

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus sowie
mit einer Pkw-Garage bebaute Grundstück Gemarkung
Hürth, Blatt 333, Flur 11, Flurstück 3297,
Trierer Straße 28,
50354 Hürth – Alt-Hürth,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 26/23 -

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

Auftragsdatum : 18.12.2023

Tag der Ortsbesichtigung : 21.02.2024

Wertermittlungstichtag : 21.02.2024

Qualitätsstichtag : 21.02.2024

Verkehrswert : EUR 375.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung	14
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	15
3.4	Ermittlung der Wohnfläche	15
3.5	Außenanlagen	16
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 11, Flurstück 3297	17
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22

4.4.2	Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Ertragswertberechnung	34
4.6	Verkehrswertermittlung	38
5	Zusammenfassung	39

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 18.12.2023 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hürth, Blatt 333 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

- Gemarkung Hürth, Flur 11, Flurstück 3297, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Trierer Straße 28“, in der Größe von 672 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 21.02.2024, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie das Betreten der südwestlich der Gebäude befindlichen Grundstücksfläche waren nicht möglich.

Laut Angaben der zuständigen Baubehörde liegen keine Bauakten bezüglich des Bewertungsobjekts vor. Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den katasteramtlichen Unterlagen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Hürth, Blatt 333

Gemarkung	: Hürth
Flur	: 11
Flurstück	: 3297
Größe	: 672 m ²
Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX, jetzige XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Eine Grunddienstbarkeit dahingehend, dass der jeweilige Eigentümer der Parzellen Hürth Flur Mb Flurstück 257/1 und Hürth Flur Mb Flurstück 257/33 berechtigt ist, einen an der Nordostseite des belasteten Grundstücks Flur Mb Flurstück 257/19 gelegenen Pfad von etwa 1 Meter Breite zum Gehen zu benutzen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Februar 1952 eingetragen am 20. Juni 1952 und hierher übertragen von Blatt 3340 am 16. August 1976. ¹ Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 26/23). Eingetragen am 05.10.2023.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

¹ siehe Punkt 2.3

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

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

Die Stadt Hürth besteht aus 12 Stadtteilen. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Alt-Hürth, an der Südostseite der Trierer Straße. Diese ist als durchschnittlich befahrene Erschließungsstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Das Naherholungsgebiet Hürtherberg (Landschaftsschutzgebiet) liegt unmittelbar südöstlich des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 62.000 Einwohner. Der Stadtteil Alt-Hürth hat ca. 7.300 Einwohner.

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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind in Hürth vorhanden. Das Einkaufszentrum „Hürth Park“ liegt ca. 1 km nördlich des Bewertungsobjekts.

Kindergärten und Grundschulen sind in Alt-Hürth vorhanden. Weiterführende Schulen können im nordöstlich gelegenen Stadtteil Hermülheim besucht werden.

¹ siehe Punkt 2.3

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln-Zülpich) verläuft ca. 500 m südöstlich von dem Bewertungsobjekt. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Gleuel“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier-Köln) liegt in ca. 5 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Kalscheuren“ liegt in ca. 3 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 2 km, die nächste Bushaltestelle ca. 300 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 672 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 44 m an die Trierer Straße und ist durchschnittlich ca. 45 m breit und ca. 15 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist geneigt. Der mit einem Wohnhaus und einer Pkw-Garage bebaute Bereich des Grundstücks sowie die um die Gebäude befindliche Grundstücksfläche sind terrassenförmig angelegt. Dieser Bereich liegt auf einem höheren Geländeniveau als die angrenzende Trierer Straße. Der restliche Grundstücksbereich ist zu der vorgenannten Straße hin, nach Nordwesten bzw. Nordosten, abschüssig.

Zulasten des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur Mb (jetzt 11), Flurstück 257/19 (jetzt Flurstücke 3297 und 3296) wurde infolge eines Kaufvertrags im Jahr 1952 eine Grunddienstbarkeit als Gehrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hürth, Flur Mb, Flurstücke 257/1 (jetzt 3260 u. a.) und 257/33 (jetzt 3222 u. a.) in Abt. II des Grundbuches (Ifd. Nr. 1) eingetragen. Die jeweiligen Eigentümer der begünstigten Grundstücke sind hierdurch berechtigt, einen an der Nordostseite des belasteten Grundstücks gelegenen Pfad von etwa einem Meter Breite zum Gehen zu benutzen (siehe unter Punkt 2.1, Seite 5).

Hinsichtlich der hierdurch belasteten Grundstücksfläche liegen keine Lagepläne in der Grundakte vor. Das belastete Grundstück Flurstück 257/19 wurde, laut Angaben des zuständigen Katasteramtes, nachträglich in zwei Grundstücke aufgeteilt. Durch die Teilung entstanden das Bewertungsgrundstück Flurstück 3297 und das nordwestlich an dieses Grundstück angrenzende, schmale Flurstück 3296. Bei den begünstigten Grundstücken handelt es sich um eine Teilfläche des südöstlich des Bewertungsgrundstück liegenden Naherholungsgebiet, welche ebenfalls nachträglich aufgeteilt wurde. Durch die Teilung dieser entstanden die unmittelbar nordöstlich bzw. südöstlich des Bewertungsgrundstücks liegenden städtischen Flurstücke 3260 und 3222 sowie weitere, südöstlich an diese grenzenden Teilflächen des o. g. Naherholungsgebiets.

Durch das o. g. Recht sollte die Erschließung der begünstigten Grundstücke von der Trierer Straße aus, über einen entlang der nordöstlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verlaufenden Fußweg, gesichert werden. Das Bewertungsgrundstück wurde jedoch hierfür nicht in Anspruch genommen. Der zum o. g. Naherholungsgebiet führende Weg befindet sich auf dem einseitig an die Straße angrenzenden, begünstigten Grundstück Flurstück 3260. Aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten wird dem o. g. Recht kein Wert beigemessen.

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

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

Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage bezüglich bergbaubedingter Einwirkungen auf das Bewertungsgrundstück von der RWE Power Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar ist.

Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Pkw-Garage bebaut. Es ist voll erschlossen.

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

Hinsichtlich des Bewertungsobjekts liegen keine Bauunterlagen vor (siehe unter Punkt 3.1). Eine Innenbesichtigung der Gebäude war, wie bereits erwähnt, nicht möglich und die südwestlich der Gebäude befindliche Grundstücksfläche konnte nicht betreten werden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten können keine genauen Angaben zur Bebauung gemacht werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung vorausgesetzt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Wohnhaus „Trierer Straße 28“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Eine Innenbesichtigung der Gebäude und die Begehung des südwestlichen Grundstücksbereichs waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Bauunterlagen bezüglich des Bewertungsobjekts sind, laut Angaben der zuständigen Baubehörde, nicht vorhanden. Die katasteramtliche Vermessung der Gebäude (im Rohbauzustand) fand, laut Angaben des zuständigen Katasteramtes, im Jahr 1965 statt.

Das Wohnhaus wurde freistehend, vermutlich nicht unterkellert, zweigeschossig, mit Flachdach erstellt. Angaben zur Grundrisseinteilung sowie zum Innenausbau des Wohngebäudes können, aufgrund der fehlenden Bauunterlagen und Innenbesichtigung, nicht gemacht werden. Im rückwärtigen Bereich des Obergeschosses ist vermutlich ein Balkon vorhanden. Dieser Bereich konnte jedoch weder begangen noch von der Straße aus genau gesehen werden. Somit können keine genauen Angaben hinsichtlich des Vorhandenseins und der Größe des Balkons gemacht werden. Bezüglich des Innenausbaus konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nur ein Teil der Eingangsdiele und der zum Obergeschoss führenden Treppe durch die Verglasung der Eingangstür gesehen werden.

Die Pkw-Garage befindet sich seitlich des Wohnhauses. Sie wurde entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze, vermutlich nicht unterkellert, mit Flachdach erstellt. Aufgrund der Tiefe des Innenraumes bietet sie vermutlich Stellplatz für zwei Personenkraftwagen (hintereinander). Das Flachdach der Garage wird, soweit ersichtlich, als Dachterrasse genutzt.

Bezüglich des Bewertungsobjekts liegen keine Bauakten vor und eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Flächenmaßen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurden von der Unterzeichnenden auf der Grundlage der vorhandenen Katasterunterlagen und der tlw. während des Besichtigungstermins aufgemessenen Außenmaße der Gebäude ermittelt. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: vermutlich in Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: vermutlich massiv
Fassade	: vordere und rückwärtige Fassade verklindert, im Bereich der auskragenden Loggia gefliest, ansonsten im Sockelbereich verklindert, darüber mit Waschbetonplatten verkleidet (Vorhang Fassade)
Decken	: vermutlich als Stahlbetondecken
Treppen	: einstufiges Eingangspodest mit Natursteinbelag, Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer zum Obergeschoss
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: Dachrinnen innenliegend, Fallrohre in Zink gestrichen
Schornstein	: ab Dachaustritt verklindert
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: nicht bekannt, vermutlich als Warmwasserzentralheizung
Warmwasser-Versorgung	: vermutlich über Heizung bzw. Durchlauferhitzer

- Fußböden : in der Eingangsdiele mit Natursteinbelag, ansonsten vermutlich tlw. mit Teppich- bzw. Laminatbodenbelag, tlw. mit Fliesenbelag
- Wandbehandlung : in der Eingangsdiele tlw. mit Steinriemchen verkleidet, ansonsten vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest
- Deckenbehandlung : vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
- Fenster : soweit ersichtlich als einfach verglaste Holzfenster, im Erdgeschoss zum vorderen Bereich hin mit Bleiverglasung und Metallsicherheitsgitter, im Obergeschoss zur Loggia hin vermutlich tlw. als großformatige, feststehende Rahmenelemente
- Fensterbänke : Außen: soweit ersichtlich verklinkert; Innen: vermutlich in Stein
- Rollläden : soweit ersichtlich, ein nach Nordwesten öffnendes Fenster mit Kunststoffrollladen
- Türen : Hauseingangstürelement als Metallrahmenkonstruktion mit Glasfüllung und Vorsatzgitter; Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : Loggia als auskragendes, überdachtes, in Beton erstelltes Element mit Sicherheitsgeländer (Metallgeländer mit Paneelen verkleidet)
- Zustand : Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Loggia wurde als auskragendes, überdachtes und beidseitig abgeschlossenes Bauteil in Beton erstellt. Die Fliesen der Fassadenverkleidung dieses Bauteils sind stellenweise beschädigt bzw. fehlen zum Teil. Die hierdurch freigelegten Konstruktionsflächen weisen starke Schäden auf. Die Bodenplatte der Loggia sowie die Überdachung dieser weisen unterseitig stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Verklinkerung der rückwärtigen Fassade fehlt stellenweise. Die Bitumenbahnen der Dacheindeckung müssen überprüft und instandgesetzt bzw. erneuert werden. Die Verkleidung des Schornsteins ist beschädigt. Die Holzfenster sind beschädigt und müssen instandgesetzt bzw. zum Teil erneuert werden. Die Glasfüllungen der zum vorderen Grundstücksbereich öffnenden Erdgeschossfenster sind zum Teil beschädigt und die Metallsicherheitsgitter dieser stellenweise verrostet. Der im Bereich des seitlichen Obergeschossfensters ersichtliche Rollladen ist defekt. Im Bereich der Eingangstür weist die Verklinkerung der Türleibung Risse auf. Der Metallrahmen und die Glasfüllungen des Eingangstürelements sind ebenfalls stellenweise beschädigt.

Pkw-Garage:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: vermutlich in Massivbau
Fundamente	: in Beton
Mauerwerk	: vermutlich massiv
Fassade	: soweit ersichtlich verklinkert
Decke	: vermutlich als Betondecke

Dach	: Flachdach, soweit ersichtlich als Dachterrasse genutzt
Dachentwässerung	: vermutlich innenliegend
Tor/Türen	: Metallschwingtor
Zustand	: Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassadenverkleidung ist stellenweise beschädigt bzw. fehlt zum Teil. Die Laibung der Toröffnung weist im oberen Bereich starke Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallschwingtor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Das Metallgeländer der Dachterrasse ist ebenfalls stellenweise beschädigt.

3.2 Grundrisseinteilung

Das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Wohnhaus wurde freistehend, vermutlich nicht unterkellert, zweigeschossig, mit Flachdach erstellt. Hinsichtlich der Grundrisseinteilung können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war und keine Bauakten bezüglich des Bewertungsobjekts vorhanden sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus ausgegangen. Hierbei wird eine zweckdienliche, den heutigen Wohnansprüchen entsprechende Grundrisseinteilung des Wohnhauses unterstellt.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über ein einstufiges Podest. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben bezüglich der Barrierefreiheit im Innenbereich des Gebäudes gemacht werden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

Wohnhaus:

$$(10,27 \text{ m} + 10,23 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times 10,96 \text{ m} \times 2 \quad \underline{224,68 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche Wohnhaus **224,68 m²**

Pkw-Garage:

$$[(4,86 \text{ m} + 2,85 \text{ m}) \times \frac{1}{2}] \times [(10,44 \text{ m} + 10,23 \text{ m}) \times \frac{1}{2}] \quad \underline{39,84 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche Pkw-Garage **39,84 m²**

3.4 Ermittlung der Wohnfläche

Da das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden konnte und keine Bauunterlagen bezüglich des Bewertungsobjekts vorhanden sind, wird die Wohnfläche aus der bebauten Fläche des Gebäudes ermittelt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Wohnfläche der Vollgeschosse (EG/OG) ca. 75 % der bebauten Fläche beträgt. Die Fläche der Loggia kann nur geschätzt werden. Diese sowie die Fläche der auf dem Garagendach befindlichen Terrasse werden mit 25 % berücksichtigt. Die Wohnfläche wird somit wie folgt geschätzt:

$$(10,27 \text{ m} + 10,23 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times 10,96 \text{ m} \times 2 \times 75 \% \quad 168,51 \text{ m}^2$$

$$+ 9,40 \text{ m} \times 1,55 \text{ m} \times 25 \% \quad \underline{3,64 \text{ m}^2}$$

Wohnfläche Wohnhaus **172,15 m²**

$$[(4,86 \text{ m} + 2,85 \text{ m}) \times \frac{1}{2}] \times$$

$$[(10,44 \text{ m} + 10,23 \text{ m}) \times \frac{1}{2}] \times 25 \% \quad \underline{9,96 \text{ m}^2}$$

Wohnfläche Dachterrasse oberhalb der Garage **9,96 m²**

Wohnfläche insgesamt **182,11 m²**

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück ist geneigt. Der mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstücksbereich sowie die um die Gebäude befindliche Grundstücksfläche sind terrassenförmig angelegt. Dieser Bereich liegt auf einem höheren Geländeniveau als die angrenzende Straße. Der restliche Grundstücksbereich ist zur Straße hin abschüssig und entlang der Straße sowie zu den angrenzenden Grundstücken hin mit einer mit Steinriemchen verkleideten Stützmauer eingegrenzt.

Die vor den Gebäuden befindliche Grundstücksfläche sowie die Zuwegung bzw. Zufahrt zu den Gebäuden sind mit Verbundsteinplatten befestigt. Die südwestlich der Gebäude liegende Grundstücksfläche ist seitlich mit einem Holzzaun eingegrenzt. Hinsichtlich dieses Bereichs können keine Aussagen gemacht werden, da er nicht im Rahmen der Ortsbesichtigung betreten werden konnte. Der restliche Grundstücksbereich ist tlw. mit Bodendecker, tlw. mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen. In diesem Bereich sind diverse Pflanzenkübel sowie andere Zierelemente vorhanden. Diesen wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, kein Wert beigemessen.

Das unmittelbar südöstlich des zu bewertenden Grundstücks liegende Naherholungsgebiet liegt auf einem wesentlich höheren Geländeniveau und ist zum Grundstück hin mit einer massiven Stützmauer, mit darüber befindlichem Maschendrahtzaun, abgestützt. Ein parallel zur südöstlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verlaufender Fußweg führt von der Trierer Straße aus, über das nordöstlich angrenzende städtische Grundstück Flurstück 3260, zum o. g. Naherholungsgebiet.

Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Verbundsteinplatten der Bodenbefestigungen sind stellenweise gerissen und liegen zum Teil uneben. Der vorgenannte Holzzaun und die Stützmauer sind zum Teil beschädigt. Der Garten befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 11, Flurstück 3297

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude wird, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen.

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 Alt-Hürth (Richtwertzone 7056) EUR 440,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksgröße: 450 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 15 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 374,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.02.2024, bei einer Größe von 672 m²

EUR 251.328,-.

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. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert.

Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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 163,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 181,3.

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 Wohngebäude:
 Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser

NHK 2010 für das Gebäude wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes wie folgt ermittelt:

Gebäudeart (1.33): nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach.

Standardstufe 2 (20,0 %) EUR 870,00/m² BGF

Standardstufe 3 (78,5 %) EUR 1.000,00/m² BGF

Standardstufe 4 (1,5 %) EUR 1.205,00/m² BGF

$EUR\ 870,00 \times 20,0\ \% + EUR\ 1.000,00 \times 78,5\ \% + EUR\ 1.205,00 \times 1,5\ \%$
 $= EUR\ 977,08/m^2$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 977,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.771,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.771,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.771,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudeart: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

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

Standardstufe 3 (80 %)	EUR 245,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (20 %)	EUR 485,-/m ² BGF

$$\text{EUR } 245,00 \times 80 \% + \text{EUR } 485,00 \times 20 \% = \text{EUR } 293,00/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR	293,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR	531,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR	531,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	531,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 20.000,- geschätzt (*Loggia als auskragendes Bauteil EUR 20.000,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich (siehe unter Punkt 3.1).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 27 Jahre (Baujahr 1970) geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten auf 16 Jahre (Baujahr 1979) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

Der ermittelte, vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert). Der vorläufige Sachwert ist somit hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (siehe unter Punkt 4.4.1).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird der Marktanpassungsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 400.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 450,-/ m² mit 1,09 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 407.997,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten mit 1,09 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).

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und die genaue Begutachtung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude wird somit durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustands, auf eine Höhe von 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 66.708,- (444.717,- x 15 %) geschätzt.

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

224,68 m ² BGF x EUR 1.771,- /m ²	EUR 397.908,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 20.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 417.908,-
– Alterswertminderung 66 % ¹	EUR 275.819,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 142.089,-

Pkw-Garage:

39,84 m ² BGF x EUR 531,- /m ²	EUR 21.155,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 21.155,-
– Alterswertminderung 73 % ²	EUR 15.443,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 5.712,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 142.089,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 5.712,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 147.801,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 8.868,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 156.669,-
+ Bodenwert	EUR 251.328,-
vorläufiger Sachwert	EUR 407.997,-
9 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,09)	EUR 36.720,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 444.717,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	EUR 66.708,-
marktangepasster Sachwert	EUR 378.009,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 21.02.2024, somit

EUR 378.009,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 27 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 16 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 15 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt wird zurzeit vermutlich von der Eigentümerin selbst bewohnt bzw. genutzt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Hürth abgeleitet. Der o. g. Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 109,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,40/m² bis EUR 7,70/m². Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1970; Grundriss als zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend vorausgesetzt), mit EUR 7,05/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 182,11 m²), eine Miete von gerundet EUR 6,20/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 12 % aufgrund der Wohnflächengröße). Für die Nutzung der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,10/m². Diese wird bei der Ertragswertermittlung für das Wohnhaus und die oberhalb der Garage befindliche Dachterrasse in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garage ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Diesbezüglich wird zusätzlich für die Garage eine monatliche Miete in Höhe von EUR 80,00 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 13,50/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 20,23 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden 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 17,47 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

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

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten und aufgrund der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,7 % unterstellt (+ 1,0 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 27 Jahre (fiktives Baujahr 1970), die der Pkw-Garage auf 16 Jahre (fiktives Baujahr 1979) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen (siehe Seite 29). Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 2.000,- in Abzug gebracht.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

172,15 m ² x EUR 7,10 /m ² x 12 Monate	EUR 14.667,-
– Bewirtschaftungskosten 20,23 %	EUR 2.967,-
jährlicher Reinertrag	EUR 11.700,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,7 % von EUR 223.682,- ¹	EUR 3.803,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 7.897,-
x Kapitalisierung mit 1,7 % und einer	
Restnutzungsdauer von 27 Jahren	
Barwertfaktor: 21,51 ²	EUR 169.864,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 169.864,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Garage:

EUR 80,00 /Monat x 12 Monate	EUR 960,-
+ 9,96 m ² x EUR 7,10 /m ² x 12 Monate	<u>EUR 849,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 1.809,-
– Bewirtschaftungskosten 17,47 %	<u>EUR 316,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 1.493,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,7 % von EUR 27.646,- ¹	<u>EUR 470,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 1.023,-
x Kapitalisierung mit 1,7 % und einer	
Restnutzungsdauer von 16 Jahren	
Barwertfaktor: 13,91 ²	<u>EUR 14.230,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage	EUR 14.230,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 169.864,-
Ertragswert Pkw-Garage	<u>EUR 14.230,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 184.094,-
+ Bodenwert	<u>EUR 251.328,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 435.422,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 68.708,-</u>
Ertragswert	EUR 366.714,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 21.02.2024, somit

EUR 366.714,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie Kosten der Ausbesserung der Außenanlagen

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 378.009,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 366.714,-. 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 375.185,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Hürth, Blatt 333 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 11, Flurstück 3297, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Trierer Straße 28“, in der Größe von 672 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 21.02.2024, somit auf gerundet

EUR 375.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 11, Flurstück 3297, bebaut mit einem freistehenden, vermutlich nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Flachdach sowie mit einer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erstellten, vermutlich nicht unterkellerten Pkw-Garage mit Flachdach.
- Hinweise** : Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten der südwestlich der Gebäude befindlichen Grundstücksfläche waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Laut Angaben der zuständigen Baubehörde liegen keine Bauakten bezüglich des vorliegenden Objekts vor. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den katasteramtlichen Unterlagen erstellt worden.
- Zulasten des Bewertungsgrundstücks wurde im Jahr 1952 eine Grunddienstbarkeit (Gehrecht) in Abt. II des Grundbuchs eingetragen. Das Bewertungsgrundstück wurde jedoch nicht hierfür in Anspruch genommen. Diesem Recht wurde aufgrund o. g. Gegebenheit kein Wert beigemessen (siehe unter Punkt 2.3, Seite 7)
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Trierer Straße 28,
50354 Hürth – Alt Hürth
- Grundstücksgröße** : 672 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

- Grundstücksbeschreibung** : Das Bewertungsgrundstück ist geneigt. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 44 m an die Trierer Straße und ist durchschnittlich ca. 45 breit und ca. 15 m tief. Der mit einem Wohnhaus und einer Pkw-Garage bebaute Grundstücksbereich und die um die Gebäude befindliche Grundstücksfläche sind terrassenförmig angelegt. Dieser Bereich liegt auf einem höheren Geländeniveau als die angrenzende Straße. Der restliche Grundstücksbereich ist zu der o. g. Straße hin, nach Nordwesten bzw. Nordosten, abschüssig.
- Baujahr** : Bauunterlagen bezüglich des Objekts sind, laut Angaben der zuständigen Baubehörde, nicht vorhanden. Die katasteramtliche Vermessung der Gebäude im Rohbauzustand fand, laut Angaben des zuständigen Katasteramtes, im Jahr 1965 statt.
- Konstruktionsart** : vermutlich in Massivbau
- Zustand** : Wohnhaus:
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Loggia wurde als auskragendes, überdachtes und beidseitig abgeschlossenes Bauteil in Beton erstellt. Die Fliesen der Fassadenverkleidung dieses Bauteils sind stellenweise beschädigt bzw. fehlen zum Teil. Die hierdurch freigelegten Konstruktionsflächen weisen starke Schäden auf.

Die Bodenplatte der Loggia sowie die Überdachung dieser weisen unterseitig stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Verklinkerung der rückwärtigen Fassade fehlt stellenweise. Die Bitumenbahnen der Dacheindeckung müssen überprüft und instandgesetzt bzw. erneuert werden. Die Verkleidung des Schornsteins ist beschädigt. Die Holzfenster sind beschädigt und müssen instandgesetzt bzw. zum Teil erneuert werden. Die Glasfüllungen der zum vorderen Grundstücksbereich öffnenden Erdgeschossfenster sind zum Teil beschädigt und die Metallsicherheitsgitter dieser stellenweise verrostet. Der im Bereich des seitlichen Obergeschossfensters ersichtliche Rollladen ist defekt. Im Bereich der Eingangstür weist die Verklinkerung der Türlaibung Risse auf. Der Metallrahmen und die Glasfüllungen des Eingangstürelements sind ebenfalls stellenweise beschädigt.

Pkw-Garage:

Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassadenverkleidung ist stellenweise beschädigt bzw. fehlt zum Teil. Die Laibung der Toröffnung weist im oberen Bereich starke Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallschwinger bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Das Metallgeländer der Dachterrasse ist ebenfalls stellenweise beschädigt.

- Wohnfläche (geschätzt) : 172,15 m² Wohnhaus
9,96 m² Dachterrasse über Garage
 182,11 m² Wohnfläche insgesamt
- Grundrisseinteilung
 des Wohngebäudes : Angaben zur Grundrisseinteilung können,
 aufgrund der fehlenden Bauunterlagen und
 Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.
 Im Rahmen der Wertermittlung wurde von
 einer Nutzung des Gebäudes als
 Einfamilienhaus ausgegangen.
- Eigentümerin
 lt. Grundbuch : XXXXX, jetzige XXXXX,
 geboren am XXXXX
- Lasten in Abt. II : Eine Grunddienstbarkeit dahingehend, dass
 der jeweilige Eigentümer der Parzellen
 Hürth Flur Mb Flurstück 257/1 und Hürth
 Flur Mb Flurstück 257/33 berechtigt ist,
 einen an der Nordostseite des belasteten
 Grundstücks Flur Mb Flurstück 257/19
 gelegenen Pfad von etwa 1 Meter Breite
 zum Gehen zu benutzen. Mit Bezug auf die
 Bewilligung vom 27. Februar 1952
 eingetragen am 20. Juni 1952 und hierher
 übertragen von Blatt 3340 am 16. August
 1976.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
 (Amtsgericht Brühl, 41 K 26/23).
 Eingetragen am 05.10.2023.
- 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 das vorliegende
Objekt erkennbar.
- Nutzung des Objekts : Das Objekt wird vermutlich von der
Eigentümerin selbst genutzt. Weiterführende
Angaben können aufgrund der fehlenden
Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
- Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich
kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungsergebnisse: Sachwert : EUR 378.009,-
Ertragswert : EUR 366.714,-
- Wertermittlungsstichtag : 21.02.2024
- Verkehrswert : EUR 375.000,-**

Bergheim, den 05.08.2024

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

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



Trierer Straße, Blick Richtung Nordosten,
Hausgrundstück „Trierer Straße 28“





Trierer Straße, Blick Richtung Südwesten,
Straßenansicht des Einfamilienhauses „Trierer Straße 28“



Zuwegung bzw. Zufahrt zum Grundstück



Einfamilienhaus „Trierer Straße 28“ mit einer Pkw-Garage,
Zuwegung bzw. Zufahrt zu den Gebäuden





Hauseingangsbereich, Garagenzufahrt





beschädigte Fassaden





Schäden im Bereich der Loggia





Feuchtigkeitsschäden unterhalb der Loggia





beschädigtes Erdgeschossfenster



stellenweise beschädigtes Eingangstürelement



Zuwegung zum südöstlich angrenzenden Naherholungsgebiet von der Trierer Straße aus über das Nachbargrundstück Flurstück 3260



parallel zur südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufender Weg



Blick vom südöstlich des Objekts verlaufenden Weg aus Richtung Bewertungsgrundstück

