

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit
Gaststätte bebaute Grundstück Gemarkung Hürth, Blatt
5572, Flur 9, Flurstück 4482,
Alstädter Straße 7,
50354 Hürth – Alt-Hürth,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 17/21 -

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

Auftragsdatum : 14.01.2022

Tag der Ortsbesichtigung : 01.04.2022

Wertermittlungsstichtag : 01.04.2022

Qualitätsstichtag : 01.04.2022

Verkehrswert : EUR 595.000,-

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	11
3.1	Baubeschreibung	11
3.2	Grundrisseinteilung	15
3.3	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	16
3.4	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	18
3.5	Außenanlagen	18
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 9, Flurstück 4482	19
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24

4.4.2	Ertragswertberechnung	27
4.5	Sachwertermittlung	32
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.5.2	Sachwertberechnung	36
4.6	Verkehrswertermittlung	40
5	Zusammenfassung	41

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 14.01.2022 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hürth, Blatt 5572 eingetragenen, mit einem mit einem Wohnhaus mit Gaststätte bebauten Grundstücks

- Gemarkung Hürth, Flur 9, Flurstück 4482, Gebäude- und Freifläche, „Alstädter Straße 7“, in der Größe von 516 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Freitag, den 25.03.2022, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau XXXXX, Teileigentümerin des Objekts
- Herr XXXXX, ein Bekannter der Teileigentümerin, Frau XXXXX
- sowie die Unterzeichnende.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Demzufolge wurde zwecks einer Innenbesichtigung des Objekts ein weiterer Ortstermin für Freitag, den 01.04.2022, 14.00 Uhr festgesetzt. Die Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau XXXXX, Teileigentümerin des Objekts
- Herr XXXXX, ein Bekannter der Teileigentümerin, Frau XXXXX
- Herr XXXXX, Teileigentümer des Objekts, zeitweise
- Frau XXXXX, Lebensgefährtin des Teileigentümers, Herrn XXXXX, zeitweise
- sowie die Unterzeichnende.

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte nur eine kleine Teilfläche des Eingangsbereichs der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs wurde durch den Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, verweigert. Somit wurde das Bewertungsobjekt erneut von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

Das Gutachten wurde nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen des kurzen Aufenthalts im Erdgeschoss aufgenommenen Erkenntnissen und den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erstellt.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Hürth, Blatt 5572
Gemarkung	: Hürth
Flur	: 9
Flurstück	: 4482
Größe	: 516 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -

- Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Gaststättenbetriebsverbot) für die
XXXXX Getränkelogistik und
Gastronomieservice AG, Köln. Bezug:
Bewilligung vom 21.05.2010 (UR-Nr.
653/010, Notar XXXXX, Brühl). Das
Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 2.
Eingetragen am 01.06.2010.¹
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K
017/21). Eingetragen am 27.07.2021.
- Baulasten : Übernahme einer Abstandsflächenbaulast
zu Lasten des Bewertungsgrundstücks
Flurstück 4482, zu Gunsten der Flurstücke
4480 und 4470.¹
- Übernahme einer Abstandsflächenbaulast
zu Lasten des Bewertungsgrundstücks
Flurstück 4482, zu Gunsten des Flurstücks
4481.¹
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor
- Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden¹
- Wohnungsbindung : es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
- Bergschäden : Laut Aussage der RWE Power
Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen
Erkenntnissen, keine
Bergschadensgefährdung durch den
Braunkohlenbergbau für das vorliegende
Objekt erkennbar.¹

¹ siehe Punkt 2.3

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück 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 zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Alt-Hürth, an der Westseite der Alstädter Straße. Diese ist als durchschnittlich bis stark befahrene Erschließungsstraße anzusehen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Wohnhaus „Alstädter Straße 7“ mit einer Gaststätte im Erdgeschoss bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, mit zum Teil gewerblicher Nutzung bzw. aus gewerblich genutzten Gebäuden, in geschlossener bzw. offener Bauweise. Südöstlich des Bewertungsobjekts, in ca. 60 m Entfernung, befindet sich eine Berufsschule. Der Ortsfriedhof liegt in ca. 300 m Entfernung nördlich des Grundstücks.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 61.300 Einwohner. Der Stadtteil Alt-Hürth hat ca. 7.200 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 nordöstlich des Bewertungsobjekts.

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

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln-Zülpich) verläuft ca. 800 m südöstlich von des Bewertungsobjekts. Die Anschlussstelle „Gleuel“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 4 km Entfernung.

Der Bahnhof „Kalscheuren“ liegt in ca. 3 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 2 km, die nächste Bushaltestelle ca. 80 m entfernt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit einer Gaststätte im Erdgeschoss bebaut (siehe unter Punkt 3.1). Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur eine Teilfläche des Eingangsbereichs der Gaststätte besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs war nicht möglich. In der Gaststätte wird, laut Angaben des zuständigen Gewerbebeamten, zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft durch den Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, betrieben. Die Lage wird bezüglich der gewerblichen Nutzung für Objekte der vorliegenden Art als insgesamt gut eingestuft. Im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich jeweils eine Wohneinheit. Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu bewerten. Bezüglich der zur Straße hin orientierten Räume erfährt die Lage allerdings Einschränkungen durch den Straßenverkehrslärm. Ferner kann es, aufgrund der Art des im Erdgeschoss geführten Gewerbes, zu weiteren Einschränkungen kommen (eventuelle Lärm- oder Geruchsbelästigung durch Gastronomiebetrieb).

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 516 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 16 m an die Alstädter Straße und ist durchschnittlich ca. 17 m breit und ca. 30 m tief.

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

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

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

Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage bezüglich bergbaubedingter Einwirkungen auf das Bewertungsgrundstück von der RWE Power Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Zulasten des Bewertungsgrundstücks wurde im Jahr 2010 eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der „XXXXX Getränkelogistik und Gastronomieservice AG, Köln“ in Abteilung II (Nr. 1) des Grundbuches eingetragen (siehe unter Punkt 2.1). Laut vorliegender Urkunde verpflichteten sich die Eigentümer des dienenden Grundstücks hierbei, auf dem vorliegenden Grundeigentum keine Gaststätte im üblichen Sinn selbst zu errichten und zu betreiben oder Dritten die Errichtung und/oder den Betrieb einer Gaststätte im üblichen Sinne zu gestatten. Ferner wurden Vereinbarungen hinsichtlich der Art der Getränke, die hier gelagert, vertrieben oder ausgeschenkt werden dürfen, getroffen. Die Dienstbarkeit ist laut o. g. Urkunde jedoch für die Dauer von 10 Jahren ab dem 16.03.2009 befristet gewesen und ist somit mit Ablauf des 15.03.2019 erloschen. Diesbezüglich liegen der Unterzeichnenden keine weiteren Informationen vor.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 4482 und die Nachbargrundstücke Flurstücke 4470, 4480 und 4481 bildeten ursprünglich ein Grundstück (Flurstück 4304). Das Flurstück 4304 war zum Zeitpunkt der Aufteilung bereits bebaut. Die erforderlichen Abstandsflächen der auf den Flurstücken 4470, 4480 und 4481 befindlichen Gebäude lagen nach der Aufteilung tlw. auf dem Flurstück 4482. Somit wurden diese, im Rahmen der Aufteilung der Grundstücke, zur Verhinderung baurechtswidriger Verhältnisse auf dem Flurstück 4482 übernommen und durch Eintragung von zwei Abstandsflächenbaulasten jeweils zugunsten des Flurstücks 4481 (ca. 2,70 m x 0,90 m) und der Flurstücke 4480 und 4470 (ca. 3,00 m x 2,90 m) rechtlich gesichert (siehe unter Punkt 2.1).

Bei den hierdurch belasteten Flächen handelt es sich um zwei entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze liegende, schmale Grundstückstreifen. Diese Teilflächen des Grundstücks von insgesamt ca. 11 m² dürfen somit aufgrund von o. g. Baulasten nicht bebaut werden. Aus der vorliegenden Unterlagen geht jedoch hervor, dass sie zum Zeitpunkt der Aufteilung bereits bebaut waren. Aufgrund vorgenannter Gegebenheit und in Anbetracht der Lage der belasteten Flächen wird davon ausgegangen, dass das Vorhandensein dieser Baulasten keinen negativen Einfluss auf den Bodenwert des Grundstücks hat. Diesbezüglich können keine weiteren Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung des Objekts in diesem Bereich nicht möglich war.

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen. Es ist mit einem Wohnhaus mit einer Gaststätte im Erdgeschoss bebaut.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 919, Kranzmaarstraße“ der Stadt Hürth. Dieser weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- Mischgebiet
- Anzahl der Vollgeschosse: im vorderen Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 10 m max. II, im rückwärtigen Bereich I
- geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6.

Ferner sind Baugrenzen festgelegt. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Der Bebauungsplan ist seit 1991 rechtskräftig. Das auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Gebäude wurde vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erstellt und unterliegt dem Bestandschutz (siehe unter Punkt 3.1).

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung wird im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Wohnhaus „Alstädter Straße 7“ mit einer Gaststätte bebaut. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nur in einer kleinen Teilfläche des Eingangsbereichs möglich. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs war nicht möglich. Das Gebäude setzt sich aus einem im vorderen Grundstücksbereich befindlichen, einseitig angebauten, vermutlich nicht unterkellerten, zweigeschossigen Haus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem an dieses Haus angebauten, tlw. unterkellerten, eingeschossigen Erweiterungsbau mit Flachdach zusammen. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Gaststätte. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohneinheit. Die zum Ober- und Dachgeschoss führende Treppe bzw. das Treppenhaus kann nur von der Gaststätte aus begangen werden. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1950 erbaut. Im Jahr 1962 wurde laut Bauakte das Dachgeschoss ausgebaut. Im Jahr 1968 wurden das Vordach oberhalb des Gaststätteneingangs erstellt und Fassadenänderungen vorgenommen. In der Gaststätte fand im Jahr 2020 eine Überprüfung und Neuplanung hinsichtlich der Flucht- und Rettungswege statt.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war, wie bereits erwähnt, nicht möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen sowie Wohn- und Nutzflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne sowie der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen.

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

Wohnhaus mit Gaststätte:

Ausstattung und Ausführung:

- Konstruktionsart : in Massivbau
- Fundamente : in Stahlbeton
- Wände : massiv
- Fassade : der eingeschossige Gebäudeteil zur Straße hin gefliest und gestrichen, ansonsten zur Straße und zum seitlichen Bereich hin verklinkert, seitlich des Haupteinganges der Gaststätte tlw. mit Holz verkleidet
- Decken : vermutlich über dem ausgebauten Dachgeschoss als Holzbalkendecke, ansonsten als Stahlbetondecken
- Treppen : vermutlich Stahlbetontreppen mit Steinbelag zum Ober- und Dachgeschoss
- Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung; Dachgauben mit Zinkblechtafeln verkleidet und gestrichen
- Dachentwässerung : Fallrohre und Dachrinnen in Zink, tlw. gestrichen
- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Klimaanlage (vermutlich nur in einem Teilbereich des Gebäudes)
- Heizung : vermutlich als Warmwasserzentralheizung, Beheizung über Fernwärme

- Warmwasser –
Versorgung : vermutlich über Fernwärme bzw.
Durchlauferhitzer
- Fenster : seitlich des Haupteinganges der Gaststätte als
feststehende Holzrahmen mit Bleiverglasung
(Wölbglas), ansonsten vermutlich als
doppelverglaste Kunststofffenster
- Fensterbänke : Außen: vermutlich in Stein (nicht genau
ersichtlich)
Innen: vermutlich tlw. in Stein, tlw. in Holz
- Rollläden : soweit ersichtlich mit Kunststoffrollläden (auch
der Eingangsbereich), tlw. als Vorsatzrollläden
- Türen : Haupteingangstür der Gaststätte als
Holzrahmentür mit verglasten Lichtausschnitten
(Wölbglas); Türelement des Seiteneingangs als
Aluminium-Rahmenkonstruktion mit
Drahtglasfüllung und Briefschlitz (vermutlich
zweiflügelig); Innentüren vermutlich tlw. als
Holztüren in Holz- bzw. Metallzargen, tlw. als
Metalltüren
- Fußboden : in der Gaststätte vermutlich tlw. gefliest bzw. mit
Steinfliesen verlegt, tlw. als Holzböden, im Ober-
und Dachgeschoss vermutlich tlw. mit
Fliesenbelag, tlw. mit Laminat- bzw.
Teppichbodenbelag; im Kellergeschoss
vermutlich als Betonboden
- Wandbehandlung : in der Gaststätte vermutlich tlw. verputzt bzw.
tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest, tlw. mit
Holz verkleidet, im Ober- und Dachgeschoss
vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und
gestrichen, tlw. gefliest; im Kellergeschoss
vermutlich tlw. verputzt, tlw. ohne Verkleidung

Deckenbehandlung : in der Gaststätte vermutlich tlw. verputzt und gestrichen, tlw. mit Holz verkleidet, im Ober- und Dachgeschoss vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; im Kellergeschoss vermutlich ohne Verkleidung

Beleuchtung und Belüftung : im Erdgeschoss durchschnittlich bis gut, ansonsten gut

Besondere Bauteile und Einrichtungen : Dachgaube; Vordach oberhalb des Gaststätteneingangs; zweistufige Eingangstreppe mit Steinbelag; Kelleraußentreppe vermutlich als Betontreppe

Zustand : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in einer kleinen Teilfläche des Eingangsbereichs möglich. Der restliche Bereich des Gebäudes konnte nicht von innen besichtigt werden.

In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, diverse Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt. Hierbei wurden die Bitumenbahnen des, über dem im Grundrissplan als Durchgang bezeichneten Raum und über der angrenzenden WC-Anlage befindlichen, Flachdaches ca. 2015 erneuert. Die Elektroinstallation und Ver- und Entsorgungsleitungen wurden ca. 2017 erneuert. In der Dachgeschosswohnung wurden die Wände neu tapeziert und gestrichen und die Bodenbeläge und die Innentüren zum Teil erneuert. Ferner wurden die Sanitärobjekte des Bades tlw. erneuert. Die Rollladengurte wurden ebenfalls erneuert. In der Obergeschosswohnung wurden, laut ihren Angaben, keine Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Der Steinbelag der Eingangstreppe ist stellenweise beschädigt. Die Fassadenverkleidung des eingeschossigen Gebäudeteils bzw. die Fugen und der Anstrich dieser sind stellenweise beschädigt. Die Fallrohre und Dachrinnen bzw. die Lackierung dieser ist ebenfalls stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Die Beschreibung der Grundrissaufteilung wurde anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus den Jahren 1950, 1962, 1968 und 2020 gemacht.

Laut Bauakte befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes eine Gaststätte. Im Ober- und Dachgeschoss ist jeweils eine Wohneinheit vorhanden. Bedingt durch die Gebäudeform ergeben sich zum Teil nicht rechtwinklige Raumzuschnitte. Die zum Ober- und Dachgeschoss führende Treppe bzw. das Treppenhaus kann nur von der Gaststätte aus begangen werden. Ferner geht aus dem Grundrissplan des Dachgeschosses hervor, dass der als Gästezimmer bezeichnete Raum nur vom Treppenhaus aus begangen werden kann.

Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Die vorgenannten, als Anlage verwendeten Grundrisspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Kellergeschoss:

6 Kellerräume

Erdgeschoss, Gaststätte:

Gaststube mit Theke, Kegelbahn, Veranstaltungsraum, Vorraum, Durchgangsraum, Küche, 4 Abstellräume, Mülltonnen-Abstellraum, 2 WC-Anlagen (eine vom Durchgangsraum, die zweite vom Veranstaltungsraum aus zu begehen), als privat bezeichneter Bereich mit 4 Räumen (Privaträume laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin ohne Fenster, jedoch mit Dachluken), Flur, Treppenhaus

Obergeschoss, Wohnung:

3 Zimmer, Küche, Bad, Diele

Dachgeschoss, Wohnung:

4 Zimmer, Küche, Bad, Diele

Bei der Grundrisseinteilung der Gaststätte handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen bezüglich Objekten der vorliegenden Nutzungsart entspricht. Die Grundrissanordnung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Gaststätte erfolgt beim Haupteingang über eine dreistufige Treppe und beim Nebeneingang vermutlich ebenerdig. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Hinsichtlich der Barrierefreiheit können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine weiteren Angaben gemacht werden.

3.3 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war, wie bereits erwähnt, im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Auf den vorliegenden Grundrissplänen wurden zum Teil keine Maße eingetragen und die ausgeführte Bemaßung der Pläne erlaubt keine genaue Ermittlung der Nutz- und Wohnflächen.

Die für die Wertermittlung notwendigen Flächenberechnungen werden aus der bebauten Fläche des Gebäudes ermittelt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Nutzfläche des Erdgeschosses ca. 80 % der bebauten Fläche, die Wohnfläche der Obergeschosswohnung ca. 70 % und die Wohnfläche des Dachgeschosswohnung ca. 65 % der bebauten Fläche beträgt. Die Nutz- und Wohnflächen des Gebäudes werden somit wie folgt ermittelt:

Nutzfläche Gaststätte:

$$\begin{aligned} & \{ (10,00 \text{ m} + 9,60 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times 16,40 \text{ m} \\ & + (8,90 \text{ m} + 6,92 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times 20,32 \text{ m} \\ & + (9,90 \text{ m} + 8,50 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times 7,00 \text{ m} \\ & + (15,90 \text{ m} + 15,40 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times 7,22 \text{ m} \\ & + 3,06 \text{ m} \times 1,05 \text{ m} \\ & + 3,35 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} \} \times 80 \% \end{aligned} \quad \begin{array}{r} 409,69 \text{ m}^2 \\ \hline 409,69 \text{ m}^2 \end{array}$$

Nutzfläche Gaststätte insgesamt

Wohnfläche Ober- und Dachgeschoss:

Wohnung Obergeschoss:

$$\begin{aligned} & (10,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} \\ & + 2,90 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}) \times 70 \% \end{aligned} \quad \begin{array}{r} 65,54 \text{ m}^2 \\ \hline 65,54 \text{ m}^2 \end{array}$$

Wohnfläche Obergeschosswohnung

Wohnung Dachgeschoss:

$$\begin{aligned} & (10,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} \\ & + 2,90 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}) \times 65 \% \end{aligned} \quad \begin{array}{r} 60,86 \text{ m}^2 \\ \hline 60,86 \text{ m}^2 \end{array}$$

Wohnfläche Dachgeschosswohnung

Wohnfläche insgesamt **126,40 m²**

3.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus mit Gaststätte:

(10,00 m + 9,60 m) x ½ x 16,40 m
 + (8,90 m + 6,92 m) x ½ x 20,32 m
 + (9,90 m + 8,50 m) x ½ x 7,00 m
 + (15,90 m + 15,40 m) x ½ x 7,22 m
 + 3,06 m x 1,05 m
 + 3,35 m x 3,00 m
 + 10,00 m x 9,00 m x 2
 + 2,90 m x 1,25 m x 2
 + 9,50 m x 8,80 m
 + 6,40 m x 5,20 m
 + 2,40 m x 2,30 m

Bruttogrundfläche

$\frac{821,76 \text{ m}^2}{821,76 \text{ m}^2}$

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, ein mit Steinplatten befestigter Hof vorhanden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben diesbezüglich gemacht werden.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 9, Flurstück 4482

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 Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Das zu bewertende Objekt ist ertragsorientiert zu sehen, daher wird das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe unter Punkt 4.1.2). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2022 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Hürth – Alt-Hürth (Richtwertzone 7056) EUR 450,- /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 Zuschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 25 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 563,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 01.04.2022, bei einer Größe von 516 m²

EUR 290.508,-.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen (siehe unter Punkt 4.4.1).

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nur in einer kleinen Teilfläche des Eingangsbereichs möglich. In der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte wird, laut Angaben des zuständigen Gewerbebeamten, zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft durch den Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, betrieben. Diesbezüglich kann kein Pachtzins auf Basis eines Umsatzes ermittelt werden, da die hierfür notwendigen Einzelparameter (wie z. B. Umsatzangaben, Anzahl der Bestuhlung usw.) der Unterzeichnenden nicht mitgeteilt wurden.

Der Mietzins kann somit nur überschlägig aus den ermittelten Mietwerten für Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln abgeleitet werden. Hiernach werden für Ladenlokale in der Stadt Hürth, Mieten von EUR 5,00 bis EUR 15,00 /m² gezahlt. Demnach wird die Miete für die im Erdgeschoss befindliche Gaststätte, unter Berücksichtigung der Größe und der Lage dieser, mit EUR 6,00/m² ermittelt. Für den als Gaststätte genutzten Bereich ergibt sich somit pro Monat eine Miete in Höhe von gerundet EUR 2.458,-. Die Miete für die Nutzung des Kellergeschosses (Nutzfläche ca. 90 m²) ist in diesem Mietansatz enthalten. Der ermittelte Mietzins liegt im Rahmen der Erfahrungswerte. Aufgrund der Größe und der Grundrissaufteilung der vorliegenden Gaststätte in Verbindung mit der Lage ist dieser Mietansatz als nachhaltig einzustufen.

Im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich jeweils eine Wohnung. Eine Innenbesichtigung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung wird, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, von dem Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, bewohnt. Die Obergeschosswohnung ist laut ihren Angaben vermietet. Genauere Informationen diesbezüglich wurden der Unterzeichnenden jedoch nicht mitgeteilt.

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 vorgenannte Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 60 m², die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt in mittlerer Wohnlage EUR 6,60/m² bis EUR 7,80/m². Die Basismiete für die im Bewertungsobjekt befindlichen Wohnungen wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage und des Baujahres dieser (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1972), mit gerundet EUR 7,50/m² ermittelt. Von dieser werden die Mieten der Ober- und Dachgeschosswohnung unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung und der Größe dieser abgeleitet. Die Miete der Obergeschosswohnung (Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 65,54 m²) wird mit gerundet EUR 7,30/m² (Abschlag in Höhe von 3 % aufgrund der Wohnflächengröße und der tlw. nicht rechtwinkligen Raumzuschnitte) ermittelt.

Die Miete der Dachgeschosswohnung (Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 60,86 m²) wird mit gerundet EUR 7,40/m² (Abschlag in Höhe von 2 % aufgrund der tlw. nicht rechtwinkligen Raumzuschnitte) ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind (siehe unter Punkt 4.4.1).

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Die Verwaltungskosten wurden mit 3 %, die Instandhaltungskosten mit EUR 8,00/Jahr je m² Nutzfläche der Gewerbeeinheit sowie EUR 12,00/Jahr je m² Wohnfläche der Wohnungen, das Mietausfallwagnis mit 3 % für die Gewerbeeinheit sowie 2 % hinsichtlich der Wohneinheiten angesetzt. Dies entspricht 17,52 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil größer 20 %) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 3,8 % 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 4,3 % unterstellt (+ 0,5 %).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude mit 80 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nur in einer kleinen Teilfläche des Eingangsbereichs 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 für Sanierungsarbeiten und sonstige Maßnahmen in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 30 Jahre (fiktives Baujahr 1972) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (siehe unter Punkt 4.4.1).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wie unter Punkt 4.5.2 ausgeführt (siehe Seite 38), unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Zustandes des Gebäudes auf EUR 44.166,- geschätzt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren monatlichen Miete (Nettokaltmiete) von EUR 6,00 /m² Nutzfläche der Gaststätte, EUR 7,30 /m² Wohnfläche der Obergeschosswohnung sowie EUR 7,40 /m² Wohnfläche der Dachgeschosswohnung ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

409,69 m ² x EUR 6,00 /m ² x 12 Monate	EUR 29.498,-
+ 65,54 m ² x EUR 7,30 /m ² x 12 Monate	EUR 5.741,-
+ 60,86 m ² x EUR 7,40 /m ² x 12 Monate	<u>EUR 5.404,-</u>
Insgesamt	EUR 40.643,-
– Bewirtschaftungskosten 17,52 %	<u>EUR 7.121,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 33.522,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
4,3 % von EUR 290.508,-	<u>EUR 12.492,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 21.030,-
x Kapitalisierung mit 4,3 % und einer	
Restnutzungsdauer von 30 Jahren	
Barwertfaktor: 16,68 ¹	<u>EUR 350.780,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 350.780,-
+ Bodenwert	<u>EUR 290.508,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 641.288,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 44.166,-</u>
Ertragswert	EUR 597.122,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 01.04.2022, somit

EUR 597.122,-.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

² Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten (siehe Seite 38)

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m² Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100)

Der **Baukostenregionalfaktor** beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst.

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des 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).

4.5.2 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 4.5.1).

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 den 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 138,1. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 153,3.

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 Gebäude:
 Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/
 Geschäftshäuser
 Gebäudeart (5.2): Geschäftshäuser mit Wohnungen

NHK 2010 für das Gebäude unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:
 Standardstufe 3 EUR 890,00/m² BGF

Korrektur für die Standardmerkmale 0,80
 Korrektur für die Wohnungsgröße 0,98
 EUR 890,00/m² x 0,80 x 0,98 = EUR 697,76/m²

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 698,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.070,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.070,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.070,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 14.000,- geschätzt (*Dachgaube EUR 7.000,-; Vordach oberhalb des Gaststätteneingangs EUR 1.200,-; zweistufige Eingangstreppe EUR 800,-; Kelleraußentreppe EUR 5.000,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 30 Jahre (fiktives Baujahr 1972) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil des Gebäudesachwertes für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 3 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (siehe unter Punkt 4.5.1).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet keine Marktanpassungsfaktoren für Objekte der vorliegenden Art ab. Der Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Marktsituation mit 1,00 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (siehe unter Punkt 4.5.1).

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nur in einer kleinen Teilfläche des Eingangsbereichs möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes wird somit durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Zustandes des Gebäudes (siehe unter Punkt 3.1, Seite 14), auf eine Höhe von 7 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes geschätzt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden somit auf EUR 44.166,- (630.938,- x 7 %) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

821,76 m ² BGF x EUR 1.070,- /m ²	EUR 879.283,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 14.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 893.283,-
– Alterswertminderungsfaktor 63 % ¹	EUR 562.768,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 330.515,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 9.915,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 340.430,-
+ Bodenwert	EUR 290.508,-
vorläufiger Sachwert	EUR 630.938,-
Sachwertfaktor 1,00	EUR 0,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 630.938,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	EUR 44.166,-
marktangepasster Sachwert	EUR 586.772,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 01.04.2022, somit

EUR 586.772,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 7 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

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 Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 597.122,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 586.772,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Sachwert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dementsprechend EUR 594.535,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Hürth, Blatt 5572 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 9, Flurstück 4482, Gebäude- und Freifläche, „Alstädter Straße 7“, in der Größe von 516 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 01.04.2022, somit auf gerundet

EUR 595.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 9, Flurstück 4482, bebaut mit einem Wohnhaus mit Gaststätte, zusammengesetzt aus einem im vorderen Grundstücksbereich befindlichen, einseitig angebauten, vermutlich nicht unterkellerten, zweigeschossigen Haus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem an dieses Haus angebauten, tlw. unterkellerten, eingeschossigen Erweiterungsbau mit Flachdach.
- Hinweis** : Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur eine kleine Teilfläche des Eingangsbereichs der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs war nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen des kurzen Aufenthalts im Erdgeschoss aufgenommenen Erkenntnissen und den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Alstädter Straße 7, 50354 Hürth – Alt-Hürth
- Grundstücksgröße** : 516 m²
- Lage** : In der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte wird zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft betrieben. Die Lage wird bezüglich der gewerblichen Nutzung für Objekte der vorliegenden Art als insgesamt gut eingestuft.

Im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich jeweils eine Wohneinheit. Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu bewerten. Bezüglich der zur Straße hin orientierten Räume erfährt die Lage allerdings Einschränkungen durch den Straßenverkehrslärm. Ferner kann es, aufgrund der Art des im Erdgeschoss geführten Gewerbes, zu weiteren Einschränkungen kommen (eventuelle Lärm- oder Geruchsbelästigung durch Gastronomiebetrieb).

- Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 16 m an die Alstädter Straße und ist durchschnittlich ca. 17 m breit und ca. 30 m tief.
- Baujahr** : Das Gebäude wurde ursprünglich 1950 erbaut. Im Jahr 1962 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Im Jahr 1968 wurden das Vordach oberhalb des Gaststätteneingangs erstellt und Fassadenänderungen vorgenommen.
- Konstruktionsart** : in Massivbau
- Zustand** : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in einer kleinen Teilfläche des Eingangsbereichs möglich. Der restliche Bereich des Gebäudes konnte nicht von innen besichtigt werden.
- In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, diverse Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Hierbei wurden die Bitumenbahnen des, über dem im Grundrissplan als Durchgang bezeichneten Raum und über der angrenzenden WC-Anlage befindlichen, Flachdaches ca. 2015 erneuert. Die Elektroinstallation und Ver- und Entsorgungsleitungen wurden ca. 2017 erneuert. In der Dachgeschosswohnung wurden die Wände neu tapeziert und gestrichen und die Bodenbeläge und die Innentüren zum Teil erneuert. Ferner wurden die Sanitärobjekte des Bades tlw. erneuert. Die Rollladengurte wurden ebenfalls erneuert. In der Obergeschosswohnung wurden, laut ihren Angaben, keine Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Der Steinbelag der Eingangstreppe ist stellenweise beschädigt. Die Fassadenverkleidung des eingeschossigen Gebäudeteils bzw. die Fugen und der Anstrich dieser sind stellenweise beschädigt. Die Fallrohre und Dachrinnen bzw. die Lackierung dieser ist ebenfalls stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohn- und Nutzflächen : 65,54 m² Obergeschosswohnung
60,86 m² Dachgeschosswohnung
 126,40 m² Wohnfläche insgesamt

409,69 m² Nutzfläche Gaststätte

Grundrisseinteilung laut Bauakte

: Die Beschreibung der Grundrisseinteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus den Jahren 1950, 1962, 1968 und 2020 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrisseinteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

6 Kellerräume

Erdgeschoss, Gaststätte:

Gaststube mit Theke, Kegelbahn, Veranstaltungsraum, Vorraum, Durchgangsraum, Küche, 4 Abstellräume, Mülltonnen-Abstellraum, 2 WC-Anlagen (eine vom Durchgangsraum, die zweite vom Veranstaltungsraum aus zu begehen), als privat bezeichneter Bereich mit 4 Räumen (Privaträume laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin ohne Fenster, jedoch mit Dachluken), Flur, Treppenhaus

Obergeschoss, Wohnung:

3 Zimmer, Küche, Diele, Bad

Dachgeschoss, Wohnung:

4 Zimmer, Küche, Diele, Bad

Bei der Grundrisseinteilung der Gaststätte handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen bezüglich Objekten der vorliegenden Nutzungsart entspricht. Die Grundrissanordnung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

- Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -
- XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -
- Lasten in Abt. II : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Gaststättenbetriebsverbot) für die XXXXX
AG, Köln. Bezug: Bewilligung vom
21.05.2010 (UR-Nr. 653/010, Notar Dr.
XXXXX, Brühl). Das Recht hat Rang vor
Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 01.06.2010.
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 017/21).
Eingetragen am 27.07.2021.
- Baulasten : Übernahme einer Abstandsflächenbaulast zu
Lasten des Bewertungsgrundstücks
Flurstück 4482, zu Gunsten der Flurstücke
4480 und 4470.
- Übernahme einer Abstandsflächenbaulast zu
Lasten des Bewertungsgrundstücks
Flurstück 4482, zu Gunsten des Flurstücks
4481.
- 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** : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. In der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte wird zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft betrieben. Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung wird, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, von dem Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, bewohnt. Die Obergeschosswohnung ist laut ihren Angaben vermietet. Genauere Informationen diesbezüglich waren ihr jedoch nicht bekannt.
- Gewerbebetrieb** : In der Gaststätte wird, laut Angaben des zuständigen Gewerbeamtes, zurzeit eine Schank- und Speisewirtschaft durch den Teileigentümer des Objekts, Herrn XXXXX, betrieben.
- Zubehör** : Der Zeitwert der straßenseitig ersichtlichen Werbeanlage (mit Beleuchtung) wird unter Berücksichtigung der Art und des Zustandes, zum Wertermittlungsstichtag, dem 01.04.2022, pauschal auf EUR 600,- geschätzt. Ansonsten können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben bezüglich des Zubehörs gemacht werden.

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert : EUR 597.122,-
Sachwert : EUR 586.722,-

Wertermittlungsstichtag : 01.04.2022

Verkehrswert : EUR 595.000,-

Zeitwert Werbeanlage : EUR 600,-

Bergheim, den 05.07.2022

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

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



Alstädter Straße, Blick Richtung Nordwesten,
Wohnhaus mit Gaststätte, Straßen-/ Seitenansicht





Haupteingang der Gaststätte

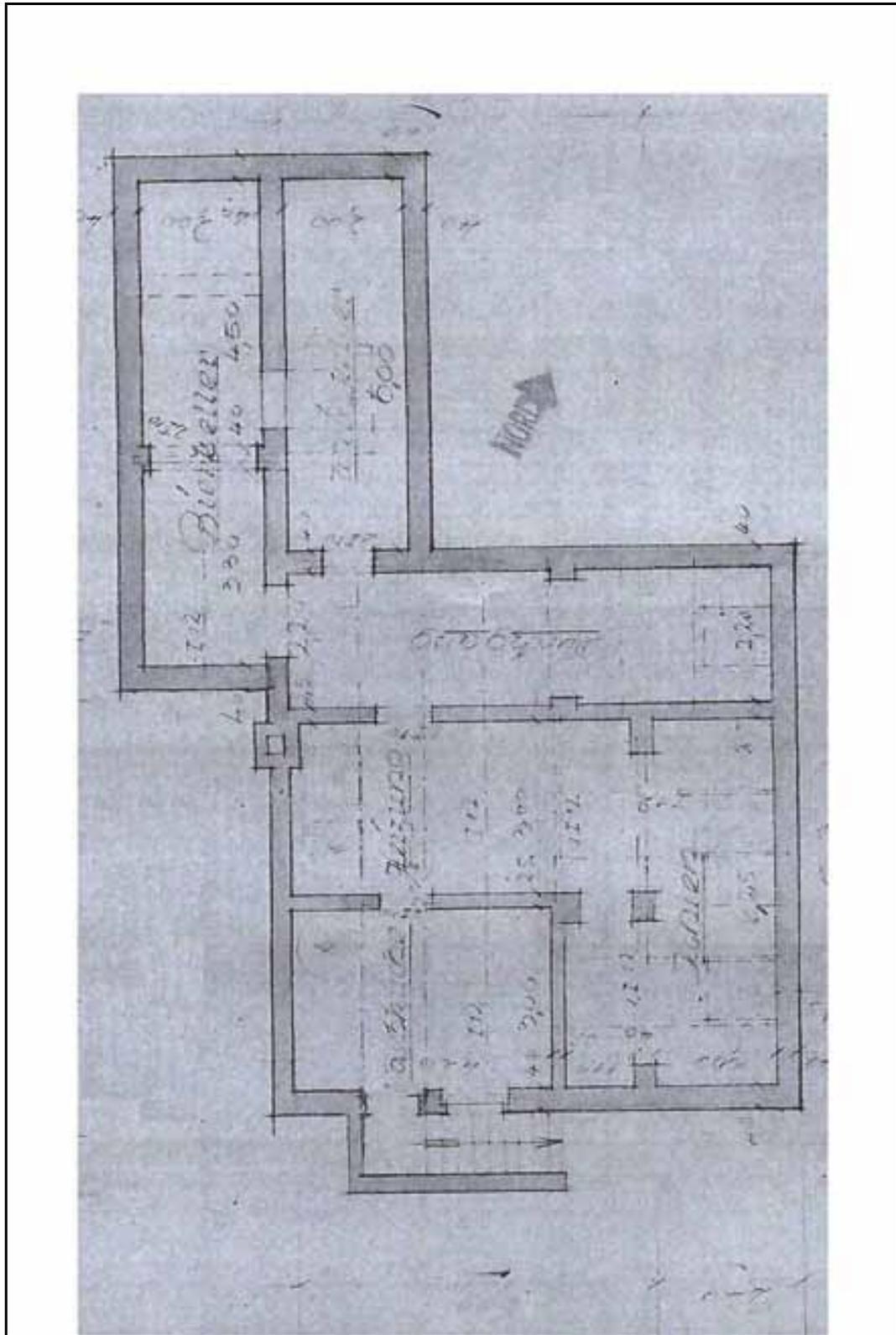


Nebeneingang

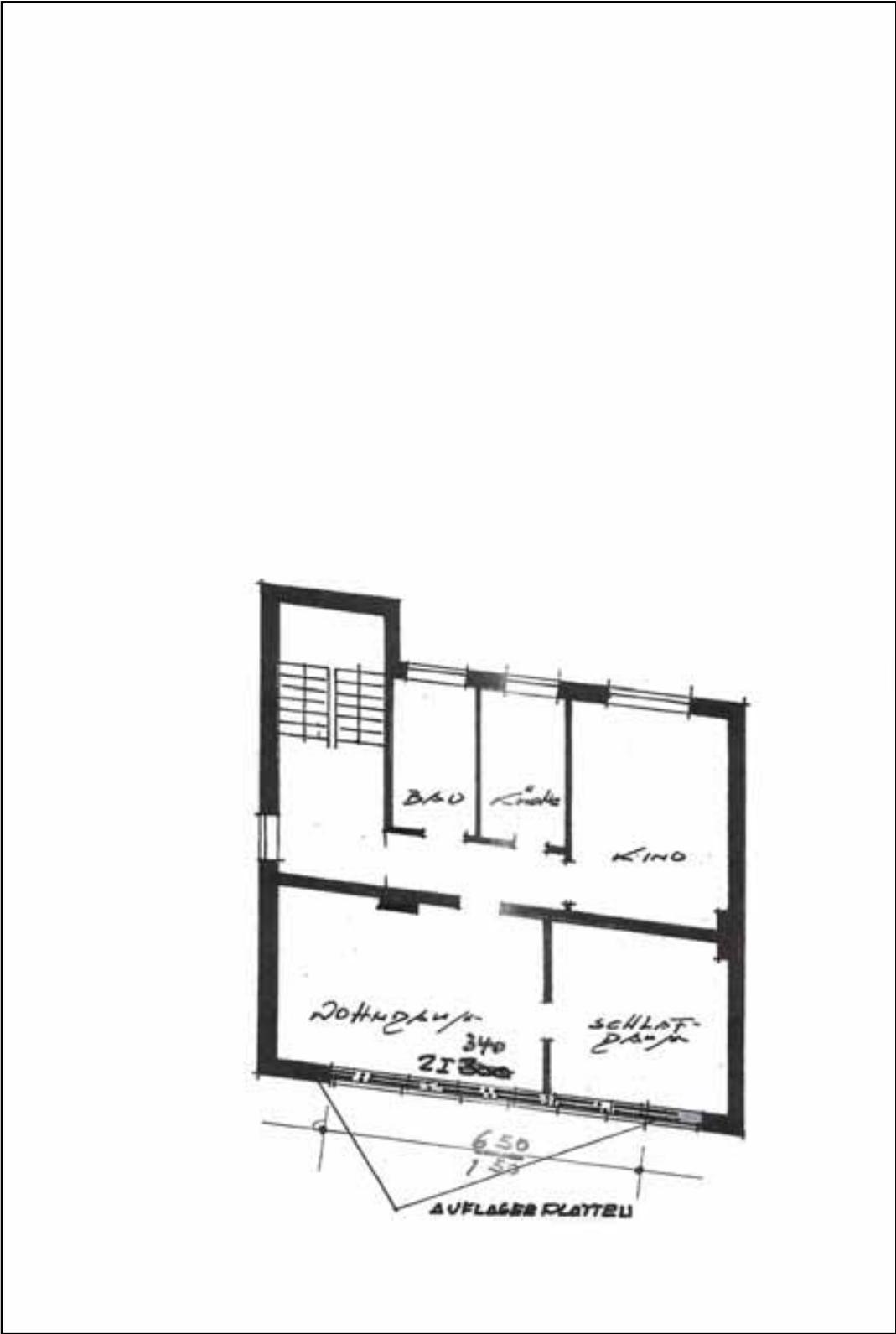


Haupteingang der Gaststätte, stellenweise beschädigte Eingangstreppe

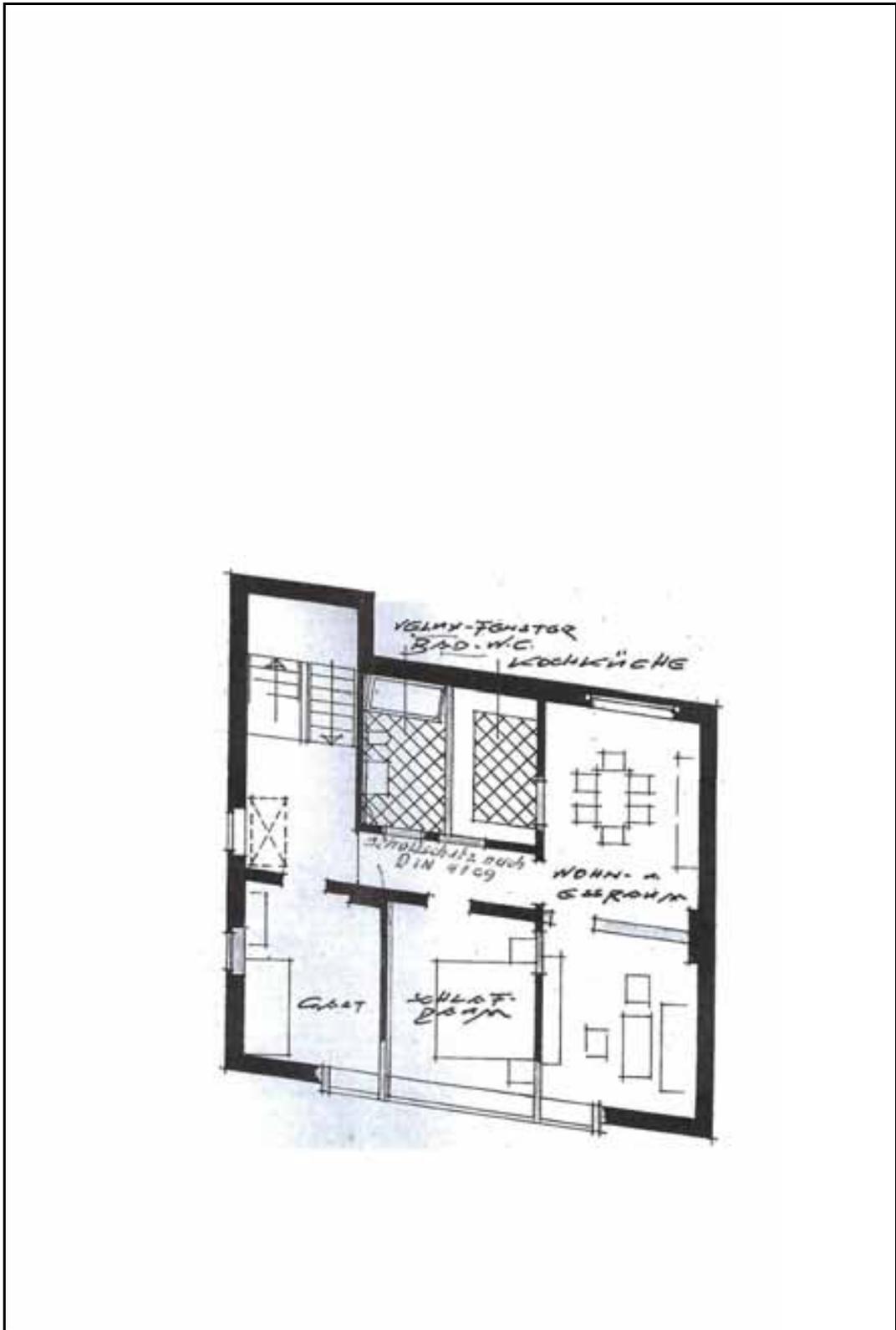




Kellergeschoss



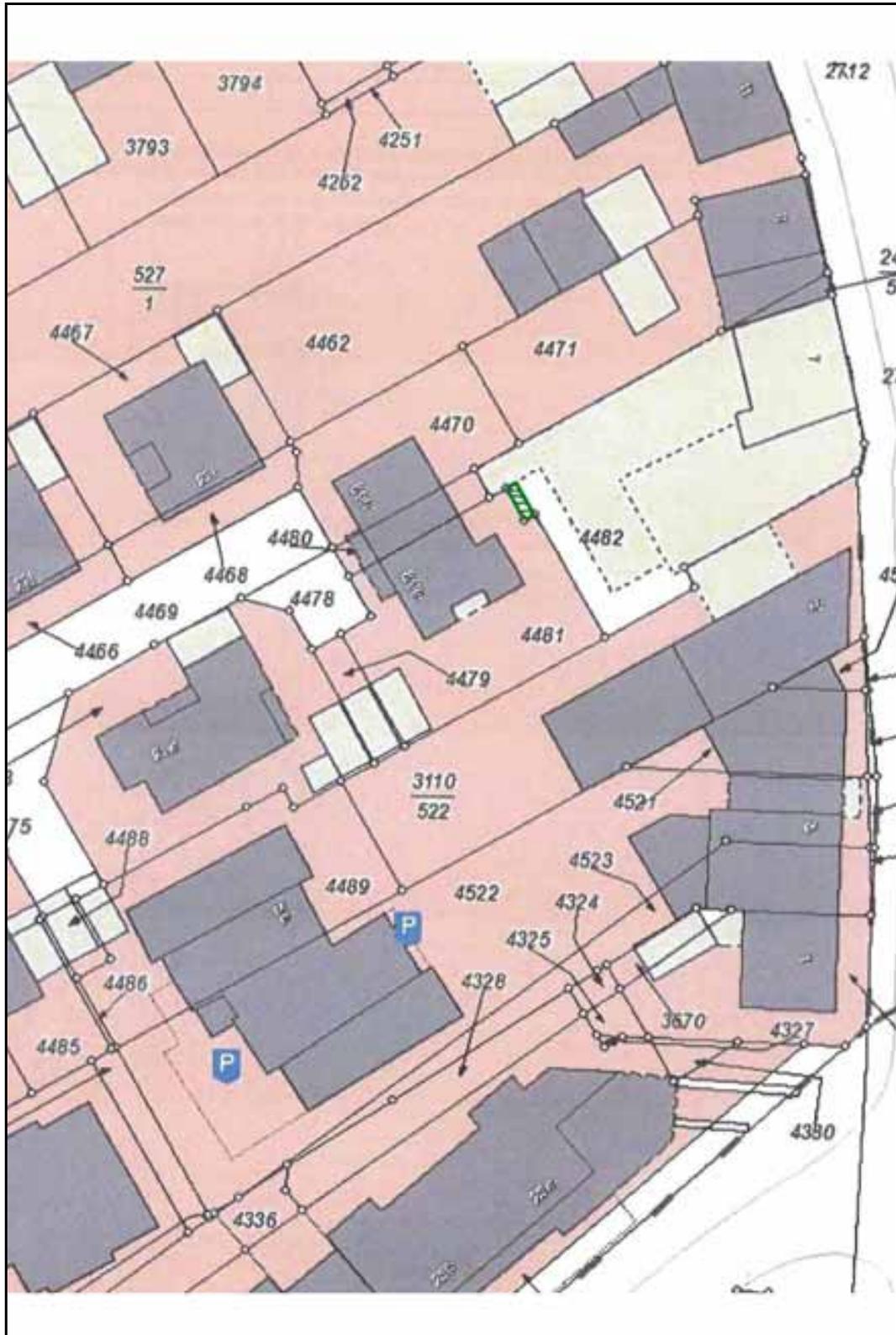
Obergeschoss



Dachgeschoss



Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flurstücke 4480 und 4470



Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 4481