

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Sechsfamilienhaus mit einer integrierten Garage im Kellergeschoss bebaute Grundstück Gemarkung Wesseling, Blatt 1443, Flur 29, Flurstück 754,
Bogenstraße 12,
50389 Wesseling,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 42 K 15/21 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl
Auftragsdatum : 02.11.2021

Tag der Ortsbesichtigung : 20.12.2021
Wertermittlungsstichtag : 20.12.2021
Qualitätsstichtag : 20.12.2021

Verkehrswert : EUR 599.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10
3.1	Baubeschreibung	10
3.2	Grundrisseinteilung	14
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	15
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)	15
3.5	Außenanlagen	17
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 29, Flurstück 754	18
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Ertragswertermittlung	23

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Ertragswertberechnung	27
4.5	Sachwertermittlung	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Sachwertberechnung	35
4.6	Verkehrswertermittlung	39
5	Zusammenfassung	40

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 02.11.2021 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Wesseling, Blatt 1443 eingetragenen, mit einem Sechsfamilienhaus mit einer integrierten Garage im Kellergeschoß bebauten Grundstücks

- Gemarkung Wesseling, Flur 29, Flurstück 754, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Bogenstraße 12“, in der Größe von 750 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Montag, den 20.12.2021, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

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

Das Bewertungsgrundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Sechsfamilienhaus bebaut. Die Eheleute XXXXX, welche die Eingangstür öffneten und nur kurzzeitig anwesend waren, teilten der Unterzeichnenden mit, die Mieter der im Obergeschoß rechts befindlichen Wohnung zu sein. Eine Innenbesichtigung dieser Wohnung wurde durch sie, nach einem Telefongespräch mit dem Eigentümer, jedoch verweigert.

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte somit nur ein Teilbereich des Treppenhauses in Augenschein genommen werden. Ansonsten wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren nicht möglich.

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

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Wesseling, Blatt 1443
Gemarkung	: Wesseling
Flur	: 29
Flurstück	: 754
Größe	: 750 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II des Grundbuchs	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 42 K 015/21). Eingetragen am 27.05.2021.
Baulisten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

¹ siehe Punkt 2.3

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

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Wesseling. Die Stadt Wesseling liegt im Rhein-Erft-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Sie grenzt am linken Rheinufer südlich an den Kölner Stadtteil Godorf.

Wesseling umfasst insgesamt 4 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern von Wesseling, an der Nordostseite der Bogenstraße. Diese ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusehen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Sechsfamilienhaus „Bogenstraße 12“ bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, überwiegend als Reihen- bzw. Doppelhäuser, in geschlossener bzw. offener Bauweise. Im Nordwesten grenzt das Grundstück an das Gelände des städtischen Schulzentrums Wesseling. Der Ortsfriedhof liegt in ca. 200 m Entfernung südlich des Grundstücks. Östlich des Bewertungsobjekts, in ca. 1 km Entfernung, befindet sich der am Rheinufer liegende Rheinpark.

Wesseling hat einschließlich aller Stadtteile ca. 38.100 Einwohner. Der Stadtteil Wesseling-Mitte hat ca. 12.800 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Wesseling in ausreichendem Umfang vorhanden.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind ebenfalls in Wesseling vorhanden.

¹ siehe Punkt 2.3

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 30 km).

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Wesseling“ zu der Bundesautobahn 555 (Köln - Bonn) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 dient als Zubringer zu den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln) und 61 (Koblenz - Venlo).

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 15 km Entfernung. Der Bahnhof „Sechtem“ befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 500 m, die nächste Bushaltestelle ca. 400 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage jedoch durch Lärmimmissionen vom oben genannten, unmittelbar nordwestlich des Bewertungsgrundstücks liegenden Schulzentrum.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 750 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 16 m an die Bogenstraße und ist durchschnittlich ca. 15 m breit und ca. 50 m tief.

Das Grundstück ist im Zufahrtsbereich der im Kellergeschoss befindlichen Garage abschüssig. Ansonsten ist es, soweit ersichtlich, weitgehend eben.

Von dem zu bewertenden Grundstück besteht ein Überbau auf das nordwestlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 852. Laut Angaben des zuständigen Katasteramtes überschreitet das auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Wohnhaus mit einem Teil seiner nordwestlichen Außenwand (siehe Flurkarte) die gemeinsame Grenze zum vorgenannten Nachbargrundstück und liegt mit einer Tiefe von durchschnittlich ca. 0,165 m auf dem Flurstück 852.

Es handelt sich somit um eine ca. 1,80 m² (10,815 m x 0,165 m) große Überbauung, die mit der Errichtung des Wohnhauses entstanden ist. Die Überbauung beeinträchtigt die Nutzung des überbauten Grundstücks, über die Inanspruchnahme der betreffenden Fläche hinaus, nicht. 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. Das Wohnhaus wurde 1958 erstellt. Daten bezüglich der Höhe des Bodenwertes für die Lage des Objekts liegen dem zuständigen Gutachterausschuss ab dem Jahr 1968 vor. Laut Angaben des Gutachterausschusses betrug der Bodenwert zu diesem Zeitpunkt für baureifes Land in diesem Bereich DM 35,- /m². In Anbetracht der geringen Größe der überbauten Fläche kann, auch bei Annahme des Bodenwertes aus dem Jahr 1968 in Höhe von gerundet ca. EUR 18,00, davon ausgegangen werden, dass sich die Überbaurente unter EUR 5,- im Jahr bewegen wird. Dieser Wert ist zur Ermittlung des Rentenbarwertes auf die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes zu kapitalisieren. Unter Berücksichtigung der Art und des Alters dieses Gebäudes ist davon auszugehen, dass das Ergebnis sich deutlich im Rundungsbereich des Verkehrswertes bewegen wird (< EUR 50,-). Aus diesem Grunde kann auf eine ausführliche Berechnung verzichtet werden.

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 weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass es sich um unbelasteten Baugrund handelt.

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 1/26 B“ der Stadt Wesseling. Dieser weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet (WR)
- Anzahl der Vollgeschosse: max. II
- Dachneigung: $> 45^\circ$
- nur Hausgruppen zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8.

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Sechsfamilienhaus mit einer im Kellergeschoss integrierten Garage bebaut. Der Bebauungsplan ist seit 1973 rechtsgültig. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist laut Bauakte im Jahr 1958, vor Inkrafttreten des Bebauungsplans, genehmigt und erstellt worden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind Befreiungsbescheide hinsichtlich der beidseitig grenzständigen Bebauung, der nicht direkt be- und entlüfteten Bäder und des fehlenden Trockenraums im Dachgeschoss erteilt worden.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Legalität und die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und der Nutzung werden im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Sechsfamilienhaus „Bogenstraße 12“ mit einer integrierten Garage im Kellergeschoß bebaut. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und die Begehung des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude wurde laut Bauakte im Jahr 1958 erbaut.

Das Wohnhaus wurde einseitig angebaut, voll unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten. Die Wohnungen sind laut Genehmigungsplänen in sich abgeschlossen.

Die Zufahrt zur im Kellergeschoß befindlichen Garage ist sehr steil. Aufgrund dieser Gegebenheit wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Nutzung der Kellergarage als Lagerfläche bzw. Abstellfläche für fahrbare Untersätze wie Fahrräder und Motorräder ausgegangen.

Die Nummerierung der im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Nr. 1 bis 6) befindlichen Wohnungen wurde von der Unterzeichnenden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war, wie bereits erwähnt, nicht möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : in Massivbau

Fundamente : in Stahlbeton

Wände : im Kellergeschoss in Stahlbeton, ansonsten als massives Mauerwerk

Fassade : zur Straße hin in Rauputz gestrichen, ansonsten nicht bekannt

Decken : vermutlich über dem ausgebauten Dachgeschoss als Holzbalkendecke, ansonsten als Stahlbetondecken

Treppen : Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer zum Ober- sowie zum Dachgeschoss, zum Kellergeschoss vermutlich als Betontreppe

Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung

Dachentwässerung : Fallrohre und Dachrinnen in Zink

Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; ; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Heizung	: vermutlich als Elektronachtspeicher- Einzelofenheizung
Warmwasser- Versorgung	: vermutlich über Durchlauferhitzer
Fenster	: zur Straße hin als doppelverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss als einfach verglaste Metallfenster bzw. als einfach verglaste Metallkellerfenster mit Schutzgitter, ansonsten nicht bekannt
Fensterbänke	: Außen: in Metall Innen: vermutlich tlw. in Stein, tlw. in Holz
Rollläden	: zur Straße hin im Erdgeschoss mit Kunststoffrollläden, ansonsten nicht bekannt
Türen	: Eingangstürelement in Holz mit integrierten Briefkästen und Holzrahmentür mit verglasten (Drahtglas) Lichtausschnitten; Eingangstüren der Wohnungen als weiß lackierte Holztüren in Holzzargen mit Spion; Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holz- bzw. Metallzargen; zweiflügeliges, lackiertes Tor (vermutlich aus Metall) zur Garage
Fußboden	: im Treppenhaus mit Terrazzobelag; in den Wohnungen vermutlich tlw. mit Fliesenbelag, tlw. mit Laminat- bzw. Teppichbodenbelag; im Kellergeschoss vermutlich als Betonboden

Wandbehandlung	: im Treppenhaus bis Obergeschoss im unteren Bereich gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen; in den Wohnungen vermutlich tlw. gefliest, tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; im Kellergeschoss vermutlich tlw. verputzt, tlw. ohne Verkleidung
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen; in den Wohnungen vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; im Kellergeschoss vermutlich tlw. verputzt, tlw. ohne Verkleidung
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; einstufiges Eingangspodium mit Terrazzobelag; vier Dachgauben (laut Bauakte jeweils zwei im vorderen sowie rückwärtigen Dachbereich); Kellerlichtschächte
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in einem Teilbereich des Treppenhauses möglich. Der restliche Bereich des Gebäudes konnte nicht von innen besichtigt werden.
	<p>Der Fassadenputz weist stellenweise Risse auf. Die Außenfensterbänke sind zum Teil beschädigt. Das Hauseingangstürelement ist stellenweise beschädigt. Im Treppenhaus weisen die Wände stellenweise Risse auf. Die Lackierungen der Wohnungseingangstüren und der Türzargen sind stellenweise beschädigt. Das Garagentor bzw. die Lackierung des Tores sind ebenfalls stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.</p>

3.2 Grundrisseinteilung

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Die Beschreibung der Grundrissaufteilung wurde anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1958 gemacht. Laut Bauakte befinden sich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes jeweils zwei Wohneinheiten mit gleichen, jedoch spiegelverkehrten Grundrissaufteilungen. 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 Kopievorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Wohnhaus:

Kellergeschoß:

Waschküche, 6 Kellerräume, Garagenraum, Flur

Erdgeschoß:

Wohnung 1 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Wohnung 2 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Obergeschoß:

Wohnung 3 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Wohnung 4 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Dachgeschoß:

Wohnung 5 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Wohnung 6 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Die Grundrissanordnung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Hauseingangstür bzw. zum Treppenhaus erfolgt über ein einstufiges Eingangspodest. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Hinsichtlich der Barrierefreiheit in den Wohneinheiten können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

15,85 m x 10,815 m x 4	<u>685,67 m²</u>
Bruttogrundfläche	<u>685,67 m²</u>

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlIV)

Wie bereits erwähnt befinden sich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes jeweils zwei Wohneinheiten mit gleichen, jedoch spiegelverkehrten Grundrissaufteilungen. Die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Wohnungen sind gleich groß. Die Wohnfläche der Dachgeschosswohnungen weicht aufgrund der vorhandenen Dachschrägen von der Wohnfläche der restlichen Wohnungen ab.

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschosswohnung rechts:

Wohnzimmer	
5,00 m x 4,00 m	20,00 m ²

Elternzimmer	
4,00 m x 3,80 m	15,20 m ²

Kinderzimmer	
4,00 m x 2,475 m	9,90 m ²

Küche	
4,00 m x 2,485 m	9,94 m ²

Diele	
3,785 m x 1,80 m	
+ 1,70 m x 0,95 m	8,43 m ²

Bad		
1,80 m x 2,00 m		3,60 m ²
WC		
1,30 m x 0,75 m		0,98 m ²
Wohnfläche Erdgeschoßwohnung rechts		68,05 m²
Wohnfläche Erdgeschoßwohnung links		68,05 m²
Wohnfläche Obergeschoßwohnung rechts		68,05 m²
Wohnfläche Obergeschoßwohnung links		68,05 m²
Dachgeschoßwohnung rechts:		
Wohnzimmer		
5,045 m x 3,26 m		
– 2,47 m x 1,25 m x ½		14,90 m ²
Elternzimmer		
3,845 m x 3,315 m		
– 1,96 m x 1,25 m x ½		11,52 m ²
Kinderzimmer		
3,315 m x 2,475 m		
– 0,95 m x 1,25 m x ½		7,61 m ²
Küche		
3,26 m x 2,485 m		
– 1,15 m x 1,25 m x ½		7,38 m ²
Diele		
3,785 m x 1,80 m		
+ 1,70 m x 0,95 m		8,43 m ²
Bad		
1,80 m x 2,00 m		3,60 m ²
WC		
1,30 m x 0,75 m		0,98 m ²
Wohnfläche Dachgeschoßwohnung rechts		54,42 m²

Wohnfläche Dachgeschoßwohnung links **54,42 m²**

Wohnfläche Wohnhaus:

Wohnfläche Erdgeschoßwohnung rechts	68,05 m ²
Wohnfläche Erdgeschoßwohnung links	68,05 m ²
Wohnfläche Obergeschoßwohnung rechts	68,05 m ²
Wohnfläche Obergeschoßwohnung links	68,05 m ²
Wohnfläche Dachgeschoßwohnung rechts	54,42 m ²
Wohnfläche Dachgeschoßwohnung links	54,42 m ²
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	381,04 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Verbundsteinplatten befestigt. Die Zufahrt zur Kellergeschoßgarage erfolgt über eine steile Rampe, zusammengesetzt aus zwei quer geriffelten Fahrspuren in Betonguss und einer dazwischen befindlichen schmalen Betontreppe. Ansonsten ist der vordere Grundstücksbereich mit diversen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

Die Verbundsteinplatten der Zuwegung liegen uneben. Die Betonrampe sowie die seitlich dieser befindlichen Betonstützmauern sind stellenweise beschädigt. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen im vorderen Grundstücksbereich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Aussagen hinsichtlich des rückwärtigen Grundstücksbereichs können nicht gemacht werden, da das Betreten dieses Bereichs im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich war.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 29, Flurstück 754

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 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 Wesseling (Richtwertzone 9605) EUR 400,- /m².

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

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

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten.

Die zum 01.01.2022 herausgegebenen Bodenrichtwerte wurden aus den amtlich gesammelten Kaufpreisen aus dem Jahr 2021 ermittelt. Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts ist somit nicht notwendig. Die Merkmale des Richtwertgrundstücks unterscheiden sich gegenüber dem Bewertungsgrundstück in der Grundstücksgröße. Aufgrund der Grundstücksgröße hält die Unterzeichnende, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks, einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 360,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.12.2021, bei einer Größe von 750 m²

EUR 270.000,-.

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 Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokalmtiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoß des Gebäudes befinden sich jeweils zwei Wohnungen. Eine Innenbesichtigung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die im Ober- und Dachgeschoß links des Gebäudes befindlichen Wohnungen standen, laut Angaben der am Ortstermin kurzzeitig anwesenden Mieter der im Obergeschoß rechts befindlichen Wohnung, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Die restlichen vier Wohnungen waren vermutlich vermietet (siehe Seite 4).

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 Wesseling aus dem Jahr 2020 (Stand 01.10.2020) abgeleitet.

Der o. g. 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 5,80/m² bis EUR 7,30/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 1971), mit gerundet EUR 6,90/m² ermittelt. Für die Lage des Objekts in unmittelbarer Nähe zum nordwestlich angrenzenden Schulzentrum wird wiederum ein Abschlag in Höhe von 3% für sachgerecht und angemessen befunden. Demnach wird die Basismiete mit EUR 6,69/m² ermittelt. Von dieser werden die Mieten der Erd-, Ober- und Dachgeschoßwohnungen unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung und der Größe dieser abgeleitet.

Die Miete der Erd- und Obergeschosswohnungen (Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 68,05 m²) wird mit EUR 6,62/m² (Abschlag in Höhe von 1 % aufgrund der Wohnflächengröße) ermittelt. Hinsichtlich der Erdgeschoßwohnungen wird davon ausgegangen, dass diese einen direkten Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich haben und diesen Bereich als Terrasse bzw. Garten nutzen können. Für die Nutzung des Kellers und der hinter dem Haus befindlichen Außenanlagen ist ein Aufschlag auf die ermittelten Mieten in Höhe von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert für die Erdgeschoßwohnungen eine Miete von gerundet EUR 7,60/m². Hinsichtlich der Obergeschoßwohnung wird für die Nutzung des Kellers ein Betrag in Höhe von EUR 25,00/Monat angesetzt. Daraus resultiert für die Obergeschoßwohnungen eine Miete von gerundet EUR 7,00/m². Die Miete der Dachgeschoßwohnung (Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 54,42 m²) wird mit gerundet EUR 6,80/m² (Basismiete 6,69/m²; Aufschlag in Höhe von 1 % aufgrund der Wohnflächengröße) ermittelt. Für die Nutzung des Kellers wird ein Betrag in Höhe von EUR 25,00/Monat angesetzt. Daraus resultiert für die Dachgeschoßwohnungen eine Miete von gerundet 7,30 €/m².

Diese Mieten wurden, wie bereits erwähnt, aus dem Mietspiegel für Wesseling aus dem Jahr 2020 abgeleitet. Genauere Daten bezüglich der Entwicklung im Jahr 2021 liegen nicht vor. Aus diesem Grund wird von einer Anpassung diesbezüglich abgesehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, von einer Nutzung der im Kellergeschoß befindlichen Garage als Lagerfläche bzw. Abstellfläche für fahrbare Untersätze wie Fahrräder und Motorräder ausgegangen. Die Miete dieses Raumes ist in den vorgenannten Mietansätzen enthalten.

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 EUR 25,00/Monat pro Wohneinheit,
die Instandhaltungskosten mit EUR 12,00/Jahr je m² Wohnfläche, das
Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 21,09 % des
Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet
für Objektarten der vorliegenden Art (Mehrfamilienhäuser)
Liegenschaftzinssätze in Höhe von 2,7 % ab. Bei der
Ertragswertermittlung wird ein Liegenschaftzinssatz in Höhe von 2,7 %
unterstellt.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu
bewertende Wohngebäude 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 im Bereich des Treppenhauses 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 1971) 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 37), unter Berücksichtigung des
von außen feststellbaren Zustandes des Gebäudes auf EUR 41.105,-
geschätzt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren monatlichen Miete (Nettokaltmiete) von EUR 7,60 /m² Wohnfläche der im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen, EUR 7,00 /m² Wohnfläche der im Obergeschoss befindlichen Wohnungen sowie EUR 7,30 /m² Wohnfläche der Dachgeschosswohnungen, abgeleitet unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Objektes aus dem Mietspiegel für Wesseling, ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

2 x 68,05 m ² x EUR 7,60 /m ² x 12 Monate	EUR 12.412,-
+ 2 x 68,05 m ² x EUR 7,00 /m ² x 12 Monate	EUR 11.432,-
+ 2 x 54,42 m ² x EUR 7,30 /m ² x 12 Monate	<u>EUR 9.534,-</u>
Insgesamt	EUR 33.378,-
– Bewirtschaftungskosten 21,09 %	<u>EUR 7.039,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 26.339,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
2,7 % von EUR 270.000,- ¹	<u>EUR 7.290,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 19.049,-
x Kapitalisierung mit 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren	
Barwertfaktor: 20,38 ²	<u>EUR 388.219,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 388.219,-
+ Bodenwert	<u>EUR 270.000,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 658.219,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 41.105,-</u>
Ertragswert	EUR 617.114,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 20.12.2021, somit

EUR 617.114,-.

¹ dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeföhrten 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 (m^2) 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/ m^2 Bruttogrundfläche“ oder „EUR/ m^2 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 Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes 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 Eingangsüberdachungen, 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 (m^2) 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/ m^2 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 Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes 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 132,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 146,9.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude:

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudeart (4.1):	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Standardstufe 3	EUR 825,-/m ² BGF

Korrektur für die Standardmerkmale 0,95

Korrektur für die Wohnungsgröße 0,98

$$\text{EUR } 825,00/\text{m}^2 \times 0,95 \times 0,98 = \text{EUR } 768,08/\text{m}^2$$

NHK pro m² BGF im Basisjahr (2010) gerundet EUR 768,00/m²

NHK pro m² BGF am Bewertungsstichtag EUR 1.128,00/m²

Regionalfaktor x 1,00 EUR 1.128,00/m²

Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00 EUR 1.128,00/m²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 27.800,- geschätzt (*Hauseingangsüberdachung EUR 1.200,-; Eingangspodium EUR 600,-; vier Dachgauben EUR 24.000,-; Kellerlichtschächte EUR 2.000,-*).

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 1971) 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 7 % 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 im Bereich des Treppenhauses 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, auf eine Höhe von 7 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes geschätzt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden somit auf EUR 41.105,- (587.209,- x 7 %) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

685,67 m ² BGF x EUR 1.128,- /m ²	EUR 773.436,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 27.800,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 801.236,-
- Alterswertminderungsfaktor 63 % ¹	<u>EUR 504.779,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 296.457,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 20.752,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 317.209,-
+ Bodenwert	<u>EUR 270.000,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 587.209,-
Sachwertfaktor 1,00	<u>EUR 0,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 587.209,-
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 41.105,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 546.104,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 20.12.2021, somit

EUR 546.104,-.

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 617.114,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 546.104,-. Bezuglich 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 599.362,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Wesseling, Blatt 1443 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 29, Flurstück 754, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Bogenstraße 12“, in der Größe von 750 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 20.12.2021, somit auf gerundet

EUR 599.000,-

geschätzt.

5

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt

: Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 29, Flurstück 754, bebaut mit einem einseitig angebauten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Sechsfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer integrierten Garage im Kellergeschoss.

Hinweise

: Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur ein Teilbereich des Treppenhauses in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des restlichen Gebäudebereichs und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, den im Rahmen des kurzen Aufenthalts im Treppenhaus gewonnenen Erkenntnissen und den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die Nummerierung der im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Nr. 1 bis 6) befindlichen Wohnungen wurde von der Unterzeichnenden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.

In Anbetracht der sehr steilen Zufahrt der Kellergarage wurde im Rahmen der Wertermittlung von einer Nutzung dieser als Lagerfläche bzw. Abstellfläche für Fahrräder und Motorräder ausgegangen.

Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)

: Bogenstraße 12,
50389 Wesseling

Grundstücksgröße	: 750 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage jedoch durch Lärmimmissionen vom unmittelbar nordwestlich des Bewertungsgrundstücks liegenden Schulzentrum.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist im Zufahrtsbereich der im Kellergeschoss befindlichen Garage abschüssig. Ansonsten ist es, soweit ersichtlich, weitgehend eben. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 16 m an die Bogenstraße und ist durchschnittlich ca. 15 m breit und ca. 50 m tief.
Baujahr	: 1958
Konstruktionsart	: in Massivbau
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur in einem Teilbereich des Treppenhauses möglich. Der restliche Bereich des Gebäudes konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Fassadenputz weist stellenweise Risse auf. Die Außenfensterbänke sind zum Teil beschädigt. Das Hauseingangstürelement ist stellenweise beschädigt. Im Treppenhaus weisen die Wände stellenweise Risse auf. Die Lackierungen der Wohnungseingangstüren und der Türzargen sind stellenweise beschädigt. Das Garagentor bzw. die Lackierung des Tores sind ebenfalls stellenweise beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche des
Wohngebäudes

: 68,05 m² Wohnung EG rechts
 68,05 m² Wohnung EG links
 68,05 m² Wohnung OG rechts
 68,05 m² Wohnung OG links
 54,42 m² Wohnung DG rechts
54,42 m² Wohnung DG links
 381,04 m² insgesamt

Grundrisseinteilung

: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1958 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

Waschküche, 6 Kellerräume, Garagenraum, Flur

Erdgeschoss:

Wohnung 1 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC;
 Wohnung 2 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Obergeschoss:

Wohnung 3 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC;
 Wohnung 4 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Dachgeschoss:

Wohnung 5 (rechts): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC;
 Wohnung 6 (links): 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC

Die Grundrissanordnung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 42 K 015/21).
Eingetragen am 27.05.2021.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor

Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden

Wohnungsbindung : es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

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

Nutzung des Objekts : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Mieter der im Obergeschoss rechts befindlichen Wohnung waren kurzzeitig am Ortstermin anwesend. Laut ihren Angaben standen die im Ober- und Dachgeschoss links des Gebäudes befindlichen Wohnungen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Die restlichen vier Wohnungen sind vermutlich vermietet. Genaue Informationen liegen diesbezüglich nicht vor.

Gewerbebetrieb : für das Bewertungsobjekt liegt, laut Angaben der zuständigen Behörde, zurzeit keine Gewerbeanmeldung vor

Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert : EUR 617.114,-
Sachwert : EUR 546.104,-

Wertermittlungsstichtag : 20.12.2021

Verkehrswert : EUR 599.000,-

Bergheim, den 06.04.2022

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

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



Bogenstraße, Blick Richtung Nordwesten,
Sechsfamilienhaus „Bogenstraße 12“



Straßenansicht



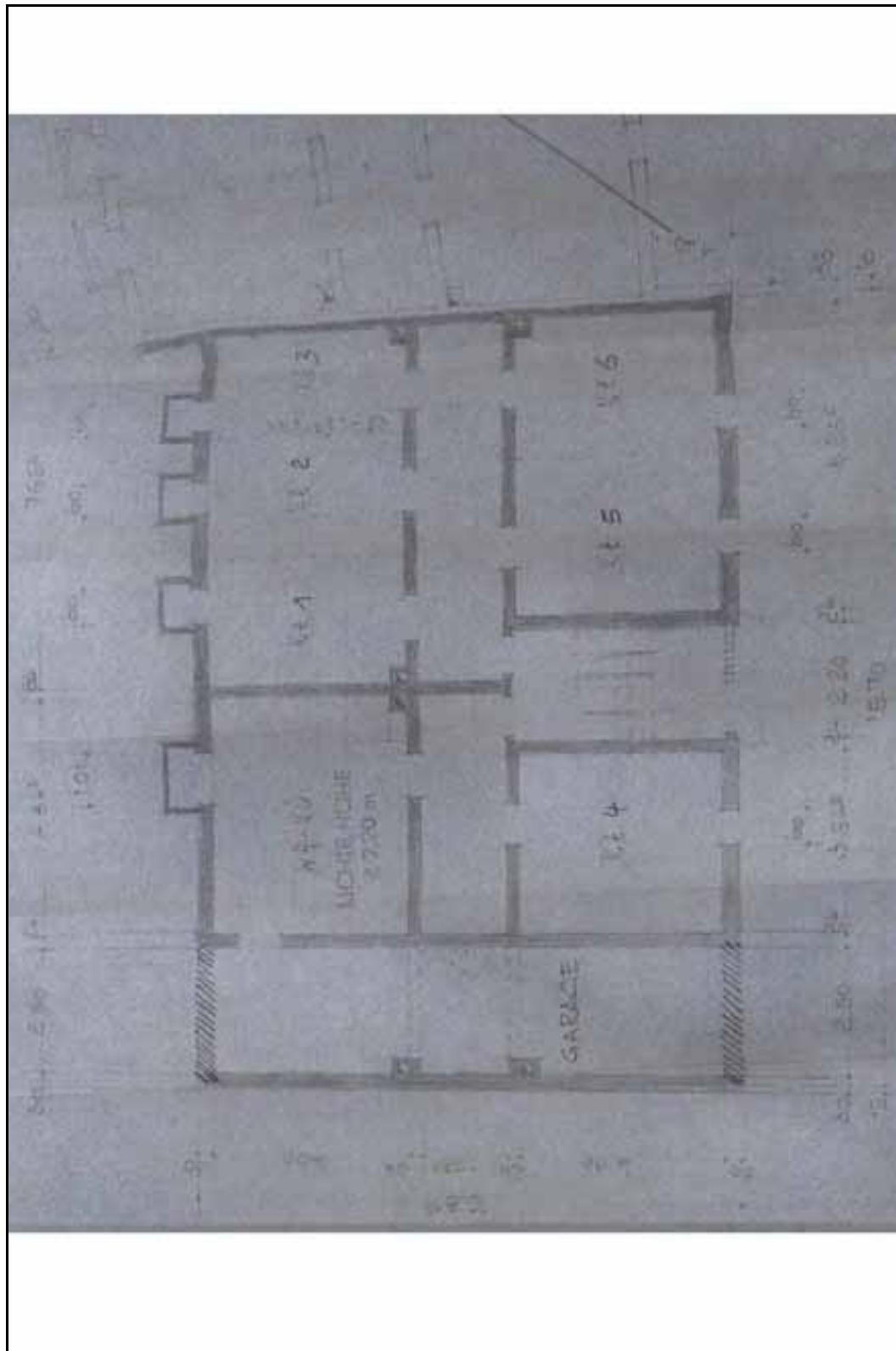
Zufahrt der im Kellergeschoß befindlichen Garage



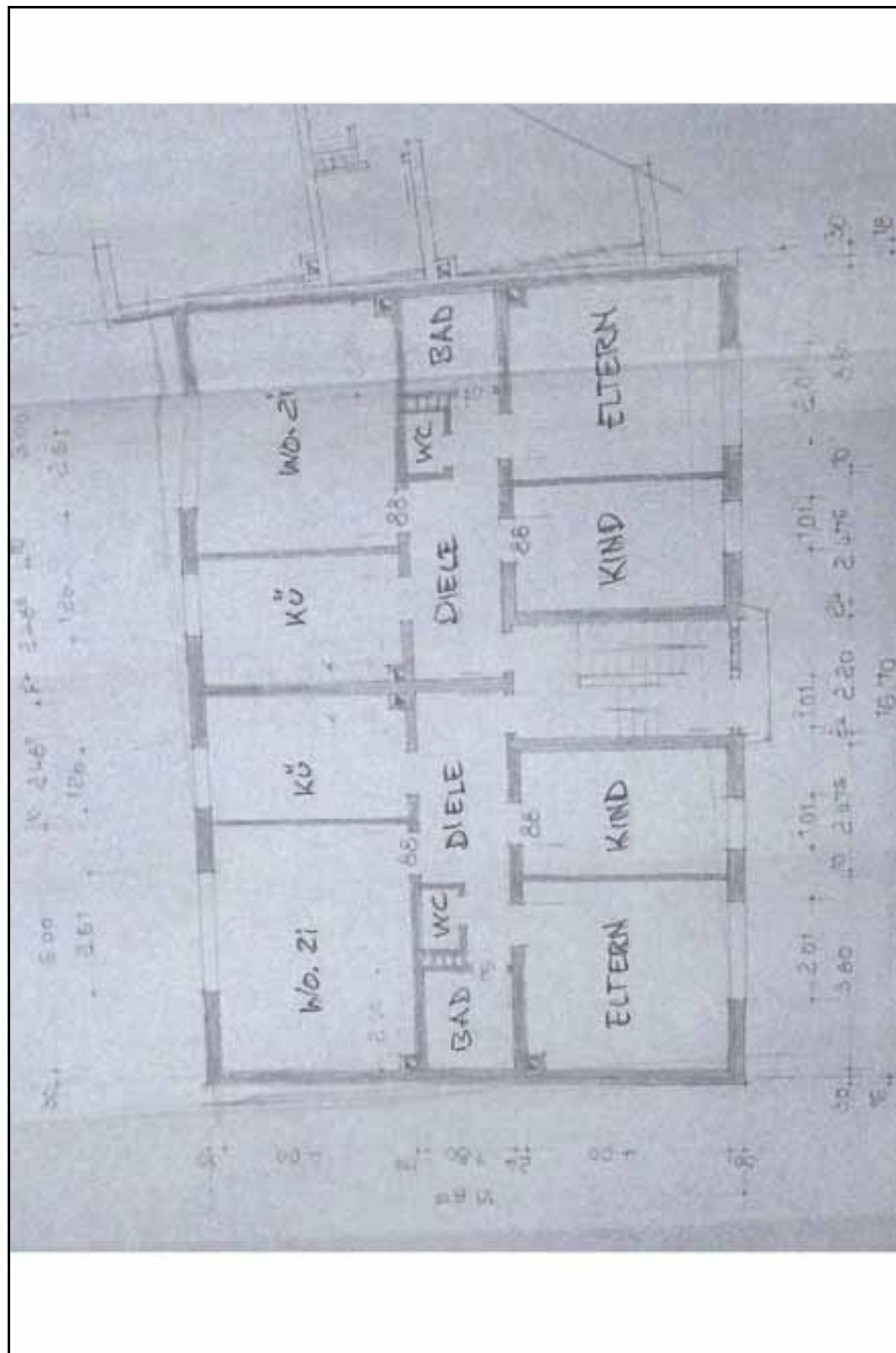


Hauseingangsbereich

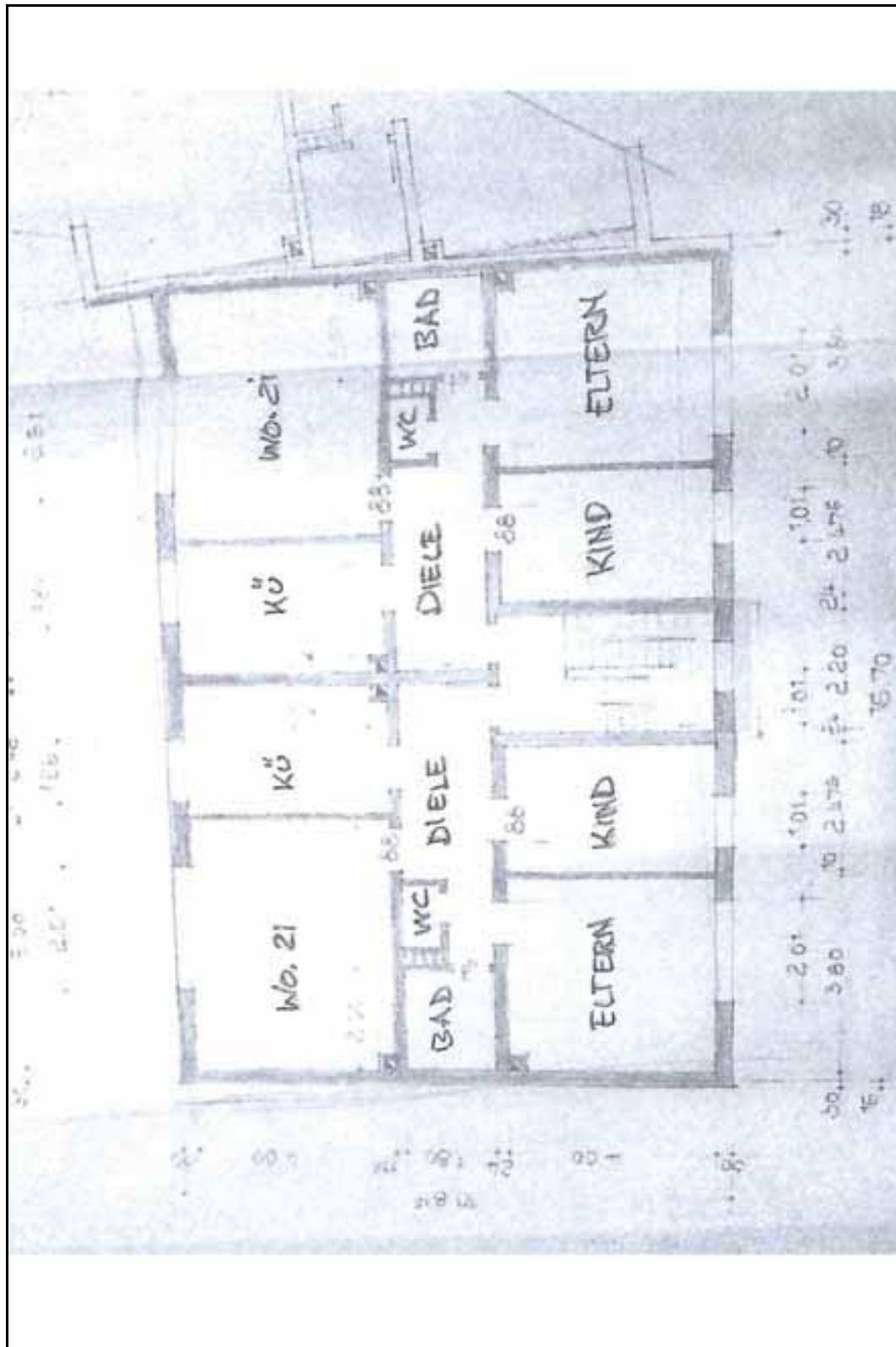




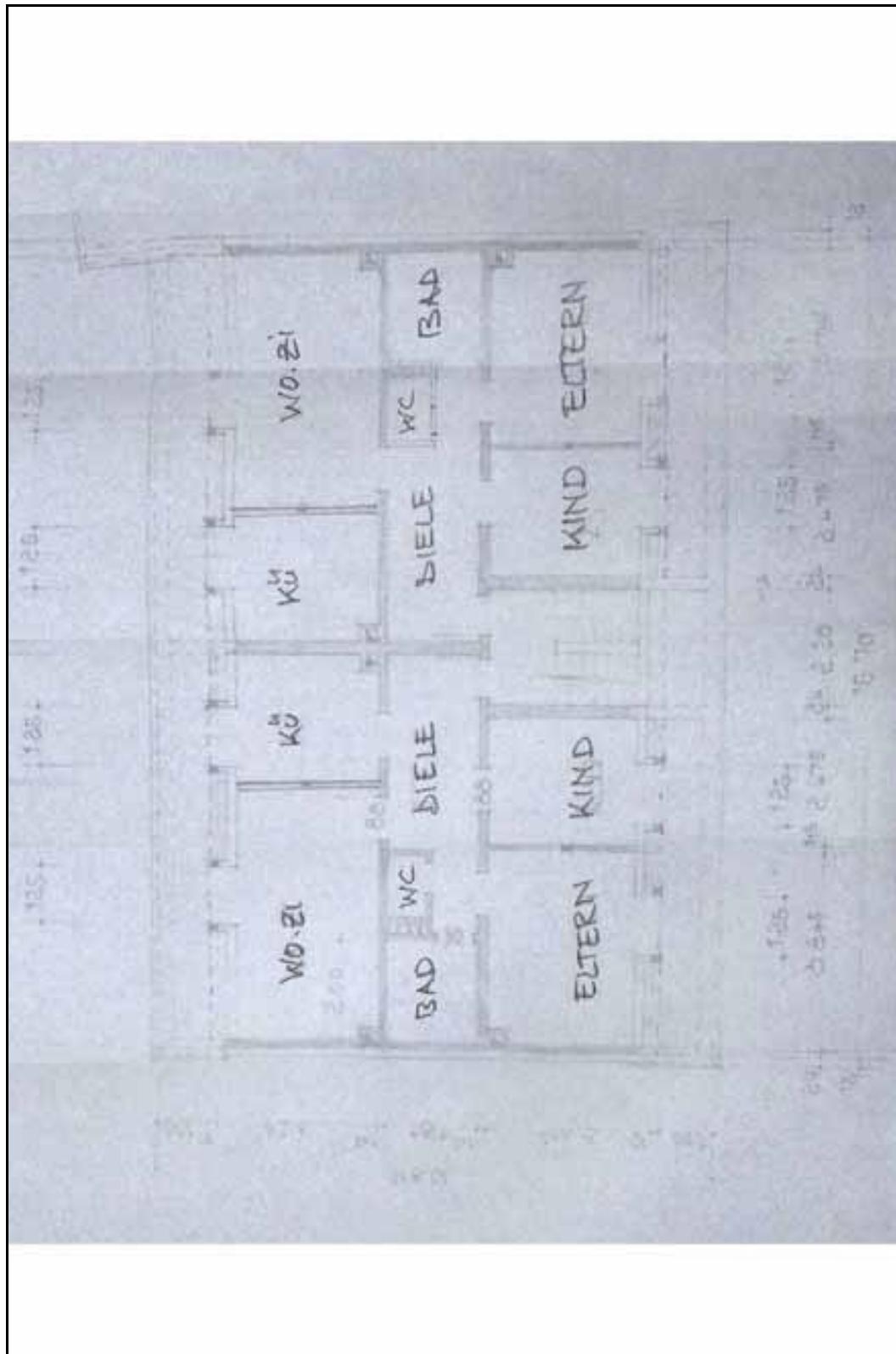
Wohnhaus, Kellergeschoß



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Dachgeschoss