

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Badorf, Blatt 6581
eingetragenen 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück,
Eckdorfer Mühlenweg 7, 50321 Brühl - Badorf,
Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313, verbunden mit
dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3
bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss, an dem
Kellerraum K3 und der Pkw-Reihengarage G3,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 07/25 -

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

Auftragsdatum : 19.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 21.01.2026

Wertermittlungsstichtag : 21.01.2026

Qualitätsstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 257.000,-

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	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	11
3.1	Baubeschreibung	11
3.2	Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 3	16
3.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
3.4	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	18
3.5	Außenanlagen	18
4	Verkehrswertermittlung des 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313	19
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Ertragswertermittlung	24

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Ertragswertberechnung	27
4.5	Sachwertermittlung	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Sachwertberechnung	35
4.6	Verkehrswertermittlung	40
5	Zusammenfassung	41

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 19.11.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Badorf, Blatt 6581 eingetragenen 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313, Gebäude- und Freifläche, „Eckdorfer Mühlenweg 7“ in der Größe von 509 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss, an dem Kellerraum K3 und der Pkw-Reihengarage G3, beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 21.01.2026, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

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

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Wohnungsgrundbuch von : Badorf, Blatt 6581

Gemarkung : Badorf

Flur : 6

Flurstück : 313

Größe : 509 m²

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : Miteigentumsanteil von 92,93/373,50 an dem Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313, Gebäude- und Freifläche, „Eckdorfer Mühlenweg 7“ in der Größe von 509 m², verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bzw. K3 und G3 gekennzeichneten Räumlichkeiten.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6579 bis 6583). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 11.11.2020 (UR-Nr. 2402/2020, Notar Dr. XXXXX, Brühl). Von dem Blatt 1458 hierher übertragen am 16.09.2021.

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Räumlichkeiten Nr. 5 des Aufteilungsplans sind von Teileigentum in Wohnungseigentum umgewandelt. Bezug: Bewilligung vom 10.09.2025 (UVZ-Nr. 1450/2025 S, Notar Dr. XXXXX, Brühl). Eingetragen am 13.11.2025.

Eigentümerin lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II : Nießbrauch für XXXXX, geboren am
XXXXX - löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022
(UVZ-Nr. 1070/2022 A,
Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl).
Eingetragen am 12.08.2022.¹

Aufschiebend bedingter Nießbrauch für
XXXXX geb. XXXXX, geboren am
XXXXX - löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022
(UVZ-Nr. 1070/2022 A,
Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl).
Eingetragen am 12.08.2022.¹

Befristete Rückauflassungsvormerkung für
XXXXX, geboren am XXXXX.
Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022
(UVZ 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr.
XXXXX, Brühl). Eingetragen am
12.08.2022.¹

Aufschiebend bedingte und befristete
Rückauflassungsvormerkung für XXXXX
geb. XXXXX, geboren am XXXXX.
Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022
(UVZ 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr.
XXXXX, Brühl). Eingetragen am
12.08.2022.¹

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 7/25).
Eingetragen am 07.03.2025.

¹ siehe Punkt 2.3

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 zu bewertende Grundstück 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 11 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Badorf, an der Nordwestseite der Straße „Eckdorfer Mühlenweg“. Diese ist als durchschnittlich befahrene Erschließungsstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“ sowie mit fünf Pkw-Reihengaragen bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in offener Bauweise. Der Freizeitpark Phantasialand befindet sich südwestlich des Bewertungsobjekts, in ca. 1 km Entfernung.

¹ siehe Punkt 2.3

Die Stadt Brühl hat einschließlich aller Stadtteile ca. 47.600 Einwohner. Der Stadtteil Badorf hat ca. 6.300 Einwohner.

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

Kindergärten und eine Grundschule sind in Badorf vorhanden. Weiterführende Schulen können in Brühl besucht werden.

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

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichnen werden. Die Anschlussstelle „Brühl“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 600 m Entfernung. Die Bundesautobahn 553 verbindet Brühl mit den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln - Bremen) und 61 (Venlo - Koblenz). Die Bundesstraße 265 (Köln - Schleiden) verläuft ca. 4 km nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof Brühl befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 60 m Entfernung.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 509 m² groß und hat einen fünfeckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 12 m an die Straße „Eckdorfer Mühlenweg“ und ist durchschnittlich ca. 40 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben.

Das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen des Kaufvertrages vom 21. Juni 2022 der jetzigen Eigentümerin, Frau XXXXX, übertragen.

Hierbei wurde zugunsten des Veräußerers, Herrn XXXXX (Vater der Erwerberin), geboren am XXXXX, ein Nießbrauchrecht in Abteilung II (lfd. Nr. 1) des Grundbuchs eingetragen (siehe unter Punkt 2.1). Dem Berechtigten wurde hierbei der lebenslange, unentgeltliche Nießbrauch an der Eigentumseinheit Nr. 3 eingeräumt. Der Nießbraucher ist hierdurch berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Wohnungseigentum zu ziehen und ist verpflichtet, sämtliche auf dem Grundbesitz ruhenden privaten und öffentlichen Lasten zu tragen. Der Nießbraucher hat auch alle nach der gesetzlichen Lastenverteilung dem Eigentümer obliegenden Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen auf seine Kosten vornehmen zu lassen.

Weiterhin wurde in Abteilung II (lfd. Nr. 2) des Grundbuchs ein aufschiebend bedingtes Nießbrauchrecht für Frau XXXXX (geborene XXXXX, geboren am XXXXX), die Ehefrau vom o. g. Berechtigten, Herrn XXXXX, eingetragen. Hierdurch steht der Nießbrauch, nach dem Ableben des o. g. Berechtigten, Herrn XXXXX, mit demselben Inhalt seiner Ehefrau auf deren Lebensdauer zu, vorausgesetzt, dass diese ihn überlebt und zu diesem Zeitpunkt noch mit ihm verheiratet ist und kein Scheidungsantrag gestellt wurde.

Im Rahmen des o. g. Kaufvertrages wurde für den Veräußerer, Herrn XXXXX, weiterhin eine befristete Rückauflassungsvormerkung in Abteilung II (lfd. Nr. 3) des Grundbuchs eingetragen. Er ist hierdurch berechtigt, zu seinen Lebzeiten die unentgeltliche, kosten- und steuerfreie Rückübereignung des übertragenen Grundbesitzes zu verlangen, wenn

1. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den übertragenen Grundbesitz eingeleitet werden oder über das Vermögen des Erwerbers ein Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird und diese Maßnahmen nicht innerhalb von sechs Monaten wieder rückgängig gemacht werden,
2. der Erwerber gegen die hiermit übernommene Verpflichtung verstößt, den übertragenen Grundbesitz nicht ohne Zustimmung des Veräußerers zu veräußern oder zu belasten,
3. der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt,
4. der Erwerber nicht nur vorübergehend geschäftsunfähig ist, oder
5. eine etwaige Ehe des Erwerbers geschieden werden sollte und dieser nicht durch ehevertragliche Vereinbarungen sichergestellt hat, dass ein etwaiger Wertzuwachs beim übertragenen Grundbesitz vom Zugewinnausgleich ausgenommen wird.

Ferner wurde eine aufschiebend bedingte und befristete Rückauflassungsvormerkung für Frau XXXXX, die Ehefrau vom o. g. Berechtigten, Herrn XXXXX, in Abteilung II (lfd. Nr. 4) des Grundbuchs eingetragen. Hierdurch steht der Rückübereignungsanspruch mit demselben Inhalt seiner Ehefrau auf deren Lebensdauer zu, sofern diese ihn überlebt und im Zeitpunkt dessen Todes noch mit ihm verheiratet ist und kein Scheidungsantrag gestellt wurde.

Der Wert der vorgenannten, in Abteilung II (lfd. Nr. 1 bis 4) des Grundbuches eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem, diesem Gutachten beigelegten, gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.

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 zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus sowie fünf Pkw-Reihengaragen bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „99004 Bauzonen – Ordnungsziffer 4“ der Stadt Brühl (rechtskräftig seit 1964). Dieser weist für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: II
- offene Bauweise
- Einzel- u. Doppelhäuser sowie Reihenhäuser bis 40 m Länge zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7.

Es handelt sich um baureifes Land.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Wohnhauses (Fassadengestaltung) ist davon auszugehen, dass es entsprechend der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne erstellt wurde.

Im Rahmen der Wertermittlung werden die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung vorausgesetzt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“ sowie mit fünf Pkw-Reihengaragen (Fertigaragen) bebaut. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Wohnhaus wurde laut Bauakte im Jahr 1988 erbaut. Vier Reihengaragen wurden 1989, die fünfte 1996 erstellt.

Das Wohnhaus wurde voll unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze erstellt und in fünf Eigentumswohnungen aufgeteilt (eine Wohneinheit in einem Teilbereich des Kellergeschosses, jeweils eine im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und eine in der Dachspitze).

Bei den im Aufteilungsplan mit Ziffer 5 gekennzeichneten Räumen im Kellergeschoss handelte es sich ursprünglich um ein Teileigentum. Die Umnutzung des Teileigentums in Wohnungseigentum wurde, laut Bauakte, nach Umbaumaßnahmen und Neubau eines Lichtschachtes im Jahr 2023 (Fertigstellung) genehmigt. Die Miteigentumsanteile wurden nicht geändert.

Das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes. Dem Sondereigentum wurde ein im Kellergeschoss befindlicher, im Aufteilungsplan mit K3 bezeichneter Kellerraum sowie die, im Aufteilungsplan mit G3 bezeichnete, mittlere Reihengarage zugeordnet.

Das Nutzungsrecht an einem Teilbereich der unmittelbar hinter dem Wohnhaus befindlichen unbebauten Grundstücksfläche wurde durch Sondernutzungsrechte geregelt. Dem zu bewertenden Sondereigentum wurden keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Für den Strom-, Gas- und Wasserverbrauch sind, laut vorliegender Aufteilungserklärung, für jedes Sondereigentum separate Zähler vorhanden.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Ein Aufmaß der Räume der Wohnung Nr. 3 war aufgrund vorgenannter Gegebenheit nicht möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnfläche und Bruttogrundfläche) 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 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 „Eckdorfer Mühlenweg 7“, Gemeinschaftseigentum:
Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände	: massiv
Fassade	: mit Verblendmauerwerk
Geschossdecken	: vermutlich oberhalb der ausgebauten Dachspitze als Holzbalkendecke, ansonsten als Stahlbetondecken
Treppen	: vermutlich als Betontreppe mit Steinbelag
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornsteine	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; in der Außenwand seitlich der Eingangstür integrierte Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage mit Briefkästen
Heizung	: vermutlich als gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
Fenster	: vermutlich als doppelverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit innenliegenden Sprossen

- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Außenfensterbänke : in Stein
- Türen : Hauseingangstür als Kunststofftür mit verglasten Lichtausschnitten; Innentüren im Kellergeschoss vermutlich tlw. als Stahltüren
- Fußboden : vermutlich im Treppenhaus mit Steinbelag, im Kellergeschoss tlw. als Estrichboden
- Wandbehandlung : vermutlich im Treppenhaus verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, im Kellergeschoss tlw. nur gestrichen
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : Eingangsüberdachung als Holzkonstruktion; zweistufiges Eingangspodest mit Fliesenbelag und seitlicher Metallrampe; zwei Dachgauben mit Faserzementplatten verkleidet; Terrasse mit Fliesenbelag hinter dem Wohnhaus; zwei Balkone oberhalb der Terrasse im Ober- und Dachgeschoss, als auskragenden Betonplatten mit Metallgeländer und Plattenverkleidung
- Zustand : Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Das Gebäude weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3:**Ausstattung und Ausführung:**

- Heizung : vermutlich als gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper

Warmwasser – Versorgung	: über Heizung bzw. Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: vermutlich als doppelverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit innenliegenden Sprossen, tlw. als Dachflächenfenster
Innenfensterbänke	: vermutlich in Stein
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: vermutlich Wohnungseingangstür sowie die Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Zustand	: Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung war nicht möglich. Das Objekt weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Pkw-Garagen:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: als Fertiggaragen
Fundamente	: in Beton
Wände	: in Beton
Fassade	: gestrichen
Decke	: als Stahlbetondecke

Dach	: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Tore	: ein Metallschwingtor pro Garage
Fußboden	: vermutlich als Betonboden
Zustand	: Eine Innenbesichtigung der Garagen war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Garagentore bzw. die Lackierung dieser sind stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

3.2 Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 3

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes. Das Wohnzimmer und der angrenzende Balkon sind nach Nordwesten, das Schlafzimmer und das Kinderzimmer nach Südosten ausgerichtet. Die als Anlage verwendeten Bauzeichnungen bzw. Aufteilungspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Wohnung Nr. 3:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Balkon.

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

Zu dem Sondereigentum gehört der im Aufteilungsplan mit K3 bezeichnete und im Kellergeschoss des Hauses befindliche Abstellraum (ca. 5,56 m²). Als Gemeinschaftsraum ist ein Wasch- und Trockenraum vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt über ein zweistufiges Podest mit seitlicher Metallrampe. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. 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. In der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 ist dies nicht durchgehend umsetzbar (in Teilbereichen der Diele).

3.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die für die Wertermittlung notwendigen Wohnflächen wurden aus dem vorliegenden Aufteilungsplan entnommen.

Wohnung Nr. 3:

Wohnzimmer	33,22 m ²
Schlafzimmer	14,12 m ²
Kinderzimmer	13,19 m ²
Küche	9,06 m ²
Diele	12,48 m ²
Bad	5,66 m ²
Gäste-WC	1,60 m ²
Balkon 7,20 m ² x ¼	<u>1,80 m²</u>
Wohnfläche	91,13 m²

3.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Bruttogrundfläche Mehrfamilienhaus:

14,99 m x 8,50 m x 3

+ 8,50 m x 6,93 m

+ 8,50 m x 7,03 m

500,91 m²

Bruttogrundfläche

500,91 m²

Bruttogrundfläche Pkw-Garagen:

5,56 m x 14,49 m

80,56 m²

Bruttogrundfläche

80,56 m²

3.5 Außenanlagen

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

Vor dem Wohnhaus ist das Grundstück mit Verbundpflastersteinen befestigt und mit verzinkten Metallgeländern eingegrenzt. In diesem Bereich sind zwei Zierobjekte vorhanden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus sowie die Zufahrt zu den Garagen sind mit Verbundpflastersteinen befestigt. Das Grundstück ist mit an Metallpfählen angebrachten Maschendrahtzäune eingegrenzt.

Seitlich der Zuwegung wurde, mit Betonstützmauern und mit einer aus Betonformsteinen erstellten Böschung, ein großer Schacht hergestellt. Hierdurch ist eine Terrasse auf Ebene des Kellergeschosses entstanden, welche dem dort befindlichen Wohnungseigentum Nr. 5 zugeordnet wurde und von dieser Wohnung aus ebenerdig begangen werden kann. Dem jeweiligen Eigentümer des im Erdgeschoss befindlichen Wohnungseigentums Nr. 1 wurde das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der unmittelbar hinter dem Haus befindlichen Grundstücksfläche eingeräumt.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4 Verkehrswertermittlung des 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313

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 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 01.01.2026 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Brühl-Badorf (Richtwertzone 3005) EUR 490,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksgröße: 500 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts sowie der baulichen Nutzung des Grundstücks, hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 20 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 588,- /m². Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag, dem 21.01.2026, bei einer Größe von 509 m²

EUR 299.292,-.

Der Bodenwert des 92,93/373,50 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt somit

EUR 74.466,- (EUR 299.292,- x 92,93/373,50).

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 Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 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 ist zurzeit vermietet. Genauere Informationen liegen der Unterzeichnenden diesbezüglich nicht vor.

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 90,0 m² bis 109,9 m², die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung in mittlerer Wohnlage EUR 7,10/m² bis EUR 8,80/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 1991; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 91,13 m²), mit gerundet EUR 8,00 /m² (Mittelwert) ermittelt. Die Miete für die Nutzung des dazugehörigen Kellerraums und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen ist in diesem Mietansatz enthalten. Diese Miete wird für die Wohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garage G3 ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für die Garage wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 60,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich der Wohnung wurden die Verwaltungskosten mit EUR 420,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,40/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 21,80 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für die Garage 22,08 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Muster-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Wohnungseigentum, vermietet) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,6 % 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 1,6 % unterstellt.

Restnutzungsdauer

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 45 Jahre (fiktives Baujahr 1991), die der Garagen auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1991) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustandes, auf eine Höhe von 3 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes geschätzt (siehe Seite 39).

Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:**Wohnung Nr. 3:**

91,13 m ² x EUR 8,00/m ² x 12 Monate	EUR 8.748,-
– Bewirtschaftungskosten 21,80 %	EUR 1.907,-
jährlicher Reinertrag	EUR 6.841,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,6 % von EUR 68.509,- ¹	EUR 1.096,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 5.745,-
x Kapitalisierung mit 1,6 % und einer	
Restnutzungsdauer von 45 Jahren	
Barwertfaktor: 31,90 ²	EUR 183.266,-
Ertragswert Wohnung Nr. 3	EUR 183.266,-

Pkw-Garage G3:

EUR 60,00 /Monat x 12 Monate	EUR 720,-
– Bewirtschaftungskosten 22,08 %	EUR 159,-
jährlicher Reinertrag	EUR 561,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,6 % von EUR 5.957,- ¹	EUR 95,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 466,-
x Kapitalisierung mit 1,6 % und einer	
Restnutzungsdauer von 25 Jahren	
Barwertfaktor: 20,47 ²	EUR 9.539,-
Ertragswert Pkw-Garage G3	EUR 9.539,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnung Nr. 3	EUR 183.266,-
Ertragswert Pkw-Garage G3	EUR 9.539,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 192.805,-
+ Bodenwert anteilig	EUR 74.466,-
vorläufiger Ertragswert	EUR 267.271,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	EUR 7.660,-
Ertragswert	EUR 259.611,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung (30.787 x 92,93/373,50)

Der Ertragswert des 92,93/373,50 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungstichtag, dem 21.01.2026

EUR 259.611,-.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard.

Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m² Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100)

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

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. 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).

4.5.2 Sachwertberechnung

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

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

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungstichtag ein Preisindex von 137,0. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 193,4.

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/m ² BGF
-----------------	-------------------------------

Korrektur für die Wohnungsgröße und die Grundrissart:

EUR 825,00/m² x 0,93 x 1,05 = EUR 805,61/m²

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 806,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungstichtag	EUR 1.559,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.559,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.559,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart (14.1):	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

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

Standardstufe 3 EUR 245,-/m² BGF

NHK pro m² BGF im Basisjahr (2010)	EUR	245,00/m²
NHK pro m² BGF am Bewertungsstichtag	EUR	474,00/m²
Regionalfaktor x 1,00	EUR	474,00/m²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	474,00/m²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 32.000,- geschätzt (*Eingangsüberdachung und Eingangspodest mit seitlicher Rampe EUR 4.000,-; zwei Dachgauben EUR 16.000,-; Terrasse EUR 3.000,-; zwei Balkone EUR 9.000,-*).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 45 (fiktives Baujahr 1991), die der Garagen auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1991) geschätzt 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 196.413,- (EUR 789.416,- x 92,93/373,50) mit 1,30 angesetzt. Der ermittelte Sachwertfaktor und der hieraus resultierende Sachwert sind unter Berücksichtigung der Marktlage plausibel und als angemessen anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Gebäudes wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Gebäudezustandes, auf eine Höhe von 3 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 30.787,- (1.026.241,- x 3 %) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt ermittelt:

Mehrfamilienhaus:

500,91 m ² BGF x EUR 1.559,- /m ²	EUR 780.919,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 32.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 812.919,-
– Alterswertminderungsfaktor 44 % ¹	EUR 357.684,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 455.235,-

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

Pkw-Garagen:

80,56 BGF x EUR 474,- /m ²	<u>EUR 38.185,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 38.185,-
– Alterswertminderungsfaktor 58 % ¹	<u>EUR 22.147,-</u>
Sachwert Pkw-Garagen	EUR 16.038,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 455.235,-
Sachwert Pkw-Garagen	<u>EUR 16.038,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 471.273,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 18.851,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 490.124,-
+ Bodenwert	<u>EUR 299.292,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 789.416,-
30 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,30)	<u>EUR 236.825,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 1.026.241,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 30.787,-</u>
Sachwert	EUR 995.454,-

Somit beträgt der Sachwert des 92,93/373,50 Miteigentumsanteils an dem Grundstück zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.01.2026

EUR 247.677,- (995.454 x 92,93/373,50).

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

² Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 3 % des angepassten vorläufigen Sachwertes

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 259.611,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 247.677,-. 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 256.628,-.

Der Verkehrswert des im Wohnungsbuch von Badorf, Blatt 6581 eingetragenen 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313, Gebäude- und Freifläche, „Eckdorfer Mühlenweg 7“ in der Größe von 509 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss sowie an dem Kellerraum K3 und der Pkw-Reihengarage G3, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.01.2026, somit auf gerundet

EUR 257.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt : 92,93/373,50 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 6, Flurstück 313, Gebäude- und Freifläche, „Eckdorfer Mühlenweg 7“ in der Größe von 509 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses „Eckdorfer Mühlenweg 7“ sowie an dem Kellerraum K3 und der im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Pkw-Reihengarage G3.

Hinweise : Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

Der Wert der in Abt. II (lfd. Nr. 1 bis 4) des Grundbuches eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausgewiesen.

Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer) : Eckdorfer Mühlenweg 7,
50321 Brühl - Badorf

Grundstücksgröße : 509 m²

Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück hat einen fünfeckigen Zuschnitt und ist weitgehend eben. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 12 m an die Straße „Eckdorfer Mühlenweg“ und ist durchschnittlich ca. 40 m tief.

Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“ sowie mit fünf Pkw-Reihengaragen bebaut. Das Wohnhaus wurde voll unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze Erstellt und in fünf Eigentumswohnungen aufgeteilt (eine Wohneinheit in einem Teilbereich des Kellergeschosses, jeweils eine Wohneinheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und eine in der Dachspitze).

- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
- Baujahr : Das Wohnhaus wurde laut Bauakte im Jahr 1988 erbaut. Vier Reihengaragen wurden 1989, die fünfte 1996 erstellt.
- Konstruktionsart : Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, Pkw-Garagen als Fertiggaragen
- Baulicher Zustand : Wohnhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“:
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Das Gebäude weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Wohnung Nr. 3:

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Das Objekt weist, nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten, einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Weitere Aussagen hinsichtlich des Zustandes können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Pkw-Reihengaragen:

Eine Innenbesichtigung der Garagen war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Garagentore bzw. die Lackierung dieser sind stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 3

: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Balkon

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

Wohnfläche der
Wohnung Nr. 3

: 91,13 m²

Eigentümerin
lt. Grundbuch

: XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II

: Nießbrauch für XXXXX, geboren am
XXXXX - löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ-
Nr. 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr.
XXXXX, Brühl). Eingetragen am
12.08.2022.

Aufschiebend bedingter Nießbrauch für
XXXXX geb. XXXXX, geboren am
XXXXX - löschar bei Todesnachweis.

Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ-Nr. 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl). Eingetragen am 12.08.2022.

Befristete Rückauflassungsvormerkung für XXXXX, geboren am XXXXX.

Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl). Eingetragen am 12.08.2022.

Aufschiebend bedingte und befristete Rückauflassungsvormerkung für XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX.

Bezug: Bewilligung vom 21.06.2022 (UVZ 1070/2022 A, Notariatsverwalter Dr. XXXXX, Brühl). Eingetragen am 12.08.2022.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 7/25). Eingetragen am 07.03.2025.

- | | |
|-------------------|--|
| 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	: Eine Innenbesichtigung der Gebäude war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Die Objekteigentümerin teilte der Unterzeichnenden schriftlich mit, dass das Objekt vermietet sei. Der Mietvertrag stammt, laut ihren Angaben, aus dem Jahr 2017 und wurde vom Voreigentümer übernommen. Die Höhe der Warmmiete beträgt, laut ihren Angaben, EUR 1.168,00. Informationen über den Mieter wurden der Unterzeichnenden nicht mitgeteilt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
WEG – Verwalter	: Eine Innenbesichtigung der Gebäude war, wie bereits erwähnt, nicht möglich. Die Objekteigentümerin teilte der Unterzeichnenden schriftlich mit, dass zum Jahresbeginn ein Wechsel des Hausverwalters stattgefunden habe. Sie schrieb, dass die entsprechenden Informationen hinsichtlich des neuen Verwalters sowie die Höhe des Hausgeldes der Unterzeichnenden nachträglich zugeschickt werden. Diese wurden jedoch der Unterzeichnenden bis heute nicht mitgeteilt.
Wohngeld	: die Höhe des Wohngeldes ist der Unterzeichnenden nicht bekannt

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert: EUR 259.611,-
Sachwert: EUR 247.677,-

Wertermittlungsstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 257.000,-

Bergheim, den 28.05.2026

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

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



Eckdorfer Mühlenweg, Blick Richtung Nordosten,
Mehrfamilienhaus „Eckdorfer Mühlenweg 7“



Straßen-/Seitenansicht, Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss



Zuwegung zum Wohnhaus



Hauseingangsbereich



Zuwegung bzw. Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich

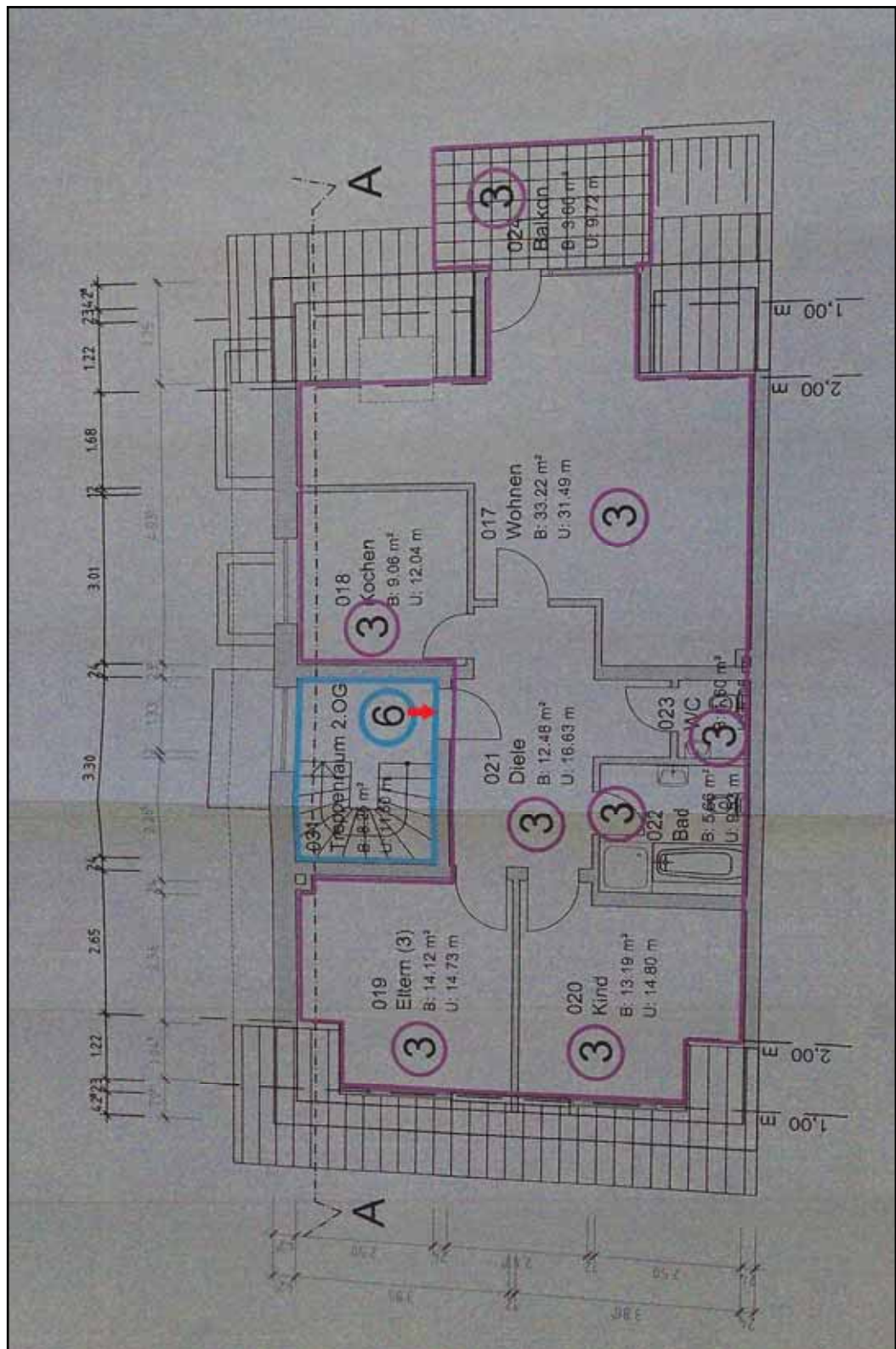


Rück-/Seitenansicht des Wohnhauses, Wohnung Nr. 3

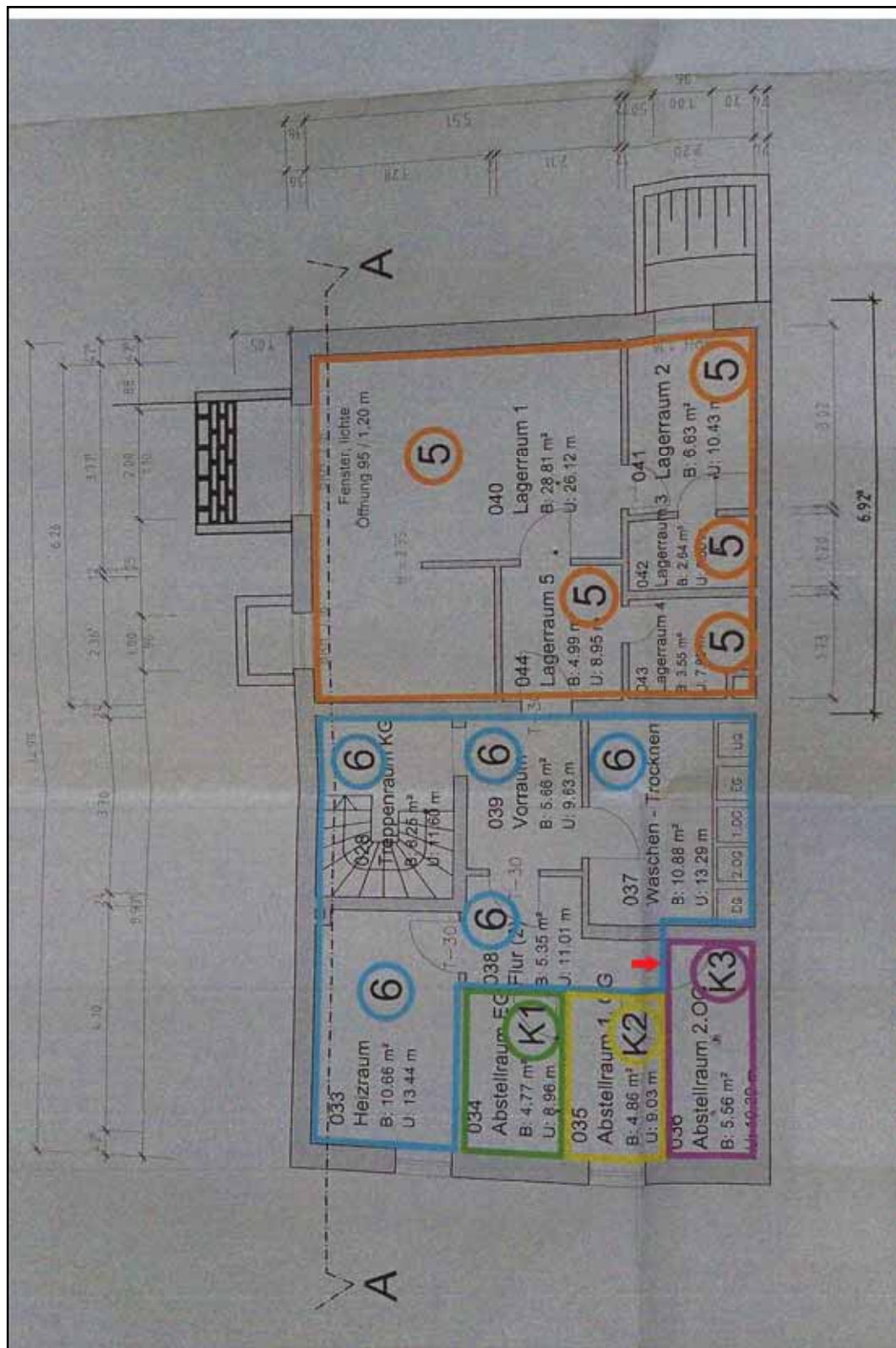


Pkw-Reihengarage G3

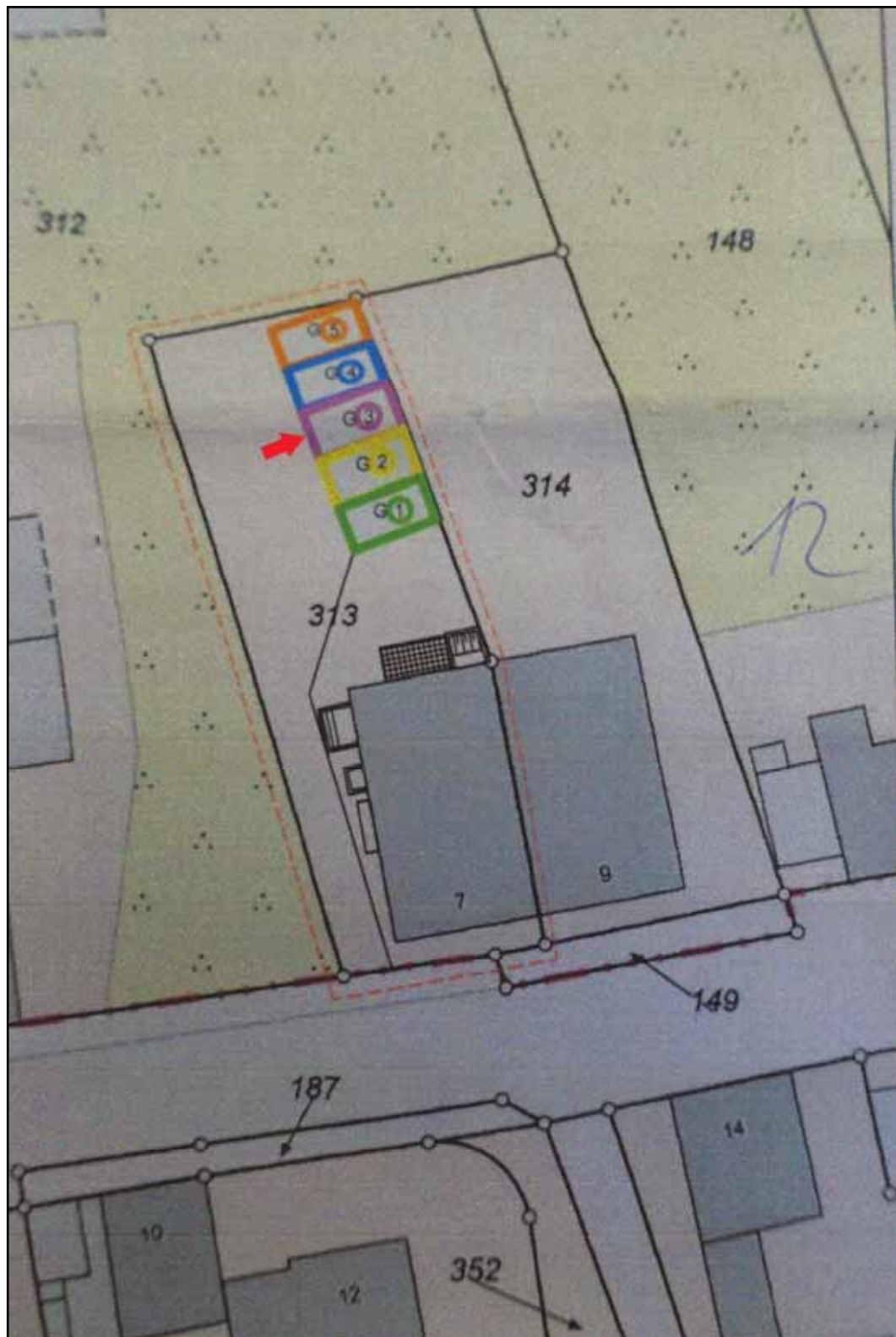




Aufteilungsplan, Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss



Aufteilungsplan des Kellergeschosses, Kellerraum K3



Aufteilungsplan, Pkw-Reihengarage G3