

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus, einer
tlw. aufgestockten Pkw-Garage mit Anbau und einem
überdachten Stellplatz bebaute Grundstück Gemarkung
Dirmerzheim, Blatt 217, Flur 4, Flurstück 221,
Landstraße 52,
50374 Erftstadt-Dirmerzheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 04/24 -

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

Auftragsdatum : 24.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 09.08.2024

Wertermittlungstichtag : 09.08.2024

Qualitätsstichtag : 09.08.2024

Verkehrswert : EUR 316.000,-

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	5
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	17
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	21
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	21
3.5	Außenanlagen	24
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Dirmerzheim, Flur 4, Flurstück 221	25
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.3	Bodenwertermittlung	29
4.4	Sachwertermittlung	30
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30

4.4.2	Sachwertberechnung	34
4.5	Ertragswertermittlung	40
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.5.2	Ertragswertberechnung	43
4.6	Verkehrswertermittlung	47
5	Zusammenfassung	48

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 24.06.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Dirmerzheim, Blatt 217 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus, einer tlw. aufgestockten Pkw-Garage mit Anbau sowie einem überdachten Stellplatz bebauten Grundstücks

- Gemarkung Dirmerzheim, Flur 4, Flurstück 221, Gebäude- und Freifläche, „Landstraße 52“ in der Größe von 375 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Freitag, den 09.08.2024, 10.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau XXXXX, Familienangehörige der Eigentümerin, Frau 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 : Dirmerzheim, Blatt 217

Gemarkung : Dirmerzheim

Flur	: 4
Flurstück	: 221
Größe	: 375 m ²
Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 4/24). Eingetragen am 23.02.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹
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 Erftstadt. Die Stadt Erftstadt liegt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, ca. 20 km südwestlich von der Stadt Köln.

¹ siehe Punkt 2.3

Erftstadt umfasst insgesamt 14 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Dirmerzheim, an der Ostseite der Landstraße. Diese ist als durchschnittlich befahrene Ortsdurchgangsstraße (L 162) anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilienhaus „Landstraße 52“ sowie mit einer tlw. aufgestockten Pkw-Garage mit Anbau und einem überdachten Stellplatz bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppelhäuser, tlw. gewerblich genutzt, in offener Bauweise. Rückseitig grenzt das Grundstück an das Gelände eines von der Platzstraße aus erschlossenen Hotels (mit Restaurant).

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.600 Einwohner. Der Stadtteil Dirmerzheim hat ca. 2.200 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Erftstadt-Liblar (ca. 5 km), die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 20 km).

Einkaufsmöglichkeiten sind in Erftstadt in ausreichendem Umfang vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Dirmerzheim vorhanden. Eine Grundschule ist in Erftstadt-Gymnich (ca. 3 km) vorhanden. Gymnasium, Real- und Hauptschule können in Erftstadt-Lechenich (ca. 3 km) besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Gymnich“ zu der Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Bundesstraße 265 (Köln - Zülpich) verläuft ca. 3 km südöstlich von dem Bewertungsgrundstück.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 30 km Entfernung. Der Bahnhof „Erftstadt“ befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 150 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße (L 162).

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 375 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 12 m an die Landstraße und ist durchschnittlich ca. 13 m breit und ca. 28 m tief.

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

Für das Grundstück liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde jedoch mitgeteilt, dass die Fläche des Grundstücks im Bereich des ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebietes der Erft liegt. Laut Angaben der vorgenannten Behörde weist dieses Gebiet aufgrund des über Jahrhunderte erfolgten Erzbergbaus in der Eifel gegenüber den üblichen Hintergrundwerten Nordrhein-Westfalens erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf. Eine im Jahr 2014 erstellte Bodenbelastungskarte weist für die Fläche des vorliegenden Flurstücks geschätzte Bleigehalte in Höhe von bis zu ca. 469 mg/kg Boden aus. Es ist demnach nicht ausgeschlossen, dass die Prüfwerte für Blei auf Kinderspielflächen von 200 mg/kg Boden und die Prüfwerte in Wohngebieten von 400 mg/kg Boden gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021, Anlage 2 Tab. 4 nicht überschritten werden. Die geschätzten Werte beziehen sich in erster Linie auf natürlich belassene bzw. landwirtschaftlich genutzte Böden. In der Vergangenheit erfolgte Bodenumlagerungen (z. B. Baumaßnahmen, Bodenauftrag, Gartennutzung) führten häufig zu Verdünnungen der Belastungen. Aussagen zu den tatsächlichen Schadstoffgehalten sind nur auf Grundlage grundstücksbezogener Untersuchungen möglich.

Weitere Informationen liegen der Unterzeichnenden diesbezüglich nicht vor. Während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Diese können jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Erdaushub zum Abtransport von dieser Fläche ist zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen. Derartige Eingriffe sollten daher nur in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt 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, einer tlw. aufgestockten Pkw-Garage mit Anbau sowie einem überdachten Stellplatz bebaut. Es ist voll erschlossen.

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

Das entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindliche Wohnhaus wurde tlw. abweichend von den vorliegenden Genehmigungsplänen erstellt und im Bereich des Erdgeschosses zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin, ohne Baugenehmigung, erweitert (siehe unter Punkt 3.1). Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze erstellte Garage wurde, ebenfalls ohne Baugenehmigung, zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert und die Garage und der Erweiterungsbau wurden überwiegend aufgestockt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von der Genehmigungsfähigkeit vorgenannter Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren dieser werden berücksichtigt.

Ansonsten entspricht die auf dem Grundstück 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 Einfamilienhaus „Landstraße 52“ sowie mit einer tlw. aufgestockten Pkw-Garage mit Anbau und einem überdachten Stellplatz bebaut.

Das Wohnhaus setzt sich aus einem Vorderhaus und zwei Anbauten zusammen. Das Vorderhaus ist entlang der vorderen und der nördlichen Grundstücksgrenze, nicht unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der erste Anbau ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, vollunterkellert, zweigeschossig mit Flachdach erstellt und einseitig an das Vorderhaus angebaut. Der zweite Anbau ist einseitig an den ersten Anbau angebaut und wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, nicht unterkellert, eingeschossig mit Flachdach erstellt.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Laut Bauakte wurde das Wohnhaus im Jahr 1984 umgebaut und erweitert. Die Straßenfront sowie die grenzständige Wand waren, laut Bauakte, massiv und die freie Giebelseite, die rückwärtige Fassade und die Innenwände des Vorderhauses in Fachwerkbauweise erstellt. Die Außenwände wurden im Rahmen der Umbaumaßnahmen nicht verändert, die Fachwerkkinnenwände sind jedoch entfernt worden. Die Straßenfront und die freie Giebelseite wurden mit Klinker bzw. Klinkerriemchen verkleidet. An der Rückseite des Vorderhauses wurde ein Treppenhaus angebaut und die Fassaden des Vorderhauses und der Anbauten wurden zum Innenhof hin mit einer Fachwerkkonstruktion als Vorsatzfassade versehen. Der Dachstuhl wurde komplett erneuert. Dieser sollte im Bereich des Vorderhauses als nicht gleichschenkliges Satteldach konstruiert und zum Innenhof hin mit flacher Neigung ausgelegt werden und beim Anbau I als flachgeneigtes Pultdach erstellt werden. Hierdurch sollte eine bessere Nutzung der im Dachgeschoss befindlichen Wohnräume ermöglicht werden. Ferner wurde, laut Bauakte, ein entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindlicher Stall abgerissen. Hier wurde dann, im Jahr 1984, eine Pkw-Garage erbaut. Der unmittelbar vor der Garage befindliche Stellplatz wurde überdacht (siehe unter Punkt 3.5).

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Wohnhaus und die Garage tlw. abweichend von den Genehmigungsplänen erstellt worden sind. Der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstellte, eingeschossige Hausanbau II wurde zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin um eine Bautiefe von ca. 3 m erweitert. Ferner wurde das Dach des Anbaus I als Flachdach konstruiert und im Dachgeschoss des Wohnhauses wurden, angrenzend an das rückseitig erstellte Treppenhaus, zwei Balkone konstruiert. Der Garagenraum wurde, abweichend von dem Genehmigungsplan, zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert. Sie bietet, aufgrund der Tiefe des Innenraumes von ca. 8,13 m, zusätzliche Lagerfläche bzw. Abstellfläche für weitere fahrbare Untersätze wie Fahrräder oder sie kann als Stellplatz für zwei kleineren Personenkraftwagen (hintereinander) genutzt werden. Ferner wurde ein zweiseitig offener Abstellraum an die hintere Garagenwand angebaut. Dieser Abstellraum und der überwiegende Teil der Garage wurden dann, ohne Baugenehmigung, aufgestockt. Im aufgestockten Bereich befindet sich ein beheizter Raum, der vom Garagenraum aus über eine Luke mit Klappleiter begangen werden kann. Die lichte Raumhöhe des obergeschossraumes beträgt ca. 2,02 m

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Baubehörde, wie bereits unter Punkt 2.3 erwähnt, von der Genehmigungsfähigkeit der o. g. Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren werden berücksichtigt. Hinsichtlich des aufgestockten Raumes wird eine Nutzung als Hobbyraum unterstellt.

In der Küche des Wohnhauses ist eine Einbauküche bestehend aus Ober- und Unterschränken, einer Edelstahlspüle sowie Elektrogeräten vorhanden. Der Einbauküche wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, aufgrund des Alters und des Zustandes kein gesonderter Wert beigemessen.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war ein Aufmaß der Räume zum Teil nur beschränkt möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der am Ortstermin erfassten Daten sowie der vorliegenden Bauakten 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 (Vorderhaus mit Anbauten):

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: tlw. in Massiv-, tlw. in Fachwerkbauweise
Fundamente	: in Beton
Wände	: im Kellerbereich massiv, ansonsten tlw. massiv, tlw. aus Fachwerk, Innenwände tlw. als Trockenbauwände
Fassade	: die vordere und beide seitlichen Fassaden des Vorderhauses sowie die westliche Fassade beider Anbauten verklankert, ansonsten als Sichtfachwerk mit verklankerten Zwischenfeldern (tlw. als Vorsatzfassaden)
Decken	: über dem Kellergeschoss als Betondecke, tlw. zusätzlich mit zwei Stahlrohrstützen mit Stahlträger gesichert, ansonsten vermutlich als Holzbalkendecken

Treppen	: Betontreppe mit Fliesenbelag, Stufenmatten und Metallhandlauf zum Kellergeschoss; Holzwendeltreppe mit Stufenmatten zum Dachgeschoss
Dach	: Vorderhaus: nicht gleichschenkliges Satteldach, zur Straße hin mit Ziegeleindeckung, zum rückwärtigen Bereich hin vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt, Ortgang tlw. mit Schieferplatten verkleidet; Anbauten I und II: Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink, Fallrohre tlw. innenliegend
Schornsteine	: ab Dachaustritt im Bereich des Vorderhauses mit Faserzementplatten, im Bereich des Anbaus II mit Schieferplatten verkleidet
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Heizung	: als gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, im Wohnzimmer zusätzlich als Fußbodenheizung
Warmwasser-Versorgung	: über Heizung
Fenster	: Holzfenster mit verriegelbaren Fenstergriffen, vermutlich dreifach verglast, tlw. mit aufgesetzten Sprossen, im Dachgeschoss des Vorderhauses ein Holzdachflächenfenster, Dachluken im Flur und WC des Dachgeschosses

- Fensterbänke : Außen: tlw. in Klinkerstein, ansonsten in Holz
Innen: tlw. in Holz, tlw. in Stein
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Holztür mit verglastem
Lichtausschnitt (Butzenglas) und
schmiedeeisernem Sicherheitsgitter; Innentüren
als echtholzfurnierte Holztüren in Holzzargen
- Beleuchtung und
Belüftung : gut, im Flur und WC des Dachgeschosses über
Dachluken
- Besondere Bauteile
und Einrichtungen : einstufiges Eingangspodest mit Fliesenbelag;
zwei Balkone mit Holzdielenbelag
- Zustand : Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht
bekannt. Laut Bauakte wurde das Wohnhaus im
Jahr 1984 umgebaut und erweitert (siehe Seite 9).
Hierbei wurden die Fachwerkkinnenwände
entfernt. Die Fassade zur Straße hin und die freie
Giebelseite des Gebäudes wurden mit Klinker
bzw. Klinkerriemchen verkleidet. Zum Innenhof
hin wurden die Fassaden mit einer
Fachwerkkonstruktion als Vorsatzfassade
versehen. Ferner wurde die bereits vorhandene
Treppe entfernt und an der Rückseite des
Vorderhauses ein neues Treppenhaus angebaut.
Der Dachstuhl wurde komplett erneuert. Im
Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt,
dass das Wohngebäude tlw. abweichend von den
Genehmigungsplänen aus dem Jahr 1984 erstellt
wurde. Der eingeschossige Hausanbau II wurde
nach Osten hin um eine Bautiefe von ca. 3 m
erweitert. Ferner wurde das Dach des Anbaus I
als Flachdach konstruiert und im Dachgeschoss
des Wohnhauses wurden zwei Balkone
konstruiert.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Baubehörde, von der Genehmigungsfähigkeit dieser Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren werden berücksichtigt.

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Bewohnerin des Objektes wurden, ca. im Jahr 2013, die Bitumenbahnen aller Flachdächer sowie die Dachentwässerung erneuert. Die Gastherme wurde ebenfalls erneuert. Das Bad wurde, laut ihrer Aussage, ca. im Jahr 2019 komplett saniert und die Heizkörper wurden im Bad, im Wohnzimmer, in der Eingangsdiele sowie im Dachgeschoss erneuert. Eine Umstellung des im Wohnzimmer befindlichen Kachelofens zum Keller-Kachelofen ist, laut ihren Angaben, möglich. Zuvor muss der Kachelofen jedoch repariert und in Teilbereichen erneuert werden. Es ist nicht bekannt, ob die hierfür notwendigen Ersatzteile noch vorhanden sind.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume nur beschränkt möglich. Die Türblätter der zum Bad und zur Kellertreppe führenden Türen sind stellenweise beschädigt. Die Rollladengurte wurden direkt an den Fensterrahmen befestigt.

Im Zimmer III des Dachgeschosses ist der Parkettbodenbelag stellenweise leicht beschädigt. Ferner wurde die Verkleidung der Decke mit Platten nicht fachgerecht durchgeführt und die Fensterlaibung unterhalb des Rollladenkastens nicht angestrichen.

Eine Betrachtung des Kellerraumes war, aufgrund der vorhandenen Gegenstände, nur sehr beschränkt möglich. Die Kellerwände weisen zum Teil starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Kellerdecke ist tlw. zusätzlich mit zwei Stahlrohrstützen mit Stahlträger gesichert.

Pkw-Garage mit Anbau und Aufstockung:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: tlw. in Massiv-, tlw. in Fachwerkbauweise
Fundamente	: in Beton
Wände	: tlw. massiv, tlw. aus Fachwerk
Fassade	: Garage und Anbau verklindert, aufgestockte Etage nach Westen hin mit Faserzementplatten verkleidet, ansonsten als Fachwerk mit verklinderten Zwischenfeldern bzw. mit Glasbausteinfenster
Decke	: vermutlich als Holzbalkendecken
Treppen	: Luke mit Holzklappleiter vom Garagenraum aus zum darüber liegenden Raum
Dach	: über dem zweistöckigen Bereich als Pultdach, ansonsten als Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Fenster	: Holzfenster vermutlich dreifach oder doppelverglast, im oberen Geschoss tlw. als Glasbaustein
Fensterbänke	: Außen: tlw. in Klinkerstein, tlw. in Holz Innen: in Stein bzw. gefliest

- Tür/ Tore : Zufahrt über ein elektrisch betriebenes Rollltor, jeweils eine Stahltür vom Garagenraum aus zum rückwärtigen Abstellraum sowie zum Innenhof
- Fußboden : im Garagenraum sowie im dahinterliegenden Abstellraum gefliest, im oberhalb der Garage befindlichen Raum mit Korkbodenbelag
- Wandbehandlung : im Garagenraum gestrichen, im dahinterliegenden Abstellraum raumhoch gefliest, im oberhalb der Garage befindlichen Raum gestrichen
- Deckenbehandlung : im Garagenraum gestrichen, im dahinterliegenden Abstellraum mit Holzpaneelen verkleidet, im oberhalb der Garage befindlichen Raum mit furnierten Holzpaneelen verkleidet
- Zustand : Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Garage tlw. abweichend von den Genehmigungsplänen erstellt wurde. Der Garagenraum wurde zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert und an die hintere Garagenwand wurde ein zweiseitig offener Abstellraum angebaut (Erweiterung um insgesamt ca. 4 m Bautiefe nach Osten hin). Dieser Abstellraum und der überwiegende Teil der Garage wurden dann, ohne Baugenehmigung, aufgestockt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Baubehörde, von der Genehmigungsfähigkeit der o. g. Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren werden berücksichtigt.

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Bewohnerin des Objektes wurden, ca. im Jahr 2013, die Bitumenbahnen des Flachdaches sowie die Dachentwässerung erneuert. Ferner wurden die Heizkörper ca. im Jahr 2019 erneuert.

In den Räumen des Gebäudes waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume nur sehr beschränkt möglich war. Im Abstellraum sind die Fugen der Bodenfliesen stellenweise beschädigt. Im aufgestockten Raum sind die Rahmen um den Glasbausteinfenstern stellenweise beschädigt und weisen Feuchtigkeitsschäden auf.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Wohnhaus zum Teil abweichend von den Genehmigungsplänen erstellt wurde. Vom Erd- und Dachgeschoss des Gebäudes wurden von der Unterzeichnenden Grundrisszeichnungen angefertigt. Als Anlage werden sowohl die angefertigten Zeichnungen als auch die ursprünglichen Genehmigungspläne beigelegt. Diese als Anlage verwendeten Zeichnungen sind bedingt durch vorgenannte Gegebenheiten sowie durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

Kellerraum

(Anbau I)

: Betonboden, tlw. gefliest, Wände ohne Verkleidung, Decke gestrichen

Erdgeschoss:**Wohn-/Esszimmer****(Vorderhaus)**

: von der Küche aus zu begehen, zwei Stufen tiefer gelegen, Boden gefliest, Wände tlw. in Rauputz gestrichen, tlw. mit Holztafeln verkleidet (zum Teil weiß lackiert), tlw. mit aufgesetzten Holzbalken, eine Wand verklinkert, Decke in Rauputz gestrichen, mit aufgesetzten Holzbalken, Kachelofen

Küche**(Anbau I)**

: von der Diele aus zu begehen, eine Stufe höher gelegen, Boden gefliest, Wände tlw. in Rauputz gestrichen, tlw. im unteren Bereich mit Holztafeln verkleidet und weiß lackiert, tlw. gefliest, tlw. mit aufgesetzten Holzbalken, tlw. verklinkert, Decke in Rauputz gestrichen, mit aufgesetzten Holzbalken, tlw. mit integrierter Beleuchtung, offener Durchgang zur Diele, zum Treppenhaus sowie zum Wohn-/Esszimmer

Diele**(Anbau I)**

: Boden gefliest, Wände und Decke in Rauputz gestrichen

Treppenhaus

: Boden gefliest, Wände als Fachwerk, Zwischenfelder in Rauputz gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet

Bad (Anbau II)

: mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank (zwei Schubladen), Badewanne und Eckdusche, sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, tlw. um eine Stufe tiefer gelegen, Wände tlw. im unteren Bereich, tlw. raumhoch gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke mit Paneelen verkleidet, Gastherme

Dachgeschoss:

Zimmer I

(Anbau I)

: Laminatbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke gestrichen, Ausgang zum Balkon I

Zimmer II

(Vorderhaus)

: Parkettbodenbelag, Wände tlw. tapeziert, ansonsten mit Holzpaneelen verkleidet, Dachschräge und Decke mit Holzpaneelen verkleidet

Zimmer III

(Vorderhaus)

: Parkettbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Dachschräge tapeziert, Decke mit Platten verkleidet und gestrichen, Ausgang zum Balkon II

Abstellraum

(Vorderhaus)

: Laminatbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Flur (Anbau I u.

Vorderhaus)

: Laminatbodenbelag, Wände verputzt (im unteren Bereich Glattputz, darüber Rauputz) und gestrichen, Decke in Rauputz gestrichen

WC

(Anbau I)

: mit Stand-WC und Waschtisch mit Unterschrank, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden mit Kunststofffliesen ausgelegt, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Balkon I

: Boden mit Holzdielenbelag, Brüstung von innen mit Holzdielen verkleidet, vom Zimmer I zu begehen

Balkon II : Boden mit Holzdielenbelag, Brüstung von innen mit Holzdielen verkleidet, vom Zimmer III zu begehen

Die Grundrissanordnung des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Die Wohnräume liegen, aufgrund der geringen Breite der Anbauten, tlw. hintereinander. Das Wohnzimmer kann nur über die Küche begangen werden. Ferner sind zum Teil versetzte Ebenen vorhanden. In der Diele beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,14 m, in der Küche ca. 2,11 m und im Bad ca. 2,05 bzw. 2,16 m. Das Wohnhaus grenzt nach Westen hin unmittelbar an die öffentliche Erschließung. Das in diesem Bereich befindliche Wohn-/Esszimmer orientiert sich somit direkt zur Straße hin.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt vom Innenhof aus über ein einstufiges Eingangspodest. Der Innenhof kann, von der angrenzenden Garagenzufahrt aus, über eine niedrige Stufe begangen werden. 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 Wohnhaus ist dies nicht durchgehend umsetzbar. Ferner sind, wie bereits erwähnt, zum Teil versetzte Ebenen vorhanden. Das Dachgeschoss kann nur über eine Wendeltreppe begangen werden. Ein Aufzug oder Treppenlift ist nicht vorhanden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

Vorderhaus mit Treppenhaus:

8,35 m x 4,99 m x 2

+ 1,74 m x 1,73 m x 2

89,35 m²

Anbau I:

5,59 m x 3,10 m x 2

+ 5,59 m x 2,95 m

51,15 m²

Anbau II

7,86 m x 3,82 m

- 3,10 m x 0,61 m

28,13 m²

Bruttogrundfläche insgesamt

168,63 m²

Garagengebäude:

(5,03 m + 4,80 m) x ½ x 10,69 m

+ (5,03 m + 4,85 m) x ½ x 6,92 m

86,73 m²

Bruttogrundfläche

86,73 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohn-/Esszimmer

7,46 m x 4,09 m

30,51 m²

Küche

5,76 m x 2,26 m

- 0,61 m x 0,43 m

12,76 m²

Diele (2,83 m + 2,19 m) x ½ x 2,12 m	5,32 m ²
Treppenhaus 1,62 m x 1,62 m x 0,625	1,64 m ²
Bad (4,56 m + 3,75 m) x ½ x 3,22 m - 0,45 m x 0,45 m	<u>13,18 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss	63,41 m²
Dachgeschoss:	
Zimmer I 3,60 m x 2,46 m	8,86 m ²
Zimmer II 3,33 m x 2,79 m + 0,89 m x 0,48 m - 3,33 m x 1,52 m x ½	7,19 m ²
Zimmer III 4,03 m x 3,93 m + 1,36 m x 1,11 m - 3,93 m x 1,17 m x ½	15,05 m ²
Abstellraum 1,01 m x 0,87 m	0,88 m ²
Flur/Treppenhaus 1,70 m x 1,26 m + 1,31 m x 1,28 m + 1,09 m x 0,74 m x ½ + 0,84 m x 0,38 m + 0,83 m x 0,43 m	4,90 m ²
WC 1,54 m x 0,87 m	1,34 m ²

Balkon I
3,21 m x 1,36 m x $\frac{1}{4}$ 1,09 m²

Balkon II
3,54 m x 1,36 m x $\frac{1}{4}$ 1,20 m²
Wohnfläche Dachgeschoss 40,51 m²

Wohnfläche Wohnhaus:

Wohnfläche Erdgeschoss 63,41 m²
Wohnfläche Dachgeschoss 40,51 m²
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt 103,92 m²

3.5 Außenanlagen

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

Vor der Garage ist das Grundstück mit Fliesen ausgelegt und überdacht. Die Garagenzufahrt kann somit zusätzlich als überdachter Stellplatz genutzt werden. Die Überdachung wurde als Holzkonstruktion, zur Straße und zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück hin offen, erstellt. Die Holzkonstruktion ist zur Straße hin mit Schieferplatten, der Ortgang zum Nachbargrundstück hin mit Bitumenschindeln verkleidet. Der Boden ist mit Fliesen ausgelegt. Das als Holzkonstruktion erstellte Pultdach ist mit Kunststoffstegplatten überdacht. Dieser Bereich ist mit einer massiven Wand, mit einer Holztür, von dem Innenhof getrennt. Das Wohnhaus und die seitliche Tür der Garage können vom Innenhof aus begangen werden.

Der Innenhof ist hinter dem Wohnhaus mit Fliesen ausgelegt und dient als Terrasse/Freisitz. Von hier aus führt ein mit Fliesen ausgelegter Gartenweg zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier befinden sich ein Außengrill sowie eine sechseckige Holzhütte mit einer mittig angelegten Feuerstelle mit Schornstein/Abzugshaube (Grillkota). Der Boden der Hütte ist gefliest und das Dach mit Bitumenschindeln eingedeckt. Ansonsten ist der rückwärtige Bereich des Grundstücks mit Rindenmulch bedeckt und mit einzelnen Sträuchern und Gehölze bepflanzt. Das Grundstück ist zum Teil mit massiven Mauern eingegrenzt.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Bodenbelag des überdachten Stellplatzes ist stellenweise beschädigt. Im Innenhof sind die Fliesenfugen des Bodenbelages zum Teil beschädigt.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Dirmmerzheim, Flur 4, Flurstück 221

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 Erftstadt-Dirmerzheim (Richtwertzone 5080) EUR 270,- /m².

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

- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Geschosszahl: I-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 7 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 289,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.08.2024, bei einer Größe von 375 m²

EUR 108.375,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt (**Alterswertminderungsfaktor**; § 38 ImmoWertV 21). Als Restnutzungsdauer (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am 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 Bewertungsstichtag ein Preisindex von 130,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 184,0.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

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

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

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

Standardstufe 2 (39,5 %)	EUR 825,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (53,5 %)	EUR 945,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (7,0 %)	EUR 1.140,-/m ² BGF

$$\text{EUR } 825,- \times 39,5 \% + \text{EUR } 945,- \times 53,5 \% + \text{EUR } 1.140,- \times 7,0 \%$$
$$= \text{EUR } 911,25/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.13): KG, EG, OG, Flachdach.

Standardstufe 2 (39,5 %)	EUR 695,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (53,5 %)	EUR 800,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (7,0 %)	EUR 965,-/m ² BGF

$$\text{EUR } 695,- \times 39,5 \% + \text{EUR } 800,- \times 53,5 \% + \text{EUR } 965,- \times 7,0 \%$$
$$= \text{EUR } 770,08/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.23): nicht unterkellert, EG, Flachdach.

Standardstufe 2 (39,5 %)	EUR 965,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (53,5 %)	EUR 1.105,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (7,0 %)	EUR 1.335,-/m ² BGF

$$\text{EUR } 965,- \times 39,5 \% + \text{EUR } 1.105,- \times 53,5 \% + \text{EUR } 1.335,- \times 7,0 \%$$

$$= \text{EUR } 1.065,80/\text{m}^2$$

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

$$\text{EUR } 911,25 \times 52,99 \% + \text{EUR } 770,08 \times 30,33 \% + \text{EUR } 1.065,80 \times 16,68 \%$$

$$= \text{EUR } 894,21/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 894,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.645,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.645,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.645,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Pkw-Garage:

Nutzungsgruppe: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Standardstufe 3 (60 %)	EUR 245,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (40 %)	EUR 485,-/m ² BGF

$$\text{EUR } 245,00 \times 60 \% + \text{EUR } 485,00 \times 40 \% = \text{EUR } 341,00/\text{m}^2$$

Korrektur für den Ausbau des Obergeschossraumes:

$$\text{EUR } 341,00/\text{m}^2 \times 1,15 = \text{EUR } 392,15/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR 392,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 721,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 721,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 721,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 12.400,00 geschätzt (zwei Balkone EUR 12.000,00; einstufiges Eingangspodest EUR 400,00).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 Jahren und für das Garagengebäude 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). In den Gebäuden wurden bereits einige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt 3.1). Ferner wird im Rahmen der Wertermittlung 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 40 Jahre (fiktives Baujahr 1984), die des Garagengebäudes auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1989) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz für die Außenanlagen angesetzt. Der Zeitwert der Außenanlagen wird in der vorliegenden Wertermittlung pauschal auf EUR 22.000,- geschätzt.

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 300.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 250,-/ m² mit 1,16 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 301.536,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der Marktsituation 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).

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 12.500,00 geschätzt (*Ausbesserung des Parkettbodenbelags und Deckenverkleidung im Zimmer III des Dachgeschosses EUR 2.000,00; tlw. Sanierung des Kellers EUR 4.000,00; Ausbesserung der Fliesenfugen und der Rahmen der Glasbausteinfenstern im Garagengebäude EUR 1.500,00; Pauschalbetrag für das nachträgliche Genehmigungsverfahren der abweichend von den Genehmigungsplänen ausgeführten Baumaßnahmen EUR 5.000,00*).

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:

Wohnhaus:

168,63 m ² BGF x EUR 1.645,- /m ²	EUR 277.396,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 12.400,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 289.796,-
– Alterswertminderung 50 % ¹	EUR 144.898,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 144.898,-

Garagengebäude:

86,73 m ² BGF x EUR 721,- /m ²	EUR 62.532,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 62.532,-
– Alterswertminderung 58 % ²	EUR 36.269,-
Sachwert Garagengebäude	EUR 26.263,-

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 144.898,-
Sachwert Garagengebäude	<u>EUR 26.263,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 171.161,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 22.000,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 193.161,-
+ Bodenwert	<u>EUR 108.375,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 301.536,-
10 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,10)	<u>EUR 30.154,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 331.690,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	<u>EUR 12.500,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 319.190,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungstichtag, dem 09.08.2024, somit

EUR 319.190,-.

¹ Bauschäden und Baumängel, Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren

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 Unterhaltungssaus 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 durch die 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 Erfstadt abgeleitet.

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 109,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 5,40/m² bis EUR 6,60/m². Die Basismiete wird für das zu bewertende Objekt somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des fiktiven Baujahres und der Größe des Objekts (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1984; Wohnfläche 103,92 m²), mit EUR 6,00/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung des Objekts (den heutigen Wohnansprüchen nicht entsprechend), eine Miete von EUR 5,70/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 5 %).

Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein weiterer Aufschlag von 30 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,40/m². Diese Miete wird für das Wohnhaus bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete des Garagengebäudes ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für dieses Gebäude wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 150,00 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 m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 20,99 % des Rohertrages. Bezüglich des Garagengebäudes wurden die Verwaltungskosten mit EUR 90,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 200,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 18,11 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

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

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten, der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,4 % unterstellt (+ 0,6 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 40 Jahre (fiktives Baujahr 1984), die des Garagengebäudes auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1989) 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 12.500,- geschätzt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

103,92 m ² x EUR 7,40 /m ² x 12 Monate	EUR 9.228,-
– Bewirtschaftungskosten 20,99 %	EUR 1.937,-
jährlicher Reinertrag	EUR 7.291,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,4 % von EUR 89.951,- ¹	EUR 1.259,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 6.032,-
x Kapitalisierung mit 1,4 % und einer	
Restnutzungsdauer von 40 Jahren	
Barwertfaktor: 30,47 ²	EUR 183.795,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 183.795,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Garagengebäude:

EUR 150,00 /Monat x 12 Monate	EUR 1.800,-
– Bewirtschaftungskosten 18,11 %	<u>EUR 326,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 1.474,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,4 % von EUR 18.424,- ¹	<u>EUR 258,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 1.216,-
x Kapitalisierung mit 1,4 % und einer	
Restnutzungsdauer von 25 Jahren	
Barwertfaktor: 20,97 ²	<u>EUR 25.500,-</u>
Ertragswert Garagengebäude	EUR 25.500,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 183.795,-
Ertragswert Garagengebäude	<u>EUR 25.500,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 209.295,-
+ Bodenwert	<u>EUR 108.375,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 317.670,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 12.500,-</u>
Ertragswert	EUR 305.170,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 09.08.2024, somit

EUR 305.170,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Bauschäden und Baumängel, Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren

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 319.190,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 305.170,-. 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 315.685,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Dirmerzheim, Blatt 217 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Dirmerzheim, Flur 4, Flurstück 221, Gebäude- und Freifläche, „Landstraße 52“ in der Größe von 375 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.08.2024, somit auf gerundet

EUR 316.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Dirmerzheim, Flur 4, Flurstück 221, bebaut mit einem Einfamilienhaus, zusammengesetzt aus einem entlang der vorderen und der nördlichen Grundstücksgrenze erbauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstellten, einseitig an das Vorderhaus angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach und einem zweiten, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstellten, einseitig an den ersten Anbau angebauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach sowie mit einer entlang der südlichen Grundstücksgrenze erstellten, nicht unterkellerten Pkw-Garage mit einem rückseitig angebauten, zweiseitig offenen Abstellraum und einem aufgestockten Raum oberhalb des Abstellraums und des überwiegenden Teilbereichs der Garage und einem vor der Garage befindlichen, überdachten Stellplatz.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Landstraße 52, 50374 Erftstadt-Dirmerzheim
Grundstücksgröße	: 375 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße (L 162).

- Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 12 m an die Landstraße und ist durchschnittlich ca. 13 m breit und ca. 28 m tief.
- Baujahr : Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, im Jahr 1984 umgebaut und erweitert. Das Garagengebäude wurde im Jahr 1984 erstellt.
- Konstruktionsart : tlw. in Massiv-, tlw. in Fachwerkbauweise
- Zustand : Wohnhaus (Vorderhaus mit zwei Anbauten):
Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Laut Bauakte wurde das Wohnhaus im Jahr 1984 umgebaut und erweitert (siehe Seite 9 des Gutachtens). Hierbei wurden die Fachwerkkinnenwände entfernt. Die Fassade zur Straße hin und die freie Giebelseite des Gebäudes wurden mit Klinker bzw. Klinkerriemchen verkleidet. Zum Innenhof hin wurden die Fassaden mit einer Fachwerkkonstruktion als Vorsatzfassade versehen. Ferner wurde die bereits vorhandene Treppe entfernt und an der Rückseite des Vorderhauses ein neues Treppenhaus angebaut. Der Dachstuhl wurde komplett erneuert. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Wohngebäude tlw. abweichend von den Genehmigungsplänen aus dem Jahr 1984 erstellt wurde. Der eingeschossige Hausanbau II wurde nach Osten hin um eine Bautiefe von ca. 3 m erweitert.

Ferner wurde das Dach des Anbaus I als Flachdach konstruiert und im Dachgeschoss des Wohnhauses wurden zwei Balkone konstruiert. Im Rahmen der Wertermittlung wurde, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Baubehörde, von der Genehmigungsfähigkeit dieser Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt.

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Bewohnerin des Objektes wurden, ca. im Jahr 2013, die Bitumenbahnen aller Flachdächer sowie die Dachentwässerung erneuert. Die Gastherme wurde ebenfalls erneuert. Das Bad wurde, laut ihrer Aussage, ca. im Jahr 2019 komplett saniert und die Heizkörper wurden im Bad, im Wohnzimmer, in der Eingangsdiele sowie im Dachgeschoss erneuert. Eine Umstellung des im Wohnzimmer befindlichen Kachelofens zum Keller-Kachelofen ist, laut ihren Angaben, möglich. Zuvor muss der Kachelofen jedoch repariert und in Teilbereichen erneuert werden. Es ist nicht bekannt, ob die hierfür notwendigen Ersatzteile noch vorhanden sind.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume nur beschränkt möglich. Die Türblätter der zum Bad und zur Kellertreppe führenden Türen sind stellenweise beschädigt. Die Rollladengurte wurden direkt an den Fensterrahmen befestigt.

Im Zimmer III des Dachgeschosses ist der Parkettbodenbelag stellenweise leicht beschädigt. Ferner wurde die Verkleidung der Decke mit Platten nicht fachgerecht durchgeführt und die Fensterlaibung unterhalb des Rollladenkastens nicht angestrichen. Eine Betrachtung des Kellerraumes war, aufgrund der vorhandenen Gegenstände, nur sehr beschränkt möglich. Die Kellerwände weisen zum Teil starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die Kellerdecke ist tlw. zusätzlich mit zwei Stahlrohrstützen mit Stahlträger gesichert.

Pkw-Garage mit Anbau und Aufstockung:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Garage tlw. abweichend von den Genehmigungsplänen erstellt wurde. Der Garagenraum wurde zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert und an die hintere Garagenwand wurde ein zweiseitig offener Abstellraum angebaut (Erweiterung um insgesamt ca. 4 m Bautiefe nach Osten hin). Dieser Abstellraum und der überwiegende Teil der Garage wurden dann, ohne Baugenehmigung, aufgestockt.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Baubehörde, von der Genehmigungsfähigkeit der o. g. Baumaßnahmen ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt.

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage der am Ortstermin anwesenden Bewohnerin des Objektes wurden, ca. im Jahr 2013, die Bitumenbahnen des Flachdaches sowie die Dachentwässerung erneuert. Ferner wurden die Heizkörper ca. im Jahr 2019 erneuert.

In den Räumen des Gebäudes waren diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume nur sehr beschränkt möglich war. Im Abstellraum sind die Fugen der Bodenfliesen stellenweise beschädigt. Im aufgestockten Raum sind die Rahmen um den Glasbausteinfenstern stellenweise beschädigt und weisen Feuchtigkeitsschäden auf.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 103,92 m²

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
1 Kellerraum

Erdgeschoss:
Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad

Dachgeschoss:
3 Zimmer, Abstellraum, Flur, WC,
2 Balkone

Die Grundrisσανordnung des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 4/24). Eingetragen am 23.02.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden Hinweis: Der Unterzeichnenden wurde infolge einer Auskunftsanfrage von der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitgeteilt, dass die Fläche des Grundstücks im Bereich des ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebietes der Erft liegt. Laut Angaben der vorgenannten Behörde weist dieses Gebiet aufgrund des über Jahrhunderte erfolgten Erzbergbaus in der Eifel gegenüber den üblichen Hintergrundwerten Nordrhein-Westfalens erhöhte Schwermetallgehalte auf (siehe Punkt 2.3 des Gutachtens).
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 zurzeit von der Eigentümerin selbst und zwei weiteren Personen bewohnt bzw. genutzt. Einen Mietvertrag liegt diesbezüglich nicht vor.

Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse: Sachwert : EUR 319.190,-
Ertragswert : EUR 305.170,-

Wertermittlungsstichtag : 09.08.2024

Verkehrswert : EUR 316.000,-

Bergheim, den 30.01.2025

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

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



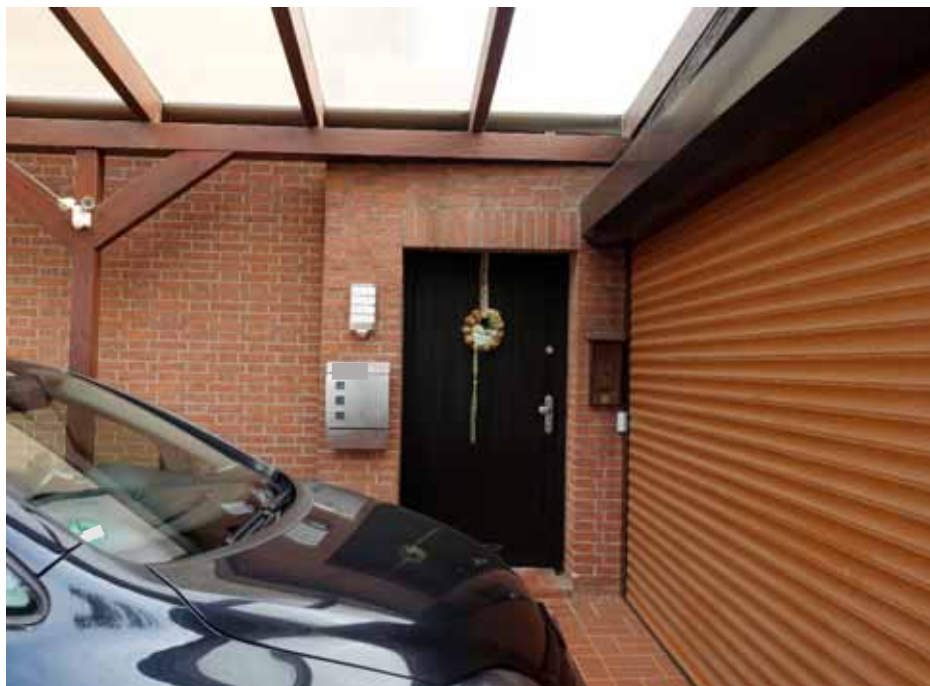
Einfamilienhaus „Landstraße 52“ mit einer Garage und einem überdachten Stellplatz



Vorderhaus



überdachter Stellplatz vor der Garage



zum Innenhof führende Tür



Eingangstür des Innenhofes (rechts), Garagengebäude mit der seitlichen Tür (links) zum Innenhof



Garagengebäude



Garagengebäude



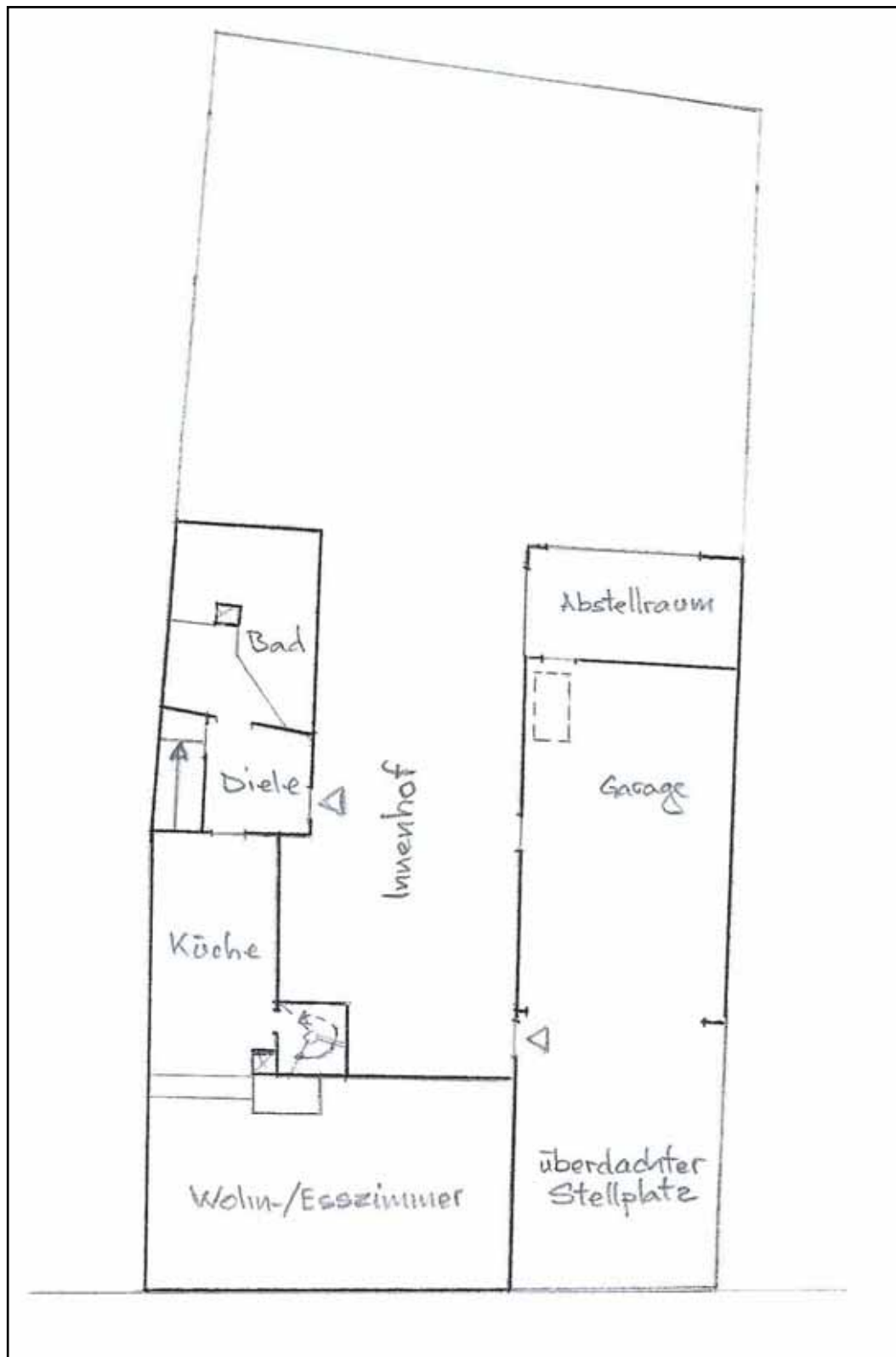
Innenhof, Blick Richtung Osten



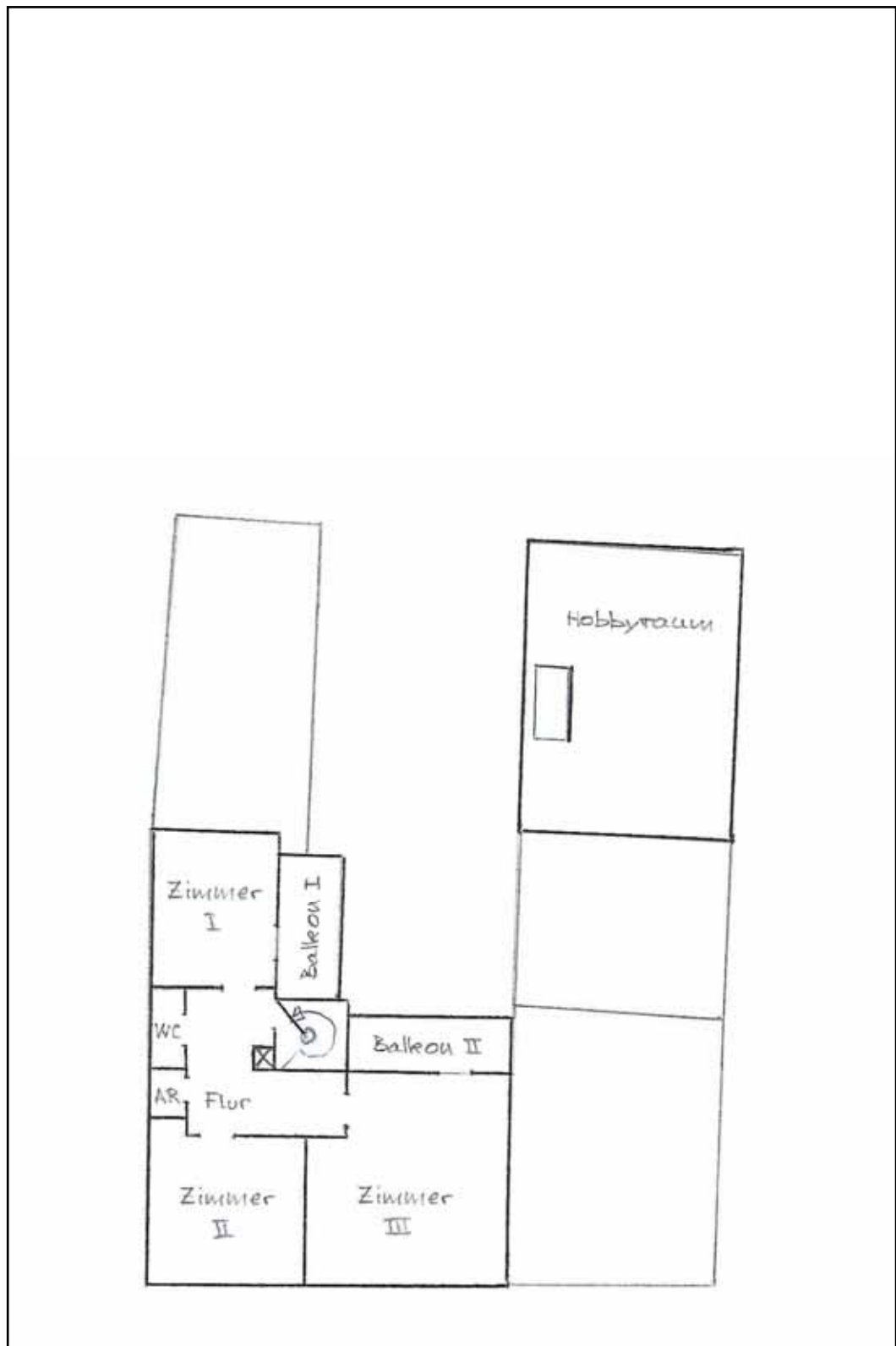
Rückansicht des Vorderhauses mit zwei Anbauten



Rück-/Seitenansicht des Garagengebäudes



aktualisierter Grundriss des Erdgeschosses



aktualisierter Grundriss des Dachgeschosses



Genehmigungspläne der Gebäude