

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für den im Wohnungsgrundbuch von Efferen-Land, Blatt 262 eingetragenen 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Hahnenstraße 8-24, Sonnenwinkel 48, 50354 Hürth-Efferen, Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstücke 229, 449, 446, 447, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses „Hahnenstraße 12“ und dem dazugehörigen Kellerraum sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 01/23 -

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

Auftragsdatum : 07.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 30.04.2024

Wertermittlungsstichtag : 30.04.2024

Qualitätsstichtag : 30.04.2024

Verkehrswert : EUR 259.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	10
3.1	Baubeschreibung	10
3.2	Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 27, Ausstattungsmerkmale	15
3.3	Ermittlung der Wohnfläche	16
3.4	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	17
3.5	Außenanlagen	17
4	Verkehrswertermittlung des 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstücke 229, 449, 446 und 447	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	22
4.4	Ertragswertermittlung	23

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Ertragswertberechnung	26
4.5	Sachwertermittlung	30
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Sachwertberechnung	34
4.6	Verkehrswertermittlung	38
5	Zusammenfassung	39

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 07.03.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Efferen-Land, Blatt 262 eingetragenen 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 229, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 1.416 m²,
- Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 449, Hof- und Gebäudefläche, „Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 672 m²,
- Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 446, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Rondorfer Straße 33“¹ in der Größe von 182 m²,
- Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 447, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Sonnenwinkel 48, Hahnenstraße 8, 10, 12, 14“ in der Größe von 3.658 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der, im Erdgeschoss rechts des Hauses „Hahnenstraße 12“ gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung und dem dazugehörigen Kellerraum sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Dienstag, den 30.04.2024, 10.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

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

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.

¹ Das Flurstück 446 ist unbebaut. Das Wohnhaus „Rondorfer Straße 33“ ist nicht Teil der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Wohnanlage. Die tatsächliche Anschrift der Wohnanlage lautet „Hahnenstraße 8-24, Sonnenwinkel 48“.

Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten, auf den Aussagen des Wohnungseigentumsverwalters sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Wohnungsgrundbuch von	: Efferen-Land, Blatt 262
Gemarkung	: Efferen-Land
Flur	: 7
Flurstücke	: 229, 449, 446, 447
Gesamtgröße	: 1.416 m ² Flurstück 229 672 m ² Flurstück 449 182 m ² Flurstück 446 <u>3.658 m²</u> Flurstück 447 5.928 m ² insgesamt
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: Miteigentumsanteil von 344/20.000 an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 229, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 1.416 m ² , Flur 7, Flurstück 449, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 672 m ² , Flur 7, Flurstück 446, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Rondorfer Straße 33“ in der Größe von 182 m ² ,

Flur 7, Flurstück 447, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Sonnenwinkel 48, Hahnenstraße 8, 10, 12, 14“ in der Größe von 3.658 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 27 bezeichneten Wohnung im Haus 2 im Erdgeschoss mit Kellerraum und dem Sonderdauernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0237 - 0296, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 25. März 1974. Eingetragen am 5. August 1974.

- Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX
- Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 1/23).
Eingetragen am 24.01.2024.
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
- Altlastenkataster : Im Altlastenkataster liegt für die Flurstücke 229, 446 und 447 eine Eintragung als altlastenverdächtige Fläche vor.¹

¹ siehe Punkt 2.3

- 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

2.2 Lagebeschreibung

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

Die Stadt Hürth besteht aus 12 Stadtteilen. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Efferen. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das an der Nordwestseite der „Hahnenstraße“ und der Südseite der Straße „Sonnenwinkel“ liegt. Beide Straßen sind als durchschnittlich befahrene Anliegerstraßen anzusehen.

Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in geschlossener bzw. offener Bauweise. Östlich des Bewertungsgrundstücks, an der gegenüberliegenden Seite der Hahnenstraße, liegt die Studentenwohnheimsiedlung Efferen mit mehreren Häusern sowie zwei Hochhäusern (ein Studentenwohnheim des Kölner Studierendenwerks).

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 61.800 Einwohner. Der Stadtteil Efferen hat ca. 13.700 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. 3 km südwestlich des Bewertungsgrundstücks.

¹ siehe Punkt 2.3

Kindergärten und Grundschulen sind in Efferen vorhanden. Weiterführende Schulen können im angrenzenden Stadtteil Hermülheim besucht werden.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 600 m Entfernung. Die Bundesstraße 265 (Köln- Zülpich) verläuft ca. 300 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Kalscheuren“ liegt in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle liegt ca. 500 m, die nächste Bushaltestelle ca. 100 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 229, 449, 446 und 447 zusammen. Diese bilden eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit. Das Grundstück ist insgesamt 5.928 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das im Südosten mit einer Breite von ca. 170 m an die „Hahnenstraße“ und im Norden mit einer Breite von ca. 45 m an die Straße „Sonnenwinkel“ grenzt.

Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau.

Im Altlastenkataster liegt, laut Angaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde, für die Flurstücke 229, 446 und 447 eine Eintragung als altlastenverdächtige Fläche vor. Diese Eintragung resultiert aus dem Betrieb einer Kiesgrube, die nach den, dem o. g. Behörde vorliegenden, Unterlagen mit Erdaushub, Schutt und Müll verfüllt wurde. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurden im Verfüllmaterial punktuell altlastenverdächtige Gehalte an PAK (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe) und MKW (mineralische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Für das Bewertungsgrundstück konnte, laut Angaben der o. g. Behörde, eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch aufgrund der mit der umfangreichen Bebauung einhergehenden Oberflächenversiegelung und der Überdeckung mit Oberboden ausgeschlossen werden. Die Flächenausdehnung der Ablagerung konnte bisher nicht genau eingegrenzt werden. Ob und inwieweit das Flurstück 449 von der Ablagerung betroffen ist, ist nicht bekannt. Für die Klärung der Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser erfolgen aktuell neue Untersuchungen.

Weitere Informationen liegen der Unterzeichnenden diesbezüglich nicht vor. Während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hürth ist der Bereich des zu bewertenden Objekts 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.

Die vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der planungskonformen Zulässigkeit.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit drei Häuserblocks, den Mehrfamilienhäusern „Sonnenwinkel 48, Hahnenstraße 8-10“, „Hahnenstraße 12-14“, „Hahnenstraße 16-24“ sowie mit zwei Tiefgaragen und einer Pkw-Doppelgarage bebaut und in sechzig Wohnungseigentumseinheiten und eine Teileigentumseinheit aufgeteilt.

Die Gebäude wurden im Jahr 1975 erstellt. Die Mehrfamilienhäuser wurden voll unterkellert, zwei- bis dreigeschossig und zum Teil mit einem Staffelgeschoss, mit Flachdach erbaut. Die Tiefgaragen sind in Stahlbeton erstellt und befinden sich tlw. unterhalb der Baukörper, ansonsten unterhalb der unbebauten Grundstücksfläche, zwischen den Häuserblöcken 1 und 2 bzw. 2 und 4. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen von der Hahnenstraße aus, jeweils über ein elektrisch betriebenes Rolltor. In den Tiefgaragen sind laut Aufteilungserklärung insgesamt 58 Stellplätze vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus „Hahnenstraße 12“ ist voll unterkellert, tlw. zweigeschossig, tlw. dreigeschossig mit Flachdach erstellt und in acht Wohnungseinheiten und eine Teileigentumseinheit aufgeteilt. Im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Hahnenstraße 12“ befindet sich das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung.

Zu dem Sondereigentum gehört ein Kellerraum, der sich im Kellergeschoss des Hauses „Hahnenstraße 12“ befindet und im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet sind.

Das Nutzungsrecht an den Stellplätzen wurde durch Sondernutzungsrechte geregelt. Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 27 wurde das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 27 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz eingeräumt.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Laut Teilungserklärung (Teil III, Bestimmung über das Verhältnis der Wohnungs-/Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung) wurden unentgeltliche Nutzungsrechte an einem Teilbereich der Gartenflächen den unmittelbar angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeteilt. Die Gartenflächen dürfen hierbei jedoch nur als Ziergarten genutzt werden. Dem jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 27 wurde hierbei das Nutzungsrecht an der unmittelbar südwestlich der Wohnung liegenden, im Lageplan mit Nr. 27 bezeichneten Gartenfläche eingeräumt. Diese Teilfläche ist zurzeit mit Rasen eingegrünt und mit diversen Gehölzen bepflanzt.

Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Hahnenstraße 14“ ist laut Aufteilungsplan eine Sport- und Schwimmanlage vorhanden (Schwimmhalle mit Tauch- und Schwimmbecken sowie Liegeplätzen, Eingangsbereich, Umkleideräumen, Toilettenanlage, Duschaum, Sauna mit Tauchbecken, Technikraum). Eine Innenbesichtigung dieses Bereichs war nicht möglich. Die vorgenannte Anlage wird von den Eigentümern bzw. Mietern der Wohnanlage gemeinsam genutzt.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Fernwärme. Fernwärmeversorgungsunternehmen sind die Stadtwerke Hürth. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über Fernwärme. Die Fernwärmeübergabestation und der Warmwasserspeicher sind Eigentum der Stadtwerke.

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

Haus „Hahnenstraße 12“, Gemeinschaftseigentum:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände	: massiv
Fassade	: im Sockelbereich bzw. im Bereich des Untergeschosses verputzt und gestrichen, ansonsten verklinkert, Loggien-Brüstungen in Waschbeton
Decken	: als Stahlbetondecken
Treppen	: in Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: verdeckte Dachrinnen, Fallrohre in Zink
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Guss- bzw. Kunststoffrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; 4-Personen-Aufzug; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Heizung	: Warmwasserzentralheizung, Beheizung über Fernwärme
Fenster	: im Kellerbereich vermutlich als einfach verglaste Metallkellerfenster
Fensterbänke	: Außen: in Metall
Rollläden	: tlw. mit Kunststoffrollläden

- Türen : Hauseingangstürelement als Metall-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung, integrierter Türklingel-, Öffnungs-, Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage, Innentüren im Kellerbereich vermutlich als Metall- bzw. Holztüren
- Fußboden : im Treppenhaus sowie in den Gemeinschaftsfluren mit Kunststeinbelag, im Kellerbereich vermutlich tlw. mit Estrichbelag
- Wandbehandlung : im Treppenhaus sowie in den Gemeinschaftsfluren in Reibputz gestrichen, im Kellerbereich vermutlich gestrichen
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Zustand : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Fassadenputz weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Laut Angaben des Wohnungseigentumsverwalters wurden separate Instandhaltungsrücklagen für die einzelnen Häuser, die einzelnen Häuserblöcke sowie für das sonstige Gemeinschaftseigentum gebildet. Für das Mehrfamilienhaus „Hahnenstraße 12“ sind Instandhaltungsrücklagen in Höhe von EUR 31.985,-, bezüglich des Hausblocks II (Mehrfamilienhäuser Hahnstraße 12 und 14) in Höhe von EUR 163.179,- und bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen in Höhe von EUR 157.982,- vorhanden (Stand Juni 2024). Der Wohnungseigentumsverwalter teilte der Unterzeichnenden mit, diese Liegenschaft erst im vergangenen Jahr unterjährig übernommen zu haben und noch keine Abrechnung erstellt zu haben.

Die o. g. Beträge wurden somit unter Vorbehalt mitgeteilt.

Die Fenster wurden, nach Kenntnis des Wohnungseigentumsverwalters, bereits erneuert. Ferner wurden ca. 20% der Dachflächen saniert. Die Sanierung einer weiteren Dachfläche ist zwar geplant, aber noch nicht beschlossen.

Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 27:

Ausstattung und Ausführung:

- Heizung : Warmwasserzentralheizung vermutlich über Metallheizkörper, Beheizung über Fernwärme
- Warmwasser –
Versorgung : über Fernwärme
- Fußböden : vermutlich tlw. gefliest, tlw. mit Teppich- bzw. Laminatbodenbelag
- Wandbehandlung : vermutlich im Bad und WC tlw. gefliest, ansonsten verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
- Fenster : als doppelverglaste Kunststofffenster
- Innenfensterbänke : vermutlich in Stein
- Türen : Eingangstür als furnierte Holztür mit Spion in Metallzarge; Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
- Beleuchtung und
Belüftung : gut
- Zustand : Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohneinheit war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 27, Ausstattungsmerkmale

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Wohnung Nr. 27 befindet sich laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss rechts des Hauses „Hahnenstraße 12“. Das Wohnzimmer und die angrenzende Loggia sind zur Südwestseite ausgerichtet.

Wohnung Nr. 27:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Küche, Diele mit Garderobe, Bad, WC, Loggia.

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

Zu dem Sondereigentum gehört ein Kellerraum. Dieser ist im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 27 bezeichnet und befindet sich im Kellergeschoss des Hauses „Hahnenstraße 12“. Als Gemeinschaftsräume sind, laut Aufteilungsplan, ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie ein Wasch- und Trockenraum vorhanden. Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Hahnenstraße 14“ ist weiterhin eine Sport- und Schwimmanlage vorhanden (siehe Punkt 3.1, Seite 11).

Der Hauseingang ist ohne Stufen erreichbar und die im Erdgeschoss befindliche Wohnung Nr. 27 kann ebenerdig begangen werden. Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich einer Wohnung durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall ist dies in einem Teilbereich des Flurs nicht umsetzbar. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben diesbezüglich gemacht werden.

Die als Anlage verwendeten Bauzeichnungen bzw. Aufteilungspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

3.3 Ermittlung der Wohnfläche

Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit Nr. 27 und ein Aufmaß der Räume dieser Einheit war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt.

Wohneinheit Nr. 27:

Wohnzimmer 6,20 m x 4,80 m	29,76 m ²
Schlafzimmer 5,81 m x 3,00 m	17,43 m ²
Abstellraum 1,75 m x 0,60 m	1,05 m ²
Küche 3,98 m x 1,72 m	6,85 m ²
Diele mit Garderobe 5,14 m x 1,72 m + 2,00 m x 1,58 m - 0,50 m x 0,08 m - 1,83 m x 0,60 m	10,86 m ²
Bad 2,62 m x 1,65 m	4,32 m ²
WC 1,58 m x 1,00 m	1,58 m ²
Loggia 4,60 m x 1,90 m x ¼	<u>2,19 m²</u>
Wohnfläche insgesamt	74,04 m²

3.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Sondereigentum Nr. 27:

74,04 m² x 1,70

geschätzte Bruttogrundfläche

125,87 m²

125,87 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Die Zuwegungen zu den Wohnhäusern sind mit Verbundsteinplatten befestigt. Die Zuwegung zu dem, von der Hahnenstraße aus zu begehenden, Eingang der im Untergeschoss des Hauses „Hahnenstraße 12“ befindlichen Teileigentumseinheit erfolgt über eine sechsstufige Treppe mit Fliesenbelag. Die Zufahrtsrampen der Tiefgaragen sind mit Verbundpflastersteinen bzw. mit Beton befestigt und seitlich mit Betonmauern mit darüber befindlichen Metallgeländern abgestützt. Ansonsten ist das Grundstück mit Rasen eingegrünt, mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und zum Teil mit Hecken bzw. mit Jägerzäunen eingegrenzt. Es sind Mülltonnenboxen aus Waschbeton sowie ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Sandkasten und zwei Sitzbänken vorhanden.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

4 Verkehrswertermittlung des 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstücke 229, 449, 446 und 447

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des vorliegenden Objekts ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Eigentumswohnung übereinstimmen, nicht verfügbar ist.

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

Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Hürth-Efferen (Richtwertzone 7072) EUR 590,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: III-V
- Geschossflächenzahl: 1,2.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung, der Größe sowie des Zuschnitts des Grundstücks, hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 531,- /m². Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag, dem 30.04.2024, bei einer Gesamtgröße von 5.928 m² EUR 3.147.768,-. Der Wert des 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt somit

EUR 54.142,- (EUR 3.147.768,- x 344/20.000).

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).

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich, sodass keine genaueren Informationen hinsichtlich der aktuellen Nutzung gemacht werden können.

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 70,0 m² bis 89,9 m², die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage EUR 7,30/m² bis EUR 8,70/m² und in guter Wohnlage EUR 7,80/m² bis EUR 9,40/m². Die Basismiete wird für das zu bewertende Objekt somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Grundrissaufteilung und der Größe des Objekts (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich bis gut; fiktives Baujahr 1989; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 74,04 m²), mit EUR 8,75/m² ermittelt.

Für die Nutzung der angrenzenden Gartenfläche und der im Kellergeschoss des Hauses „Hahnenstraße 14“ befindlichen Sport- und Schwimmanlage ist ein Aufschlag in Höhe von insgesamt 12 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von EUR 9,80 /m². Diese Miete wird für die Wohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht. Die Miete für die Nutzung des dazugehörigen Kellerraums und der weiteren, dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen ist in diesem Mietansatz enthalten.

Für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 27 wird eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich der zu bewertenden Wohnung wurden die Verwaltungskosten mit EUR 420,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,50/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 18,30 % des Rohertrages.

Bezüglich des Tiefgaragenstellplatzes wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 26,17 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Wohnungseigentum, vermietet) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,8 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,6 % unterstellt (- 0,2 %).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das 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).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 45 Jahre (fiktives Baujahr 1989) 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).

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts war nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen (siehe unter Punkt 4.5.2, Seite 37).

Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:

74,04 m ² x EUR 9,80 /m ² x 12 Monate	EUR 8.707,-
– Bewirtschaftungskosten 18,30 %	<u>EUR 1.593,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 7.114,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,6 % von EUR 54.142,-	<u>EUR 866,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 6.248,-
x Kapitalisierung mit 1,6 % und einer	
Restnutzungsdauer von 45 Jahren	
Barwertfaktor: 31,90 ¹	<u>EUR 199.311,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 199.311,-
+ anteiliger Bodenwert	<u>EUR 54.142,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 253.453,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 7.524,-</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts	EUR 245.929,-

Der Ertragswert des 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.04.2024, EUR 245.929,-.

Ferner ist der Wert des Sondernutzungsrechts an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Tiefgaragenabstellplatz zu berücksichtigen. Der Wert des Sondernutzungsrechts ermittelt sich wie folgt:

EUR 50,-/ Monat x 12 Monate	EUR 600,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	<u>EUR 157,-</u>
Reinertrag	EUR 443,-
x Kapitalisierung mit 1,6 % und einer	
Restnutzungsdauer von 45 Jahren,	
Barwertfaktor: 31,90 ¹	<u>EUR 14.132,-</u>
Wert des Sondernutzungsrechtes	EUR 14.132,-

Der Wert des Sondernutzungsrechts für den Pkw-Abstellplatz Nr. 134 wird auf EUR 14.132,- geschätzt. Der Gesamtwert beträgt somit

EUR 260.061,-.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

² Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung

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 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

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

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

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

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

4.5.2 Sachwertberechnung

Die Summe aus dem Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (siehe unter Punkt 4.5.1).

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit 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 Bewertungstichtag ein Preisindex von 129,4. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 182,5.

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

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudeart (4.2):	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis zu 20 WE

NHK 2010 für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:

Standardstufe 3	EUR 765,00/m ² BGF
-----------------	-------------------------------

Korrektur für die Wohnungsgröße	0,96
Korrektur für die Grundrissart	0,97
EUR 765,00/m ² x 0,96 x 0,97 =	EUR 712,37/m ²

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 712,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungstichtag	EUR 1.299,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.299,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.299,00/m ²

Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

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

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 45 Jahre geschätzt (fiktives Baujahr 1989).

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 2 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

Der ermittelte, vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert). Deshalb muss der vorläufige Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (siehe unter Punkt 4.5.1).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet keine Sachwertfaktoren für Bewertungsobjekte der vorliegenden Art ab. Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums veröffentlicht der Gutachterausschuss jedoch Immobilienrichtwerte. Diese sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien und stellen eine Orientierung dar, die es ermöglichen soll, den Wert der Immobilie näherungsweise festzustellen.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten und des vorläufigen Sachwerts in Höhe von EUR 147.536,- mit 1,70 angesetzt. Der ermittelte Sachwertfaktor und der hieraus resultierende Sachwert sind unter Berücksichtigung der Marktlage plausibel und als angemessen anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags in Höhe von 3 % des angepassten vorläufigen Sachwertes Rechnung getragen (EUR 250.811,- x 3 %).

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt ermittelt:

125,87 m ² BGF x EUR 1.299,- /m ²	<u>EUR 163.505,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 163.505,-
– Alterswertminderungsfaktor 44 % ¹	<u>EUR 71.942,-</u>
Gebäudesachwert anteilig	EUR 91.563,-
+ Sachwert der Außenanlagen anteilig	<u>EUR 1.831,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 93.394,-
+ Bodenwert anteilig	<u>EUR 54.142,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 147.536,-
70 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,70)	<u>EUR 103.275,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 250.811,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 7.524,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 243.287,-

Der Sachwert des 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag, dem 30.04.2024, EUR 243.287,-.

Der Wert des Sondernutzungsrechts für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 27 wird, wie unter Punkt 4.4.2 ermittelt, auf EUR 14.132,- geschätzt. Der Gesamtwert beträgt somit

EUR 257.419,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung in Höhe von 3 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

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 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 Wertermittlungstichtag mit EUR 260.061,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 257.419,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Sachwert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 259.401,-.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Efferen-Land, Blatt 262 eingetragenen 344/20.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 229, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 1.416 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 449, Hof- und Gebäudefläche, „Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 672 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 446, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Rondorfer Straße 33“ in der Größe von 182 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 447, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Sonnenwinkel 48, Hahnenstraße 8, 10, 12, 14“ in der Größe von 3.658 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der, im Erdgeschoss rechts des Hauses „Hahnenstraße 12“ gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung und dem dazugehörigen Kellerraum sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 30.04.2024, somit auf gerundet

EUR 259.000,-.

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : 344/20.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 229, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 1.416 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 449, Hof- und Gebäudefläche, „Hahnenstraße 16-24“ in der Größe von 672 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 446, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Rondorfer Straße 33“ in der Größe von 182 m²; Gemarkung Efferen-Land, Flur 7, Flurstück 447, Hof- und Gebäudefläche, „Efferen, Sonnenwinkel 48, Hahnenstraße 8, 10, 12, 14“ in der Größe von 3.658 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der, im Erdgeschoss rechts des Hauses „Hahnenstraße 12“ gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichneten Wohnung und dem dazugehörigen Kellerraum sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage.
- Hinweise** : Das Flurstück 446 ist unbebaut. Das Wohnhaus „Rondorfer Straße 33“ ist nicht Teil der auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Wohnanlage. Die tatsächliche Anschrift der Wohnanlage lautet „Hahnenstraße 8-24, Sonnenwinkel 48“.
- Laut Teilungserklärung (Teil III) wurden unentgeltliche Nutzungsrechte an einem Teilbereich der Gartenflächen den unmittelbar angrenzenden Erdgeschosswohnungen zugeteilt. Die Gartenflächen dürfen hierbei jedoch nur als Ziergarten genutzt werden.

Dem jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 27 wurde hierbei das Nutzungsrecht an der unmittelbar südwestlich der Wohnung liegenden, im Lageplan mit Nr. 27 bezeichneten Gartenfläche eingeräumt.

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, den Aussagen des Wohnungseigentumsverwalters sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wurde durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen.

- Anschrift des Objektes
(amtl. Hausnummer) : Hahnenstraße 12,
50354 Hürth-Efferen
- Grundstücksgröße : 1.416 m² Flurstück 229
672 m² Flurstück 449
182 m² Flurstück 446
3.658 m² Flurstück 447
5.928 m² insgesamt
- Grundstücksbeschreibung : Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 229, 449, 446 und 447 zusammen. Diese bilden eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das im Südosten mit einer Breite von ca. 170 m an die „Hahnenstraße“ und im Norden mit einer Breite von ca. 45 m an die Straße „Sonnenwinkel“ grenzt.

Wohnlage	: Die Wohnlage ist als insgesamt durchschnittlich bis gut zu bewerten.
Baujahr	: 1975
Konstruktionsart	: Massivbau
Baulicher Zustand	: <u>Haus „Hahnenstraße 12“</u> : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Fassadenputz weist stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Ansonsten weist das Gebäude, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Laut Angaben des WEG-Verwalters wurden separate Instandhaltungsrücklagen für die einzelnen Häuser, die einzelnen Häuserblöcke sowie für das sonstige Gemeinschaftseigentum gebildet. Für das Mehrfamilienhaus „Hahnenstraße 12“ sind Instandhaltungsrücklagen in Höhe von EUR 31.985,-, bezüglich des Hausblocks II (Mehrfamilienhäuser Hahnstraße 12 und 14) in Höhe von EUR 163.179,- und bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen in Höhe von EUR 157.982,- vorhanden (Stand Juni 2024). Der Wohnungseigentumsverwalter teilte der Unterzeichnenden mit, diese Liegenschaft erst im vergangenen Jahr unterjährig übernommen zu haben und noch keine Abrechnung erstellt zu haben. Die o. g. Beträge wurden somit unter Vorbehalt mitgeteilt.

Die Fenster wurden, nach Kenntnis des Wohnungseigentumsverwalters, bereits erneuert.

Ferner wurden ca. 20% der Dachflächen saniert. Die Sanierung einer weiteren Dachfläche ist zwar geplant, aber noch nicht beschlossen.

Wohneinheit Nr. 27:

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohneinheit war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Grundrisseinteilung
der Wohneinheit Nr. 27 : Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum,
Küche, Diele mit Garderobe, Bad, WC,
Loggia.

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

Wohnfläche der
Wohneinheit Nr. 27 : 74,04 m²

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 1/23).
Eingetragen am 24.01.2024.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster	: Im Altlastenkataster liegt für die Flurstücke 229, 446 und 447 eine Eintragung als altlastenverdächtige Fläche vor.
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 Objektes	: Hinsichtlich der jetzigen Nutzung des Objekts können, aufgrund fehlender Innenbesichtigung, keine genauen Angaben gemacht werden.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
WEG – Verwalter	: XXXXX
Hausgeld	: EUR 514,- / Monat

Wertermittlungsergebnisse: Ertragswert: EUR 260.061,-
Sachwert: EUR 257.419,-

Wertermittlungstichtag : 30.04.2024

Verkehrswert : EUR 259.000,-

Bergheim, den 04.09.2024

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

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



Hahnenstraße, Blick Richtung Südwesten,
Wohnanlage „Hahnenstraße 8-24, Sonnenwinkel 48“



Hausblock „Hahnenstraße 12, 14“



Hausblock „Hahnenstraße 12, 14“



Zuwegung zu den Mehrfamilienhäusern „Hahnenstraße 12, 14“



Eingangsbereich des Hauses „Hahnenstraße 12“,
Wohnung Nr. 27 im Erdgeschoss rechts





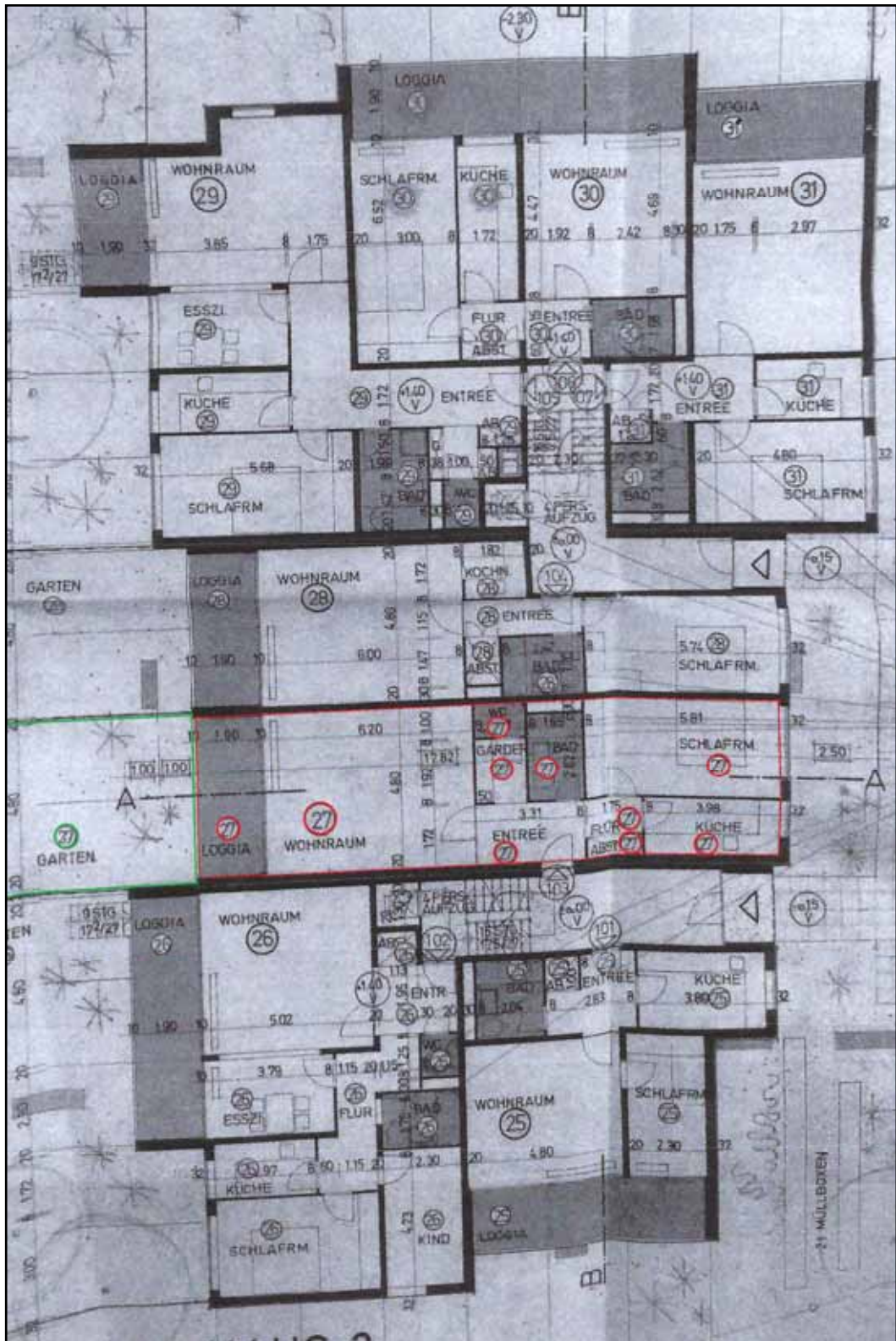
Rückansicht des Hauses „Hahnenstraße 12“ und die Loggia der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung Nr. 27 sowie die unmittelbar davor liegende, im Lageplan mit Nr. 27 bezeichnete, Gartenfläche



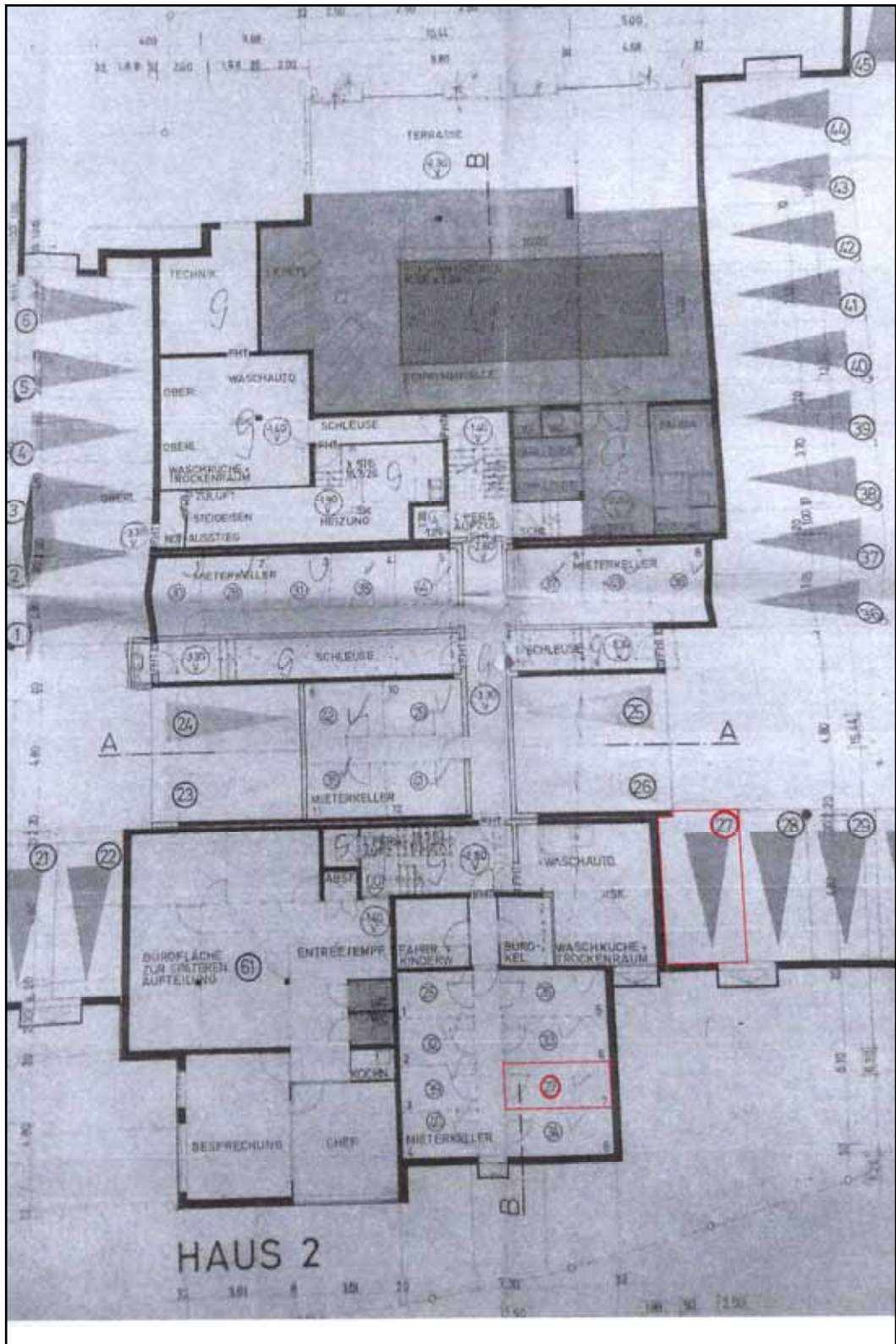


Zufahrt zur nordöstlich des Hauses „Hahnenstraße 12, 14“ liegenden Tiefgarage bzw. zu dem hier befindlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 27





Wohnung Nr. 27 im Erdgeschoss und die angrenzende Gartenfläche Nr. 27



Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 27