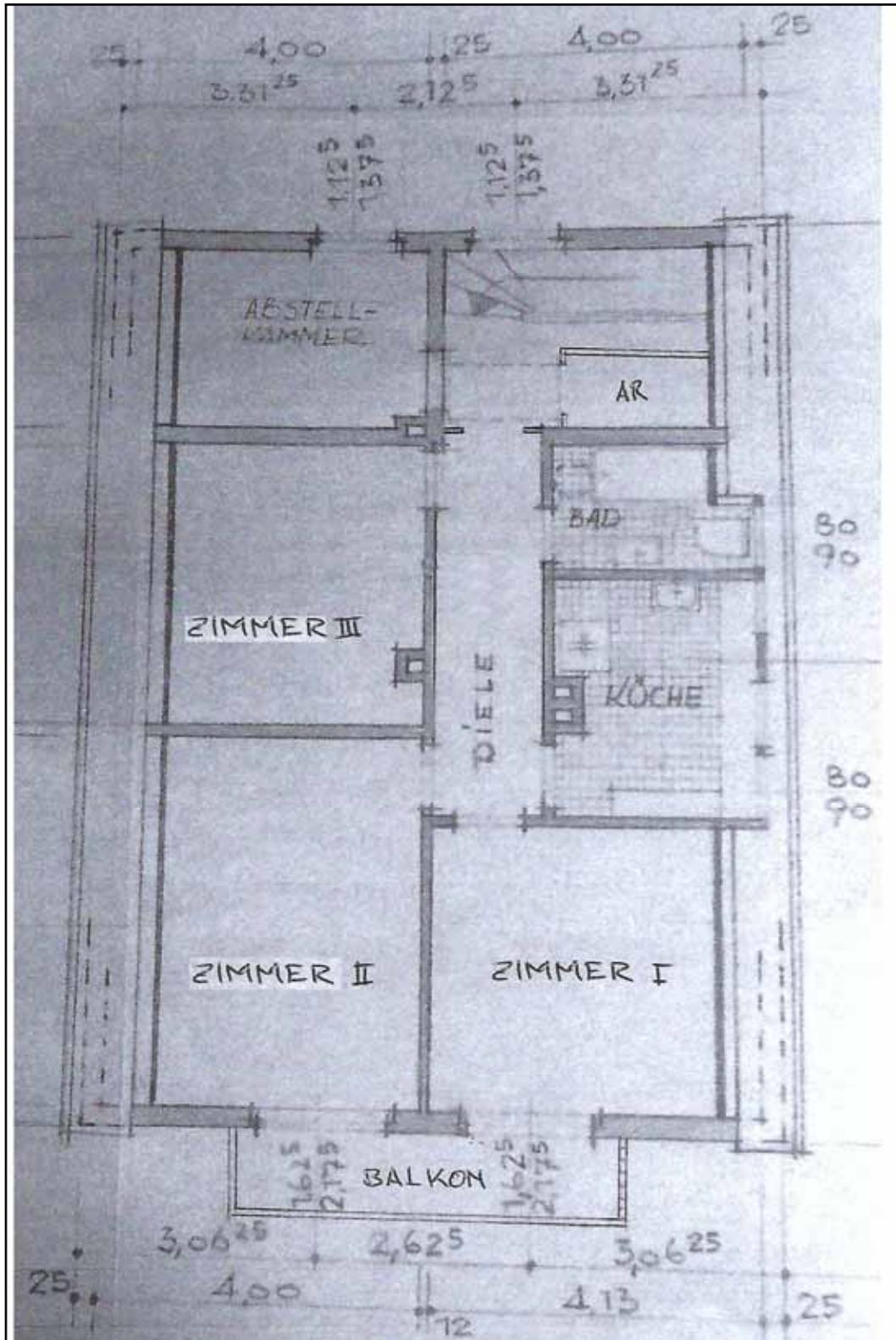
die Hauptwohnung im Erdgeschoss sowie die Garagen



Kellergeschoss des Anbaus I



Kellergeschoss des Anbaus II



Haupthaus, Einliegerwohnung im Dachgeschoss