

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Kierberg, Blatt 647
eingetragenen 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück,

Wittelsbacherstraße 55, 57, 59, 50321 Brühl,
Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 1.
Obergeschoss links des Hauses „Wittelsbacherstraße 55“
und dem dazugehörigen Kellerraum,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 6/24 -

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

Auftragsdatum : 02.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 27.11.2024

Wertermittlungstichtag : 27.11.2024

Qualitätsstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 210.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 15	14
3.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	15
3.4	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	16
3.5	Außenanlagen	17
4	Verkehrswertermittlung des 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076	18
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Ertragswertermittlung	23

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Ertragswertberechnung	26
4.5	Sachwertermittlung	29
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Sachwertberechnung	34
4.6	Verkehrswertermittlung	38
5	Zusammenfassung	39

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 02.10.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Kierberg, Blatt 647 eingetragenen 56/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076, Hof- und Gebäudefläche, Brühl, „Wittelsbacherstraße 55-59“ in der Größe von 3.648 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“ und dem dazugehörigen, im Kellergeschoss dieses Gebäudes befindlichen Abstellraum

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 27.11.2024, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau XXXXX, Teileigentümerin des Objekts
- Herr XXXXX, Teileigentümer des Objekts
- 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

Wohnungsgrundbuch von : Kierberg, Blatt 647

Gemarkung : Kierberg

Flur : 4

Flurstück : 2332 und 2076

Größe : 3.648 m²

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : Miteigentumsanteil von 56,00/1.000 an dem Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076, Hof- und Gebäudefläche, Brühl, „Wittelsbacher Straße 55-59“ in der Größe von 3.648 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 15 bezeichneten Wohnung im Hause Wittelsbacher Straße 55, I. Obergeschoss links, mit Kellerraum.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0633 bis mit 0650, ausgenommen dieses Grundbuchblatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Sie ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 16. Juni 1972. Eingetragen am 08. Oktober 1973.

- Eigentümer lt. Grundbuch : Eheleute
XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX,
geboren am XXXXX

- je zu 1/2 -
- Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 6/24).
Eingetragen am 20.02.2024.
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor
- Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- Bergschäden : Laut Aussage der RWE Power
Aktiengesellschaft ist nach derzeitigen
Erkenntnissen keine
Bergschadensgefährdung durch den
Braunkohlenbergbau für das vorliegende
Objekt erkennbar.¹

¹ siehe Punkt 2.3

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Brühl. Die Stadt Brühl liegt im Süden des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen, südlich von der Stadt Köln. Köln grenzt mit dem Stadtteil Meschenich an den Brühler Nordosten.

Die Stadt Brühl hat insgesamt 7 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Brühl (Brühl-West), an der Ostseite der Wittelsbacherstraße. Rückseitig grenzt es an die Von-Heinsberg-Straße. Die Wittelsbacherstraße ist als durchschnittlich befahrene, die Von-Heinsberg-Straße als ruhige Anliegerstraße (Sackgasse) anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Wittelsbacherstraße 55-59“ bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in geschlossener Bauweise. Gegenüber dem Bewertungsgrundstück, an der Ostseite der Von-Heinsberg-Straße, befinden sich eine evangelische Kirche mit einem Kindergarten sowie das Max-Ernst-Gymnasium. Diese werden vom Rodderweg aus erschlossen.

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

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

In Brühl sind Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen vorhanden.

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

Die Verkehrslage des Objektes ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Brühl/Bornheim“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 3 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 verbindet Brühl mit den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln - Bremen) und 61 (Venlo - Koblenz). Die Bundesstraße 265 (Köln - Schleiden) verläuft ca. 2 km nordwestlich von dem zu bewertenden Grundstück.

Der Bahnhof Brühl befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahn liegt ca. 1 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 2076 und 2332 zusammen. Diese bilden eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit. Das Grundstück ist insgesamt 3.648 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 48 m an die Wittelsbacherstraße und im Osten mit einer Breite von ca. 43 m an die Von-Heinsberg-Straße.

Die Wittelsbacherstraße liegt auf einem höheren Geländeniveau als die Von-Heinsberg-Straße. Das zu bewertende Grundstück erstreckt sich zwischen diesen und ist somit geneigt.

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 voll erschlossen. Es ist mit den Mehrfamilienhäusern „Wittelsbacherstraße 55-59“ bebaut.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 17, Daberger Hang - GAGFAH“ der Stadt Brühl. Dieser weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse: III zwingend
- geschlossene Bauweise.

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

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

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Wittelsbacherstraße 55-59“ bebaut und in 18 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Gebäude wurden 1972 erbaut. Sie wurden voll unterkellert, dreigeschossig mit Flachdach erstellt.

Das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“. Dieses Gebäude ist in 6 Eigentumswohnungen aufgeteilt (2 Wohneinheiten pro Etage). Dem Sondereigentum wurde ein im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“ befindlicher Abstellraum zugeordnet.

Hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks liegen keine Aufteilungspläne und Aufteilungserklärung bei dem zuständigen Grundbuchsamt vor. Die Aufteilungserklärung wurde der Unterzeichnenden durch den WEG-Verwalter und der Aufteilungsplan der zu bewertenden Wohnung Nr. 15 durch die Eigentümer des Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des Kellergeschosses liegt kein Aufteilungsplan vor. Der Grundrissplan des Kellergeschosses wurde aus der Bauakte kopiert. Die Eigentümer haben die Unterzeichnende, im Rahmen der Ortsbesichtigung, über die Position des von ihnen genutzten Kellerraumes informiert.

Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Parkplatz mit mehreren Stellplätzen vorhanden (Siehe Punkt 3.5). Diese werden von den Eigentümern der Wohnanlage gemeinschaftlich genutzt.

In der Küche der zu bewertenden Wohnung ist eine Einbauküche bestehend aus Ober- und Unterschränken 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 tlw. 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, auf den Aussagen des WEG-Verwalters sowie auf den vorliegenden Bauunterlagen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren somit auf Angaben aus den Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus „Wittelsbacherstraße 55“, Gemeinschaftseigentum:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände	: massiv
Fassade	: Fassadenplattenverkleidung (vermutlich Faserzementplatten) auf Dämmplatten
Decken	: Keller- und Geschossdecken in Stahlbeton
Treppen	: Geschosstreppen in Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit kunststoffbeschichtetem Handlauf; Kelleraußentreppe als Betontreppe mit seitlicher Fahrradrampe, Metallgeländer und Metallhandlauf
Dach	: Flachdach als Kaltdach in Holzkonstruktion, mit Bitumenbahnen abgeklebt, vermutlich mit Kiesschüttung, Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: innenliegend
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Fenster	: im Treppenhaus als doppelverglaste Kunststoff-Fenster, im Kellerbereich als einfach verglaste Stahlkellerfenster mit Schutzgitter
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Außenfensterbänke	: in Aluminium, beschichtet

- Türen** : Hauseingangstürelement als Metall-Rahmenkonstruktion mit Drahtglasfüllung und integrierten Briefkästen und Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage; feuerhemmende Stahltüren vom Treppenhaus zum Kellergeschoss, Innentüren im Kellergeschoss als lackierte Holztüren bzw. feuerhemmende Stahltüren; Kelleraußentür als lackierte Holztür mit verglastem Lichtausschnitt
- Fußboden** : im Treppenhaus mit Kunststeinbelag, im Kellergeschoss als Estrichboden, im Kellerraum Nr. 15 mit Fliesenbelag
- Wandbehandlung** : im Treppenhaus verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen, im Kellerraum Nr. 15 mit Paneelen verkleidet
- Zustand** : Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage des Wohnungseigentumsverwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Die Erneuerung der Hauseingangstüren ist zwar gewünscht, aber zurzeit weder geplant, noch beschlossen. An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnanlage insgesamt EUR 71.561,74 (Stand 31.12.2024) vorhanden.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15:

Ausstattung und Ausführung:

- Heizung** : Elektronachtspeicher-Einzelofenheizung, im Bad über ein Elektroheizgerät
- Warmwasser –
Versorgung** : über Elektrodurchlauferhitzer
- Fenster** : als doppelverglaste Kunststofffenster
- Innenfensterbänke** : in Stein

Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Wohnungseingangstür als weiß lackierte Holztür in Holzzarge, Innentüren als weiß lackierte Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Zustand	: Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Angaben der Eigentümer wurden in der Diele die Fliesen des Bodenbelages im Jahr 1992 erneuert (Granitfliesen braun). In der Küche wurde der Bodenbelag 2004 erneuert (Granitfliesen anthrazit). Im Jahr 2019 wurde im Wohn-/Esszimmer der Bodenbelag erneuert (Feinsteinfliesen beige) und eine Wand mit Steinriemchen verkleidet. Der Teppichbodenbelag des Schlafzimmers wurde ebenfalls erneuert. Die Auswahl der Bodenbeläge erfolgte zum Teil auf eine sehr individuelle Weise (unterschiedliche Fliesenbeläge im Wohnzimmer, in der Küche und Diele sowie im Bad).

Im Schlafzimmer wurde der Heizkörper abmontiert. Im Kinderzimmer ist der Teppichbodenbelag erneuerungsbedürftig. Im Bad sind die Fliesen des Bodenbelages im Bereich der Türschwelle stellenweise beschädigt. Die Rollladengurte sind tlw. beschädigt. Die Türblätter bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise leicht beschädigt.

Lichte Raumhöhe:

1. Obergeschoss : ca. 2,51 m

3.2 Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 15

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links des Wohnhauses „Wittelsbacherstraße 55“. Das Esszimmer und das Kinderzimmer sind zur Südseite, das Wohnzimmer und die angrenzende Loggia zur Westseite und das Schlafzimmer zur Nordseite ausgerichtet. Der von den Eigentümern zur Verfügung gestellte Aufteilungsplan wurde mit der Örtlichkeit verglichen und soweit erforderlich ergänzt.

Wohnung Nr. 15:

- Wohn-/Esszimmer : Boden mit Feinsteinfliesen verlegt, Wände tapeziert und gestrichen, eine Wand mit Steinriemchen verkleidet, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet, offener Durchgang zur Küche, Ausgang zur Loggia
- Schlafzimmer : Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Kinderzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Holzpaneelen verkleidet
- Küche : Boden mit Granitfliesen verlegt, Wände tapeziert und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel (aus Granitfliesen), Decke mit lackierten Paneelen verkleidet
- Diele mit
Abstellschrank : Boden mit Granitfliesenbelag, Wände tapeziert, Decke mit furnierten Paneelen verkleidet
- Bad : mit Stand-WC, Waschtisch mit Unterschrank (mit zwei Schubladen) und Badewanne, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert und gestrichen

Loggia mit
Abstellraum : als Betonplatte, mit massiver Betonbrüstung,
seitlicher Abstellraum, vom Wohnzimmer aus zu
begehen

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

Dem Sondereigentum wurde ein im Kellergeschoss des Wohnhauses „Wittelsbacherstraße 55“ befindlicher Abstellraum zugeordnet. Hinsichtlich des Kellergeschosses liegt kein Aufteilungsplan vor. Der Grundrissplan des Kellergeschosses wurde aus der Bauakte kopiert. Als Gemeinschaftsräume sind, laut vorliegendem Genehmigungsplan, eine Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder im Kellergeschoss vorhanden.

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

3.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnung Nr. 15:

Wohn-/Esszimmer

4,22 m x 4,42 m

+ 2,62 m x 2,48 m

25,15 m²

Schlafzimmer

4,12 m x 3,56 m

14,67 m²

Kinderzimmer

3,74 m x 3,06 m

11,44 m²

Küche

2,31 m x 3,61 m

8,34 m²

Diele mit Abstellschrank	
2,11 m x 1,37 m	
+ 4,74 m x 1,61 m	
+ 1,85 m x 1,12 m	
+ 1,13 m x 0,75 m	
+ 0,61 m x 0,75 m	
+ 1,44 m x 0,27 m	14,29 m ²
 Bad	
2,20 m x 1,81 m	
– 0,21 m x 0,19 m	3,94 m ²
 Loggia mit Abstellraum	
(3,50 m x 1,50 m	
+ 1,19 m x 0,61 m) x ½	<u>2,99 m²</u>
Wohnfläche	80,82 m²

3.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Bruttogrundfläche Mehrfamilienhäuser insgesamt:

(17,925 m x 14,48 m	
– 6,00 m x 3,495 m	
– 4,495 m x 8,81 m) x 4	795,93 m ²
+ 25,11 m x 9,985 m x 4	1.002,89 m ²
+ (17,985 m x 14,48 m	
– 6,00 m x 3,495 m	
– 4,495 m x 8,81 m) x 4	799,41 m ²
+ (9,985 m x 0,035 m	
+ 8,985 m x 0,02 m) x 4	<u>2,12 m²</u>
Bruttogrundfläche	2.600,35 m²

Sondereigentum Nr. 15:

2.600,35 m ² x 56/1.000	<u>145,62 m²</u>
anteilige Bruttogrundfläche	145,62 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück grenzt im Westen an die Wittelsbacherstraße und im Osten an die Von-Heinsberg-Straße. Die Wittelsbacherstraße liegt auf einem höheren Geländeniveau als die Von-Heinsberg-Straße. Das Grundstück erstreckt sich zwischen diesen und ist geneigt.

Eine Betontreppe mit Metallhandlauf führt von der Wittelsbacherstraße aus zum vor den Wohnhäusern befindlichen Grundstücksbereich. Die Zuwegung zu den Wohnhäusern und zur östlich angrenzenden Von-Heinsberg-Straße erfolgt über einen mit Verbundsteinplatten befestigten Weg mit in Beton erstellten Stufen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein mit Verbundpflastersteinen befestigter, von der Wittelsbacherstraße aus zu befahrener, Parkplatz vorhanden. Hier befinden sich 17 Stellplätze, die von den Teileigentümern der Wohnanlage gemeinschaftlich genutzt werden. Seitlich der Zufahrt ist ein mit Verbundpflastersteinen befestigter und mit Stabgitterzäunen eingegrenzter Mülltonnen-Abstellplatz vorhanden.

Ein weiterer mit Verbundsteinplatten befestigter Weg, mit einzelnen Betontreppen, befindet sich hinter den Gebäuden und führt zu den dort befindlichen Kelleraußentritten. Dieser Weg erstreckt sich ebenfalls zwischen den beiden Straßen und kann von diesen begangen werden. Im südlichen Bereich des Grundstücks ist ein mit Verbundsteinplatten befestigter Freisitz und ein kleiner Kinderspielplatz vorhanden. Ansonsten ist das Grundstück mit Rasen eingegrünt, mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt und tlw. mit Hecken eingegrenzt.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Verbundsteinplatten bzw. Pflastersteine der Bodenbefestigungen sind zum Teil beschädigt bzw. liegen zum Teil uneben.

Laut Angaben des WEG-Verwalters erfolgte die Umzäunung des Mülltonnenabstellplatzes mit Stabgitterzäunen, mit einem abschließbaren zweiflügeligen Tor, im Jahr 2024.

4 Verkehrswertermittlung des 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Brühl (Richtwertzone 3029) EUR 490,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: IV
- Geschossflächenzahl: 1,7.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung, der Größe sowie des Zuschnitts des Grundstücks, hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 35 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 319,- /m². Der Bodenwert des Grundstücks beträgt somit zum Wertermittlungstichtag, dem 27.11.2024, bei einer Größe von 3.648 m²

EUR 1.163.712,-.

Der Wert des 56/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt

EUR 65.168,- (EUR 1.163.712,- x 56/1.000).

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt wird zurzeit von den Eigentümern selbst bewohnt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Brühl abgeleitet.

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 70 m² bis 89,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,90/m² bis EUR 8,40/m². Die Miete wird für das zu bewertende Objekt somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Grundrissaufteilung und der Größe des Objekts (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1976; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 80,82 m²), mit EUR 7,65/m² ermittelt. Für die Nutzung des dazugehörigen Kellerraums und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 10 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,40/m². Diese Miete wird für die Wohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich der zu bewertenden Wohnung wurden die Verwaltungskosten mit EUR 400,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,50/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 20,30 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Muster-Kreis leitet für Objekte der vorliegenden Art (Wohnungseigentum, eigengenutzt) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,5 % 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 (- 0,2 %).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das Wohngebäude mit 80 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1).

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 32 Jahre geschätzt (fiktives Baujahr 1976).

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 1.700,- geschätzt (*Einbau eines Heizkörpers im Schlafzimmer EUR 700,-; Erneuerung des Teppichbodenbelags im Kinderzimmer EUR 300,-; tlw. Erneuerung der Rollladengurte sowie Ausbesserung der Lackierung der Türblätter EUR 700,-*).

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

Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:

80,82 m ² x EUR 8,40 /m ² x 12 Monate	EUR 8.147,-
– Bewirtschaftungskosten 20,30 %	<u>EUR 1.654,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 6.493,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,3 % von EUR 65.168,-	<u>EUR 847,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 5.646,-
x Kapitalisierung mit 1,3 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren	
Barwertfaktor: 26,04 ¹	<u>EUR 147.022,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 147.022,-
+ Bodenwert anteilig	<u>EUR 65.168,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 212.190,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 1.700,-</u>
Ertragswert	EUR 210.490,-

Der Ertragswert des 56/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.11.2024

EUR 210.490,-.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

² Bauschäden, Baumängel des Wohnungseigentums

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 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 Unterhaltungszustand und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Sachwertberechnung

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis des Preisverhältnisses im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

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

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 130,8. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 184,7.

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

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudeart (4.1): Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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

Standardstufe 3 EUR 825,00/m² BGF

Korrektur für die Gebäudestandards 1,03
Korrektur für die Wohnungsgröße 0,95
EUR 825,00/m² x 1,03 x 0,95 = EUR 807,26/m²

NHK pro m² BGF im Basisjahr (2010) gerundet EUR 807,00/m²
NHK pro m² BGF am Bewertungsstichtag EUR 1.491,00/m²
Regionalfaktor x 1,00 EUR 1.491,00/m²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00 EUR 1.491,00/m²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

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

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 32 Jahre 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 4 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

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

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten und des vorläufigen Sachwerts in Höhe von EUR 155.490,- mit 1,35 angesetzt. Der ermittelte Sachwertfaktor und der hieraus resultierende Sachwert sind unter Berücksichtigung der Marktlage plausibel und als angemessen anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, auf EUR 1.700,- geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt ermittelt:

145,62 m ² BGF x EUR 1.491,- /m ²	<u>EUR 217.119,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 217.119,-
– Alterswertminderungsfaktor 60 % ¹	<u>EUR 130.271,-</u>
Sachwert Gebäude	EUR 86.848,-
+ Sachwert der Außenanlagen (anteilig)	<u>EUR 3.474,-</u>
Sachwert des Gebäudes einschließlich Außenanlagen	EUR 90.322,-
+ Bodenwert (anteilig)	<u>EUR 65.168,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 155.490,-
35 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,35)	<u>EUR 54.422,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 209.912,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 1.700,-</u>
Sachwert	EUR 208.212,-

Der Sachwert des 56/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.11.2024

EUR 208.212,-.

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

² Bauschäden, Baumängel des Wohnungseigentums

4.6 Verkehrswertermittlung

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit EUR 210.490,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 208.212,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Sachwert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dementsprechend EUR 209.921,-.

Der Verkehrswert des im Wohnungsbuch von Kierberg, Blatt 647 eingetragenen 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076, Hof- und Gebäudefläche, Brühl, „Wittelsbacherstraße 55-59“ in der Größe von 3.648 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“ und dem dazugehörigen Kellerraum, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 27.11.2024, somit auf gerundet

EUR 210.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : 56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kierberg, Flur 4, Flurstücke 2332 und 2076, Hof- und Gebäudefläche, Brühl, „Wittelsbacherstraße 55-59“ in der Größe von 3.648 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“ und dem dazugehörigen Kellerraum.
- Hinweise** : Hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks liegen keine Aufteilungspläne und Aufteilungserklärung bei dem zuständigen Grundbuchsamt vor. Die Aufteilungserklärung wurde der Unterzeichnenden durch den WEG-Verwalter und der Aufteilungsplan der zu bewertenden Wohnung Nr. 15 durch die Eigentümer des Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des Kellergeschosses liegt kein Aufteilungsplan vor. Der Grundrissplan des Kellergeschosses wurde aus der Bauakte kopiert. Die Eigentümer haben die Unterzeichnende, im Rahmen der Ortsbesichtigung, über die Position des von ihnen genutzten Kellerraumes informiert.
- Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer)** : Wittelsbacherstraße 55,
50321 Brühl
- Grundstücksgröße** : 3.648 m²

Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück Flurstücke 2332 und 2076 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist geneigt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 48 m an die Wittelsbacherstraße und im Osten mit einer Breite von ca. 43 m an die Von-Heinsberg-Straße.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Wittelsbacherstraße 55, 57, 59“ erbaut und in 18 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Wohnung Nr. 15 befindet sich im 1. Obergeschoss links des Hauses „Wittelsbacherstr. 55“. Dieses Gebäude ist voll unterkellert, dreigeschossig mit Flachdach erstellt und in 6 Eigentumswohnungen (2 Wohneinheiten pro Etage) aufgeteilt.

Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Baujahr : 1972

Konstruktionsart : Massivbau

Baulicher Zustand : Wohnhaus „Wittelsbacherstraße 55“: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Aussage des WEG-Verwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Die Erneuerung der Hauseingangstüren ist zwar gewünscht, aber zurzeit weder geplant, noch beschlossen. An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnanlage insgesamt EUR 71.561,74 (Stand 31.12.2024) vorhanden.

Wohnung Nr. 15:

Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Angaben der Eigentümer wurden in der Diele die Fliesen des Bodenbelages im Jahr 1992 erneuert (Granitfliesen braun). In der Küche wurde der Bodenbelag 2004 erneuert (Granitfliesen anthrazit). Im Jahr 2019 wurde im Wohn-/Esszimmer der Bodenbelag erneuert (Feinsteinfliesen beige) und eine Wand mit Steinriemchen verkleidet. Der Teppichbodenbelag des Schlafzimmers wurde ebenfalls erneuert. Die Auswahl der Bodenbeläge erfolgte zum Teil auf eine sehr individuelle Weise (unterschiedliche Fliesenbeläge im Wohnzimmer, in der Küche und Diele sowie im Bad).

Im Schlafzimmer wurde der Heizkörper abmontiert. Im Kinderzimmer ist der Teppichbodenbelag erneuerungsbedürftig. Im Bad sind die Fliesen des Bodenbelages im Bereich der Türschwelle stellenweise beschädigt. Die Rollladengurte sind tlw. beschädigt. Die Türblätter bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise leicht beschädigt.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 15

: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer,
Kinderzimmer, Küche, Diele mit
Abstellschrank, Bad, Loggia mit
Abstellraum

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

Wohnfläche der Wohnung Nr. 15	: 80,82 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: Eheleute XXXXX, geboren am XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX - je zu 1/2 -
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 6/24). Eingetragen am 20.02.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: das Objekt wird zurzeit von den Eigentümern selbst bewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

WEG – Verwalter : XXXXX

Hausgeld laut Angaben
des WEG-Verwalters : EUR 284,00/ Monat

Wertermittlungsergebnisse: Ertragswert: EUR 210.490,-
Sachwert: EUR 208.212,-

Wertermittlungsstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 210.000,-

Bergheim, den 12.03.2023

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

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



Wittelsbacherstraße, Blick Richtung Südosten,
Wohnanlage „Wittelsbacherstraße 55, 57, 59“



Mehrfamilienhaus „Wittelsbacherstraße 55“



Parkplatz entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Wohnung Nr. 15 im 1. Obergeschoss links des Hauses Nr. 55



Zuwegung zu den Wohnhäusern von der Wittelsbacherstraße aus



Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses „Wittelsbacherstraße 55“



Ost- und Nordfassade der Gebäude, Blick von der „Von-Heinsberg-Straße“ aus

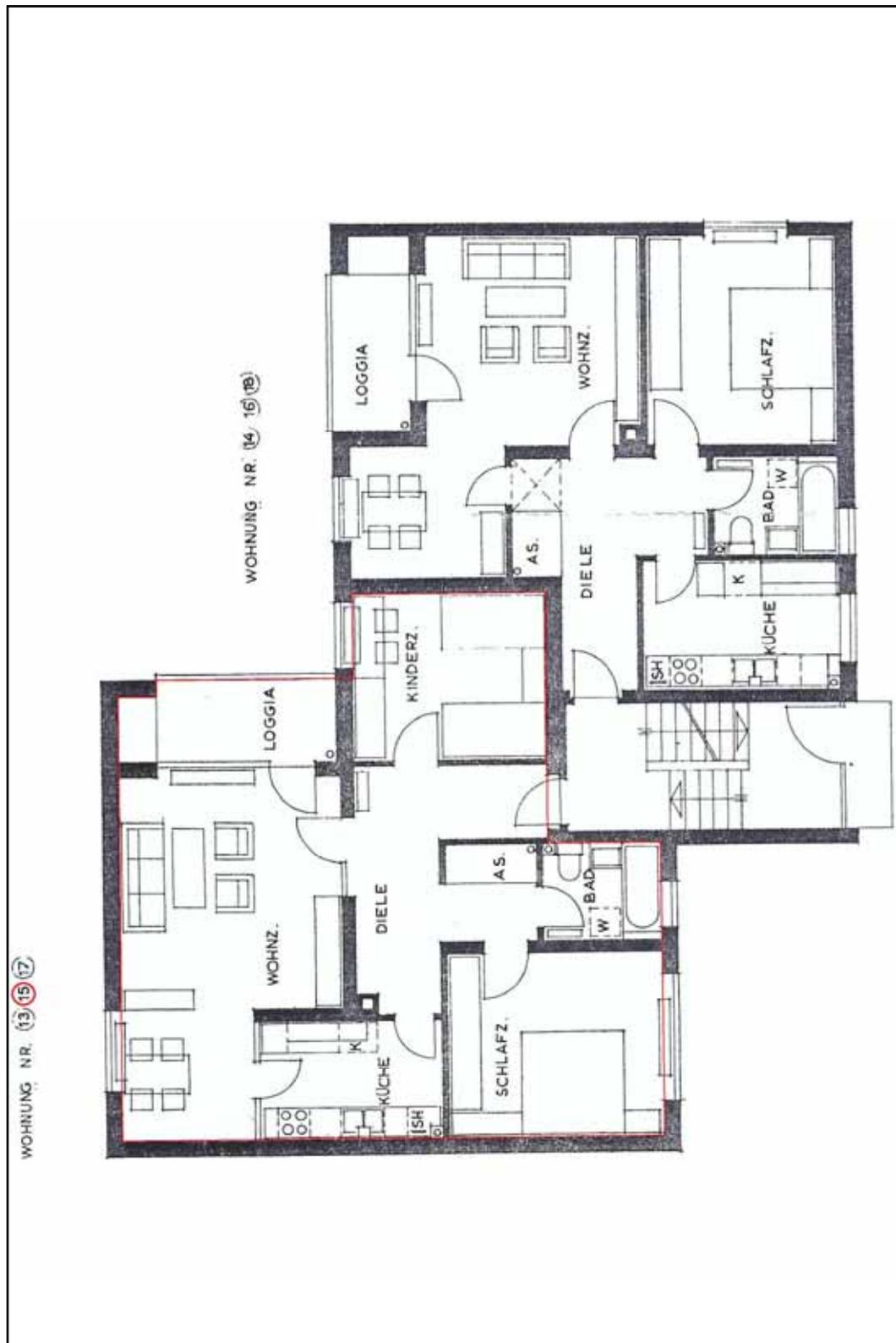


Ost- und Südfassade der Gebäude

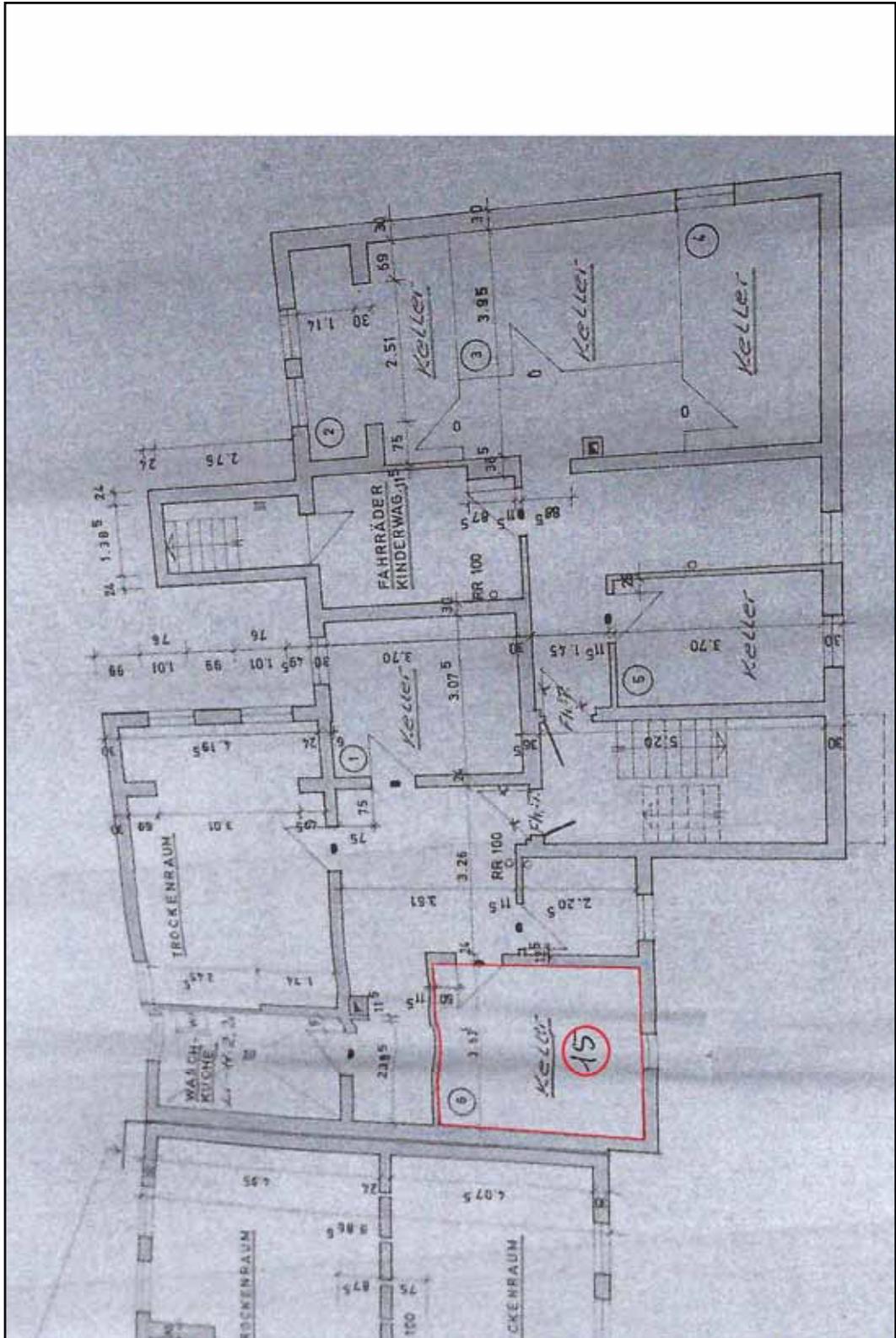


Wohnung Nr. 15 im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. 55





Wohnung Nr. 15 im 1. Obergeschoss links des Hauses Nr. 55



Abstellraum Nr. 15 im Kellergeschoss des Hauses Nr. 55