



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 11.12.2024
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.151



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
26.07.2024 (Tag der Außenbesichtigung)

Objekt:

Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss
(rechts) eines Mehrfamilienwohnhauses mit der
Teileigentumseinheit Nr. XII (PKW - Garage)
Hermülheimer Straße 201
50354 Hürth (Alstädten / Burbach)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasar - Neumann - Platz 3
50321 Brühl

Zwangsversteigerungssache ./ XXX XXX
AZ: 41 K 30 / 23 (AZ: 41 K 31 / 23)

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Wohnungseigentumseinheit Nr. 2,

in einem Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einem PKW - Garagenhof, aufgeteilt in insgesamt 12 Wohnungs- und 15 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagenstellplätze), davon die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) des Hauses " Hermülheimer Straße 201 " mit der Teileigentumseinheit Nr. XII im Garagenhof.

Bodenwertanteil WE 2	€	65.200.-
Bodenwertanteil TE XII	€	2.100.-

Bodenwertanteil, gesamt	€	67.300.-
--------------------------------	----------	-----------------

Grundstücksgröße: 1.223 m²

Bodenwert je m² (ebf): € 660.-

Ertragswert WE 2	€	275.500.-
-------------------------	----------	------------------

Wohnfläche WoFIV: rd. 84 m²

Jährlich marktüblich

erzielbarer Rohertrag: € 9.072.-

Rohertragsfaktor: 30,4 -fach

Liegenschaftszins: 1,50 %

Baumängel und -schäden: € 14.500.-

Ertragswert TE XII	€	13.200.-
---------------------------	----------	-----------------

PKW - Garage: 1 Stck.

Jährlich marktüblich

erzielbarer Rohertrag: € 720.-

Rohertragsfaktor: 18,3 -fach

Liegenschaftszins: 2,00 %

Baumängel und -schäden: € 700.-

Vergleichswert WE 2	€	271.300.-
---------------------	---	-----------

Verkehrswert / Marktwert, gesamt

(rd. € 3.440.- je m² Wohnfläche, inkl. der Teileigentumseinheit NR. XII (PKW - Garage))

€	289.000.-
----------	------------------

Einzelverkehrswerte

a.) Amtsgericht Brühl, <u>Wohnungsgrundbuch</u> von Hürth, Blatt 1362, Gemarkung Hürth, Flur 1, Flurstück 613, Gebäude- und Freifläche, Am Bornbach 1, 1a, Hermülheimer Straße 201, Größe 1.223 m ²	€	276.000.-
b.) Amtsgericht Brühl, <u>Teileigentumsgrundbuch</u> von Hürth, Blatt 1384, Gemarkung Hürth, Flur 1, Flurstück 613, Gebäude- und Freifläche, Am Bornbach 1, 1a, Hermülheimer Straße 201, Größe 1.223 m ²	€	13.000.-

Rohrleitungsrecht (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Rohrleitungsrecht. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01.06.1970 für die Gemeinde XXX in XXX eingetragen am 03.03.1971 in Blatt 0195 und mit dem jeweils belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 1190 nach Blatt 1361 bis 1382 und 1384 bis 1387 übertragen am 06.12.1994."

€ -.-

Geh- und Fahrrecht (II/3)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht mit Bau- und Aufwuchs- sowie Nutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hürth Blatt 3345 Flur 1 Flur-stück 195 und Hürth Blatt 0195 Flur 1 Flur-stück 197. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.08.1994 eingetragen am 25.01.1995."

€ -.-

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Hürther Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1.	Vorbemerkung	5-6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3.	Grundstücksbeschreibung	8-9
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Ergänzende Angaben	11-13
5.	Bebauung	14
6.	Baubeschreibung	15-18
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19-20
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	21
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	22
8.	Grundbuchdaten	23-26
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	27-28
9.2	Bodenwertanteil(e)	29-30
9.3	Ertragswert(e)	31-34
9.4	Vergleichswert / Immobilienrichtwert	35-37
9.5	Zusammenstellung	38-39
9.6	Verkehrswert / Marktwert	40
9.7	Aufteilung der Einzelwerte	41
9.8	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt.II des Grundbuches	42
10.	Anlagen	43-62
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (8 Seiten, 15 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (8 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 41, bin ich mit Schreiben vom 25.04.2024 (Posteingang 03.05.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgeannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Der für den 08.07.2024 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen. Der Zutritt (Innenbesichtigung) wurde nicht gewährt. Am 26.07.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 09.07.2024 erneut eine Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) durch den Unterzeichner stattgefunden. Der Zutritt zu den Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 2 wurde wieder nicht gewährt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach äußerem Eindruck, der Aktenlage und Kenntnis vergleichbarer Wohnungseigentumseinheiten im Bewertungsobjekt. Ein Zutritt ist dem Unterzeichner - wie vorgeannt - nicht gewährt worden.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Brühl zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Hürth eingeholt / recherchiert worden (2. - 17.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2024,
- 2.) Grundbuchauszug vom 24.05.2024,
- 3.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 03.06.2024,
- 4.) Erschließungsbeitragsbescheinigung der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnungen) der Stadt Hürth vom 21.06.2024,
- 5.) Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises vom 06.06.2024,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 03.06.2024,
- 7.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 06.06.2024,
- 8.) Bescheinigung der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) gem. WFNG NRW vom 05.06.2024,
- 9.) Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Hürth vom 03.06.2024,
- 10.) Teilungserklärung vom 15.08.1994 (UR - Nr. 1748 / 1994, Notar XXX XXX, Köln), einschl. Aufteilungsliste,
- 11.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 11.03.1994 / 09.05.1994,

- 12.) Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Hürth vom 30.06.1994 (AZ.: 63 - 8104 / Kc),
- 13.) Nachtrag und Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.06.1994 vom 08.09.1994,
- 14.) Bauzahlenberechnungen vom 17.05.1994 und 12.08.1994,
- 15.) Übertragungsvertrag vom 01.06.1970 (UR - Nr. 1926 / 1970, Notar XXX XXX, Köln) mit Verweis auf die Urkundenrolle Nr. 1925 / 1970 vom 01.07.1970,
- 16.) Eintragungsbewilligung vom 19.08.1994 (UR - Nr. 1801 / 1994),
- 17.) Bericht des Zwangsverwalters über die Besitzergreifung des Grundstücks vom 18.01.2024.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich und teils im Bereich des Gemeinschaftseigentums besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen; eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 / Katasterplan i.M. 1:1000 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 24.07.2024 ist durch den Unterzeichner beim Amtsgericht Brühl (Grundbuchamt) eine Akteneinsicht (Grundbuch von Brühl, Blatt 1361) vorgenommen worden.

Bei der Lagebetrachtung der Wohnung Nr. 2 innerhalb des Erdgeschosses (rechts) wird von einem Standort vor dem Gebäude (Straßenseite " Hermülheimer Straße " / Hauseingangstür) ausgegangen.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Hürth liegt ca. 9 km Luftlinie gemessen südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil Altstädten / Burbach wiederum liegt ca. 1,5 km westlich der Hürther Stadtmitte.

Die Stadt Hürth weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 12 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 61.955 Einwohnern, davon Altstädten / Burbach mit ca. 3.530 Einwohnern.

Das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem PKW - Garagenhof - aufgeteilt in 12 Wohnungs- und 15 Teileigentumseinheiten - bebaute Grundstück liegt an der Nordostseite der " Hermülheimer Straße " bzw. der Westseite der Straße " Am Bornbach ", im zentralen Stadtteilbereich.

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilienwohnhäuser aufgelockert bebaut. Westlich angrenzend verläuft der " Stotzheimer Bach ". An die Stadtteilbebauung grenzen landwirtschaftlich Flächen an. Im weiteren Umfeld befindet sich der " Otto - Maigler - See " und der " Wald - Seen - Bereich Theresia ".

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen sowie die Bundesstraße B 265. Der Autobahnanschluss " Köln - Klettenberg " zur Bundesautobahn BAB 4 liegt ca. 4.000 m nordöstlich. Des Weiteren besteht ein Autobahnanschluss zur Bundesautobahn BAB 1 (Anschlussstelle " Gleuel ") ca. 2.800 m nordwestlich.

Eine Busverbindung besteht fußläufig in der " Hermülheimer Straße ". Ein Straßenbahnverbindung (Haltestelle Hürth - Hermülheim) mit Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof liegt ca. 2.700 m östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Hürther Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 29,00 m (" Hermülheimer Straße "),

Grundstücksfront = ca. 40,00 m (" Am Bornbach "),

Grundstückstiefe = bis ca. 37,00 m (" Hermülheimer Straße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 42,90 m (" Am Bornbach ").

Topografie:

Das Grundstück liegt vorderseitig auf Straßenniveau, im hinteren Grundstücksbereich tieferliegend, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt.

Erschließung:

Die " Hermülheimer Straße " ist als Durchgangsstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 11,00 m breit; die Straße hat beidseitig Bürgersteige sowie wechselseitig Parkstreifen und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert.

Die Straße " Am Bornbach " ist als Spielstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 10,50 m breit; die Straße hat wechselseitig Parkstreifen mit Baumscheiben und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und gepflastert.

Das zu bewertende Grundstück wird von mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Dienststelle ZSA (Kommunale Abrechnung) der Stadt Hürth vom 21.06.2024 werden Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 123 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (in Kraft getreten am 01.07.1987 / BGBl., S. 2191 H) in Verbindung mit der Ortssatzung der Stadt Hürth über die Erhebung von Erschließungsbeträgen werden für das Bewertungsgrundstück nicht mehr erhoben, da es sich bei der " Hermülheimer Straße " um eine vorhandene Straße im Sinne des 242 I BauGB handelt bzw. für die Straße " Am Bornbach " bereits gezahlt sind.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) vom 06.06.2024 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Beeinträchtigungen / Immissionen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hürth ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche im Internetportal *) der Stadt Hürth zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 03.06.2024 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 803 " Am Bornbach " vom 10.08.1982, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WR " - reines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bebauung, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, Ausweisung der First-richtung und von Baugrenzen.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,47

" wertrelevante " GFZ = 0,77

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hürth vom 03.06.2024 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Hürth vom 06.06.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

*) Abrufbar unter <https://www.o-sp.de/huerth/karte.php>.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Hürth (Liegenschaftsamt) vom 05.06.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte kein mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

Namen der Mieter / Pächter:

Lt. des Besitzergreifungsberichtes der Zwangsverwaltung vom 18.01.2024 wird die Wohnung durch den Schuldner eigengenutzt, es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 wird augenscheinlich kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Verwalter der Eigentümergemeinschaft:

XXX XXX

Zwangsverwaltung:

XXX XXX

Hausgeld / Sonderumlagen / Eigentümerbeschlüsse:

Das monatliche Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 2 beträgt lt. Auskunft des Zwangsverwalters z.Zt. € 505.- mtl. inkl. Heizkosten.

Eine Rücklage der Eigentümergemeinschaft, ggf. Sonderumlagen und wertrelevante Eigentumsbeschlüsse sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung vom 15.08.1994, Notar XXX XXX, Köln, Urkundenrolle Nr. 1748 / 1994 wurde eingesehen und folgende Eckdaten entnommen: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG: (...)

" Ein 806 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil an dem in der Urkunde genannten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss vom Eingang H aus gesehen rechts, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet, sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet."

" Ein 26 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil an dem in der Urkunde genannten Grundbesitz, verbunden mit dem Teileigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Ziffer XII bezeichnet."

Die o.g. Miteigentumsanteile wurden gem. der vorliegenden Grundbücher nachträglich angepasst. Die Wohnung Nr. 2 hat nunmehr 808,10 / 10.000 -tel und das Teileigentum Nr. XII 26,06 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Sondernutzungsrechte bezogen auf die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 bestehen nicht.

Die bauliche Abgeschlossenheit (AZ.: 63 - 8104 / Kc) der Stadt Hürth gemäß der Bescheinigung des § 7, Abs. 4, Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes datiert vom 30.06.1994:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan vom 09.05.1994 mit Ziffer 1 bis 12 bezeichneten Wohnungen, mit Ziffern 1 - 12 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Kellerräumen) mit Ziffer I bis X bezeichneten Garagen in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in 50354 Hürth, Am Bornbach / Hermülheimer Straße (katastermäßige Bezeichnung) Gemarkung Hürth, Flur 1, Flurstücke 435, 437, 439 und 599 sind in sich abgeschlossen. Die mit " G " bezeichneten Räume und Gebäudeteile werden gemeinsam genutzt.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes."

Die o.g. Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 08.09.1994 geändert / erweitert:

" Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan vom 17.08.1994 mit Ziffer XI bis XV bezeichneten Garagen in dem zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in 50354 Hürth, Am Bornbach / Hermülheimer Straße (katastermäßige

Bezeichnung) Gemarkung Hürth, Flur 1, Flurstücke 435, 437, 439 und 599 sind in sich abgeschlossen. Die mit " G " bezeichneten Räume und Gebäudeteile werden gemeinsam genutzt.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes."

5. Bebauung

Wohnungseigentumseinheit Nr. 2,

in einem Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einem PKW - Garagenhof, aufgeteilt in insgesamt 12 Wohnungs- und 15 Teileigentumseinheiten (PKW - Garagenstellplätze), davon die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) mit der Teileigentumseinheit Nr. XII im Garagenhof, enthaltend:

Kellergeschoss:

Teileigentumseinheit Nr. XII (PKW - Garagenstellplatz), wohnungsergänzender Kellerraum Nr. 2,

anteilig: Treppenhäuser, Flure, Waschküche, Trockenraum, Fahrrad- / Kinderwagenraum, Fernwärme- / Hausanschlüsse, Innenhof.

Erdgeschoss:

WE 2 mit: 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Gäste - WC, Abstellraum, Balkon, anteilig: Hauseingänge, Treppenhäuser, Flure, Gemeinschaftsflächen.

Obergeschoss:

anteilig: Treppenhäuser, Flure, Gemeinschaftsflächen.

Dachgeschoss:

anteilig: Treppenhäuser, Flure, Gemeinschaftsflächen.

(...) anteilig besonders zu bewerten:

- Balkone (Stahlbetonkragplatte, feuerverzinkte Geländer),
- Dachgauben (Holzkonstruktionen, baujahrtypische Dämmung, Holzschalung, Naturschieferverkleidung, bituminöse Abdichtung / Betondachsteindeckung).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf.

Dach:

Sattel- / Walmdach, teils als Plattformdach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Betondachsteineindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre, teils mit bituminöser Abdichtung, Schieferband im Bereich der Ortgänge.

Fassade:

Klinkerfassade, mit Rollschicht im Bereich von Tür- und Fensterstürzen, Putzflächen im Bereich der Erker, Anstrich (weiß).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, Treppenhaus: Kunststein, Wohnung: schwimmender Estrich, Zimmer: Laminat, Fliesen, Flur / Küche: Fliesen, Bad / Gäste - WC: Fliesen, Balkon: Fliesen, o.ä..

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür im Bereich der Balkone, teils bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung (Geländer), Dreh- / Drehklippbeschläge, PVC - Rollläden, Klinkeraußenfensterbänke, Dachflächenfenster, Metallgitterfenster, o.ä..

Türen:

Holzhaustür mit Glasausschnitt (Strukturglas) und Seitenteilen mit Glasausschnitten, vorgelagerte Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Holz - Wohnungseingangstür mit Spion, innerhalb der Wohnung: Holztüren und -zargen, teils mit Glasausschnitten, Metallbeschläge, Zinkmanteltür zum Keller, FH - Türen, Metallschwingtore, o.ä..

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesen-
spiegel, Bad: Wandfliesen, Treppenhaus: Putz, Anstrich, o.ä.,
Decken: überwiegend Putz bzw. Putz mit Tapeten, Anstrich, Keller:
schalungsrau, Anstrich, teils Holzwolllleichtbauplatten verkleidet.

Sanitärausstattung:

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahr-
typischer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Fernwärmezentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung,
o.ä..

Strom, Wasser / Abwasser, Fernwärme, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Ein-
druck - normalen, durchschnittlichen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als
normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Bau-
jahres - vorausgesetzt.

Baujahr:

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum vor Errichtung des Gebäudes ca.
1994, Baujahr ca. 1994 / 95, im Gemeinschaftseigentum laufend instandge-
halten.

Grundrisslösung:

Gut bis befriedigend, für einen 2- bis 3- Personenhaushalt geeignet, mit Balkon mit Südwestausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Der Bauzustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als gut zu bezeichnen für die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein befriedigender Bauzustand unterstellt; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf

WE 2: 51 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren),
TE XII: 31 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag im Außenbereich nicht feststellbar. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 5 % -iger Abschlag des vorläufigen Ertragswertes als pauschaler Sicherheitsabzug für Baumängel und -schäden / Imponderabilien in Ansatz gebracht.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen (anteilig):

Zuwegung, Zufahrt zum Innenhof (" Hermülheimer Straße "), Gargenzufahrt (" Am Bornbach "), straßenseitige Grünstreifen, Hausgarten, Einfriedung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 11.03. / 09.05.1994 ermittelt bzw. der vorliegenden Bauzahlenberechnung vom 17.05. / 12.08.1994 - nach Plausibilisierung - entnommen.

Mehrfamilienwohnhaus

KG:	=	467,29 m ²
EG:	=	469,39 m ²
OG:	=	469,39 m ²
DG: *)	=	467,29 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):		1.873,36 m²

PKW - Garagen

KG:	$5,85 \times 12,50 + 0,365 \times 3,26$ $+ (5,99 + 5,64) \times 0,50 \times 5,49$	=	106,24 m ²
EG:	$3,625 \times 6,24$	=	22,62 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			128,86 m²

(...) davon:

808,1 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Wohnungseigentums Nr. 2**

im Erdgeschoss (rechts):

$(1.873,36 \text{ m}^2 + 128,86 \text{ m}^2) \times 808,1 / 10.000$ -tel	=	161,80 m ²
anteilige BGF:	rd.	162,00 m²

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

(...) davon:

26,06 / 10.000 -tel Miteigentumsanteil

des **Teileigentums Nr. XII (PKW - Garage)**:

$$(1.873,36 \text{ m}^2 + 128,86 \text{ m}^2) \times 26,06 / 10.000 \text{ -tel} = 5,22 \text{ m}^2$$

$$\text{anteilige BGF:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{5,00 \text{ m}^2}}$$

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 11.03. / 09.05.1994 ermittelt bzw. der vorliegenden Bauzahlenberechnung vom 17.05. / 12.08.1994 - nach Plausibilisierung - entnommen.

Mehrfamilienwohnhaus mit einem Garagenhof

Grundfläche:

$$469,39 \text{ m}^2 + 106,24 \text{ m}^2 = 575,63 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$469,39 \text{ m}^2 \times 2 = 938,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche (Flurstück 613):} = 1.223 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 575,63 \text{ m}^2 / 1.223 \text{ m}^2 = \mathbf{0,47}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 938,78 \text{ m}^2 / 1.223 \text{ m}^2 = \mathbf{0,77}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 11.03. / 09.05.1994 ermittelt bzw. der vorliegenden Bauzahlenberechnung vom 17.05. / 12.08.1994 - nach Plausibilisierung - entnommen, inkl. 3 % Putzabzug. (Rohbaumaße).
Abweichend zu der Bauzahlenberechnung wird der Balkon zu ¼ - Anteil berücksichtigt.

Wohnungseigentumseinheit Nr. 2

Erdgeschoss (rechts)

Wohnen:	=	29,95 m ²
Eltern:	=	14,01 m ²
Kind:	=	12,59 m ²
Küche:	=	8,55 m ²
Diele:	=	8,23 m ²
Bad:	=	7,09 m ²
Gäste - WC:	=	1,60 m ²
Abstellraum:	=	1,08 m ²
Balkon:	=	1,25 m ²
		84,35 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 84 m² analog der vorliegenden Zeichnungen i.M. 1 : 100 / Bauzahlenberechnung mit der für die Verkehrswertfeststellung ausreichender Genauigkeit angehalten.

8. Grundbuchdaten (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Lt. den Grundbuchauszügen vom 29.04.2024 und 24.05.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

(a.) Bestandsverzeichnis (Wohnungsgrundbuch)

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Hürth
Blatt	1362
Gemarkung	Hürth
Flur	1
Flurstück	613
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Am Bornbach 1, 1a, Hermülheimer Straße 201.
Größe	1.223 m ²
Miteigentumsanteil	von 808,1 / 10.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im Erdgeschoss vom Eingang H aus gesehen rechts, im Auf- teilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet, sowie einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (insgesamt eingetragen in den Blättern 1361 bis 1387) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (ausgenommen Blatt 1383).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, Veräußerung durch Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 15.08.1994 Bezug genommen. Eingetragen am 06.12.1994.

Abt. I / Eigentümer

XXX XXX,
geboren am XX.XX.XXXX.

Abt. II

- lfd. - Nr. 1 *Rohrleitungsrecht. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01.06.1970 für die Gemeinde XXX in XXX eingetragen am 03.03.1971 in Blatt 0195 und mit dem jeweils belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 1190 nach Blatt 1361 bis 1382 und 1384 bis 1387 übertragen am 06.12.1994,*
- lfd. - Nr. 2 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 3 *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht mit Bau- und Aufwuchs- sowie Nutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hürth Blatt 3345 Flur 1 Flurstück 195 und Hürth Blatt 0195 Flur 1 Flurstück 197.
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.08.1994 eingetragen am 25.01.1995,*
- lfd. - Nr. 4 - 6 *gelöscht,*
- lfd. - Nr. 7 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 41 K 30 / 23), eingetragen am 22.11.2023,*
- lfd. - Nr. 8 *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 41 L 8 / 23), eingetragen am 22.11.2023.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche**Rechte und Pflichten:**

Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

(b.) Bestandsverzeichnis (Teileigentumsgrundbuch)

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Hürth
Blatt	1384
Gemarkung	Hürth
Flur	1
Flurstück	613
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Am Bornbach 1, 1a, Hermülheimer Straße 201.
Größe	1.223 m²
Miteigentumsanteil	von 26,06 / 10.000 -tel an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Ziffer XII be- zeichnet.

Das Miteigentum ist beschränkt durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (insgesamt eingetragen in den Blättern 1361 bis 1387) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (ausgenommen Blatt 1383).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, Veräußerung durch Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 15.08.1994 Bezug genommen. Eingetragen am 06.12.1994.

Abt. I / Eigentümer	XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX.
----------------------------	------------------------------------

Abt. II	• lfd. - Nr. 1 <i>Rohrleitungsrecht. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01.06.1970 für die Gemeinde XXX in XXX eingetragen am 03.03.1971 in Blatt 0195 und mit dem jeweils belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 1190 nach Blatt 1361 bis 1382 und 1384 bis 1387 übertragen am 06.12.1994,</i>
----------------	---

- lfd. - Nr. 2 *gelöscht,*

- lfd. - Nr. 3 *Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht mit Bau- und Aufwuchs- sowie Nutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hürth Blatt 3345 Flur 1 Flurstück 195 und Hürth Blatt 0195 Flur 1 Flurstück 197.
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.08.1994 eingetragen am 25.01.1995,*

- lfd. - Nr. 4 - 6 *gelöscht,*

- lfd. - Nr. 7 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 41 K 31 / 23), eingetragen am 22.11.2023,*

- lfd. - Nr. 8 *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 41 L 9 / 23), eingetragen am 22.11.2023.*

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert der Teileigentumseinheit Nr. XII nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert^{*)} (Abschnitt 3, § 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Ertragswert abgeleitet.

9.2 Bodenwertanteil

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 500.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Ortsteil Alstädten - Burbach, Bodenrichtwertnummer 7052, Wohnbaufläche, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 500 m².

Die ca. 1.200 m nordwestlich liegende Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024, weist hilfsweise einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 430.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Hürth, Ortsteil Gleuel, Bodenrichtwertnummer 7031, allgemeines Wohngebiet, Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), zweigeschossige Bauweise, bei einer Geschossfläche (GFZ) von 0,40.

Aufgrund der Art der Bebauung (hier: Mehrfamilienwohnhaus) wird in der nachfolgenden Bodenwertermittlung der Bodenrichtwert für Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke in Höhe von € 430.- je m² als Basis angehalten.

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024	€	430.-
Anpassung / Steigerung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstückes im Vergleich zu der Bodenrichtwertzone, zzgl. 15 %		
€/m ² 430.- x 1,15	€	495.- rd.
Übertrag:	€	495.-

Übertrag:	€	495.-
Anpassung / Steigerung aufgrund höherer baulicher Ausnutzung (GFZ 0,77 / 0,40) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 495.- je m ² x 0,88 / 0,66 *)	€	660.- rd.
	€	660.-
auf- / abgerundet	€	660.-
1.223 m ² Vorderland (Flurstück 613), á € 660.-	€	807.200.- rd.
Bodenwert (gesamt)	€	807.200.-
(a.) (...) anteilig: Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) des Hauses " Hermülheimer Straße 201 "		
€ 807.200.- x 808,10 / 10.000 -tel Anteil	€	65.200.- rd.
Bodenwertanteil (ebf) **)	€	65.200.-
(b.) (...) anteilig: Teileigentum Nr. XII im Garagenhof		
€ 807.200.- x 26,06 / 10.000 -tel Anteil	€	2.100.- rd.
Bodenwertanteil (ebf) **)	€	2.100.-
Bodenwertanteil (ebf), gesamt **)	€	67.300.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 84 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 801.- (inkl. der Teileigentumseinheit
Nr. XII (PKW - Garagenstellplatz)).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher
Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) Umrechnungskoeffizient lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2024, für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ).

) **Modellkonformer Bodenwert
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Ertragswert(e)

(a.) Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses " Hermülheimer Straße 201 ".

Baujahr: ca. 1994 / 1995
Wohnfläche WoFIV: rd. 84 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Hürth, Stand April 2024, fiktiv Gruppe 4 (bezugsfertig von 1990 bis 2004), in mittlerer Wohnlage, Ausstattungsklasse A, sind für Wohnungen mit 30 m² bis 49,90 m²: €/m² 8,40 bis €/m² 10,20, für Wohnungen mit 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 8,00 bis €/m² 9,70, für Wohnungen mit 70 m² bis 89,90 m²: €/m² 7,70 bis €/m² 9,40, für Wohnungen 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 7,40 bis €/m² 9,10 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 10,60 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 14,90 ausgewiesen.

Das Objekt wird durch den Schuldner eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. jeweils anteiliger Nutzung der Keller- und Balkonfläche, angemessen *):

Wohnfläche (WE Nr. 2):	84 m ²	á € 9,00	=	€	756.-	rd.
monatlich:				€	756.-	
jährlicher Rohertrag:				€	9.072.-	
Übertrag:				€	9.072	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertge-minderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	9.072.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
13,75 €/m² Instandhaltungskosten (bei rd. 84 m² Wohnfläche)	€	1.155.-
420,00 € Verwaltung je Eigentumswohnung	€	420.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	181.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 19,4 %)	€	- 1.756.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	7.316.-
abzüglich:		
1,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 65.200.- x 0,015	€	- 978.- rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	6.338.-
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre		
fiktive Restnutzungsdauer 51 Jahre		
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV - 35,47		
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 6.338.- x 35,47	€	224.800.- rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	65.200.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	290.000.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -		
Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde dem Unterzeichner nicht gewährt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird für mögliche Baumängel und -schäden / Imponderabilien innerhalb der Wohneinheit ein pauschaler Abschlag von 5 % berücksichtigt.		
€ 290.000.- x 0,05 = € 14.500.-	€	- 14.500.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-
Ertragswert (Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) eines Mehrfamilienwohnhauses)	€	275.500.-

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2024, sind für eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,30 % (± 1,20 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,80 % (± 1,40 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,70 % (± 0,80 %), für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,80 % (± 0,70 %), für eigengenutzte Zweifamilienwohnhäuser durchschnittlich 1,00 % (± 0,90 %), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,30 % (± 1,00 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % durchschnittlich 3,10 % (± 1,90 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 4,10 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen. Die Wertspanne für Gewerbe / Industrie liegt bei 5 % bis 8 %.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Wohnungseigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (eigengenutztes Wohnungseigentum, rd. 84 m² WF, mittleres Wohngebiet, RND = 51 Jahre) anzusetzen ist.

(b.) Teileigentumseinheit Nr. XII im Garagenhof einer Mehrfamilienwohnanlage.

Baujahr: ca. 1994 / 1995

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an " Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK - Bezirk Köln ", Stand September 2023, sind für PKW - Stellplätze im Rhein - Erft - Kreis Mieten von €/mtl. 15,00 bis €/mtl. 40,00 ausgewiesen.

Das Objekt wird durch den Schuldner eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz angemessen *):

PKW - Garage Nr. XII:	1 Stck. á € 60,00	=	€	60.-
monatlich:			€	60.-
jährlicher Rohertrag / Übertrag:			€	720.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
104,00 € Instandhaltungskosten				
(je PKW - Garage)			€	104.-
46,00 € Verwaltung je PKW - Garage			€	46.-
2,00 % Mietausfallwagnis			€	14.- rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 22,8 %)			€	- 164.-
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:			€	556.-
abzüglich:				
2,00 % ige Bodenwertverzinsung (ebf **)				
rd. € 2.100.- x 0,02			€	- 42.- rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage / Übertrag:			€	514.-

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

**) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebenden Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2024, sind für eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,30 % (± 1,20 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,80 % (± 1,40 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,70 % (± 0,80 %), für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,80 % (± 0,70 %), für eigengenutzte Zweifamilienwohnhäuser durchschnittlich 1,00 % (± 0,90 %), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,30 % (± 1,00 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % durchschnittlich 3,10 % (± 1,90 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 4,10 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen. Die Wertschere für Gewerbe / Industrie liegt bei 5 % bis 8 %.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Teileigentum ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 2,00 % als marktge-rechter Liegenschaftszinssatz (eigengenutztes PKW - Garage, mittleres Wohngebiet, RND = 31 Jahre) anzusetzen ist.

Jahresreinertrag der baulichen Anlage / Übertrag:	€	514.-	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
fiktive Restnutzungsdauer	31 Jahre		
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	22,94		
Ertragswert der baulichen Anlage:			
€ 514.- x 22,94	€	11.800.-	rd.
Bodenwertanteil (ebf)	€	2.100.-	
(Vorläufiger) Ertragswert	€	13.900.-	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -			
Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde dem Unterzeichner nicht gewährt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird für mögliche Baumängel und -schäden / Imponderabilien innerhalb der Teileigentumseinheit ein pauschaler Abschlag von 5 % berücksichtigt.			
€ 13.900.- x 0,05 = € 695.-	€	- 700.-	rd.
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	.-	
Ertragswert (Teileigentumseinheit Nr. XII im Garagenhof)	€	13.200.-	

9.4 Vergleichswert / Immobilienrichtwert (nachrichtlich)

(a.) Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses " Hermülheimer Straße 201 ".

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 26 ImmoWertV (2021) dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV (2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2024, hat Kaufpreise der Jahre 2011 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2024 beschlossen.

Die unmittelbar angrenzende Immobilienrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Immobilienrichtwert von € 3.240.- je m² aus.

Beschreibende Merkmale des Normobjekts: Hürth, Immobilienrichtwert 700013, Eigentumswohnungen, Weiterverkauf, Gebäudestandard mittel, Baujahr 1989, 90 m² Wohnfläche, baujahrtypischer (nicht modernisierter) Zustand, Geschosslage 1, Balkon vorhanden, 3 - 6 Einheiten im Gebäude, unvermietet.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Das zu bewertende Wohnungseigentum entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsdaten / der Definition des Immobilienrichtwerts; die abweichenden Eigenschaften gegenüber dem Normobjekt werden durch nachfolgenden Zu- bzw. Abschlag berücksichtigt:

Basiswert zum 01.01.2024 (ebf)	€/m ²	3.240.-
Anpassung aufgrund der Abweichungen der Wohnungseigentumseinheit zu den Richtwertkriterien des Normobjekts, zzgl. 5 %		
€ 3.240.- je m ² x 1,05 *)	€/m ²	3.402.-
	€/m ²	3.402.-

Gem. der örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2024, ist der vorläufige Vergleichswert der auf Basis des angepassten Immobilienrichtwerts ermittelt wurde, auf Grundlage der § 26 ImmoWertV i. V. mit § 9 ImmoWertV hinsichtlich der wertbeeinflussenden Besonderheiten und objektspezifischen Eigenschaften anzupassen, die durch den Immobilienrichtwert nicht erfasst wurden.

Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses " Hermülheimer Str. 201 "		
84 m ² Wohnfläche á € 3.402.-	€	285.800.-
(vorläufiger) Vergleichswert	€	285.800.-
objektspezifische Anpassung **)		
- gem. § 26 ImmoWertV i.V. mit § 9 ImmoWertV -	€	.-
objektspezifisch angepasster (vorl.) Vergleichswert	€	285.800.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal (siehe Ertragswert)	€	- 14.500.-
- Sonstige Wertminderung	€	.-
- Sonstige Werterhöhung	€	.-
Vergleichswert		
(Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) eines Mehrfamilienwohnhauses)	€	271.300.-

*) Kumulierter Umrechnungskoeffizient gem. der Vorgaben des Gutachtermarktberichts 2024, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften.

**) Objektbezogen wird kein Marktanpassungszuschlag in Ansatz gebracht.

(b.) Teileigentumseinheit Nr. XII im Garagenhof einer Mehrfamilienwohnanlage.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Lage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Teileigentums. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Teileigentumseinheiten im Nachbarbereich liegt nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2024, sind für Teileigentum östlich der Ville (Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling) nachfolgende Kaufpreise in €/Stck. PKW - Garage bzw. PKW - Stellplatz für Weiterverkäufe aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2022 - 2023 ermittelt worden:

Art	Anzahl	Mittelwert (€/Stck.)	Standard- abweichung (€/Stck.)
PKW - Tiefgarage	43	€ 10.100.-	€ 4.100.-
PKW - Carport	-	€ -.-	€ -.-
PKW - Garage	6	€ 16.000.-	€ 9.400.-
PKW - oberird. Stellplatz	124	€ 15.900.-	€ 6.200.-

9.5 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), 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 Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.a.
(...) enthaltener Bodenwertanteil WE 2	€	65.200.-
(...) enthaltener Bodenwertanteil TE XII	€	2.100.-
(...) enthaltener Bodenwertanteil, gesamt	€	67.300.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert WE 2	€	275.500.-
Ertragswert TE XII	€	13.200.-
Ertragswert, gesamt	€	288.700.-

" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (...) " (§ 24 - 25 ImmoWertV).

Vergleichswert WE 2	€	271.300.-
---------------------	---	-----------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel bzw. ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal € 14.500.- bzw. € 700.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.6 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Vergleichswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (als Gesamtwert) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 289.000.-

(in Worten: Zweihundertneunundachtzigtausend Euro)

(...) dies entspricht einem Wert inkl. der PKW - Garage von rd. € 3.440.- je m² Wohnfläche (rd. 84 m²) bzw. dem 29,5 -fachen marktüblichen Jahresrohertrag und liegt in der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesenen Spannen (Wohnungseigentum (eigengenutzt): Ø 32,3 -fach (Standardabweichung ± 8,7 -fach)).

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 11.12.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.7 Aufteilung der Einzelwerte

Auftragsgemäß wurde die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts) des Mehrfamilienwohnhauses " Hermülheimer Straße " und die Teileigentumseinheit Nr. XII (PKW - Garage) bewertet. Für die Wohnungseigentumseinheit (Blatt 1362) und die Teileigentumseinheit NR. XII (Blatt 1384) haben eigenständige Grundbücher, sodass eine getrennte Verwertung möglich ist, jedoch bezogen auf die Vermarktbarkeit des Wohnungseigentumseinheit unwirtschaftlich.

Der Einzelverkehrswert jedes einzelnen Grundbuchs besteht daher aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem jeweiligen Gebäudewert.

Hiernach schätze ich die Einzelwerte nach gleichen vorgenannten Kriterien auf:

- a.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Hürth, Blatt 1362, Gemarkung Hürth, Flur 1, Flurstück 613, Gebäude- und Freifläche, Am Bornbach 1, 1a, Hermülheimer Straße 201, Größe 1.223 m²

Einzelverkehrswert WE 2	€	276.000.- rd.

- b.) Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Hürth, Blatt 1384, Gemarkung Hürth, Flur 1, Flurstück 613, Gebäude- und Freifläche, Am Bornbach 1, 1a, Hermülheimer Straße 201, Größe 1.223 m²

Einzelverkehrswert TE XII	€	13.000.- rd.

50259 Pulheim, den 11.12.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



9.8 Werteinfluss der Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

- a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Hürth, Blatt 1362 und 1384 besteht folgende Eintragung:

" Rohrleitungsrecht. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01.06.1970 für die Gemeinde XXX in XXX eingetragen am 03.03.1971 in Blatt 0195 und mit dem jeweils belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 1190 nach Blatt 1361 bis 1382 und 1384 bis 1387 übertragen am 06.12.1994."

Ein Recht zum Verlegen und zur Unterhaltung sichert in erster Linie die Nutzung und den freien Zugang zu der betroffenen Leitung (in der Regel verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung wird der Eigentümer in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung (Ertragswertobjekt) nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Rohrleitungsrechtes II/1:

€ -,-

- b) In Abt. II, Nr. 3 des Grundbuches von Hürth, Blatt 1362 und 1384 besteht folgende Eintragung:

" Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht mit Bau- und Aufwuchs- sowie Nutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hürth Blatt 3345 Flur 1 Flur-stück 195 und Hürth Blatt 0195 Flur 1 Flur-stück 197. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19.08.1994 eingetragen am 25.01.1995."

Ein Geh- und Fahrrecht sichert in erster Linie die Nutzung einer Grundstücksteilfläche für den Berechtigten. Durch die o.g. Vormerkung im Bereich der PKW - Garagenzufahrt (" Am Bornbach") wird der Eigentümer in seiner Verfügung nicht behindert, sodass eine elementare Wertminderung (Ertragswertobjekt) nicht besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:

des Geh- und Fahrrecht II/3:

€ -,-

50259 Pulheim, den 11.12.2024


Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
- digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht	1 - 2
• Hauseingang, Fassadendetail	3 - 4
• Zufahrt Garagenhof, Hofansicht	5 - 6
• Garagenhof, Waschküche	7 - 8
• Trockenraum, Kellerflur	9 - 10
• Kellertür, Zählerschrank	11 - 12
• Treppenhaus, Wohnungseingangstür	13 - 14