

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit dem überwiegenden Teil des
Einfamilienhauses „Heidestraße 5“ bebaute Grundstück
Gemarkung Hürth, Blatt 3076, Flur 10, Flurstück
2926/177 (rote Pfeile; Fotomarkierung ungenau),
Heidestraße 5, 50354 Hürth – Alt-Hürth,



für das unmittelbar vor dem o. g. Flurstück 2926/177
befindliche, unbebaute Grundstück Gemarkung Hürth,
Blatt 3076, Flur 10, Flurstück 2919/177 (Teil des
Gehweges; gelbe Pfeile),
Heidestraße, 50354 Hürth – Alt-Hürth,

für das mit dem restlichen Teil des oben genannten Hauses
„Heidestraße 5“ sowie mit dem überwiegenden Teil des
abbruchreifen Hauses „Heidestraße 5a“ und mit einem
Geräteschuppen bebaute Grundstück Gemarkung Hürth,
Blatt 2431, Flur 10, Flurstück 1385/177 (blaue Pfeile),
Heidestraße 5a, 50354 Hürth – Alt-Hürth,

sowie für das mit dem restlichen Teil des vorgenannten, abbruchreifen Hauses „Heidestraße 5a“ sowie mit einem abbruchreifen Schuppen bebaute Grundstück Gemarkung Hürth, Blatt 3076, Flur 10, Flurstück 1386/177 (Fotomarkierung ungenau), Heidestraße 5a, 50354 Hürth – Alt-Hürth,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 41 K 38/23 -

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

Auftragsdatum : 04.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 22.08.2024

Wertermittlungstichtag : 22.08.2024

Qualitätsstichtag : 22.08.2024

Verkehrswerte:

Flurstück 2926/177 : EUR 43.000,-

Flurstück 1385/177 : EUR 67.000,-

Flurstück 1386/177 : EUR 36.000,-

Insgesamt : EUR 146.000,-

Flurstück 2919/177 : EUR 100,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	5
2	Grundstücksangaben	7
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	7
2.1.1	Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1385/177	7
2.1.2	Grundstücke Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstücke 1386/177, 2926/177, 2919/177	8
2.2	Lagebeschreibung	10
2.3	Beschreibung der Grundstücke	11
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
3.1	Baubeschreibung	15
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	20
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	21
3.4	Ermittlung der Wohnfläche	21
3.5	Außenanlagen	22
4	Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstücke 1385/177, 2926/177 und 1386/177	23
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26

4.3	Bodenwertermittlung	27
4.4	Sachwertermittlung	28
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.2	Sachwertberechnung	32
4.5	Ertragswertermittlung	37
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.5.2	Ertragswertberechnung	40
4.6	Verkehrswertermittlung	43
4.7	Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke	44
5	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2919/177	45
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	45
5.2	Bodenwertermittlung	45
5.3	Verkehrswertermittlung	46
6	Zusammenfassung	47

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 04.07.2024 von dem Amtsgericht Brühl, im Rahmen des Verfahrens 41 K 38/23, mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hürth, Blatt 2431 eingetragenen Grundstücks

- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1385/177, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Heidestraße 5a“ in der Größe von 95 m²; bebaut mit dem überwiegenden Teil des abbruchreifen Wohnhauses „Heidestraße 5a“ und mit einem Geräteschuppen sowie mit einem Teil des auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 2926/177 befindlichen Einfamilienhauses „Heidestraße 5“

beauftragt.

Mit einem weiteren Schreiben vom 04.07.2024 wurde die Unterzeichnende von dem Amtsgericht Brühl, im Rahmen des Verfahrens 41 K 39/23, mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Hürth, Blatt 3076 eingetragenen, an das o. g. Flurstück 1385/177 angrenzenden und demselben Eigentümer gehörenden Grundstücke

- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2926/177, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Heidestraße 5“ in der Größe von 48 m²; bebaut mit dem überwiegenden Teil des Einfamilienhauses „Heidestraße 5“
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1386/177, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Heidestraße 5“¹ in der Größe von 57 m²; bebaut mit dem restlichen Teil des oben genannten, auf dem Flurstück 1385/177 befindlichen, abbruchreifen Wohnhauses „Heidestraße 5a“ sowie mit einem abbruchreifen Schuppen
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2919/177, Straße, „Heidestraße“ in der Größe von 1 m²; unbebaut, Teil des unmittelbar vor dem Hausgrundstück Flurstück 2926/177 befindlichen Gehweges

beauftragt.

¹ die tatsächliche Anschrift des Flurstücks 1386/177 lautet „Heidestr. 5a“

Für die Ortsbesichtigung wurden zwei Termine für Donnerstag, den 22.08.2024, 10.00 Uhr (Verfahren 41 K 38/23) sowie 11:30 (Verfahren 41 K 39/23) festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Die Ortstermine fanden termingerecht statt. Teilnehmer an den Ortsterminen waren:

- Frau XXXXX, Familienangehörige und Vertreterin der Teileigentümerin der Bewertungsobjekte, Frau XXXXX
- Herr XXXXX, Familienangehöriger und Vertreter der Teileigentümerin der Bewertungsobjekte, Frau XXXXX
- sowie die Unterzeichnende.

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte das auf den Flurstücken 1385/177 und 1386/177 befindliche, abbruchreife Wohnhaus von innen besichtigt werden. Ansonsten wurden die Bewertungsobjekte von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der restlichen Gebäude sowie das Betreten des Grundstücks Flurstück 2926/177 und eines Teilbereichs des Flurstücks 1385/177 waren nicht möglich.

Laut Angaben der zuständigen Baubehörde liegen keine Bauakten bezüglich der Bewertungsobjekte vor. Das Gutachten basiert somit auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbaren Gegebenheiten sowie den katasteramtlichen Unterlagen.

Das Amtsgericht Brühl teilte der Unterzeichnenden am 18.09.2024 schriftlich mit, dass die vorgenannten Verfahren gemäß § 18 ZVG zur Fortführung der Versteigerung unter dem Aktenzeichen 41 K 38/23 miteinander verbunden wurden.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

2.1.1 Grundstück Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1385/177

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Hürth, Blatt 2431

Gemarkung : Hürth

Flur : 10

Flurstück : 1385/177

Größe : 95 m²

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 41 K 38/23). Eingetragen
am 01.12.2023.

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

2.1.2 Grundstücke Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstücke 1386/177, 2926/177, 2919/177

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Hürth, Blatt 3076
Gemarkung	: Hürth
Flur	: 10
Flurstücke	: 1386/177 (57 m ²) 2926/177 (48 m ²) 2919/177 (1 m ²)
Gesamtgröße	: 106 m ²

¹ siehe Punkt 2.3

Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geb. XXXXX, geboren am XXXXX, XXXXX, geb. XXXXX, geboren am XXXXX, XXXXX, geboren am XXXXX, - je zu 1/4 Anteil - Aufgrund Erbfolge (siehe Grundbuch): XXXXX, geb. XXXXX, geboren am XXXXX, XXXXX, geb. XXXXX, geboren am XXXXX, XXXXX, geboren am XXXXX, - je zu 1/4 Anteil in Erbengemeinschaft-
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 39/23). Eingetragen am 01.12.2023.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.

Bergschäden : Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für die vorliegende Objekte erkennbar.¹

2.2 Lagebeschreibung

Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 2926/177, 2919/177, 1385/177 und 1386/177 liegen in Hürth. Die Stadt Hürth liegt im südlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt Hürth besteht aus 12 Stadtteilen. Die Bewertungsgrundstücke liegen im Stadtteil Alt-Hürth. Das Hausgrundstück Flurstück 2926/177 und das Flurstück 2919/177 liegen an der Nordwestseite der Heidestraße. Bei dem unbebauten Flurstück 2919/177 handelt es sich um einen sehr schmalen Grundstücksstreifen, der unmittelbar vor dem Flurstück 2926/177 liegt und als Teil des Gehweges dient. Die Heidestraße ist als ruhige Anliegerstraße anzusehen.

Das Flurstück 1385/177 liegt, in zweiter Reihe, hinter dem Flurstück 2926/177 und das Flurstück 1386/177 liegt hinter dem Flurstück 1385/177. Diese weisen somit keine eigene öffentliche Zuwegung auf. Das o. g. Flurstück 2926/177 ist entlang der Straßengrenze nahezu komplett mit einem Einfamilienhaus, das nur vom Innenhof aus begangen werden kann bebaut. Somit erfolgt die Zuwegung zum Flurstück 2926/177 sowie zu den Flurstücken 1385/177 und 1386/177 zurzeit über einen Fußweg, der sich auf dem nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 3313 befindet.

Die Bewertungsgrundstücke sind mit einem Einfamilienhaus, einem abbruchreifen Wohnhaus, einem Geräteschuppen und einem abbruchreifen Schuppen bebaut (siehe unter Punkt 3.1). Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppelhäuser, in offener bzw. geschlossener Bauweise.

¹ siehe Punkt 2.3

Das Naherholungsgebiet „Hürther Berg“ (Landschaftsschutzgebiet) liegt in ca. 100 m Entfernung nordöstlich der Bewertungsobjekte.

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

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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind in Hürth vorhanden. Das Einkaufszentrum „Hürth Park“ liegt ca. 2 km nordöstlich der Bewertungsobjekte.

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. 500 m östlich von den Bewertungsobjekten. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 5 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Gleuel“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier-Köln) liegt in ca. 6 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 2 km, die nächste Bushaltestelle ca. 400 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Beschreibung der Grundstücke

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 2926/177 ist 48 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von jeweils ca. 4,5 m an die Heidestraße sowie an das im Rahmen dieses Gutachtens ebenfalls zu bewertende Grundstück Flurstück 2919/177 und ist durchschnittlich ca. 9 m breit und ca. 5 m tief.

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 2919/177 ist 1 m² groß und hat einen dreieckigen Zuschnitt. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen, der im Südosten mit einer Breite von ca. 4 m an die Heidestraße grenzt.

Das in der zweiten Reihe liegende Bewertungsgrundstück Flurstück 1385/177 ist 95 m² groß und hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es grenzt, mit einer Breite von jeweils ca. 9 m, im Südosten an das o. g. Flurstück 2926/177 und im Nordwesten an das im Rahmen dieses Gutachtens ebenfalls zu bewertende Grundstück Flurstück 1386/177 und ist durchschnittlich ca. 10,5 m tief.

Das hinter dem Flurstück 1385/177, in der dritten Reihe, liegende Bewertungsgrundstück Flurstück 1386/177 ist 57 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es ist durchschnittlich ca. 9 m breit und ca. 6,5 m tief.

Die zu bewertenden Grundstücke sind weitgehend eben.

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 2926/177 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Ein Teil dieses Wohnhauses überschreitet die gemeinsame Grenze zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 1385/177. Hierbei handelt es sich um eine 20,79 m² (4,50 m x 4,62 m) große Überbauung, die mit der Errichtung des auf dem Flurstück 2926/177 befindlichen Wohnhauses entstanden ist. Das Gebäude wurde ca. Ende des 19. Jahrhunderts erstellt. Die jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücks sind zur Duldung des Überbaus verpflichtet.

Die Berechnung der Überbaurente erfolgt auf Basis des Bodenwertes zum Zeitpunkt des Überbaus. Die Höhe der Überbaurente entspricht der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlichen Verzinsung. Diese ist, zur Ermittlung des Rentenbarwertes, auf die Restnutzungsdauer des überbauten Gebäudes zu kapitalisieren. Daten bezüglich der Höhe des Bodenwertes für die Lage des Bewertungsobjekts liegen ca. ab dem Jahr 1968 vor. Der Bodenwert in diesem Bereich betrug zu diesem Zeitpunkt für baureifes Land DM 35,00 /m² (gerundet EUR 18,00 /m²). In Anbetracht des Baujahres des Gebäudes und der Größe der überbauten Fläche von ca. 21 m² wird es sich bei der Überbaurente im vorliegenden Fall, auch bei Annahme des Bodenwertes aus dem Jahr 1968 in Höhe von gerundet ca. EUR 18,00, um einen geringen Betrag handeln. Der Barwert der Überbaurente ermittelt sich in vorgenannten Fall wie folgt:

$$21 \text{ m}^2 \times \text{Bodenwert EUR } 18,00/\text{m}^2 \times 0,7 \% = \text{EUR } 2,65 \text{ /Jahr}$$

Die Verzinsung bei einem Zinssatz von 0,7 % beträgt somit EUR 2,65 /Jahr. Dieser Wert ist auf die Restnutzungsdauer des überbauten Gebäudes zu kapitalisieren. Bei einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren und einem Zinssatz von 0,7 % ergibt dies einen Kapitalisierungsfaktor von 16,86 (siehe unter Punkt 4.5.2). Der Barwert der Überbaurente beträgt somit:

$$\text{EUR } 2,65 \times 16,86 = \text{EUR } 44,68$$

Das Ergebnis liegt somit, auch bei Annahme des o. g. Bodenwertes aus dem Jahr 1968, deutlich im Rundungsbereich des Verkehrswertes (< EUR 50,-; siehe unter Punkt 4.7), wobei der tatsächliche Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus wesentlich geringer gewesen ist.

Das auf dem Flurstück 1385/177 befindliche Wohnhaus „Heidestr. 5a“ überschreitet ebenfalls die gemeinsame Grenze zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 1386/177. Bei diesem Wohnhaus handelt es sich jedoch um ein abbruchreifes Gebäude, das beseitigt werden muss (siehe unter Punkt 3.1).

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

Hinsichtlich der Bewertungsobjekte liegen keinerlei Bauunterlagen vor. Die auf den Flurstücken 2926/177, 1385/177 und 1386/177 befindlichen Gebäude wurden ca. Ende des 19. Jahrhunderts erstellt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur das auf den Flurstücken 1385/177 und 1386/177 befindliche, abbruchreife Wohnhaus „Heidestraße 5a“ von innen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der restlichen Gebäude, und somit auch des auf den Flurstücken 2926/177 und 1385/177 befindlichen Wohnhauses „Heidestraße 5“, waren nicht möglich. Diesbezüglich können somit keine genauen Angaben zur Bebauung gemacht werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung vorausgesetzt.

Die Erschließung des entlang der Straßengrenze mit dem Wohnhaus „Heidestraße 5“ bebauten Flurstücks 2926/177 erfolgt seitlich des Grundstücks, über einen Weg, der sich auf dem nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 3313 befindet. Die Erschließung der in zweiter und dritter Reihe, hinter dem Flurstück 2926/177, befindlichen Flurstücke 1385/177 und 1386/177 erfolgt ebenfalls über den vorgenannten Weg. Dies ist jedoch nicht rechtlich abgesichert. Im Rahmen der Wertermittlung wird von der Erschließung der Bewertungsgrundstücke über die Heidestraße ausgegangen. Die Kosten für die hierfür notwendigen Maßnahmen werden berücksichtigt (siehe unter Punkt 3.1).

Das Flurstück 2919/177 ist, wie bereits erwähnt, unbebaut. Es ist asphaltiert und wird als Teil des Gehweges öffentlich genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Die auf den Bewertungsgrundstücken Flurstücken 2926/177, 1385/177 und 1386/177 befindlichen Wohngebäude wurden ca. Ende des 19. Jahrhunderts erstellt. Bezüglich der Bewertungsobjekte liegen, laut Angaben der zuständigen Baubehörde, keine Bauakten vor.

Die Bewertungsgrundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Bei den bebauten Flurstücken 2926/177, 1385/177 und 1386/177 handelt es sich um drei relativ kleine Parzellen mit einer Gesamtgröße von 200 m², welche tlw. zusammenhängend bebaut sind. Bei dem ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden unbebauten Flurstück 2919/177 handelt es sich um eine sehr schmale Parzelle (1 m²), die vor dem Flurstück 2926/177 liegt und als Teil des Gehweges dient.

Das Flurstück 2926/177 ist mit dem Einfamilienhaus „Heidestraße 5“ bebaut. Das Wohnhaus setzt sich aus einem teilunterkellerten (ein Kellerraum), eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an das Haupthaus angebauten, nicht unterkellerten Anbau mit leicht geneigtem Pultdach zusammen. Ein Teil des o. g. Haupthauseses überragt das rückwärtig angrenzende, in der zweiten Reihe liegende Flurstück 1385/177 (Fläche des Überbaus ca. 21 m²). Das Flurstück 1385/177 ist weiterhin mit einem Geräteschuppen und dem abbruchreifen Wohnhaus „Heidestraße 5a“ (ca. 160 m³) bebaut. Das vorgenannte, abbruchreife Haus ragt über die nordwestliche Grundstücksgrenze hinaus, sodass ein sehr kleiner Teil des Gebäudes mit einer durchschnittlichen Bautiefe von ca. 0,50 m sich auf dem hier angrenzenden, in der dritten Reihe liegenden Flurstück 1386/177 befindet. Das Flurstück 1386/177 ist weiterhin mit einem abbruchreifen Schuppen (ca. 50 m³) bebaut.

Das Wohnhaus „Heidestraße 5a“ ist als mit Ziegeln ausgemauerte Fachwerkkonstruktion, nicht unterkellert, zweigeschossig mit leicht geneigtem, mit Bitumenbahnen abgeklebten Flachdach, erbaut. Das Gebäude weist einen stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Bodenbeläge und Wandverkleidungen sind stark beschädigt.

Die ebenfalls stark beschädigten Decken des Erd- und Obergeschosses sind provisorisch mit mehreren Baustützen (Holzbalken und Stahlrohrstützen) gesichert worden. Die anfallenden Kosten für den Abriss des Hauses „Heidestr. 5a“ und des auf dem Flurstück 1386/177 befindlichen Schuppens werden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Eine Untersuchung hinsichtlich der gesundheitsschädigenden Baustoffe wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt.

Das auf dem Flurstück 2926/177 befindliche Wohnhaus „Heidestraße 5“ ist entlang der südwestlichen Grenze und der Straßengrenze bebaut. Der Zugang zum Gebäude erfolgt vom Innenhof aus, seitlich des Haupthauses. Das Flurstück 2926/177 wird somit über einen nordöstlich angrenzenden Weg, der sich auf dem Nachbargrundstück Flurstück 3313 befindet, erschlossen. Die Erschließung der in zweiter und dritter Reihe, hinter dem Flurstück 2926/177, befindlichen Flurstücke 1385/177 und 1386/177 erfolgt ebenfalls über den o. g. Weg. Dies ist jedoch weder grundbuchlich, noch durch die Eintragung einer Baulast rechtlich abgesichert worden. Für eine Neubebauung der Grundstücke muss jedoch eine rechtlich dauerhaft gesicherte Erschließung dieser nachgewiesen werden.

Aufgrund der o. g. Gegebenheiten sowie der Größe und des Zuschnittes der Bewertungsgrundstücke Flurstücke 2926/177, 1385/177 und 1386/177 wird, im Rahmen der Wertermittlung, von einer gemeinsamen Nutzung dieser ausgegangen. Weiterhin wird unterstellt, dass die Erschließung des vorderen Grundstücks Flurstück 2926/177, durch Rückbau und Verkleinerung des Anbaus (ca. 24 m³), von der Heidestraße aus gesichert wird. Die Erschließung der dahinter befindlichen Flurstücke 1385/177 und 1386/177 kann demnach, entlang der nordöstlichen Grenze der Grundstücke, von der Heidestraße aus erfolgen. Um dies zu ermöglichen, wird von dem Abriss des in diesem Bereich befindlichen Geräteschuppens (ca. 25 m³) ausgegangen. Die anfallenden Kosten für die hierfür notwendigen Maßnahmen (Verkleinerung des vorderen Hausanbaus um ca. 2,50 m und Abriss des auf dem Flurstück 1385/177 befindlichen Geräteschuppens) werden berücksichtigt. Eine Innenbesichtigung des Hauses „Heidestr. 5“ war, wie bereits erwähnt, nicht möglich.

Das Bad und die Gastherme dieses Hauses befinden sich, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Beteiligten, im o. g. Hausanbau. Demzufolge werden auch die Kosten für die tlw. Verlegung dieser in einen angrenzenden Bereich pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsgrundstücke Flurstücke 2926/177, 1385/177 und 1386/177 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

Bezüglich der Bewertungsobjekte liegen, wie bereits erwähnt, keine Bauakten vor und eine Innenbesichtigung des Hauses „Heidestraße 5“ war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der am Ortstermin erfassten Daten sowie der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten sind die Berechnungen nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

Wohnhaus „Heidestraße 5“ (Haupthaus mit Anbau):

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : vermutlich tlw. in Massivbau, ansonsten als Fachwerkkonstruktion

Fundamente : vermutlich in Beton bzw. Mauerstein

Wände	: vermutlich im Kellerbereich massiv, ansonsten tlw. Holzfachwerk mit Ziegelsteinen ausgemauert, tlw. massiv
Fassade	: zur Straße hin sowie seitlich des Anbaus in Rauputz, gestrichen, ansonsten als Sichtfachwerk mit Sichtbaren Balken und gestrichenen Zwischenfeldern
Decken	: vermutlich als Holzbalkendecken
Treppe	: vermutlich als Holztreppen
Dach	: Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung; Anbau: Pultdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Guss- bzw. Kunststoffrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: als gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Metallheizkörper
Warmwasser-Versorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich im Keller als Lehmbooden, ansonsten tlw. mit Teppich- bzw. Kunststoffbodenbelag, tlw. mit Fliesenbelag
Wandbehandlung	: vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster	: soweit ersichtlich als doppelverglaste Holzfenster, im Dachgeschoss tlw. als Dachflächenfenster

- Fensterbänke : Außen: tlw. in Stein, tlw. in Holz
Innen: vermutlich in Stein bzw. Holz
- Türen : Hauseingangstür als lackierte Holztür mit
verglastem Lichtausschnitt; Innentüren vermutlich
als furnierte Holztüren in Holzzargen
- Beleuchtung und
Belüftung : soweit von der Straße aus ersichtlich, erfolgt die
Beleuchtung der Dachgeschossräume tlw. über
relativ kleine Dachflächenfenster, ansonsten
vermutlich gut
- Zustand : Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und das
Betreten des Innenhofes waren im Rahmen der
Ortsbesichtigung nicht möglich. Die
Dacheindeckung des Haupthauses wurde, laut
Angaben der am Ortstermin anwesenden Beteiligten,
vor ca. dreißig Jahren erneuert. Der Raum des
Hausanbaus wurde vor ca. zwanzig Jahren als
Duschbad ausgebaut.
- Der Fassadenputz ist zur Straße hin stellenweise
beschädigt, tlw. verschmutzt und weist zum Teil
Risse auf. Die Dachentwässerung des Hausanbau
wurde nicht fachgerecht fertig gestellt. Die zur Straße
hin öffnenden Holzfenster müssen zum Teil
instandgesetzt werden. Aufgrund der fehlenden
Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen
hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.
- Das mit dem vorliegenden Wohnhaus bebaute
Flurstück 2926/177 sowie die ebenfalls im Rahmen
dieses Gutachtens zu bewertenden Flurstücke
1385/177 und 1386/177 werden zurzeit über das
nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück
erschlossen. Dies ist rechtlich nicht abgesichert
(siehe Seite 16).

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Erschließung des Flurstücks 2926/177, durch Rückbau und Verkleinerung des Hausanbaus, von der Heidestraße aus gesichert wird und die Erschließung der dahinter befindlichen Flurstücke 1385/177 und 1386/177 über das Flurstück 2926/177, entlang der nordöstlichen Grenze der Grundstücke. Demzufolge wird von dem Abriss des in diesem Bereich befindlichen Geräteschuppens ausgegangen. Die anfallenden Kosten für die Verkleinerung des Hausanbaus und den Abriss des Geräteschuppens werden berücksichtigt. Da das Bad und die Gastherme dieses Hauses sich im Hausanbau befinden, werden auch die Kosten für die tlw. Verlegung dieser in einen angrenzenden Bereich pauschal berücksichtigt.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses „Heidestraße 5“ war, wie bereits erwähnt, nicht möglich. Bezüglich des Gebäudes liegen keine Bauakten und keine Genehmigungspläne vor. Die Grundrissaufteilung wurde der Unterzeichnenden von der am Ortstermin anwesenden Beteiligten beschrieben.

Kellergeschoss:

1 Kellerraum

Erdgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Duschbad

Dachgeschoss:

3 Zimmer

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen.

Im Erd- und Dachgeschoss sind, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Beteiligten, keine Verteilerflure vorhanden. Die Hauseingangstür führt direkt zum Küchenraum. Das Wohn- und Schlafzimmer befinden sich auf beiden Seiten der Küche und können nur von der Küche aus begangen werden.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt vom Innenhof aus, nahezu ebenerdig. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben bezüglich der Barrierefreiheit im Innenbereich des Gebäudes gemacht werden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohngebäude:

Haupthaus:

9,24 m x 4,62 m x 2

+ 4,62 m x 3,50 m 101,55 m²

Hausanbau (nach Rückbau):

+ 1,70 m x 3,46 m

5,88 m²

Bruttogrundfläche Wohngebäude 107,43 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche

Da das Wohnhaus „Heidestraße 5“ nicht von innen besichtigt werden konnte und keine Bauunterlagen bezüglich des Bewertungsobjekts vorhanden sind, wird die Wohnfläche aus der bebauten Fläche des Gebäudes ermittelt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Wohnfläche des Erdgeschosses (Haupthaus mit Anbau; hinsichtlich des Hausanbaus unter Berücksichtigung des vorausgesetzten Rückbaus) ca. 85 % und die Wohnfläche des Dachgeschosses ca. 70 % der bebauten Fläche beträgt.

Die Wohnfläche des Wohngebäudes wird somit wie folgt geschätzt:

$[(9,24 \text{ m} \times 4,62 \text{ m}) + (1,70 \text{ m} \times 3,46 \text{ m})] \times 85 \%$	41,29 m ²
+ 9,24 m x 4,62 m x 70 %	29,88 m ²
Wohnfläche Wohnhaus	71,17 m²

3.5 Außenanlagen

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

Die Zuwegung zum Flurstück 2926/177 erfolgt vom Nordosten her, über ein Holzbrettertor mit Briefschlitz. Das Flurstück 2926/177 ist mit dem Einfamilienhaus „Heidestr. 5“ bebaut, welches tlw. über die nordwestliche Grundstücksgrenze hinausragt und sich auf dem hier angrenzenden Flurstück 1385/177 befindet. Das Wohnhaus kann über den Innenhof begangen werden. Der Innenhof befindet sich auf Teilbereichen der Flurstücke 2926/177 und 1385/177. Er ist mit Beton befestigt, tlw. mit einer Rahmenkonstruktion mit Wellplatteneindeckung überdacht und nach Nordosten hin mit einer massiven Grenzmauer eingegrenzt. Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem zum Teil vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Überdachung und der Bodenbelag des Innenhofes sind, soweit ersichtlich, stellenweise beschädigt. Das Holztor ist zum Teil beschädigt und die Grenzmauer bzw. der Anstrich dieser tlw. verschmutzt.

Die vor dem abbruchreifen Haus „Heidestr. 5a“ befindliche Teilfläche des Flurstücks 1385/177 und die unbebaute Fläche des dahinter liegenden Flurstücks 1386/177 dienen als Außenanlagen des Hauses „Heidestr. 5a“. Dieser Bereich ist mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen und nach Nordosten hin mit einer massiven Sockelmauer mit darüber befindlichen Maschendrahtzäunen und einem Holzbrettertor begrenzt. Die Sockelmauer befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Sie ist stellenweise beschädigt und weist starke Risse auf. Das Holztor ist ebenfalls stellenweise beschädigt und die o. g. Grünfläche befindet sich in einem stark vernachlässigten Pflegezustand.

4 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstücke 1385/177, 2926/177 und 1386/177

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Die Bewertungsobjekte dienen überwiegend der Selbstnutzung, daher wird das Sachwertverfahren vorrangig angewendet.

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

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

Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 2926/177, 1385/177 und 1386/177 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, wie bereits unter Punkt 3.1 dieses Gutachtens ausgeführt, zunächst der Gesamtverkehrswert der Grundstücke ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Ein sehr kleiner Teil des auf dem Flurstück 1385/177 befindlichen, abbruchreifen Hauses „Heidestraße 5a“ liegt auf das Flurstück 1386/177. Die Abrisskosten dieses Gebäudes werden bei der Wertermittlung des Flurstücks 1385/177 in Abzug gebracht.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Alt-Hürth (Richtwertzone 7056) EUR 440,- /m².

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

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

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenwert der Bewertungsgrundstücke von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Die Grundstücke Flurstücke 2926/177 (48 m²), 1385/177 (95 m²) und 1386/177 (57 m²) sind insgesamt 200 m² groß. Aufgrund der Größe der Grundstücke, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der baulichen Nutzung dieser, hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf den o.g. Bodenrichtwert in Höhe von 15 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich somit ein korrigierter Bodenwert in Höhe von EUR 506,- /m².

Der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke beträgt somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.08.2024, bei einer Gesamtgröße von 200 m²

EUR 101.200,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. 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 Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis des Preisverhältnisses im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (NHK 2010) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 130,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 184,0.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart:	Doppel- und Reihenendhäuser

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

Gebäudeart (2.01): KG, EG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 1 (36,2 %)	EUR 615,-/m ² BGF
--------------------------	------------------------------

Standardstufe 2 (56,0 %)	EUR 685,-/m ² BGF
--------------------------	------------------------------

Standardstufe 3 (7,8 %)	EUR 785,-/m ² BGF
-------------------------	------------------------------

EUR 615,- x 36,2 % + EUR 685,- x 56,0 % + EUR 785,- x 7,8 % =
EUR 667,46/m²

Gebäudeart (2.21): nicht unterkellert, EG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 1 (36,2 %)	EUR 740,-/m ² BGF
--------------------------	------------------------------

Standardstufe 2 (56,0 %)	EUR 825,-/m ² BGF
--------------------------	------------------------------

Standardstufe 3 (7,8 %)	EUR 945,-/m ² BGF
-------------------------	------------------------------

EUR 740,- x 36,2 % + EUR 825,- x 56,0 % + EUR 945,- x 7,8 % =
EUR 803,59/m²

Gebäudeart (2.23): Nicht unterkellert, EG, flach geneigtes Dach.

Standardstufe 1 (36,2 %)	EUR 865,-/m ² BGF
--------------------------	------------------------------

Standardstufe 2 (56,0 %)	EUR 965,-/m ² BGF
--------------------------	------------------------------

Standardstufe 3 (7,8 %)	EUR 1.105,-/m ² BGF
-------------------------	--------------------------------

EUR 865,- x 36,2 % + EUR 965,- x 56,0 % + EUR 1.105,- x 7,8 % =
EUR 939,72/m²

Mischkalkulation für das Haupthaus mit dem Anbau:

EUR 667,46 x 45,16 % + EUR 803,59 x 49,37 % + EUR 939,72 x 5,47 % =
EUR 749,56/m²

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 750,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.380,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.380,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.380,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Alle den Gebäudewert beeinflussenden, besonderen Gebäudeteile wurden bereits bei der Ermittlung der Gebäudeflächen erfasst.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus 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 „Heidestr. 5“ war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlages auf 18 Jahre (fiktives Baujahr 1962) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 8 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücke ab. Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 150.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 450,-/m² mit 1,46 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 136.425,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der Objektsart, der o. g. Gegebenheiten und der Marktsituation mit 1,36 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Auswirkung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 39.500,- geschätzt (*stellenweise Ausbesserung des Fassadenputzes und thw. Instandsetzung der Holzfenster im vorderen Bereich des Hauses „Heidestr. 5“ EUR 7.000,-; Rückbau und Verkleinerung des Hausanbaus sowie Wiederherstellung der Außenwand und thw. Verlegung des Bades mit Gasterme in einen angrenzenden Bereich EUR 12.000,-; Abriss- und Beseitigung des Geräteschuppens EUR 2.000,-; Abriss- und Beseitigung des Hauses „Heidestr. 5a“ EUR 15.000,-; Abriss- und Beseitigung des auf dem Flurstück 1386/177 befindlichen Schuppens EUR 3.500,-*).

Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts berücksichtigt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

107,43 m ² BGF x EUR 1.380,- /m ²	<u>EUR 148.253,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 148.253,-
– Alterswertminderung 78 % ¹	<u>EUR 115.637,-</u>
Gebäudesachwert	EUR 32.616,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 2.609,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 35.225,-
+ Bodenwert	<u>EUR 101.200,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 136.425,-
36 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,36)	<u>EUR 49.113,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 185.538,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 39.500,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 146.038,-

Der Sachwert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 22.08.2024, somit

EUR 146.038,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 18 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² Bauschäden und Baumängel, Rück- und Umbaukosten des Hausanbaus, Abrisskosten des Geräteschuppens, des Hauses “Heidestr. 5a“ und des abbruchreifen Schuppens

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge wird als **Rohertrag** (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21) bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am 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.

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das im vorderen Bereich befindliche Wohnhaus „Heidestr. 5“ ist seit 2014 vermietet. Die zurzeit entrichtete monatliche Kaltmiete beträgt EUR 300,-. Die ursprüngliche Kaltmiete war noch geringer und betrug aufgrund der damals durch Mieter durchgeführten Renovierungen EUR 200,-/Monat. Diese wurde, laut Angaben der Vermieter, über Jahre nicht korrekt angepasst.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Hürth abgeleitet.

Der o. g. Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 50 m² bis 69,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,80/m² bis EUR 8,00/m². Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des fiktiven Baujahres und der Größe des Objekts (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1962; Wohnfläche 71,17 m²), mit EUR 7,40/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung des Objekts (den heutigen Wohnansprüchen nicht entsprechend), eine Miete von gerundet EUR 7,00/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 5 %). Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,10/m². Diese wird bei der Ertragswertermittlung für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Die Verwaltungskosten wurden mit EUR 350,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,50/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 20,95 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Einfamilienhäuser eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 0,8 % 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 0,7 % unterstellt (- 0,1 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 18 Jahre (fiktives Baujahr 1962) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 39.500,- geschätzt.

Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:

71,17 m ² x EUR 8,10 /m ² x 12 Monate	EUR 6.918,-
– Bewirtschaftungskosten 20,95 %	EUR 1.449,-
jährlicher Reinertrag	EUR 5.469,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
0,7 % von EUR 101.200,-	EUR 708,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 4.761,-
x Kapitalisierung mit 0,7 % und einer	
Restnutzungsdauer von 18 Jahren	
Barwertfaktor: 16,86 ¹	EUR 80.270,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 80.270,-
+ Bodenwert	EUR 101.200,-
vorläufiger Ertragswert	EUR 181.470,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	EUR 39.500,-
Ertragswert	EUR 141.970,-

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 22.08.2024, somit

EUR 141.970,-.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

² Bauschäden und Baumängel, Rück- und Umbaukosten des Hausanbaus, Abrisskosten des Geräteschuppens, des Hauses "Heidestr. 5a" und des abbruchreifen Schuppens

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 146.038,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 141.970,-. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Hürth, Blatt 2431 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1385/177, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Heidestraße 5a“ in der Größe von 95 m², sowie der im Grundbuch von Hürth, Blatt 3076 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2926/177, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Heidestraße 5“ in der Größe von 48 m², Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1386/177, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Heidestraße 5“ in der Größe von 57 m², wird zum Bewertungsstichtag, dem 22.08.2024, somit auf gerundet

EUR 146.000,-

geschätzt.

4.7 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Flurstück 2926/177:

Bodenwert (EUR 506,- /m ² x 48 m ²)	EUR 24.288,-
Gebäudesachwert anteilig	EUR 19.994,-
+ Sachwert der Außenanlagen anteilig	<u>EUR 1.599,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 45.881,-
36 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,36)	<u>EUR 16.517,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 62.398,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	<u>EUR 19.000,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 43.398,-
Verkehrswert gerundet	EUR 43.000,-

Flurstück 1385/177:

Bodenwert (EUR 506,- /m ² x 95 m ²)	EUR 48.070,-
Gebäudesachwert anteilig	EUR 12.622,-
+ Sachwert der Außenanlagen anteilig	<u>EUR 1.010,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 61.702,-
36 % Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor 1,36)	<u>EUR 22.213,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 83.915,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 17.000,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 66.915,-
Verkehrswert gerundet	EUR 67.000,-

Flurstück 1386/177:

EUR 146.000,- – (EUR 43.000,- + EUR 67.000,-)	<u>EUR 36.000,-</u>
Verkehrswert	EUR 36.000,-

Verkehrswert insgesamt **EUR 146.000,-**

¹ Bauschäden und Baumängel, Rück- und Umbaukosten des Hausanbaus

² Abrisskosten des Geräteschuppens und des Hauses "Heidestr. 5a"

5 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2919/177

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der Verkehrswert des Flurstücks 2919/177 wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet. Der Bodenwert für Straßenland ist von der Stadt Hürth in Höhe von EUR 100,-/m² festgesetzt. Die Fläche des Grundstücks wird somit mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 100,- /m² bewertet. Den auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigung) wird, aufgrund der Ausführung und der Flächengröße (1 m²), kein gesonderter Wert beigemessen.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück wird, wie unter Punkt 5.1 beschrieben, mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 100,-/m² bewertet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt somit bei einer Größe von 1 m²

EUR 100,-.

5.3 Verkehrswertermittlung

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

Der Bodenwert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit EUR 200,- ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Hürth, Blatt 3076 eingetragenen, Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2919/177, Straße, „Heidestraße“ in der Größe von 1 m², wird zum Bewertungstichtag, dem 22.08.2024 somit auf

EUR 100,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekte** : Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1385/177, bebaut mit dem überwiegenden Teil des abbruchreifen Wohnhauses „Heidestraße 5a“ und mit einem Geräteschuppen sowie mit einem Teil des auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 2926/177 befindlichen Einfamilienhauses „Heidestraße 5“.
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2926/177, bebaut mit dem überwiegenden Teil des aus einem Haupthaus und einem Anbau zusammengesetzten Einfamilienhauses „Heidestraße 5“.
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 1386/177, bebaut mit dem restlichen Teil des oben genannten, auf dem Flurstück 1385/177 befindlichen, abbruchreifen Wohnhauses „Heidestraße 5a“ sowie mit einem abbruchreifen Schuppen.
- Gemarkung Hürth, Flur 10, Flurstück 2919/177, unbebaut, Teil des unmittelbar vor dem Hausgrundstück Flurstück 2926/177 befindlichen Gehweges.
- Hinweise** : Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte das abbruchreife Wohnhaus „Heidestraße 5“ von innen besichtigt werden. Ansonsten wurden die Bewertungsobjekte von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der restlichen Gebäude sowie das Betreten des Flurstücks 2926/177 und eines Teilbereichs des Flurstücks 1385/177 waren nicht möglich. Bauakten bezüglich der Bewertungsobjekte liegen nicht vor.

Das Gutachten basiert somit auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbaren Gegebenheiten sowie den katasteramtlichen Unterlagen.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde von dem Abriss und der Beseitigung des Hauses „Heidestr. 5a“ sowie des auf dem Flurstück 1386/177 befindlichen Schuppens ausgegangen (siehe unter Punkt 3.1 des Gutachtens). Die anfallenden Kosten hierfür wurden berücksichtigt.

Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 2926/177, 1385/177 und 1386 /177 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Bei den Grundstücken handelt es sich um relativ kleine, hintereinander liegende Parzellen, welche tlw. zusammenhängend bebaut sind. Das Flurstück 1385/177 liegt, in zweiter Reihe, hinter dem Flurstück 2926/177 und das Flurstück 1386/177 liegt hinter dem Flurstück 1385/177. Im Rahmen der Wertermittlung wurde von einer gemeinsamen Nutzung der Grundstücke ausgegangen (siehe unter Punkt 3.1 des Gutachtens). Bei der Wertermittlung wurde zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsobjekte ermittelt. Nachträglich wurde dann eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

Eine separate Verwertung dieser Objekte ist, aufgrund vorgenannter Gegebenheiten, m.E. nicht möglich.

Anschrift der Objekte
(amtl. Hausnummer)

: Heidestraße 5, 5a,
50354 Hürth – Alt-Hürth

Grundstücksgrößen	: 48 m ² Flurstück 2926/177 95 m ² Flurstück 1385/177 <u>57 m² Flurstück 1386/177</u> 200 m ² insgesamt 1 m ² Flurstück 2919/177
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Beschreibung der Grundstücke	: Die zu bewertenden Grundstücke sind weitgehend eben. Das Flurstück 2926/177 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von jeweils ca. 4,5 m an die Heidestraße sowie an das Flurstück 2919/177 und ist durchschnittlich ca. 9 m breit und ca. 5 m tief. Das zu bewertende Grundstück Flurstück 2919/177 hat einen dreieckigen Zuschnitt. Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstückstreifen, der im Südosten mit einer Breite von ca. 4 m an die Heidestraße grenzt. Das in der zweiten Reihe liegende Flurstück 1385/177 hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es grenzt, mit einer Breite von jeweils ca. 9 m, im Südosten an das o. g. Flurstück 2926/177 und im Nordwesten an das Flurstück 1386/177 und ist durchschnittlich ca. 10,5 m tief. Das hinter dem Flurstück 1385/177, in der dritten Reihe, liegende Flurstück 1386/177 hat einen viereckigen Zuschnitt. Es ist durchschnittlich ca. 9 m breit und ca. 6,5 m tief.

- Baujahr** : Bezüglich der Bewertungsobjekte liegen keine Bauakten vor. Die Gebäude wurden vermutlich ca. Ende des 19. Jahrhunderts erstellt.
- Konstruktionsart** : vermutlich tlw. in Massivbau, tlw. als Fachwerkkonstruktion
- Zustand** : Wohnhaus „Heidestraße 5“:
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und das Betreten des Innenhofes waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Dacheindeckung des Haupthauses wurde, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Beteiligten, vor ca. dreißig Jahren erneuert. Der im Hausanbau befindliche Raum wurde vor ca. zwanzig Jahren als Duschbad ausgebaut.
- Der Fassadenputz ist zur Straße hin stellenweise beschädigt, tlw. verschmutzt und weist zum Teil Risse auf. Die Dachentwässerung des Hausanbau wurde nicht fachgerecht fertig gestellt. Die zur Straße hin öffnenden Holzfenster müssen zum Teil instandgesetzt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.
- Das mit dem vorliegenden Wohnhaus bebaute Flurstück 2926/177 sowie die ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden Flurstücke 1385/177 und 1386/177 werden zurzeit über das nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück erschlossen. Dies ist rechtlich nicht abgesichert (siehe Seite 16 des Gutachtens).

Im Rahmen der Wertermittlung wurde unterstellt, dass die Erschließung des Flurstücks 2926/177, durch Rückbau und Verkleinerung des Hausanbaus, über das Flurstück 2919/177, von der Heidestraße aus gesichert wird und die Erschließung der dahinter befindlichen Flurstücke 1385/177 und 1386/177 über das Flurstück 2926/177, entlang der nordöstlichen Grenze der Grundstücke.

Demzufolge wurde von dem Abriss des in diesem Bereich befindlichen Geräteschuppens ausgegangen. Die anfallenden Kosten für die Verkleinerung des Hausanbaus und den Abriss des Geräteschuppens wurden berücksichtigt. Da das Bad und die Gastherme dieses Hauses sich im Hausanbau befinden, wurden auch die Kosten für die tlw. Verlegung dieser in einen angrenzenden Bereich pauschal berücksichtigt.

Wohnfläche des Hauses

„Heidestr. 5“ : 71,17 m²

Grundrisseinteilung

: Wohnhaus „Heidestr. 5“:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich und Bauakten bezüglich des Objekts liegen nicht vor. Die Grundrissaufteilung wurde der Unterzeichnenden von der am Ortstermin anwesenden Beteiligten beschrieben.

Kellergeschoss: 1 Kellerraum;

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Duschbad;

Dachgeschoss: 3 Zimmer.

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Im Erd- und Dachgeschoss sind, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Beteiligten, keine Verteilerflure vorhanden. Die Hauseingangstür führt direkt zum Küchenraum. Das Wohn- und Schlafzimmer befinden sich auf beiden Seiten der Küche und können nur von der Küche aus begangen werden.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

XXXXX,
geb. XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

XXXXX,
geboren am XXXXX,
- zu 1/3 Anteil -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches

: Grundbuch Blatt 2431:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 38/23). Eingetragen am 01.12.2023.

Grundbuch Blatt 3076:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 41 K 39/23). Eingetragen am 01.12.2023.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für die vorliegende Objekte erkennbar.
Nutzung der Bewertungsobjekte	: Das Haus „Heidestraße 5“ ist seit 01.05.2014 vermietet. Der auf dem Flurstück 1385/177 befindliche Geräteschuppen wird zurzeit von den Mietern des o. g. Hauses genutzt. Die restlichen Gebäude sind abbruchreif.
Gewerbebetrieb	: in den vorliegenden Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse:	<u>Flurstücke 2926/177, 1385/177, 1386/177:</u> Sachwert: EUR 146.038,- Ertragswert: EUR 141.970,- <u>Flurstück 2919/177:</u> Bodenwert: EUR 100,-

Wertermittlungsstichtag : 22.08.2024

Verkehrswerte:

Flurstück 2926/177 : EUR 43.000,-

Flurstück 1385/177 : EUR 67.000,-

Flurstück 1386/177 : EUR 36.000,-

Insgesamt : EUR 146.000,-

Flurstück 2919/177 : EUR 100,-

Bergheim, den 23.12.2024

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

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



Heidestraße, Blick Richtung Südwesten,
Einfamilienhäuser „Heidestraße 5 und 5a“ mit Geräteschuppen





Zugang zum Flurstück 2926/177, Einfamilienhaus „Heidestraße 5“
(Haupthaus mit Anbau), Straßen-/ Seitenansicht;
als Teil des Gehweges dienendes Grundstück Flurstück 2919/177





nordöstliche Fassade des Wohnhauses „Heidestraße 5“



Wohnhaus „Heidestraße 5a“ sowie der Geräteschuppen



Zuwegung zu den Flurstücken 2926/177, 1385/177 und 1356/177 über den auf dem Nachbargrundstück Flurstück 3313 befindlichen Weg, Blick Richtung Nordwesten



Zuwegung zu den Flurstücken 1385/177 und 1386/177, Wohnhaus „Heidestraße 5a“



Fassadendetail



Eingangsbereich des abbruchreifen Hauses „Heidestraße 5a“



zum Obergeschoss führende Treppe



auf dem Flurstück 1386/177 befindlicher Schuppen