

## **Internetversion zum GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194  
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus sowie  
mit einer Pkw-Fertigarage bebaute Grundstück  
Gemarkung Hermülheim, Blatt 142, Flur 4, Flurstück  
942,  
Krankenhausstraße 100,  
50354 Hürth – Hermülheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung  
- 141 K 03/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl  
Balthasar-Neumann-Platz 3  
50321 Brühl  
Auftragsdatum : 16.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 18.07.2024  
Wertermittlungsstichtag : 18.07.2024  
Qualitätsstichtag : 18.07.2024

**Verkehrswert : EUR 525.000,-**

## Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Baubeschreibung	8
3.2	Grundrisseinteilung	12
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	13
3.4	Ermittlung der Wohnfläche	14
3.5	Außenanlagen	16
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hürth, Flur 4, Flurstück 942	17
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22

4.4.2	Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Ertragswertberechnung	34
4.6	Verkehrswertermittlung	38
5	Zusammenfassung	39

## 1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 16.05.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hermülheim, Blatt 142 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

- Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 942, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Krankenhausstraße 100“, in der Größe von 554 m<sup>2</sup>

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Donnerstag, den 18.07.2024, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

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 der Gebäude sowie das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren nicht möglich. Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

## 2 Grundstücksangaben

### 2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Hermülheim, Blatt 142

Gemarkung : Hermülheim

Flur	: 4
Flurstück	: 942
Größe	: 554 m <sup>2</sup>
Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für XXXXX, geboren am XXXXX. Bezug: Bewilligung vom 15.12.2023 (UVZ-Nr. 170/2023, Notar XXXXX, Köln). Eingetragen am 15.01.2024. <sup>1</sup>  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 3/23). Eingetragen am 25.01.2024.
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. <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> diese Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt

<sup>2</sup> siehe Punkt 2.3

## 2.2 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück 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 Hermülheim, an der Südostseite der Krankenhausstraße. Diese ist als durchschnittlich bis stark befahrene Erschließungsstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem einseitig angebauten Einfamilienhaus „Krankenhausstraße 100“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppelhäuser, in offener Bauweise. Unmittelbar südwestlich des Grundstücks befindet sich eine Tankstelle. Gegenüber der Tankstelle bzw. schräg gegenüber dieser befinden sich eine städtische Kindertageseinrichtung sowie eine Realschule. An der Südostseite der Krankenhausstraße, ca. 500 m südwestlich des Bewertungsobjekts, liegt das Sana-Krankenhaus.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 61.800 Einwohner. Der Stadtteil Hermülheim hat ca. 16.200 Einwohner.

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

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Hermülheim besucht werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind in Hürth vorhanden. Das Einkaufszentrum „Hürth Park“ liegt südwestlich des Objektes, in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln-Zülpich) verläuft ca. 600 m östlich von dem Bewertungsgrundstück. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Gleuel“ zur Bundesautobahn 1 (Trier-Köln) liegt in ca. 5 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Hürth-Kalscheuren“ liegt in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 100 m, die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ca. 600 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch die südwestlich angrenzende Tankstelle sowie durch Lärmimmissionen von der oben genannten, unmittelbar an dem Bewertungsobjekt vorbeiführenden Krankenhausstraße.

### **2.3 Grundstücksbeschreibung**

Das Bewertungsgrundstück ist 554 m<sup>2</sup> groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an die Krankenhausstraße und ist durchschnittlich ca. 40 m tief.

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

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Pkw-Garage bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 04a Frankenstraße“, vom 26.01.1972, der Stadt Hürth. Dieser weist für das Bewertungsgrundstück folgende Festsetzungen auf:

- allgemeines Wohngebiet
- Anzahl der Vollgeschosse: II (zwingend)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,7
- offene Bauweise
- Dachneigung: 30°-35°.

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

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung wird im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt.

### **3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

#### **3.1 Baubeschreibung**

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Wohnhaus „Krankenhausstraße 100“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde laut Bauakte im Jahr 1974, die Garage 1976 erstellt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich und der rückwärtige Grundstücksbereich konnte weder begangen noch von der Straße aus genau betrachtet werden.

Das Wohnhaus wurde laut Bauakte einseitig angebaut, voll unterkellert, zweigeschossig, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes (Fassadenausbildung, straßenseitig) ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus entsprechend der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne erstellt wurde.

Das Bewertungsgrundstück ist zur südwestlich liegenden Tankstelle hin mit einer massiven Mauer eingegrenzt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte jedoch, von dem Gelände der Tankstelle aus, ein Teil einer Überdachung der rückwärtigen Terrasse gesehen werden. In der Bauakte liegen keinerlei Unterlagen diesbezüglich vor. Genauere Angaben hinsichtlich der Bauart und Größe dieses Bauteils können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Die Pkw-Garage wurde als Stahlbeton-Fertigarage, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, mit Flachdach erstellt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Flächenmaßen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurden von der Unterzeichnenden aus der vorliegenden Bauakte sowie den katasteramtlichen Unterlagen entnommen. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Wohnhaus:**

**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: in Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: soweit ersichtlich verklinkert
Decken	: vermutlich als Stahlbetondecken
Treppen	: einstufiges Eingangspodest mit Natursteinbelag, vermutlich Stahlbetontreppe mit Steinbelag und Metallgeländer zum Obergeschoss, Betontreppe zum Kellergeschoss
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt in Klinkerstein
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: nicht bekannt, vermutlich als Warmwasserzentralheizung
Warmwasser-Versorgung	: vermutlich über Heizung bzw. Durchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich tlw. mit Teppich- bzw. Laminatbodenbelag, tlw. mit Fliesenbelag

- Wandbehandlung : vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest
- Deckenbehandlung : vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
- Fenster : soweit ersichtlich als doppelverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss vermutlich als einfach verglaste Metallkellerfenster
- Fensterbänke : Außen: soweit ersichtlich in Stein  
Innen: vermutlich in Stein
- Rollläden : soweit ersichtlich mit Kunststoffrollladen
- Türen : Hauseingangstürelement mit Strukturblechverkleidung, verglasten Lichtausschnitten und Briefschlitz; Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : einstufiges Eingangspodest mit Natursteinbelag; Eingangsüberdachung als auskragende Platte; Kelleraußentreppe vermutlich in Beton
- Zustand : Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die vordere Fassade und die hier befindlichen Fenster bzw. Fensterbänke sind tlw. mit Kletterpflanzen bewachsen. Eine Fensterbank ist im Eckbereich abgebrochen. Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

**Pkw-Garage:****Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart : in Fertigbauweise

Wände	: in Stahlbeton
Fassade	: tlw. verklindert
Decke	: in Stahlbeton
Dach	: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: vermutlich innen liegend
Tor/Türen	: ein Metallschwingtor
Fußboden	: vermutlich als glattgestrichener Betonboden
Zustand	: Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Fassade wurde nur zum Teil verklindert. Das Metallschwingtor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

### 3.2 Grundrisseinteilung

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war nicht möglich. Die Beschreibung der Grundrisseinteilung wurde anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1973 gemacht. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrisseinteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Die vorgenannten, als Anlage verwendeten Grundrisspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

**Wohnhaus:**

Kellergeschoss: Hobbyraum, Vorratsraum, Abstellraum (im Genehmigungsplan als Kokslager bezeichnet), Heizungsraum, Waschküche, Flur

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer, Küche, Diele mit Abstellraum, Windfang, WC, Terrasse

Obergeschoss: 3 Kinderzimmer, Flur, Bad, Loggia

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über ein einstufiges Podest. 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. Dies ist laut vorliegenden Grundrissplänen des Wohnhauses, mit Ausnahme vom WC, umsetzbar. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben diesbezüglich gemacht werden.

### 3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

**Wohnhaus:**

Wohnhaus:

11,985 m x 7,425 m

+ 12,115 m x 7,49 m x 3

**Bruttogrundfläche Wohnhaus**

361,21 m<sup>2</sup>

**361,21 m<sup>2</sup>**

**Pkw-Garage:**

2,95 m x 5,60 m

**Bruttogrundfläche Pkw-Garage**

16,52 m<sup>2</sup>

**16,52 m<sup>2</sup>**

### 3.4 Ermittlung der Wohnfläche

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Wohnflächen wurden aus der vorliegenden Bauakte entnommen.

#### **Wohnfläche Wohnhaus:**

##### **Erdgeschoss:**

Wohn-/Esszimmer  
6,885 m x 4,385 m x 0,97 29,29 m<sup>2</sup>

Elternschlafzimmer  
4,01 m x 4,26 m x 0,97 16,57 m<sup>2</sup>

Küche  
(4,01 m x 2,51 m  
- 0,40 m x 0,60 m) x 0,97 9,53 m<sup>2</sup>

Diele mit Abstellraum  
(1,51 m x 3,875 m  
+ 1,01 m x 2,635 m) x 0,97 8,26 m<sup>2</sup>

Windfang  
1,885 m x 1,51 m x 0,97 2,76 m<sup>2</sup>

WC  
1,885 m x 1,01 m x 0,97 1,85 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche Erdgeschoss 68,26 m<sup>2</sup>**

##### **Obergeschoss:**

Kinderzimmer I  
4,385 m x 2,70 m x 0,97 11,48 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer II  
(5,26 m x 4,01 m  
- 0,40 m x 0,60 m) x 0,97 20,23 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer III 4,26 m x 4,01 m x 0,97	16,57 m <sup>2</sup>
Flur 3,76 m x 1,50 m x 0,97	5,47 m <sup>2</sup>
Bad 3,01 m x 2,635 m x 0,97	7,69 m <sup>2</sup>
Loggia 3,885 m x 1,75 m x ¼	<u>1,70 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>	<b>63,14 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Wohnfläche Wohnhaus:</u></b>	
Wohnfläche Erdgeschoss	68,26 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss	<u>63,14 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnhaus insgesamt</b>	<b>131,40 m<sup>2</sup></b>

### 3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind vermutlich Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Verbundpflastersteinen befestigt, die Zufahrt zur Garage mit Rasengittersteinen. Ansonsten ist die vor den Gebäuden befindliche Grundstücksfläche mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen.

Der zwischen dem Wohnhaus und der Pkw-Garage befindliche Grundstücksbereich ist mittels einer Holzwand zur vorderen Grundstücksfläche hin eingegrenzt. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist zur südwestlich gelegenen Tankstelle hin mit einer massiven Mauer eingegrenzt. Hinsichtlich des restlichen Grundstücksbereichs können somit keine Aussagen gemacht werden, da dieser im Rahmen der Ortsbesichtigung weder betreten, noch von der Straße aus gesehen werden konnte. Laut Bauakte ist unmittelbar hinter dem Wohnhaus eine Terrasse vorhanden. Diese wurde vermutlich tlw. oder komplett überdacht (siehe unter Punkt 3.1). Ansonsten ist der rückwärtige Garten vermutlich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt.

Im vorderen Bereich des Grundstücks befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem zum Teil vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Platten der Bodenbefestigungen sind stellenweise beschädigt bzw. liegen zum Teil uneben. Der Vorgarten befindet sich in einem ungepflegten Zustand, sodass auch die Fenster bzw. Fensterbänke tlw. mit Kletterpflanzen bewachsen sind.

## **4            Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 942**

### **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 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 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.

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 Hermülheim (Richtwertzone 7043) EUR 640,- /m<sup>2</sup>.

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksgröße: 550 m<sup>2</sup>.

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 Lage, der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 2 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 627,- /m<sup>2</sup>.

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 18.07.2024, bei einer Größe von 554 m<sup>2</sup>

**EUR 347.358,-.**

## 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m<sup>2</sup> 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. 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 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).

#### **4.4.2 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 (m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup> 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 Bewertungsstichtag ein Preisindex von 130,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 184,0.

Die mittleren Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) eines nach Bauart und Ausstattung vergleichbaren Bauwerks werden somit wie folgt geschätzt:

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude:  
 Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Gebäudeart: Doppel- und Reihenendhäuser

NHK 2010 für das Gebäude wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes wie folgt ermittelt:

Gebäudeart (2.12): vollunterkellert, EG, OG, DG nicht ausgebaut.

Standardstufe 2 (54,5 %) EUR 595,00/m<sup>2</sup> BGF

Standardstufe 3 (45,5 %) EUR 685,00/m<sup>2</sup> BGF

$$\text{EUR } 595,00 \times 54,5 \% + \text{EUR } 685,00 \times 45,5 \% = \text{EUR } 635,95/\text{m}^2$$

NHK pro m<sup>2</sup> BGF im Basisjahr (2010) gerundet EUR 636,00/m<sup>2</sup>

NHK pro m<sup>2</sup> BGF am Bewertungsstichtag EUR 1.170,00/m<sup>2</sup>

Regionalfaktor x 1,00 EUR 1.170,00/m<sup>2</sup>

Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00 EUR 1.170,00/m<sup>2</sup>

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudeart: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

NHK 2010 für die Garage unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:

Standardstufe 3 EUR 245,-/m<sup>2</sup> BGF

NHK pro m <sup>2</sup> BGF im Basisjahr (2010)	EUR	245,00/m <sup>2</sup>
NHK pro m <sup>2</sup> BGF am Bewertungsstichtag	EUR	451,00/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor x 1,00	EUR	451,00/m <sup>2</sup>
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	451,00/m <sup>2</sup>

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 9.000,- geschätzt (*Eingangspodest und Eingangsüberdachung EUR 1.000,-; Kelleraußentreppe EUR 8.000,-*).

### **Restnutzungsdauer**

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich (siehe unter Punkt 3.1).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 33 Jahre (Baujahr 1977) geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten auf 18 Jahre (Baujahr 1982) geschätzt.

### **Zeitwert der Außenanlagen**

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt.

In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 6 % 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 wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 550.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 600,-/ m<sup>2</sup> mit 1,13 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 537.308,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten mit 1,10 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).

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und die genaue Begutachtung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude wird somit durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustands, auf eine Höhe von 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 59.104,- (591.039,- x 10 %) geschätzt.

**Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:****Wohnhaus:**

361,21 m <sup>2</sup> BGF x EUR 1.170,- /m <sup>2</sup>	EUR 422.616,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 9.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 431.616,-
– Alterswertminderung 59 % <sup>1</sup>	EUR 254.653,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 176.963,-

**Pkw-Garage:**

16,52 m <sup>2</sup> BGF x EUR 451,- /m <sup>2</sup>	EUR 7.451,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 7.451,-
– Alterswertminderung 70 % <sup>2</sup>	EUR 5.216,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 2.235,-

**Zusammenstellung:**

Sachwert Wohnhaus	EUR 176.963,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 2.235,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 179.198,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 10.752,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 189.950,-
+ Bodenwert	EUR 347.358,-
vorläufiger Sachwert	EUR 537.308,-
10 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,10)	EUR 53.731,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 591.039,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>3</sup>	EUR 59.104,-
<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>EUR 531.935,-</b>

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum  
Bewertungsstichtag, dem 18.07.2024, somit

**EUR 531.935,-.**

<sup>1</sup> bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

<sup>2</sup> bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 18 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

<sup>3</sup> Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 10 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

## 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 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.

#### 4.5.2 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. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt wird zurzeit vermutlich von der Eigentümerin selbst bewohnt bzw. genutzt.

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 90 m<sup>2</sup> bis 109,9 m<sup>2</sup>, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung, in mittlerer Wohnlage EUR 7,00/m<sup>2</sup> bis EUR 8,40/m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage EUR 7,50/m<sup>2</sup> bis EUR 8,90/m<sup>2</sup>. Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich bis gut; fiktives Baujahr 1977; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit EUR 7,95/m<sup>2</sup> ermittelt. Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 131,40 m<sup>2</sup>), eine Miete von gerundet EUR 7,55/m<sup>2</sup> ermittelt (Abschlag in Höhe von 5 % aufgrund der Wohnflächengröße). Für die Nutzung des Kellers, des Daches und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 25 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 9,40/m<sup>2</sup>. Diese wird bei der Ertragswertermittlung für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garage ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Diesbezüglich wird zusätzlich für die Garage 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 4.5.1).

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 16,33 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für die Garage 26,17 % des Rohertrages.

### **Liegenschaftszins**

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

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten und aufgrund der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,3 % unterstellt (+ 0,5 %).

### **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 33 Jahre (fiktives Baujahr 1977), die der Pkw-Garage auf 18 Jahre (fiktives Baujahr 1982) geschätzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen (siehe Seite 29). Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.500,- in Abzug gebracht.

### **Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:**

#### **Wohnhaus:**

131,40 m <sup>2</sup> x EUR 9,40 /m <sup>2</sup> x 12 Monate	EUR 14.822,-
– Bewirtschaftungskosten 16,33 %	EUR 2.420,-
jährlicher Reinertrag	EUR 12.402,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,3 % von EUR 336.937,- <sup>1</sup>	EUR 4.380,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 8.022,-
x Kapitalisierung mit 1,3 % und einer	
Restnutzungsdauer von 33 Jahren	
Barwertfaktor: 26,70 <sup>2</sup>	EUR 214.187,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 214.187,-

<sup>1</sup> anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

<sup>2</sup> gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

**Pkw-Garage:**

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR 600,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	<u>EUR 157,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 443,-
– Reinertragsanteil des Bodens 1,3 % von EUR 10.421,- <sup>1</sup>	<u>EUR 135,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 308,-
x Kapitalisierung mit 1,3 % und einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren Barwertfaktor: 15,96 <sup>2</sup>	<u>EUR 4.916,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage	EUR 4.916,-

**Zusammenstellung:**

Ertragswert Wohnhaus	EUR 214.187,-
Ertragswert Pkw-Garage	<u>EUR 4.916,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 219.103,-
+ Bodenwert	<u>EUR 347.358,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 566.461,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>3</sup>	<u>EUR 60.604,-</u>
<b>Ertragswert</b>	<b>EUR 505.857,-</b>

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum  
Bewertungsstichtag, dem 18.07.2024, somit

**EUR 505.857,-.**

<sup>1</sup> anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

<sup>2</sup> gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

<sup>3</sup> Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten 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 531.935,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 505.857,-. 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 525.416,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Hermülheim, Blatt 142 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 942, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Krankenhausstraße 100“, in der Größe von 554 m<sup>2</sup> wird zum Bewertungsstichtag, dem 18.07.2024, somit auf gerundet

**EUR 525.000,-**

geschätzt.

## 5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 942, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südwestlichen Grenze erstellten Pkw-Fertigarage mit Flachdach.
- Hinweis** : Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Krankenhausstraße 100, 50354 Hürth – Hermülheim
- Grundstücksgröße** : 554 m<sup>2</sup>
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch die südwestlich angrenzende Tankstelle sowie durch Lärmimmissionen von der unmittelbar an dem Grundstück vorbeiführenden Krankenhausstraße.
- Grundstücksbeschreibung** : Das Bewertungsgrundstück ist, soweit ersichtlich, weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an die Krankenhausstraße und ist durchschnittlich ca. 40 m tief.

- Baujahr : Wohnhaus 1974, Pkw-Garage 1976
- Konstruktionsart : Wohnhaus in Massivbauweise, Pkw-Garage als Stahlbeton-Fertigarage
- Zustand : Wohnhaus:  
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die vordere Fassade und die hier befindlichen Fenster bzw. Fensterbänke sind tlw. mit Kletterpflanzen bewachsen. Eine Fensterbank ist im Eckbereich abgebrochen. Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.
- Pkw-Fertigarage:  
Eine Innenbesichtigung der Garage war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Fassade wurde nur zum Teil verklindert. Das Metallschwinger bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.
- Wohnfläche : 131,40 m<sup>2</sup>
- Grundrisseinteilung des Wohnhauses : Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1973 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
- Kellergeschoss:  
Hobbyraum, Vorratsraum, Abstellraum, Heizungsraum, Waschküche, Flur

Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer,  
Küche, Diele mit Abstellraum, Windfang,  
WC, Terrasse

Obergeschoss:

3 Kinderzimmer, Flur, Bad, Loggia

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses  
ist zweckdienlich und entspricht den  
heutigen Wohnansprüchen

Eigentümerin  
lt. Grundbuch

: XXXXX geb. XXXXX,  
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II

: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
(Wohnungsrecht) für XXXXX, geboren am  
XXXXX. Bezug: Bewilligung vom  
15.12.2023 (UVZ-Nr. 170/2023, Notar  
XXXXX, Köln). Eingetragen am  
15.01.2024.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Brühl, 141 K 3/23).  
Eingetragen am 25.01.2024.

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 Objekt wird vermutlich von der  
Eigentümerin selbst genutzt. Weiterführende  
Angaben können aufgrund der fehlenden  
Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
- Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich  
kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungsergebnisse : Sachwert : EUR 531.935,-  
Ertragswert : EUR 505.857,-
- Wertermittlungsstichtag : 18.07.2024
- Verkehrswert : EUR 525.000,-**

Bergheim, den 12.11.2024

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

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



Krankenhausstraße, Blick Richtung Nordosten,  
Hausgrundstück „Krankenhausstraße 100“



Einfamilienhaus „Krankenhausstraße 100“ mit einer Pkw-Garage

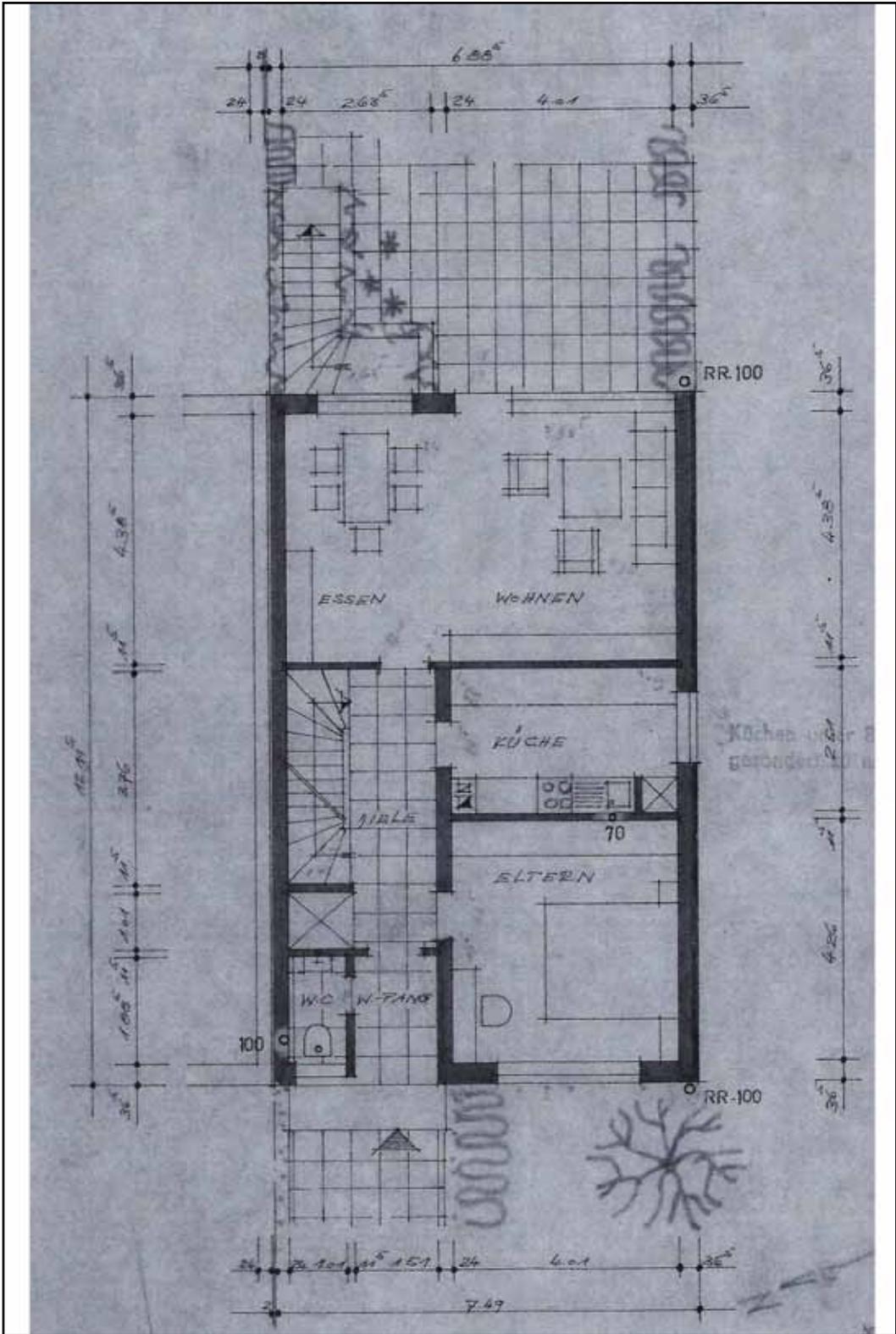


Zuwegung zum Wohnhaus

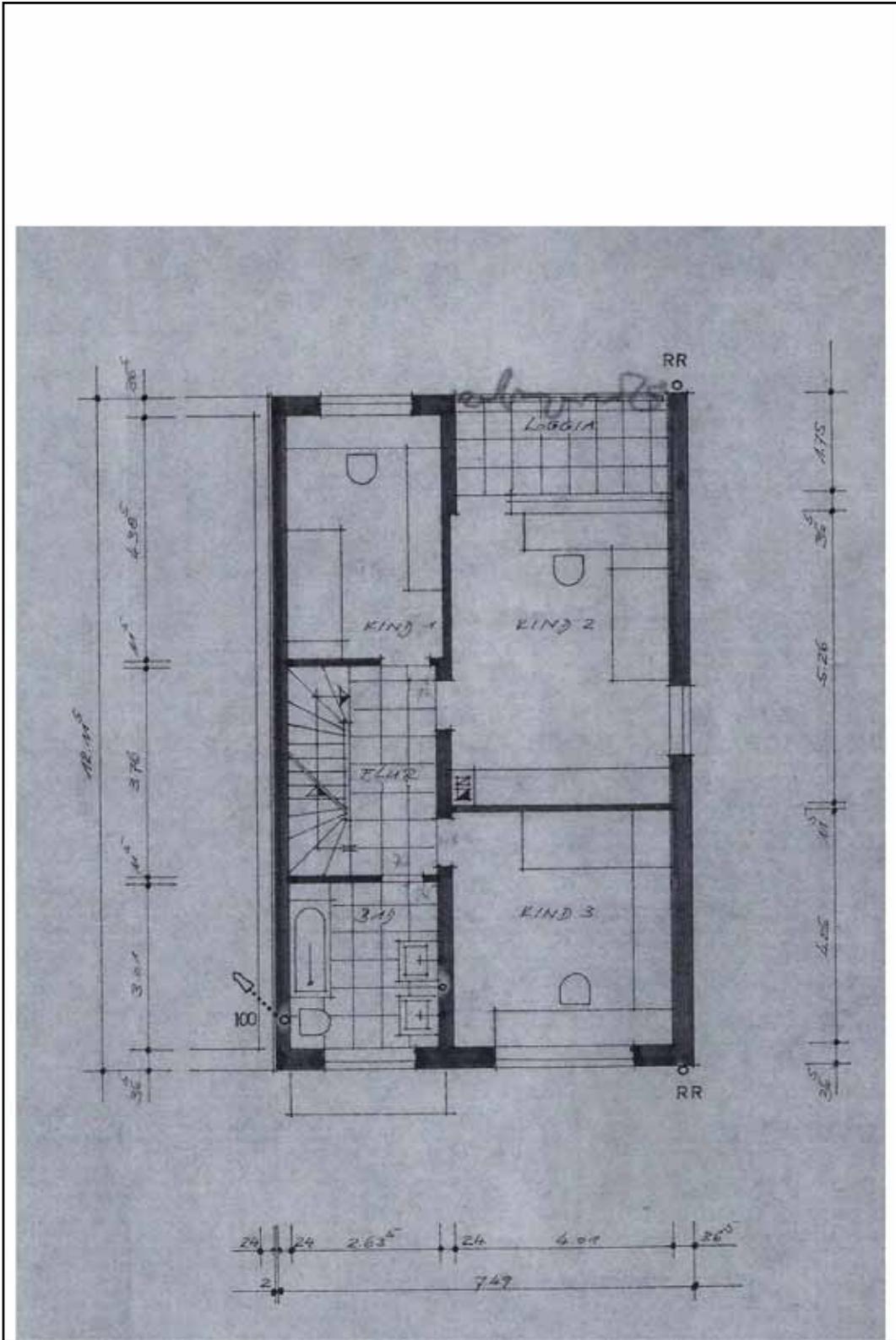


Pkw-Garage





Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss