

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem versetzten
Einfamilien-Reihenhaus bebaute Grundstück
Gemarkung Brühl, Blatt 3145, Flur 10, Flurstück 89,
Römerhof 19,
50321 Brühl,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 2/24 -

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

Auftragsdatum : 18.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 29.04.2024

Wertermittlungstichtag : 29.04.2024

Qualitätsstichtag : 29.04.2024

Verkehrswert : EUR 250.000,-

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	16
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
3.5	Außenanlagen	18
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Brühl, Flur 10, Flurstück 89	19
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24

4.4.2	Sachwertberechnung	28
4.5	Ertragswertermittlung	33
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.5.2	Ertragswertberechnung	36
4.6	Verkehrswertermittlung	39
5	Zusammenfassung	40

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 18.03.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Brühl, Blatt 3145 eingetragenen, mit einem versetzten Einfamilien-Reihenhaus bebauten Grundstücks

- Gemarkung Brühl, Flur 10, Flurstück 89, Hof- und Gebäudefläche, „Römerhof 19“ in der Größe von 165 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Montag, den 29.04.2024, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Der vorgenannte Ortstermin wurde auf Wunsch des Eigentümers, Herrn XXXXX, auf Montag, den 29.04.2024, 15.00 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau Rechtsanwältin XXXXX, Rechtsberaterin der Teileigentümerin, Frau XXXXX
- Frau XXXXX, als Vertreterin der Teileigentümerin, Frau XXXXX
- Herr XXXXX, als Vertreter der Teileigentümerin, Frau XXXXX
- Herr XXXXX, Teileigentümer des Objekts,
- Frau XXXXX, Ehepartnerin des Teileigentümers, Herrn XXXXX,
- sowie die Unterzeichnende.

Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen und aufgemessen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Brühl, Blatt 3145
Gemarkung	: Brühl
Flur	: 10
Flurstück	: 89
Größe	: 165 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX geborene XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 2/24). eingetragen am 09.02.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor ¹
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden 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 Brühl. Die Stadt Brühl liegt im Süden des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen, südlich von der Stadt Köln. Köln grenzt mit dem Stadtteil Meschenich an den Brühler Nordosten.

Die Stadt Brühl hat insgesamt 7 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortskern von Brühl (Brühl-West), an der Südseite der Straße „Römerhof“. Diese ist als ruhige Anliegerstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem versetzten Einfamilien-Reihenhaus „Römerhof 19“ bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilien-Reihenhäusern „Römerhof 1-43“ und dem Mehrfamilienhaus „Römerhof 38“, in geschlossener Bauweise.

Die Stadt Brühl hat einschließlich aller Stadtteile ca. 45.500 Einwohner. Der Stadtteil Brühl hat ca. 24.000 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 25 km).

In Brühl sind Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ebenfalls in Brühl vorhanden.

¹ siehe Punkt 2.3

Die Verkehrsanbindung kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle „Brühl-Bornheim“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 3 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 verbindet Brühl mit den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln - Bremen) und 61 (Venlo - Koblenz). Die Bundesstraße 265 (Köln - Schleiden) verläuft ca. 2 km nordwestlich von dem Bewertungsgrundstück.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof Brühl befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m von dem Objekt entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 165 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (eine abgerundete Ecke). Es grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 5 m und im Westen mit einer Breite von ca. 12 m an die Straße „Römerhof“ und ist durchschnittlich ca. 5 m breit und ca. 32 m tief ist.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben. Es ist mit einem versetzten Einfamilien-Reihenhaus bebaut.

Das Grundstück liegt in der im Jahr 1927 erbauten Wohnsiedlung Römerhof. Die Bebauung der Siedlung ist T-förmig angeordnet. Im westlichen Bereich der Straße „Römerhof“ befindet sich ein von dieser Straße umrandeter Kinderspielplatz. Die im östlichen Bereich der Straße „Römerhof“/Ecke Römerstraße befindlichen Eckhäuser „Römerstraße 143, 145“ sowie das im westlichen Bereich liegende Mehrfamilienhaus „Römerhof 38“ stehen unter Denkmalschutz. Bei den meisten Häusern wurden jedoch im Laufe der Zeit diverse bauliche Veränderungen vorgenommen, sodass die Bebauung nicht mehr dem ursprünglichen Zustand entspricht. Hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks wurde der Unterzeichnenden infolge einer Auskunftsanfrage von der zuständigen Denkmalbehörde mitgeteilt, dass das Objekt kein Bau- oder Bodendenkmal ist.

Ferner liegt das Objekt nicht im Gebiet einer Denkmalbereichssatzung oder eines vermuteten Bodendenkmals. Es wurde jedoch auf die eventuelle Möglichkeit hingewiesen, dass zukünftig eine Erhaltungssatzung erarbeitet wird, um die städtebauliche Struktur des Römerhofs im Gesamten zu schützen. Eine Erhaltungssatzung würde dann zur Folge haben, dass der Abriss der Gebäude sowie die Veränderung an der Gebäudekubatur nicht ohne weiteres möglich sein 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 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 mit einem versetzten Einfamilien-Reihenhaus bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 13 L183, Rodderweg, Zum Donnerbach, Liblarer Straße“, vom 27.12.1973, der Stadt Brühl. Dieser weist für das Bewertungsgrundstück folgende Festsetzungen auf:

- allgemeines Wohngebiet
- Geschosszahl: II
- geschlossene Bauweise
- Dachneigung: 30°.

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

Laut Bauakte wurden im Jahr 1989 das Dachgeschoss ausgebaut und zwei Dachgauben errichtet. Hinsichtlich der straßenseitig erstellten Dachgaube wurde, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ein Befreiungsbescheid von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Ansonsten entspricht die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung der planungskonformen Zulässigkeit.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Einfamilien-Reihenhaus „Römerhof 19“ bebaut. Das Gebäude wurde 1927 erstellt. Das Dachgeschoss wurde laut Bauakte im Jahr 1989 ausgebaut.

Das Wohnhaus ist vollunterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Das Gebäude ist zum westlich angrenzenden Reihenhaus um ca. die Hälfte seiner Bautiefe versetzt.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der am Ortstermin erfassten Daten sowie der vorliegenden Bauunterlagen und der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten sind die Berechnungen nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 bzw. Auskünften während des Ortstermins.

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 : Massivbau

Fundamente : in Beton

Wände : massiv

Fassade : zu Straße hin verklankert, rückwärtige Fassade verputzt und gestrichen

Decken : über dem Kellergeschoss als Betondecke zwischen I-Träger, ansonsten vermutlich als Holzbalkendecken

Treppen : geschlossene Holztreppe mit Teppichbodenbelag und Holzhandlauf zum Obergeschoss, geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss; zum Kellergeschoss als geschlossene Treppe (vermutlich massiv) mit Teppichbodenbelag und Holzhandlauf

Dach : Walmdach mit Ziegeleindeckung, Dachgauben verschiefert

Dachentwässerung : Fallrohre und Dachrinnen in Zink

Installation : Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien

Heizung	: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper
Warmwasser-Versorgung	: über die Heizung
Fenster	: im Dachgeschoss als doppelverglaste Kunststofffenster, ansonsten tlw. als doppelverglaste, tlw. als einfach verglaste Aluminiumfenster; im Kellergeschoss tlw. als einfach verglaste Metallkellerfenster mit Schutzgitter, tlw. als Glasbausteinfenster
Fensterbänke	: Außen: tlw. verklankert, tlw. aus Metall Innen: tlw. in Stein, tlw. gefliest
Rollläden	: überwiegend mit Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Aluminium-Rahmentür mit Glasfüllung und Briefschlitz, eine doppelverglaste Aluminiumfenstertür vom Wohnzimmer zum rückwärtigen Grundstücksbereich; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzarge, tlw. mit verglastem Lichtausschnitt, im Kellergeschoss tlw. als Metalltüren in Metallzargen
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: zwei Dachgauben; dreistufige Eingangstreppe mit Edelstahlhandlauf; Kelleraußentreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer
Zustand	: Laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, wurde das Bad des Kellergeschosses in den 1980er Jahren ausgebaut und die Dacheindeckung wurde 1989 (vermutlich beim Bau der Dachgauben) tlw. erneuert.

Der Kanalanschluss wurde, laut seiner Angaben, im Jahr 1991 und die Gastherme 2020 erneuert.

Der Putz der rückwärtigen Fassade weist im unteren Bereich und seitlich der Fensterbänke stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallgeländer der Kelleraußentreppe ist stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Lackierung der Heizkörper ist stellenweise beschädigt. Die Fenster sind zum Teil noch einfach verglast. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad sind bei den Fugen der Wandfliesen zum Teil Ausblühungen vorhanden. In den Bädern waren die Sanitärobjekte tlw. verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, zum Teil nur begrenzt möglich war. In der Eingangsdiele sind die Fliesenfugen zum Teil beschädigt. Im Wohnzimmer wurden die Außenwände zum Teil von innen mit Bauplatten isoliert. Ferner ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. In der Küche sind der Bodenbelag und die Wandverkleidungen stellenweise stark beschädigt. Im Gäste-WC sind, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, die Wasserleitungen defekt. Diese wurden nicht repariert, sondern für den Waschtisch und den Spülkasten erneut Aufputz verlegt. Im Zimmer I des Obergeschosses sind die Wandtapeten stellenweise beschädigt. Ferner ist der Parkettbodenbelag im Bereich des dort befindlichen Waschtisches stellenweise durch Feuchtigkeit beschädigt. Im Zimmer II trennen sich zum Teil die Verkleidungsfolien der Deckenpaneelen von dem Untergrund ab. Die zum Dachgeschoss führende Holztreppe muss zum Teil instandgesetzt werden. Im Dachgeschossraum sind die Drempel noch nicht fachgerecht fertig gestellt worden.

Ferner weisen die Verkleidung des Schornsteins sowie die Dachschrägen im Bereich der Fenster stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: ca. 2,00 m
Erdgeschoss	: ca. 2,39 m
Obergeschoss	: ca. 2,41 m
Dachgeschoss	: ca. 3,01 m (unterhalb des Firstbalkens)

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

In der Bauakte ist nur ein Grundrissplan des Dachgeschosses vorhanden. Von der Unterzeichnenden wurden, im Rahmen der Ortsbesichtigung, Grundrisszeichnungen von den restlichen Etagen des Gebäudes angefertigt. Der Teileigentümer des Objekts sandte der Unterzeichnenden jedoch die Grundrisspläne dieser Etagen nach der Ortsbesichtigung per E-Mail zu. Die Grundrisspläne wurden mit den, im Rahmen der Ortsbesichtigung angefertigten Zeichnungen verglichen und soweit erforderlich ergänzt. Diese als Anlage verwendeten Pläne sind bedingt durch o. g. Gegebenheit sowie durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

Kellerraum	: Boden gefliest, Wände tlw. verputzt und gestrichen, ansonsten mit Holzpaneelen verkleidet, Decke verputzt und gestrichen
------------	--

- Waschküche : mit Eckdusche und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände tlw. gefliest, tlw. ohne Verkleidung, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Flur : Boden gefliest, Wände tlw. verputzt und gestrichen, tlw. gefliest, ansonsten mit furnierten Holzpaneelen verkleidet, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet
- Bad : mit Stand-WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, sanitäre Einrichtung in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet
- Erdgeschoss:**
- Wohnzimmer : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Küche : Kunststoffbodenbelag, Wände tlw. gefliest ansonsten tapeziert, Decke tapeziert und gestrichen
- Diele : Boden gefliest, Wände tlw. tapeziert und gestrichen, ansonsten mit furnierten Holzpaneelen verkleidet, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet
- Gäste-WC : mit Hänge-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände im unteren Bereich gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet

Obergeschoss:

- Zimmer I : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet, ein Waschbecken
- Zimmer II : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Paneelen mit Holzdekorfolie verkleidet
- Zimmer III : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet
- Flur : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet

Dachgeschoss:

- Zimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Dachschrägen gestrichen

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Das Bad (4,77 m²) befindet sich im Kellergeschoss. Im Ober- und Dachgeschoss ist kein Bad oder WC vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt über eine dreistufige Treppe. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude 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 aufgrund der schmalen Verteilungsflure nicht durchgehend umsetzbar. In dem Gebäude ist kein Aufzug oder Treppenlift vorhanden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

5,33 m x 8,00 m x 3	
+ 8,06 m x 5,37 m	
- 3,92 m x 0,17 m	
- 3,96 m x 0,13 m x 3	
+ 2,31 m x 0,26 m x 2	
+ 1,07 m x 0,97 m x ½ x 2	<u>171,23 m²</u>
Bruttogrundfläche Wohnhaus	171,23 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

4,88 m x 3,68 m	
- 2,07 m x 0,51 m	
- 0,47 m x 0,14 m	16,84 m ²

Küche

3,63 m x 2,90 m	10,53 m ²
-----------------	----------------------

Diele

4,22 m x 1,03 m	
+ 0,80 m x 0,79 m	4,98 m ²

Gäste-WC

1,11 m x 0,84 m	<u>0,93 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss	33,28 m²

Obergeschoss:

Zimmer I

4,93 m x 3,62 m

+ 0,95 m x 0,69 m x $\frac{1}{2}$ x 2

- 2,26 m x 1,19 m

15,81 m²

Zimmer II

3,70 m x 2,87 m

- 0,47 m x 0,14 m

10,55 m²

Zimmer III

2,62 m x 1,92 m

5,03 m²

Flur

1,72 m x 0,94 m

1,62 m²**Wohnfläche Obergeschoss****33,01 m²****Dachgeschoss:**

Zimmer

5,96 m x 4,90 m

- 4,88 m x 0,40 m

- 4,88 m x 1,27 m x $\frac{1}{2}$

- 2,28 m x 0,99 m

- 0,63 m x 0,53 m

- 4,26 m x 0,67 m x $\frac{1}{2}$

- 4,26 m x 0,43 m

18,30 m²**Wohnfläche Dachgeschoss****18,30 m²****Wohnfläche Wohnhaus:**

Wohnfläche Erdgeschoss

33,28 m²

Wohnfläche Obergeschoss

33,01 m²

Wohnfläche Dachgeschoss

18,30 m²**Wohnfläche Wohnhaus insgesamt****84,59 m²**

3.5 Außenanlagen

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

Der vordere Grundstücksbereich ist mit Verbundsteinplatten befestigt und zum Westen hin mit einer niedrigen Mauer aus Betonformsteinen eingegrenzt. Dieser Bereich dient zum Teil als Mülltonnen-Abstellplatz. Ansonsten kann er als Stellplatz für einen Personenkraftwagen genutzt werden.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine geflieste Terrasse vorhanden. Die Terrasse ist zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück sowie zum rückwärtigen Garten hin mit niedrigen Mauern eingegrenzt. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist mit Rasen eingegrünt und tlw. mit einer niedrigen Grenzmauer aus Betonformsteinen, tlw. mit Holzzäunen eingefriedet. Im hinteren Grundstücksbereich ist eine geflieste Betonplatte mit einem darauf erstellten Holzgartenhaus vorhanden.

Der Bodenbelag des vorderen Grundstücksbereichs ist stellenweise beschädigt bzw. liegt zum Teil uneben. Die um die Terrasse befindlichen, niedrigen Mauern sind stellenweise beschädigt. Die unterhalb des Holzgartenhauses befindliche Betonplatte sowie der Fliesenbelag dieser sind zum Teil beschädigt. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Brühl, Flur 10, Flurstück 89

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Bewertungsobjekt dient überwiegend der Selbstnutzung, daher wird das Sachwertverfahren vorrangig angewendet.

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

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

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 Brühl (Richtwertzone 3028) EUR 410,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- 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. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 20 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 492,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 29.04.2024, bei einer Größe von 165 m²

EUR 81.180,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 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:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:
 Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Gebäudeart: Reihennittelhäuser

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

Gebäudeart (3.11): KG, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 1 (9,1 %) EUR 575,-/m² BGF

Standardstufe 2 (58,1 %) EUR 640,-/m² BGF

Standardstufe 3 (32,8 %) EUR 735,-/m² BGF

$$\text{EUR } 575,- \times 9,1 \% + \text{EUR } 640,- \times 58,1 \% + \text{EUR } 735,- \times 32,8 \% \\ = \text{EUR } 665,25/\text{m}^2$$

Korrektur für den Gebäudeart (1,03 für versetztes Reihenhäuser) sowie tlw. Kellerausbau (1,09):

$$\text{EUR } 665,25/\text{m}^2 \times 1,03 \times 1,09 = \text{EUR } 746,88/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 747,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungstichtag	EUR 1.363,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.363,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.363,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 22.700,- geschätzt (*zwei Dachgauben EUR 14.000,-; dreistufige Eingangstreppe mit Handlauf EUR 700,-; Kelleraußentreppe EUR 8.000,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 32 Jahre (fiktives Baujahr 1976) 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 10 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023) wird der Marktanpassungsfaktor, bei einem Bodenwert in Höhe von EUR 400,-/ m², mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 200.000,- für Reihenmittelhäuser mit 1,51 und für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit 1,36 ermittelt.

Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 193.857,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der Marktsituation mit 1,40 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 19.500,- geschätzt (*tlw. Sanierung des Küchenraumes durch Erneuerung des Bodenbelages sowie Tapezier- und Anstricharbeiten EUR 1.500,-; stellenweise Ausbesserung des Bodenbelages und der Wandverkleidung im Zimmer I des Obergeschosses sowie Ausbesserung der Deckenverkleidung im Zimmer II EUR 1.500,-; tlw. Ausbesserung der Kellerwände und der Fliesenfugen des Kellerbades EUR 4.500,-; Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der im Dachgeschossraum vorhandenen Feuchtigkeitsschäden, Behebung dieser und Beseitigung der Folgeschäden sowie Fertigstellung der Drempel EUR 4.000,-; Restarbeiten wie stellenweise Ausbesserung des Fassadenputzes, stellenweise Ausbesserung der Fliesenfugen in der Eingangsdiele, Ausbesserung der Lackierung der Heizkörper, Reparatur der Wasserleitungen im Gäste-WC, Instandsetzung der zum Dachgeschoss führenden Holztreppe EUR 8.000,).*

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

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

171,23 m ² BGF x EUR 1.363,- /m ²	EUR 233.386,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 22.700,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 256.086,-
– Alterswertminderung 60 % ¹	<u>EUR 153.652,-</u>
Gebäudesachwert	EUR 102.434,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 10.243,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 112.677,-
+ Bodenwert	<u>EUR 81.180,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 193.857,-
40 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,40)	<u>EUR 77.543,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 271.400,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 19.500,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 251.900,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 29.04.2024, somit

EUR 251.900,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 32 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² Bauschäden und Baumängel

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge wird als **Rohertrag** (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21) bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt (der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

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

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

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

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt ist zurzeit ungenutzt.

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 Brühl 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 und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,90/m² bis EUR 8,40/m².

Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Objektgröße, der Lage und des Baujahres (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnfläche 84,59 m²; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1976), mit EUR 7,65/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung (Grundrissanordnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen), eine Miete von gerundet EUR 7,42/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 3 %). Für die Nutzung des Kellers sowie des dort befindlichen Bades und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 35 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 10,00/m². Diese wird bei der Ertragswertermittlung für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 350,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,50/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 16,70 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

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

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten, der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % unterstellt (+ 0,7 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 32 Jahre (fiktives Baujahr 1976) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 19.500,- geschätzt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.000,- in Abzug gebracht.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

84,59 m ² x EUR 10,00 /m ² x 12 Monate	EUR 10.151,-
– Bewirtschaftungskosten 16,70 %	EUR 1.695,-
jährlicher Reinertrag	EUR 8.456,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,5 % von EUR 81.180,-	EUR 1.218,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 7.238,-
x Kapitalisierung mit 1,5 % und einer	
Restnutzungsdauer von 32 Jahren	
Barwertfaktor: 25,27 ¹	EUR 182.904,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 182.904,-
+ Bodenwert	EUR 81.180,-
vorläufiger Ertragswert	EUR 264.084,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	EUR 20.500,-
Ertragswert	EUR 243.584,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 29.04.2024, somit

EUR 243.584,-.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

² Bauschäden und Baumängel sowie Kosten für die Ausbesserung der Außenanlagen

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 Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 251.900,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 243.584,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 249.821,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Brühl, Blatt 3145 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Brühl, Flur 10, Flurstück 89, Hof- und Gebäudefläche, „Römerhof 19“ in der Größe von 165 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 29.04.2024, somit auf gerundet

EUR 250.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Brühl, Flur 10, Flurstück 89, bebaut mit einem versetzten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Römerhof 19, 50321 Brühl (Brühl-West)
Grundstücksgröße	: 165 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (eine abgerundete Ecke). Es ist weitgehend eben, grenzt im Norden mit einer Breite von ca. 5 m und im Westen mit einer Breite von ca. 12 m an die Straße „Römerhof“ und ist durchschnittlich ca. 5 m breit und ca. 32 m tief ist.
Baujahr	: Das Gebäude wurde 1927 erstellt. Das Dachgeschoss 1989 ausgebaut.
Konstruktionsart	: in Massivbauweise
Zustand	: <u>Wohnhaus:</u> Laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, wurde das Bad des Kellergeschosses in den 1980er Jahren ausgebaut und die Dacheindeckung wurde 1989 (vermutlich beim Bau der Dachgauben) tlw. erneuert. Der Kanalanschluss wurde, laut seiner Angaben, im Jahr 1991 und die Gastherme 2020 erneuert.

Der Putz der rückwärtigen Fassade weist im unteren Bereich und seitlich der Fensterbänke stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Das Metallgeländer der Kelleraußentreppe ist stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Lackierung der Heizkörper ist stellenweise beschädigt. Die Fenster sind zum Teil noch einfach verglast. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad sind bei den Fugen der Wandfliesen zum Teil Ausblühungen vorhanden. In den Bädern waren die Sanitäröbekte tlw. verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, zum Teil nur begrenzt möglich war. In der Eingangsdiele sind die Fliesenfugen zum Teil beschädigt. Im Wohnzimmer wurden die Außenwände zum Teil von innen mit Bauplatten isoliert. Ferner ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. In der Küche sind der Bodenbelag und die Wandverkleidungen stellenweise stark beschädigt. Im Gäste-WC sind, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, die Wasserleitungen defekt. Diese wurden nicht repariert, sondern für den Waschtisch und den Spülkasten erneut Aufputz verlegt. Im Zimmer I des Obergeschosses sind die Wandtapeten stellenweise beschädigt. Ferner ist der Parkettbodenbelag im Bereich des dort befindlichen Waschtisches stellenweise durch Feuchtigkeit beschädigt. Im Zimmer II trennen sich zum Teil die Verkleidungsfolien der Deckenpaneelen von dem Untergrund ab. Die zum Dachgeschoss führende Holzterppe muss zum Teil instandgesetzt werden. Im Dachgeschossraum sind die Drempel noch nicht fachgerecht fertig gestellt worden.

Ferner weisen die Verkleidung des Schornsteins sowie die Dachschrägen im Bereich der Fenster stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche : 84,59 m²

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses : Kellergeschoss: Kellerraum, Waschküche,
Flur, Bad

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Diele,
Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer, Flur

Dachgeschoss: 1 Zimmer

Die Grundrisσανordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Das Bad befindet sich im Kellergeschoss. Im Ober- und Dachgeschoss ist kein Bad oder WC vorhanden.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX geborene XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 2/24). Eingetragen am 09.02.2024.
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	: Das Bewertungsobjekt ist zurzeit ungenutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse:	Sachwert : EUR 251.900,- Ertragswert : EUR 243.584,-

Wertermittlungsstichtag : 29.04.2024

Verkehrswert : EUR 250.000,-

Bergheim, den 26.09.2024

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

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



Blick von der „Römerstraße“ aus in die Straße „Römerhof“



Straße „Römerhof“, Blick Richtung Westen



Straße „Römerhof“, Blick Richtung Osten,
Einfamilien-Reihenhaus „Römerhof 19“





Straßenansicht



Hauseingangsbereich



Rückansicht des Wohnhauses

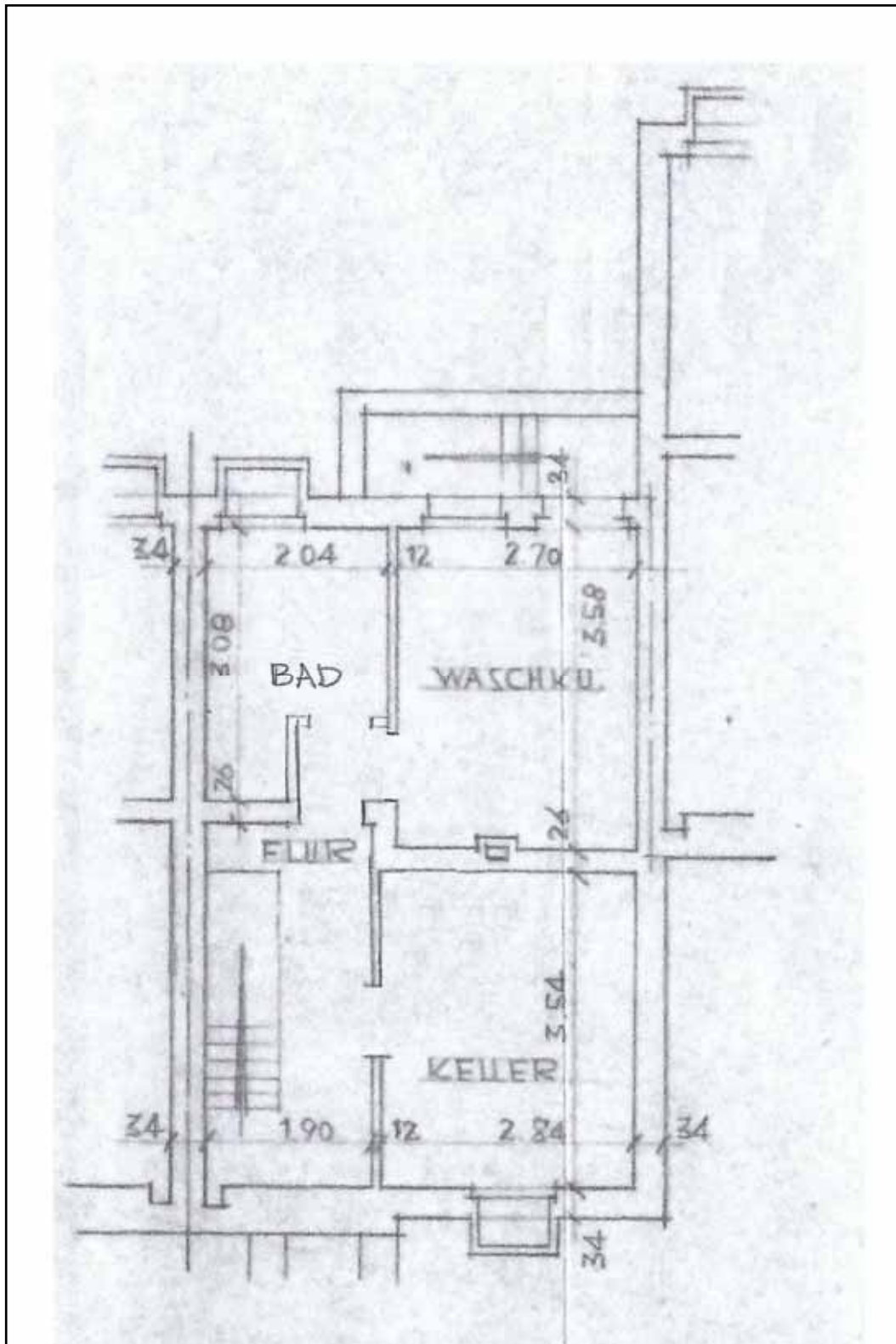


Kelleraußentreppe

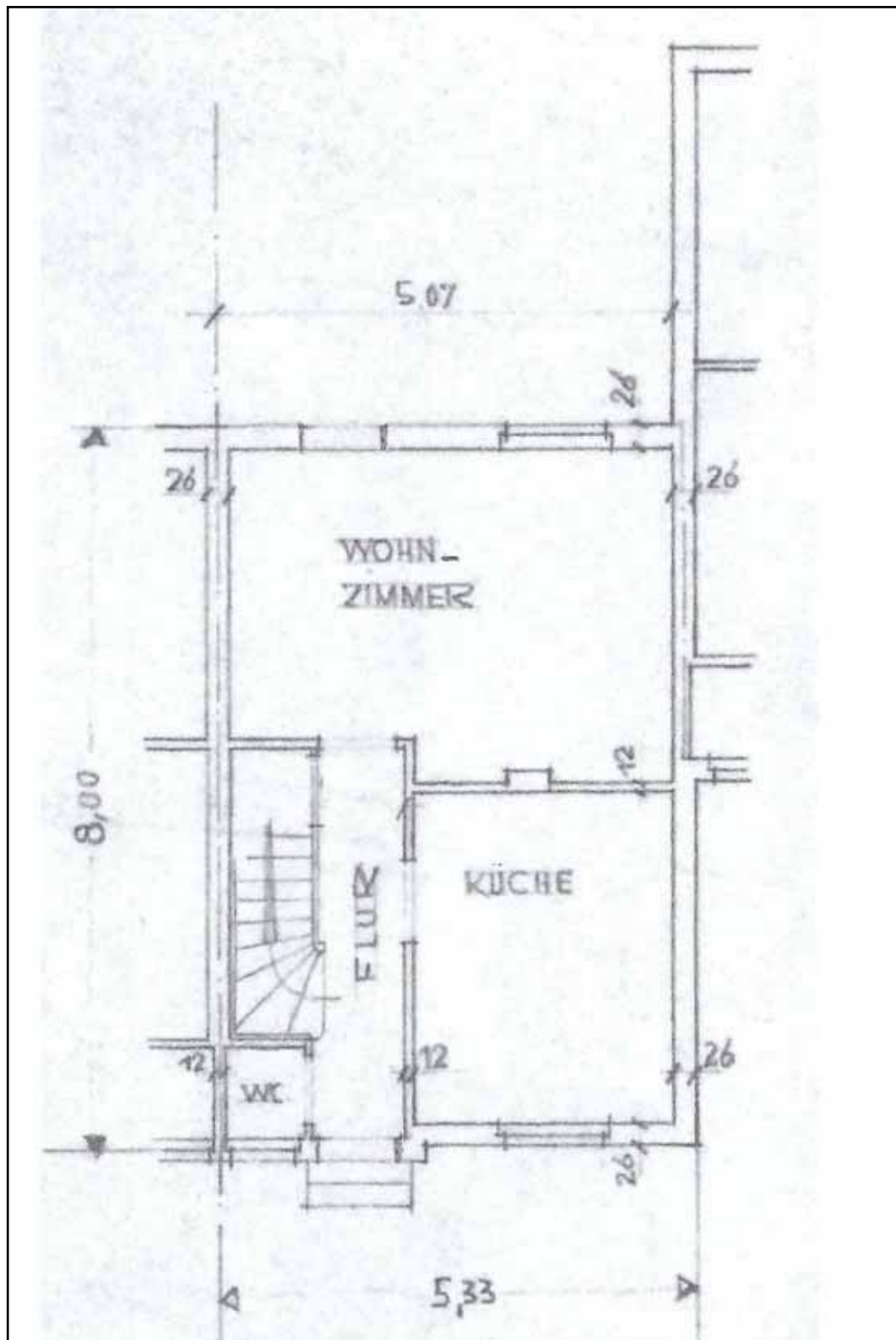


rückwärtiger Grundstücksbereich

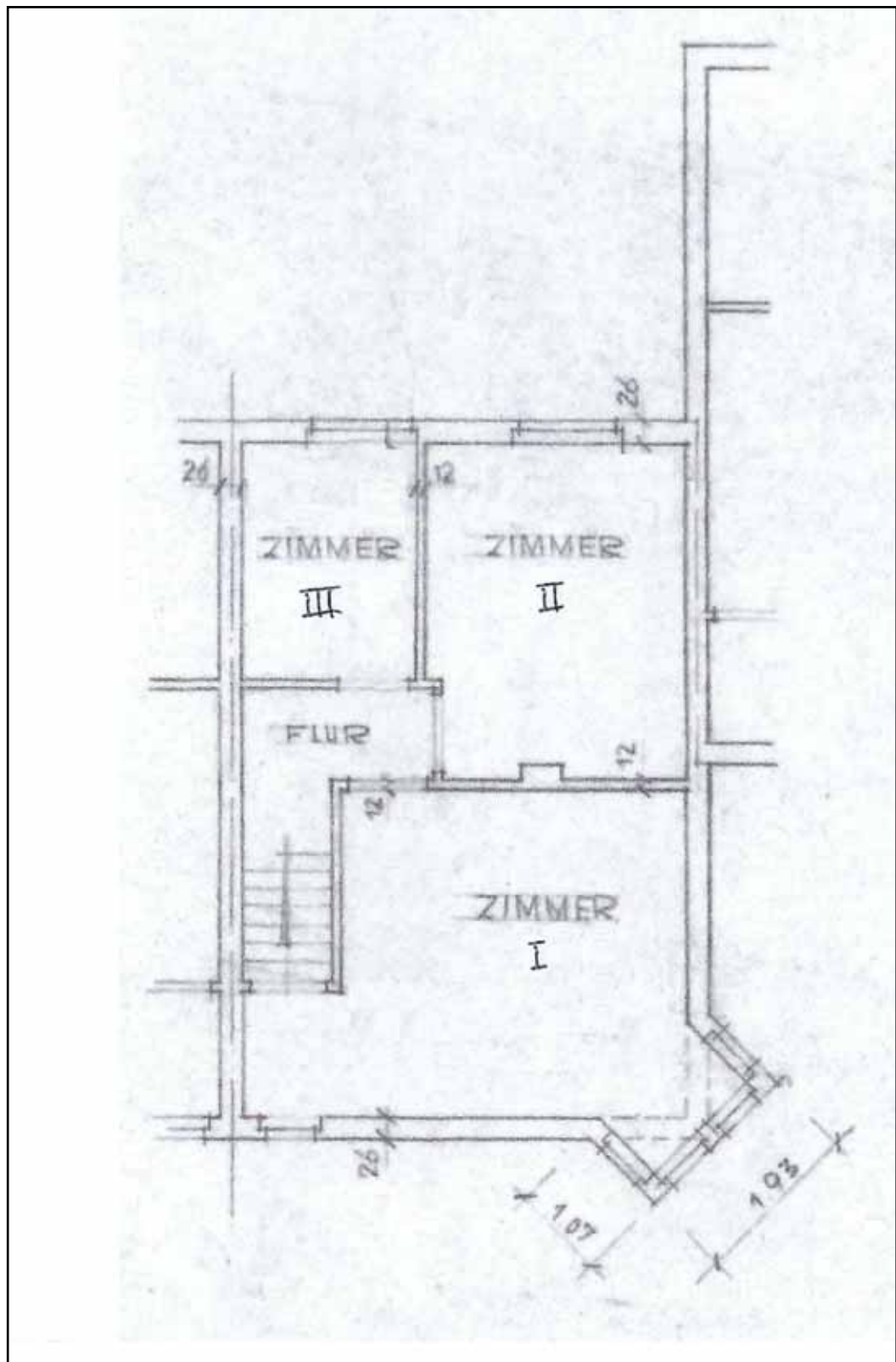




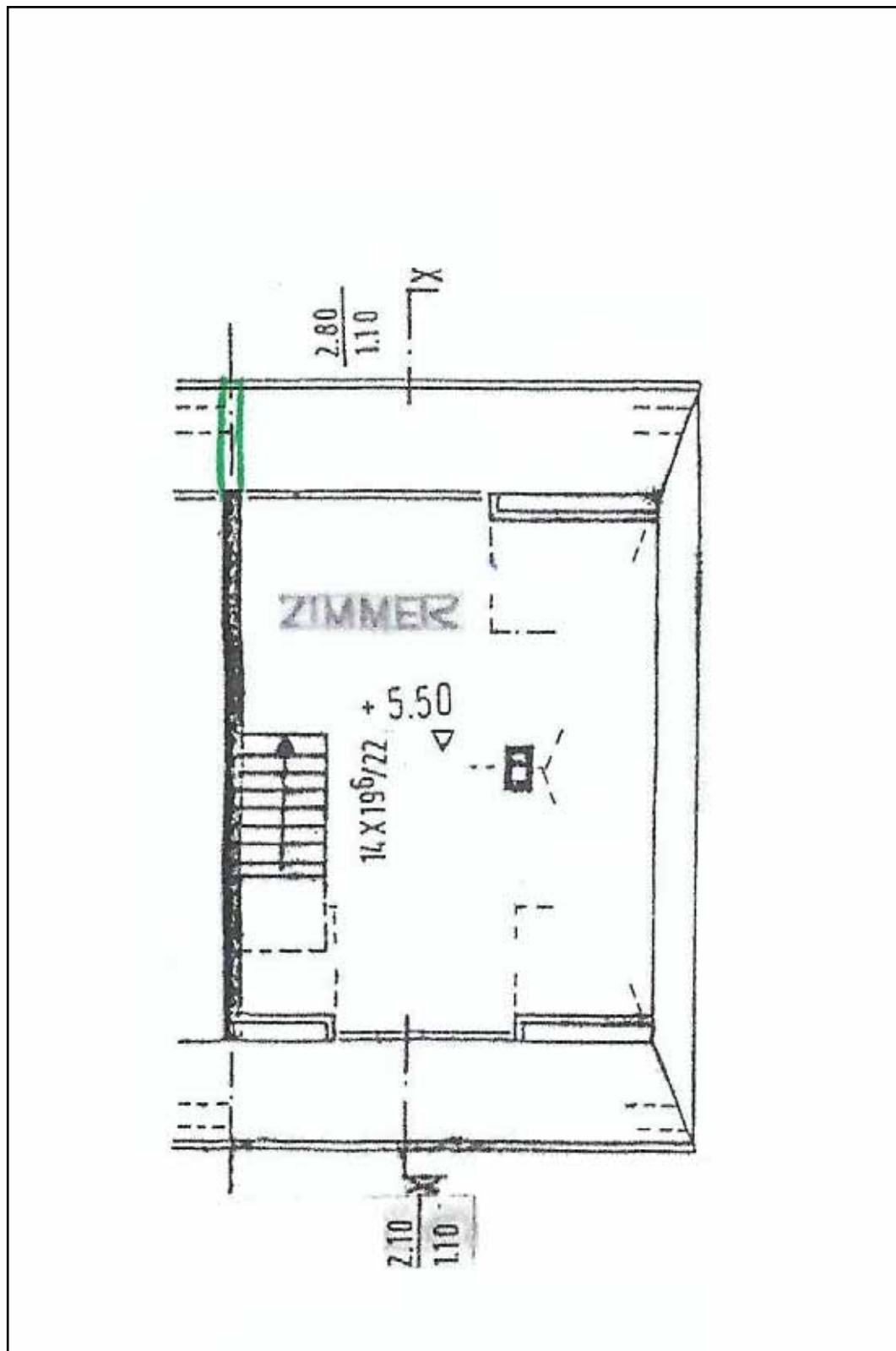
Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss



Wohnhaus, Dachgeschoss