

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebaute Grundstück Gemarkung Wesseling, Blatt 99, Flur 23, Flurstück 29,
Saarlandstraße 1,
50389 Wesseling,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 09/24 -

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

Auftragsdatum : 07.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung : 06.05.2025
Wertermittlungsstichtag : 06.05.2025
Qualitätsstichtag : 06.05.2025

Verkehrswert : EUR 350.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	18
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	19
3.4	Ermittlung der Wohnfläche	20
3.5	Außenanlagen	21
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 23, Flurstück 29	22
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3	Bodenwertermittlung	26
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27

4.4.2	Sachwertberechnung	31
4.5	Ertragswertermittlung	37
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.5.2	Ertragswertberechnung	40
4.6	Verkehrswertermittlung	44
5	Zusammenfassung	45

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 07.03.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Wesseling, Blatt 99 eingetragenen, mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks

- Gemarkung Wesseling, Flur 23, Flurstück 29, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Saarlandstraße 1“ in der Größe von 456 m²

beauftragt. Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Dienstag, den 06.05.2025, 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
- Mieter der Erd- und Obergeschosswohnung, zeitweise
- sowie die Unterzeichnende.

Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Der Zutritt zum Wohnhaus wurde der Unterzeichnenden durch die Teileigentümerin, Frau XXXXX, ermöglicht. Ein Teil der Wohnräume der Erdgeschosswohnung sowie ein Teil der Kellerräume konnte nicht von innen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes und das Betreten einer im hinteren Bereich befindlichen Teilfläche des Grundstücks waren, im Rahmen der Ortsbesichtigung, ebenfalls nicht möglich.

In der Erd- und Obergeschosswohnung war am Tag der Ortsbesichtigung jeweils eine Person anwesend. Diese teilten der Unterzeichnenden jedoch, aufgrund der fehlenden Sprachkenntnisse, keinerlei Informationen mit. Der Teileigentümerin, Frau XXXXX, lagen ebenfalls keine genauen Daten hinsichtlich der Mieter vor. Der Unterzeichnenden wurden die Namen der Mieter und einige Informationen hinsichtlich des Mietvertrages, erst nach dem Ortstermin, durch Frau XXXXX schriftlich mitgeteilt (siehe unter Punkt 5).

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Wesseling, Blatt 99
Gemarkung	: Wesseling
Flur	: 23
Flurstück	: 29
Größe	: 456 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX, - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX, - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II des Grundbuchs	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 9/24). Eingetragen am 23.02.2024.
Baulisten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹

¹ siehe Punkt 2.3

Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar. ¹

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Wesseling. Die Stadt Wesseling liegt im Rhein-Erft-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Sie grenzt am linken Rheinufer südlich an den Kölner Stadtteil Godorf.

Wesseling umfasst insgesamt 4 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortskern von Wesseling, an der Nordostseite der Saarlandstraße (Einbahnstraße) und wird über diese Straße erschlossen. Rückseitig grenzt es an die Elsässer Straße. Beide Straßen sind als durchschnittlich befahrene Anliegerstraßen anzusehen.

Das Bewertungsgrundstücks ist mit der Zweifamilien-Doppelhaushälfte „Saarlandstraße 1“ und einem Nebengebäude bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden, in offener bzw. geschlossener Bauweise. Südöstlich des Objekts, in ca. 70 m Entfernung, befinden sich ein Hallenbad und ein Stadion. Der Ortsfriedhof liegt in ca. 250 m Entfernung, nordwestlich des Grundstücks. Nordöstlich des Grundstücks, in ca. 1 km Entfernung, befindet sich der, am Rheinufer liegende, Rheinpark.

Die Stadt Wesseling hat einschließlich aller Stadtteile ca. 39.300 Einwohner. Der Stadtteil Wesseling-Mitte hat ca. 12.800 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Wesseling in ausreichendem Umfang vorhanden.

¹ siehe Punkt 2.3

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind ebenfalls in Wesseling vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Wesseling“ zu der Bundesautobahn 555 (Köln - Bonn) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 dient als Zubringer zu den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln) und 61 (Koblenz - Venlo).

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 15 km Entfernung. Der Bahnhof „Sechtem“ befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 500 m, die nächste Bushaltestelle ca. 130 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von dem ca. 70 m südöstlich des Bewertungsobjekts befindlichen Hallenbad und dem dahinter liegenden Stadion.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 456 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 13 m an die Saarlandstraße und ist durchschnittlich ca. 35 m tief. Rückseitig grenzt es an die Elsässer Straße.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Niveau der Saarlandstraße.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Es ist voll erschlossen.

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

Das auf dem Grundstück befindliche Zweifamilienhaus setzt sich aus einem Haupthaus und einem Anbau zusammen (siehe unter Punkt 3.1). Das Dachgeschoss des Haupthauses wurde ohne Genehmigung ausgebaut. Ferner wurden die auf der Rückseite des Haupthauses als Terrasse (Erdgeschoss) bzw. als Balkon (Obergeschoss) geplanten Bereiche, abweichend von den Genehmigungsplänen, allseitig abgeschlossen. Das Flachdach des Hausanbaus wurde ohne Genehmigung als Dachterrasse umgenutzt.

Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Laut Genehmigungsplan handelte es sich hierbei um eine Garage. Diese wurde ohne Genehmigung erweitert und umgenutzt. Sie befindet sich zum Teil noch im Bau.

Ansonsten entspricht die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der planungskonformen Zulässigkeit.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Zweifamilien-Doppelhaushälfte „Saarlandstraße 1“ sowie mit einem Nebengebäude bebaut.

Das Wohnhaus setzt sich aus einem Haupthaus und einem Anbau zusammen und ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt (jeweils eine in sich abgeschlossene Wohnung im Erd- und im Obergeschoss des Gebäudes). Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte ein Teil der Wohnräume der Erdgeschosswohnung sowie ein Teil der Kellerräume nicht von innen besichtigt werden. Das Haupthaus wurde im Jahr 1936 entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erbaut. Es ist einseitig angebaut, vollunterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß erstellt. Das Kellergeschoß kann über das Treppenhaus sowie vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus, über eine Außentreppe, begangen werden. Die auf der Rückseite des Haupthauses geplante, zweiseitig offene Terrasse (EG) sowie der oberhalb dieser Terrasse geplante Balkon (OG) wurden, abweichend von den vorliegenden Genehmigungsplänen, allseitig abgeschlossen. Die hierdurch entstandenen Räume dienen als Teilflächen der im Erd- und Obergeschoss befindlichen Küchen der beiden Wohnungen. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von der Genehmigungsfähigkeit dieser Baumaßnahme ausgegangen. Der Anbau wurde im Jahr 1967 einseitig an die rückwärtige Außenwand des Haupthauses angebaut. Er wurde eingeschossig mit Flachdach erstellt und ist vermutlich tlw. unterkellert. Das Flachdach des Anbaus kann vom Treppenhaus aus begangen werden und dient als Dachterrasse. Die Nutzung zur Dachterrasse wurde jedoch nicht fachgerecht durchgeführt und eine Baugenehmigung hierfür liegt nicht vor. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten kann, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, nicht von einer Nutzung des Daches als Dachterrasse ausgegangen werden.

Das Dachgeschoß des Haupthauses wurde nachträglich, ohne Genehmigung, ausgebaut. Dieser Bereich befindet sich zum Teil in einem stark vernachlässigten baulichen Zustand. Aufgrund o. g. Gegebenheiten wird die Fläche des Dachgeschoßes, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, nicht als Wohnfläche berücksichtigt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die Baumängel und Bauschäden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt (siehe Seite 12). Die Teileigentümerin, Frau XXXXX, teilte der Unterzeichnenden mit, dass im Dachgeschoss bereits Untersuchungen hinsichtlich holzzerstörender Pilze für die Gebäudeversicherung durchgeführt wurden. Diesbezüglich sendete sie der Unterzeichnenden, nach der Ortsbesichtigung, einen Untersuchungsbericht vom Dezember 2024. Dieser bezog sich jedoch auf eine andere Anschrift als die des Bewertungsobjekts. Laut diesem Bericht konnten, durch eine entnommene Probe, Braunfäule Erreger nachgewiesen werden (die Pilzart laut Bericht nicht bestimmbar). Ansonsten wurde in dem zweiseitigen Bericht nur eine generelle Erklärung darüber gegeben, was die Braunfäule sei. Ferner wurde eine allgemeine Liste der verschiedenen Bekämpfungsmaßnahmen eingetragen, welche nach Feststellung des genauen Schadenausmaßes ausgewählt werden könnten. Im Bericht wurde weder die Anzahl der Proben, noch die Stellen der Probeabnahmen erwähnt. Laut Angaben von Frau XXXXX handelte es sich um eine im Dachgeschossbad des Bewertungsobjekts entnommene Probe. Die genaue Position dieser war ihr jedoch nicht bekannt.

Der o. g. Bericht bezieht sich, wie bereits erwähnt, auf eine andere Anschrift als die des Bewertungsobjekts. Die Anschrift wurde, laut Angaben von Frau XXXXX, versehentlich falsch eingetragen. Sie beabsichtigte der Unterzeichnenden einen diesbezüglich korrigierten Bericht zuzusenden. Die Unterzeichnende hat jedoch keinen korrigierten Bericht erhalten. Weitere Informationen liegen der Unterzeichnenden nicht vor. Der o. g. Bericht kann aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von einer Nutzung des Daches als Abstellfläche ausgegangen.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um eine, laut Bauakte im Jahr 1936, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellte, nicht unterkellerte Garage. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Das Gebäude wurde ohne Genehmigung nach Südwesten und Südosten hin mit Anbauten erweitert und umfunktioniert. Es befindet sich zum Teil noch im Bau. Das Garagentor wurde entfernt und durch eine einflügelige Eingangstür und ein Fenster ersetzt. Weitere Aussagen können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Von einer nachträglichen Genehmigung der Umbaumaßnahmen kann nicht mit Sicherheit ausgegangen werden (Grenzbebauung). Somit wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung des Gebäudes als Garage ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten werden berücksichtigt (Rückbau der Erweiterungsbauten, Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung).

Die Heizwärmeerzeugung für die Wohnungen erfolgt über jeweils eine Gasetagenheizung. Beide Wohnungen verfügen, laut Angaben der Teileigentümerin, über separate Messeinrichtungen für den Stromverbrauch. Für den Wasserverbrauch sind keine getrennte Messeinrichtungen vorhanden.

Die Nummerierung der im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses befindlichen Wohnungen mit Nr. I und II wurde von der Unterzeichnenden, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.

Ein Teil der Wohnräume der Erdgeschosswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Ein Aufmaß der restlichen Räume der Wohnungen war aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände sehr beschränkt möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der vorliegenden Bauunterlagen sowie der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten sind die Berechnungen nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen bzw. Auskünften während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus (Haupthaus mit Anbau):

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : Massivbauweise

Fundamente : in Beton

Wände : massiv

Fassade : gedämmt, mit Rauputz versehen und gestrichen

Decken : über dem Kellergeschoss als Betondecke mit Stahlträgern, ansonsten vermutlich tlw. als Holzbalkendecken, tlw. als Stahlbetondecke

Treppen : Betontreppe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Stufenmatten und lackiertem Holzgeländer zum Ober- und Dachgeschoss

Dach : Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung; Anbau: Flachdach mit Fliesenbelag und Metallgeländer (Dachterrasse)

Dachentwässerung : Fallrohre und Dachrinnen in Zink

Installation : Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation überprüfungsbedürftig

Heizung : Heizwärmeerzeugung je Wohnung über eine Gastherme (Etagenheizung), über Metallheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasser-Versorgung	: über Boiler bzw. Durchlauferhitzer
Fenster	: als doppelverglaste Kunststofffenster, tlw. als Holzdachflächenfenster, im Kellergeschoss tlw. als einfach verglaste Metallkellerfenster, tlw. mit Schutzgitter
Fensterbänke	: Außen: in Stein Innen: in Stein
Rollläden	: Kunststoffrollläden, im Bereich der Dachgauben als Vorsatzrollladen
Türen	: Hauseingangstür als Holztür mit doppelverglasten Lichtausschnitten; Eingangstüren der Wohnungen als furnierte Holztüren in Holzzargen; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. mit verglastem Lichtausschnitt, Kelleräußentür als doppelverglaste Kunststoff-Fenstertür
Fußböden	: Flur/Treppenhaus: im Kellerbereich gefliest, im Erdgeschossbereich mit Steinfliesen ausgelegt, ansonsten mit Laminatbodenbelag; Kellergeschoss: gefliest;
	Wohnung Nr. I: Teppichbodenbelag auf vorherigen Fliesen- und Laminatbodenbelag verlegt (überwiegend vollflächig verklebt);
	Wohnung Nr. II: Teppichbodenbelag auf vorherigen Fliesen- und Laminatbodenbelag verlegt (überwiegend vollflächig verklebt);
	Dachgeschoss: im Bad mit Estrichbelag, ansonsten mit Kunststoffbodenbelag

- Wandbehandlung : Flur/Treppenhaus: in Rauputz gestrichen;
Kellergeschoss: tlw. gefliest, ansonsten gestrichen;
Wohnung Nr. I: im Bad gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;
Wohnung Nr. II: im Bad überwiegend gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;
Dachgeschoss: im Bad mit beschichteten Paneelen verkleidet (vermutlich Styroporplatten), ansonsten verputzt bzw. tapeziert und gestrichen;
- Deckenbehandlung : Flur/Treppenhaus: verputzt und gestrichen;
Kellergeschoss: gestrichen;
Wohnung Nr. I: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung;
Wohnung Nr. II: verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung
Dachgeschoss: im Bad mit beschichteten Paneelen verkleidet (vermutlich Styroporplatten), ansonsten verputzt bzw. tapeziert und gestrichen;
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : zweiseitig abgeschlossene, massiv erstellter Hauseingangsbereich mit Flachdach und fünfstufiger Eingangstreppe mit Steinbelag und Edelstahlhandlauf; drei Dachgauben; Bodenbelag und Geländer des Anbaudaches;
Kelleraußentreppe als Betontreppe mit Steinbelag

Zustand	<p>: Das Gebäude weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Kunststofffenster wurden, laut Angaben der Teileigentümerin, im Jahr 2011 tlw. erneuert. Die Fassaden wurden vermutlich ca. 2014 wärmegedämmt. Die Dämmung wurde jedoch nicht fachgerecht ausgeführt. Die Fassaden sind stellenweise beschädigt und weisen Feuchtigkeitsschäden auf. Die Dachrinnen müssen zum Teil instandgesetzt werden. Im Erdgeschoss, zur Straße hin, sind die Fensterlaibungen, Fensterbänke und die Rollläden stellenweise beschädigt. Der Steinbelag der Eingangstreppe ist stellenweise leicht beschädigt. Das, vom Treppenhaus des Obergeschosses aus zu begehende, Flachdach des Anbaus wurde zur Dachterrasse umgebaut. Hierfür liegt jedoch keine Baugenehmigung vor und die Umbauarbeiten wurden nicht fachgerecht durchgeführt (nicht fachgerecht ausgeführte Entwässerung und verlegte Bodenfliesen, fehlende Abdichtung zum Mauerwerk). Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten kann, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, nicht von einer Nutzung des Anbaudaches als Dachterrasse ausgegangen werden. Im Treppenhaus ist der Wandputz stellenweise beschädigt. Die Holzstufen bzw. die Lackierung dieser sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Bei der zum Dachgeschoss führende Treppe wurden die Stufenmatten entfernt. Der Fliesenbelag der zum Keller führenden Treppe ist stellenweise beschädigt. Seitlich der Kelleraußentreppen weisen die Wände Feuchtigkeitsschäden auf. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nur ein Teil der Wohn- und Kellerräume von innen besichtigt werden. Ferner war, aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände, eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Die Elektroinstallation ist überprüfungsbedürftig.</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Im Kellergeschoss weisen die Außenwände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf und die Bodenbeläge sind stellenweise beschädigt. Die in den Wohnungen durchgeführten Renovierungs- und Ausbauarbeiten wurden zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt. Hierbei wurde auf vorherigen Fliesen- und Laminatbodenbelag Teppichbodenbelag verlegt, wobei dieser überwiegend vollflächig verklebt wurde. Die Tapetier- und Anstricharbeiten wurden ebenfalls zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt. Die Türzargen der Innen türen sowie die Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen sind zum Teil beschädigt. In der Küche der Erdgeschosswohnung ist der Estrichboden stellenweise beschädigt. In der Küche des Obergeschosses ist die Fensterbank im Eckbereich beschädigt. Im Bad der Obergeschosswohnung weist die Decke stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. In den Bädern der Wohnungen wurden die Wandfliesen zum Teil nicht fachgerecht verlegt und die WCs nicht fachgerecht eingebaut. Die Bäder sind zum Teil sanierungsbedürftig. Die Lackierung der Heizkörper ist zum Teil beschädigt. Das Dachgeschoss des Haupthauses wurde nachträglich, ohne Genehmigung, ausgebaut. Dieser Bereich befindet sich zum Teil in einem stark vernachlässigten baulichen Zustand (siehe Seite 10). Für das Gebäude wurde, laut Angaben der Teileigentümerin, noch kein Energieausweis erstellt.

Nebengebäude (ehemals Pkw-Garage):**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart : Massivbau

Fundamente : in Stahlbeton

Wände	: massiv
Fassade	: verputzt
Decke	: vermutlich als Holzbalkendecke
Dach	: als flachgeneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung, Erweiterungsbauten als Flachdach vermutlich tlw. mit Bitumenbahnen abgeklebt
Fenster	: doppelverglaste Kunststofffenster
Türen	: Kunststoff-/Metalltür mit doppelverglasten Lichtausschnitten
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Laut Bauakte handelt es sich bei dem Nebengebäude um eine, im Jahr 1936, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellte Garage. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Gebäude ohne Genehmigung umfunktioniert und nach Südwesten und Südosten hin durch Anbauten erweitert wurde. Die Baumaßnahmen wurden jedoch tlw. nicht fachgerecht durchgeführt und sind zum Teil nicht weitergeführt bzw. nicht abgeschlossen. Somit befindet sich das Gebäude in einem unfertigen Zustand. Die Dacheindeckung und -entwässerung wurden tlw. nicht fertiggestellt und das Fenster des rückwärtigen Erweiterungsbaus nicht eingebaut. Die Dacheindeckung ist stellenweise beschädigt. Das Garagentor wurde entfernt und durch eine einflügelige Eingangstür und ein Fenster ersetzt. Weitere Aussagen können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden. Von einer nachträglichen Genehmigung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen kann nicht mit Sicherheit ausgegangen werden (Grenzbebauung).

Somit wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung des Gebäudes als Garage ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten werden berücksichtigt (Rückbau der Erweiterungsbauten, Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung, Ausbesserung der Fassaden).

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Eine Innenbesichtigung war, wie bereits erwähnt, in einem Teilbereich des Wohngebäudes nicht möglich. Die vorhandenen Grundrisszeichnungen wurden zum Teil mit der Örtlichkeit verglichen und, soweit möglich, ergänzt. Eine genaue Aktualisierung der Pläne konnte somit nicht stattfinden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheit wird von einer Beschreibung der Ausstattungsmerkmale einzelner Räume abgesehen. Die als Anlage verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgerecht und dienen nur als Grundrissübersicht.

Kellergeschoss:

3 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss:

Treppenhaus/Flur;
Wohnung Nr. I: 3 Zimmer, Wohnküche, Flur, Bad (Hänge-WC, Waschtisch auf Unterschrank mit zwei Schubladen, Eckbadewanne, in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß), Terrasse (von der Küche aus zu begehen)

Obergeschoss:

Treppenhaus/Flur;
Wohnung Nr. II: 2 Zimmer, Wohnküche, Flur, Bad (Hänge-WC, Waschtisch, Eckbadewanne, in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß)

Dachgeschoss:

3 Räume, Flur, Bad (ohne Sanitärobjekte)

Die Grundrissanordnungen der Wohnungen sind zweckdienlich und entsprechen den heutigen Wohnansprüchen.

Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Der Zugang zur Eingangstür erfolgt über eine fünfstufige Eingangstreppe. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der schmalen Verteilerflure nicht durchgehend umsetzbar. In dem Gebäude ist kein Aufzug oder Treppenlift vorhanden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohngebäude:

8,93 m x 8,41 m x 3	
+ 8,93 m x 5,95 m	
+ 3,86 m x 1,69 m x 2	291,48 m ²
4,90 m x 4,45 m	
+ 1,25 m x 0,90 m	
Bruttogrundfläche insgesamt	<u>22,93 m²</u> 314,41 m²

Nebengebäude (nach Rückbau):

5,56 m x 3,53 m	
- 1,80 m x 0,25 m	
Bruttogrundfläche	<u>19,18 m²</u> 19,18 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche

Ein Teil der Wohnräume konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Auf den Grundrissplänen wurden zum Teil keine Maße eingetragen. Bezuglich der Wohnungen werden die für die Wertermittlung notwendigen Flächenberechnungen aus der bebauten Fläche des Gebäudes ermittelt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Wohnfläche der Erdgeschoßwohnung ca. 70 % der bebauten Fläche des Haupthauses und ca. 80 % der bebauten Fläche des Anbaus beträgt. Die Terrassenfläche wird mit 25 % berücksichtigt. Die Wohnfläche der Obergeschoßwohnung beträgt ca. 70 % der bebauten Fläche des Haupthauses. Die Wohnflächen der Wohnungen werden somit wie folgt ermittelt:

Wohnung Nr. 1:

$$\begin{aligned}
 & (8,93 \text{ m} \times 8,41 \text{ m} + 3,86 \text{ m} \times 1,69 \text{ m}) \times 70 \% \\
 & + (4,90 \text{ m} \times 4,45 \text{ m} + 1,25 \text{ m} \times 0,90 \text{ m}) \times 80 \% \\
 & + 3,60 \text{ m} \times 3,25 \text{ m} \times 25 \% \\
 \hline
 \text{Wohnfläche Wohnung Nr. I} & \quad \frac{78,41 \text{ m}^2}{78,41 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Wohnung Nr. II:

$$\begin{aligned}
 & (8,93 \text{ m} \times 8,41 \text{ m} + 3,86 \text{ m} \times 1,69 \text{ m}) \times 70 \% \\
 \hline
 \text{Wohnfläche Wohnung Nr. II} & \quad \frac{57,14 \text{ m}^2}{57,14 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

Wohnfläche insgesamt **135,55 m²**

3.5 Außenanlagen

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

Die Zuwegung zum Wohnhaus sowie die Zufahrt zur Garage sind mit Verbundpflastersteinen befestigt. Unmittelbar vor dem Wohnhaus ist das Grundstück ebenfalls mit Verbundpflastersteinen bepflanzt. Dieser Bereich kann als Stellplatz für einen Personenkraftwagen genutzt werden.

Unmittelbar hinter dem Haupthaus ist eine in Beton erstellte Terrasse vorhanden. Die Terrasse ist mit Steinplatten ausgelegt und seitlich sowie zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin mit Edelstahlgeländer eingegrenzt. Eine fünfstufige Treppe mit Steinbelag und beidseitigen Edelstahlhandläufen führt von der Terrasse aus zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Unmittelbar hinter der Terrasse ist das Grundstück zum Teil mit Verbundsteinplatten befestigt. Es ist ein mit Verbundpflastersteinen befestigter, mit Stabmattenzäunen mit Sichtschutzstreifen eingefasster Mülltonnenabstellplatz vorhanden. Die seitlich dieses Bereiches befindliche Grundstücksfläche ist mit Rasen eingegrünt, mit einzelnen Gehölzen bepflanzt und zum hinteren Grundstücksbereich hin mit Stabmattenzäunen mit Sichtschutzstreifen eingegrenzt. Der hintere Grundstücksbereich konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht begangen werden. Dieser Bereich dient tlw. als Garten bzw. Nutzgarten, tlw. als Kinderspielplatz für das nordwestlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 197. Die Eigentümer des Flurstücks 197 und des Bewertungsgrundstücks sind miteinander verwandt. Zur rückwärtig angrenzenden Elsässer Straße ist das Grundstück mit Stabmattenzäunen eingegrenzt.

Die Verbundsteinplatten bzw. Verbundpflastersteine der Bodenbefestigungen sind stellenweise beschädigt bzw. liegen zum Teil uneben. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von der Nutzung der gesamten rückwärtigen Grundstücksfläche und der Beseitigung des abtrennenden Zaunes ausgegangen.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 23, Flurstück 29

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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 Wesseling (Richtwertzone 9605) EUR 400,- /m².

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

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

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks sowie der Orientierung des Gebäudes auf diesem hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 3 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 388,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 06.05.2025, bei einer Größe von 456 m²

EUR 176.928,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/ m^2 Bruttogrundfläche“ oder „EUR/ m^2 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 Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes 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 Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21.

Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis des Preisverhältnisses im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/ m^2 Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (NHK 2010) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes 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 133,6. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 188,6.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

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

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

Gebäudeart (2.11): KG, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (62,6 %) EUR 685,-/m² BGF

Standardstufe 3 (37,4 %) EUR 785,-/m² BGF

$$\text{EUR } 685,- \times 62,6 \% + \text{EUR } 785,- \times 37,4 \% = \text{EUR } 722,40/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.33): nicht unterkellert, EG, OG, flach geneigtes Dach Flachdach.

Standardstufe 2 (62,6 %) EUR 820,-/m² BGF

Standardstufe 3 (37,4 %) EUR 940,-/m² BGF

$$\text{EUR } 820,- \times 62,6 \% + \text{EUR } 940,- \times 37,4 \% = \text{EUR } 864,88/\text{m}^2$$

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

Standardstufe 2 (62,6 %) EUR 965,-/m² BGF

Standardstufe 3 (37,4 %) EUR 1.105,-/m² BGF

$$\text{EUR } 965,- \times 62,6 \% + \text{EUR } 1.105,- \times 37,4 \% = \text{EUR } 1.017,36/\text{m}^2$$

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

$$\begin{aligned} &\text{EUR } 722,40 \times 88,56 \% + \text{EUR } 864,88 \times 4,15 \% + \text{EUR } 1.017,36 \times 7,29 \% \\ &= \text{EUR } 749,82/\text{m}^2 \end{aligned}$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 750,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.415,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.415,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.415,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude nach Wiederherstellung der Garagenfunktion:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart:	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

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

Standardstufe 3	EUR 245,-/m ² BGF
-----------------	------------------------------

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR 245,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 462,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 462,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 462,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 26.000,00 geschätzt (*Hauseingangsbereich mit Flachdach und fünfstufiger Eingangstreppe EUR 8.000,00; drei Dachgauben EUR 10.000,00; Bodenbelag und Geländer des Anbaudaches EUR 1.000,00; Kelleraußentreppen EUR 7.000,00*).

Restnutzungsdauer

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

Das Wohnhaus weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf (siehe unter Punkt 3.1).

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975) geschätzt.

Das Nebengebäude wurde ursprünglich als Garage erstellt und nachträglich, ohne Baugenehmigung, erweitert und umgebaut. Im Rahmen der Wertermittlung wird, wie unter Punkt 3.1 geschildert, von einem Rückbau und einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung dieses Gebäudes als Garage ausgegangen und die hierfür anfallenden Kosten werden Berücksichtigt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten auf 45 Jahre (fiktives Baujahr 2010) 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 8 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab.

Im Grundstücksmarktbericht wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 400,-/ m², mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 350.000,- mit 1,12 und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 400.000,- mit 1,10 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 372.273,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten, der Objektsart und der Marktsituation mit 1,07 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 42.000,00 geschätzt (tlw. Ausbesserung der Fassaden EUR 5.000,00; Ausbesserung bzw. Erneuerung der beschädigten Fensterlaibungen, Fensterbänke und Rollläden im Erdgeschoss EUR 2.500,00; Sanierung bzw. Ausbesserung der Dachentwässerung und Abdichtung im Bereich des Anbaus EUR 4.000,00; tlw. Sanierung des Kellergeschosses EUR 5.000,00; Sanierung der Holztreppen und Ausbesserung der Wandverkleidung im Bereich des Treppenhauses EUR 4.000,00; tlw. Ausbesserung bzw. Erneuerung der Bodenbeläge in den Wohnungen EUR 3.500,00; Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der im Deckenbereich des Obergeschossbades vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sowie Behebung dieser und Beseitigung der Folgeschäden sowie tlw. Sanierung der Bäder beider Wohnungen EUR 8.000,00; tlw. Sanierung des Dachgeschosses hinsichtlich einer Nutzung als Abstellfläche EUR 2.500,00; Restarbeiten wie tlw. Ausbesserung bzw. Erneuerung der Türzargen, Erneuerung der Fensterbank in der Obergeschossküche, Ausbesserung der Fliesenbelag der Eingangs- und Kellertreppen, tlw. Ausbesserung der Lackierung der Heizkörper, Überprüfung bzw. tlw. Sanierung der Elektroinstallation, Erstellung eines Energieausweises EUR 4.500,00; anfallenden Kosten für die Wiederherstellung der genehmigten Nutzung des Nebengebäudes als Garage EUR 3.000,00).

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

Für die Beseitigung der Grenzzäune zur rückwärtigen Gartenfläche und für die tlw. Ausbesserung der Außenanlagen diesbezüglich werden zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.000,00 in Abzug gebracht.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

314,41 m ² BGF x EUR 1.415,- /m ²	EUR 444.890,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 26.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 470.890,-
- Alterswertminderung 63 % ¹	EUR 296.661,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 174.229,-

Pkw-Garage:

19,18 m ² BGF x EUR 462,- /m ²	EUR 8.861,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 8.861,-
- Alterswertminderung 25 % ²	EUR 2.215,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 6.646,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 174.229,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 6.646,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 180.875,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 14.470,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 195.345,-
+ Bodenwert	EUR 176.928,-
vorläufiger Sachwert	EUR 372.273,-
7 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,07)	EUR 26.059,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 398.332,-
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	EUR 43.000,-
marktangepasster Sachwert	EUR 355.332,-

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

³ Bauschäden und Baumängel, Kosten für die Wiederherstellung der Garagennutzung und der Ausbesserung der Außenanlagen

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungstichtag, dem 06.05.2025, somit

EUR 355.332,-.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind zurzeit vermietet. Das Objekt befindet sich zum Teil jedoch in einem vernachlässigten baulichen Zustand. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Teilsanierung dieser ausgegangen.

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 Wesseling abgeleitet. Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 70 m² bis 89,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 5,90 /m² bis EUR 7,40 /m². Die Basismiete wird für die Erdgeschosswohnung somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Objektsgröße, der Lage und des Baujahres (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnfläche 78,41 m²; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1975; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit dem Durchschnittswert der vorgenannten Mieten und somit mit EUR 6,65 /m² ermittelt. Von dieser wird die Miete der Wohnung abgeleitet. Für die Mitbenutzung des Kellers und der Abstellfläche im Dachgeschoß sowie für die Nutzung des Gartens ist ein Aufschlag in Höhe von 35 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 9,00 /m². Diese Miete wird für die Erdgeschosswohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 50 m² bis 69,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,00 /m² bis EUR 7,70 /m². Für die Obergeschosswohnung wird die Basismiete unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahrs und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnfläche 57,14 m²; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1975; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit dem Durchschnittswert der o. g. Mieten und somit mit EUR 6,85 /m² ermittelt. Von dieser wird die Miete der Wohnung abgeleitet. Für die Mitbenutzung des Kellers und der Abstellfläche im Dachgeschoß ist ein Aufschlag in Höhe von 20 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,20/m². Diese Miete wird für die Obergeschosswohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Für die Nutzung des Nebengebäudes (nach Wiederherstellung der genehmigten Nutzung als Garage) wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 350,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 17,95 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für die Garage 26,17 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Zweifamilienhäuser, eigengenutzt) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,0 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten, der Lage, der Größe und der sonstigen Objektsmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,9 % unterstellt (+ 0,9 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975), die der Pkw-Garage auf 45 Jahre (fiktives Baujahr 2010) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 43.000,- geschätzt.

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

78,41 m ² x EUR 9,00 /m ² x 12 Monate	EUR 8.468,-
+ 57,14 m ² x EUR 8,20 /m ² x 12 Monate	<u>EUR 5.623,-</u>
Insgesamt	EUR 14.091,-
– Bewirtschaftungskosten 17,95 %	<u>EUR 2.529,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 11.562,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,9 % von EUR 169.851,- ¹	<u>EUR 3.227,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 8.335,-
x Kapitalisierung mit 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren	
Barwertfaktor: 22,71 ²	<u>EUR 189.288,-</u>
Ertragswert Wohnhaus	EUR 189.288,-

Pkw-Garage:

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR 600,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	<u>EUR 157,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 443,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,9 % von EUR 7.077,- ¹	<u>EUR 134,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 309,-
x Kapitalisierung mit 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren	
Barwertfaktor: 30,07 ²	<u>EUR 9.292,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage	EUR 9.292,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 189.288,-
Ertragswert Pkw-Garage	<u>EUR 9.292,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 198.580,-
+ Bodenwert	<u>EUR 176.928,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 375.508,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 43.000,-</u>
Ertragswert	EUR 332.508,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21³ Bauschäden und Baumängel, Kosten für die Wiederherstellung der Garagennutzung und der Ausbesserung der Außenanlagen

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungstichtag, dem 06.05.2025, somit

EUR 332.508,-.

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit EUR 355.332,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 332.508,-. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dem entsprechend EUR 349.626,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Wesseling, Blatt 99 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 23, Flurstück 29, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Saarlandstraße 1“ in der Größe von 456 m² wird zum Bewertungstichtag, dem 06.05.2025, somit auf gerundet

EUR 350.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 23, Flurstück 29, bebaut mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte, zusammengesetzt aus einem entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks erbauten, einseitig angebauten, voll unterkellerten, zweigeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Haupthauses angebauten, vermutlich teilunterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Flachdach sowie mit einem entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellten, nicht unterkellerten Nebengebäude (Pkw-Garage).
Hinweise	: Im Wohnhaus konnte ein Teil der Wohnräume der Erdgeschosswohnung sowie ein Teil der Kellerräume nicht von innen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes und das Betreten einer im hinteren Bereich befindlichen Teilfläche des Grundstücks waren, im Rahmen der Ortsbesichtigung, ebenfalls nicht möglich.
	Die Nummerierung der Wohnungen (Nr. I und II) wurde von der Unterzeichnenden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Saarlandstraße 1, 50389 Wesseling
Grundstücksgröße	: 456 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von dem ca. 70 m südöstlich des Grundstücks befindlichen Hallenbad und dem dahinter liegenden Stadion.

Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Niveau der Saarlandstraße. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 13 m an die Saarlandstraße und ist durchschnittlich ca. 35 m tief.
Baujahre	: Das Haupthaus und das Nebengebäude wurden, laut Bauakte, im Jahr 1936 erbaut. Der Hausanbau wurde 1967 erstellt.
Konstruktionsart	: Massivbauweise
Zustand	: <u>Zweifamilienhaus:</u> Das Gebäude weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Kunststofffenster wurden, laut Angaben der Teileigentümerin, im Jahr 2011 tlw. erneuert. Die Fassaden wurden vermutlich ca. 2014 wärmegedämmt. Die Dämmung wurde jedoch nicht fachgerecht ausgeführt. Die Fassaden sind stellenweise beschädigt und weisen Feuchtigkeitsschäden auf. Die Dachrinnen müssen zum Teil instandgesetzt werden. Im Erdgeschoss, zur Straße hin, sind die Fensterläbungen, Fensterbänke und die Rollläden stellenweise beschädigt. Der Steinbelag der Eingangstreppe ist stellenweise leicht beschädigt. Das, vom Treppenhaus des Obergeschosses aus zu begehende, Flachdach des Anbaus wurde zur Dachterrasse umgebaut.

Hierfür liegt jedoch keine Baugenehmigung vor und die Umbauarbeiten wurden nicht fachgerecht durchgeführt (nicht fachgerecht ausgeführte Entwässerung und verlegte Bodenfliesen, fehlende Abdichtung zum Mauerwerk). Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten kann, im Rahmen der Wertermittlung, nicht von einer Nutzung des Anbaudaches als Dachterrasse ausgegangen werden. Im Treppenhaus ist der Wandputz stellenweise beschädigt. Die Holzstufen bzw. die Lackierung dieser sind ebenfalls zum Teil beschädigt. Bei der zum Dachgeschoss führende Treppe wurden die Stufenmatten entfernt. Der Fliesenbelag der zum Keller führenden Treppe ist stellenweise beschädigt. Seitlich der Kelleraußentreppen weisen die Wände Feuchtigkeitsschäden auf. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte ein Teil der Wohn- und Kellerräume nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände, war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Die Elektroinstallation ist überprüfungsbedürftig. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf und die Bodenbeläge sind stellenweise beschädigt. Die in den Wohnungen durchgeführten Renovierungs- und Ausbauarbeiten wurden zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt. Hierbei wurde auf vorherigen Fliesen- und Laminatbodenbelag Teppichbodenbelag verlegt, wobei dieser überwiegend vollflächig verklebt wurde. Die Tapeten- und Anstricharbeiten wurden ebenfalls zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt.

Die Türzargen der Innentüren sowie die Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen sind zum Teil beschädigt. In der Küche der Erdgeschosswohnung ist der Estrichboden stellenweise beschädigt. In der Küche des Obergeschosses ist die Fensterbank im Eckbereich beschädigt. Im Bad der Obergeschosswohnung weist die Decke stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. In den Bädern der Wohnungen wurden die Wandfliesen zum Teil nicht fachgerecht verlegt und die WCs nicht fachgerecht eingebaut. Die Bäder sind zum Teil sanierungsbedürftig. Die Lackierung der Heizkörper ist zum Teil beschädigt. Das Dachgeschoß des Haupthauses wurde nachträglich, ohne Genehmigung, ausgebaut. Dieser Bereich befindet sich zum Teil in einem stark vernachlässigten baulichen Zustand (siehe Seite 10 des Gutachtens). Für das Gebäude wurde, laut Angaben der Teileigentümerin, noch kein Energieausweis erstellt.

Nebengebäude (Pkw-Garage):

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Laut Bauakte handelt es sich bei dem Nebengebäude um eine, im Jahr 1936, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellte Garage. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Gebäude ohne Genehmigung umfunktioniert und nach Südwesten und Südosten hin durch Anbauten erweitert wurde. Die Baumaßnahmen wurden jedoch tlw. nicht fachgerecht durchgeführt und sind zum Teil nicht weitergeführt bzw. nicht abgeschlossen.

Somit befindet sich das Gebäude in einem unfertigen Zustand. Die Dacheindeckung und -entwässerung wurden tlw. nicht fertiggestellt und das Fenster des rückwärtigen Erweiterungsbau nicht eingebaut. Die Dacheindeckung ist stellenweise beschädigt. Das Garagentor wurde entfernt und durch eine einflügelige Eingangstür und ein Fenster ersetzt. Weitere Aussagen können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht gemacht werden.

Von einer nachträglichen Genehmigung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen kann nicht mit Sicherheit ausgegangen werden (Grenzbebauung). Somit wurde im Rahmen der Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung des Gebäudes als Garage ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten wurden berücksichtigt (Rückbau der Erweiterungsbauten, Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung, Ausbesserung der Fassaden).

Wohnfläche des Wohnhauses (geschätzt) : 78,41 m² Wohnung I (EG)
57,14 m² Wohnung II (OG)
 135,55 m² insgesamt

Grundrisseinteilung des Wohnhauses : Kellergeschoss:
 3 Kellerräume, Flur

Erdgeschoss:
 Treppenhaus/Flur;
 Wohnung I: 3 Zimmer, Wohnküche, Flur,
 Bad, Terrasse

Obergeschoss:
Treppenhaus/Flur;
Wohnung II: 2 Zimmer, Wohnküche, Flur,
Bad

Dachgeschoss:
3 Räume, Flur, Bad

Die Grundrissanordnungen der Wohnungen
sind zweckdienlich und entsprechen den
heutigen Wohnansprüchen.

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

XXXXX,
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 9/24).
Eingetragen am 23.02.2024.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden

Wohnungsbinding : es ist keine Wohnungsbinding 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	: Die im Erdgeschoss (seit 01.04.2022) und Obergeschoss (seit 01.08.2022) des Gebäudes befindlichen Wohnungen sind vermietet. Die Dachgeschossräume sowie das Nebengebäude sind zurzeit ungenutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse	: Sachwert : EUR 355.332,- Ertragswert : EUR 332.508,-
Wertermittlungsstichtag	: 06.05.2025
Verkehrswert	: EUR 350.000,-

Bergheim, den 03.09.2025

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

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



Zweifamilien-Doppelhaushälfte „Saarlandstraße 1“



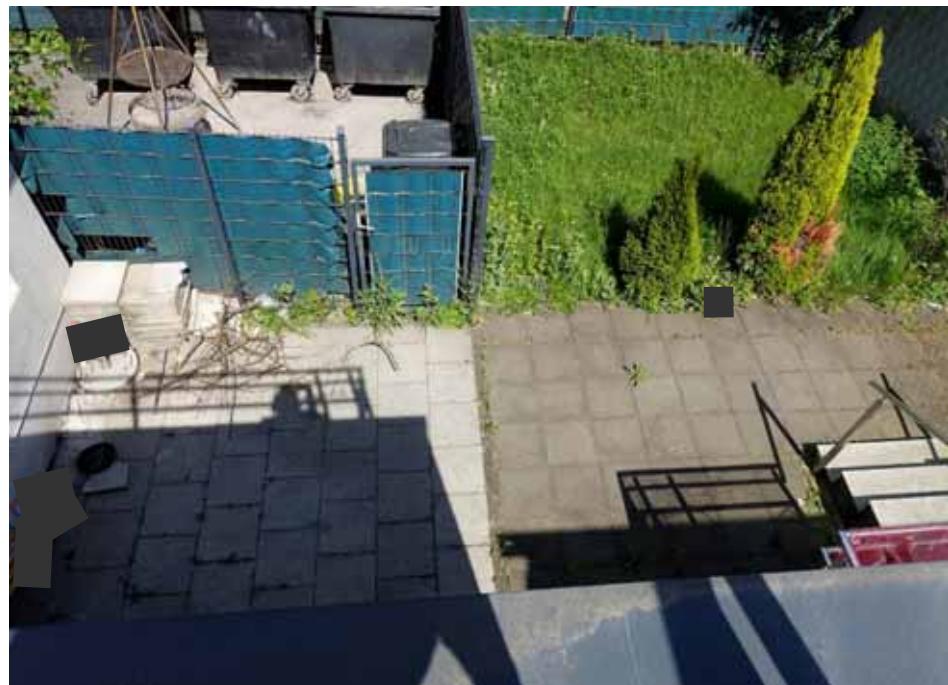
Nebengebäude



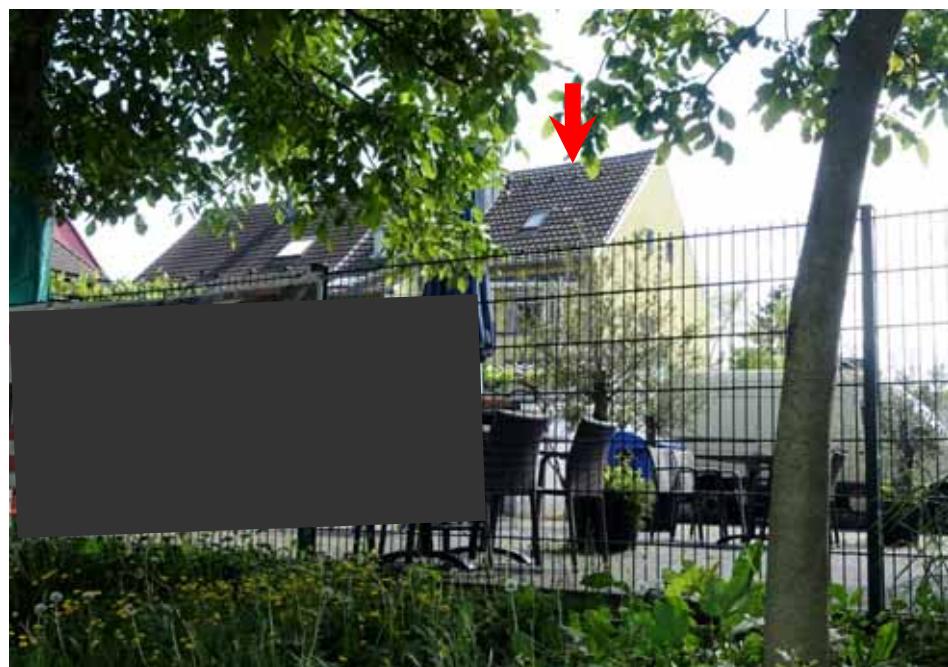
Rückansicht des Haupthauses



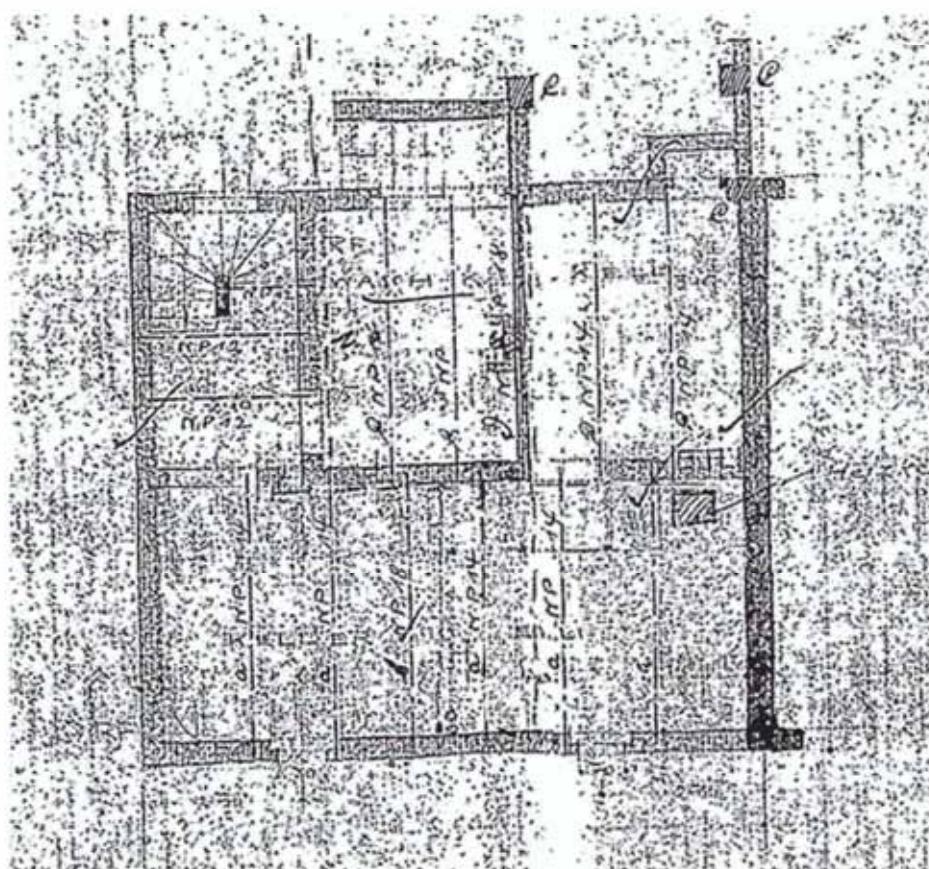
Rück-/ Seitenansicht des Anbaus, Seitenansicht des Nebengebäudes



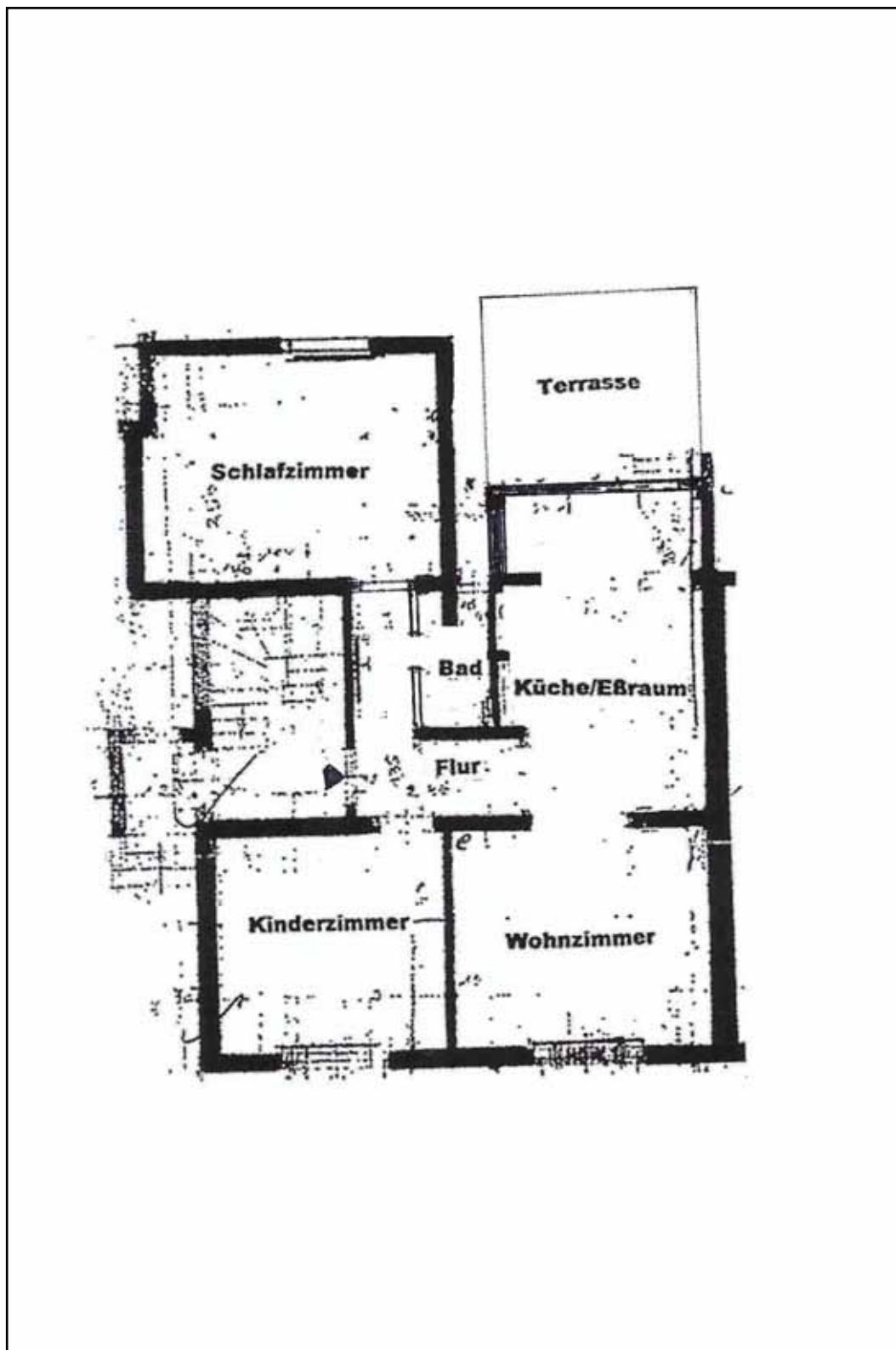
rückwärtiger Grundstücksbereich



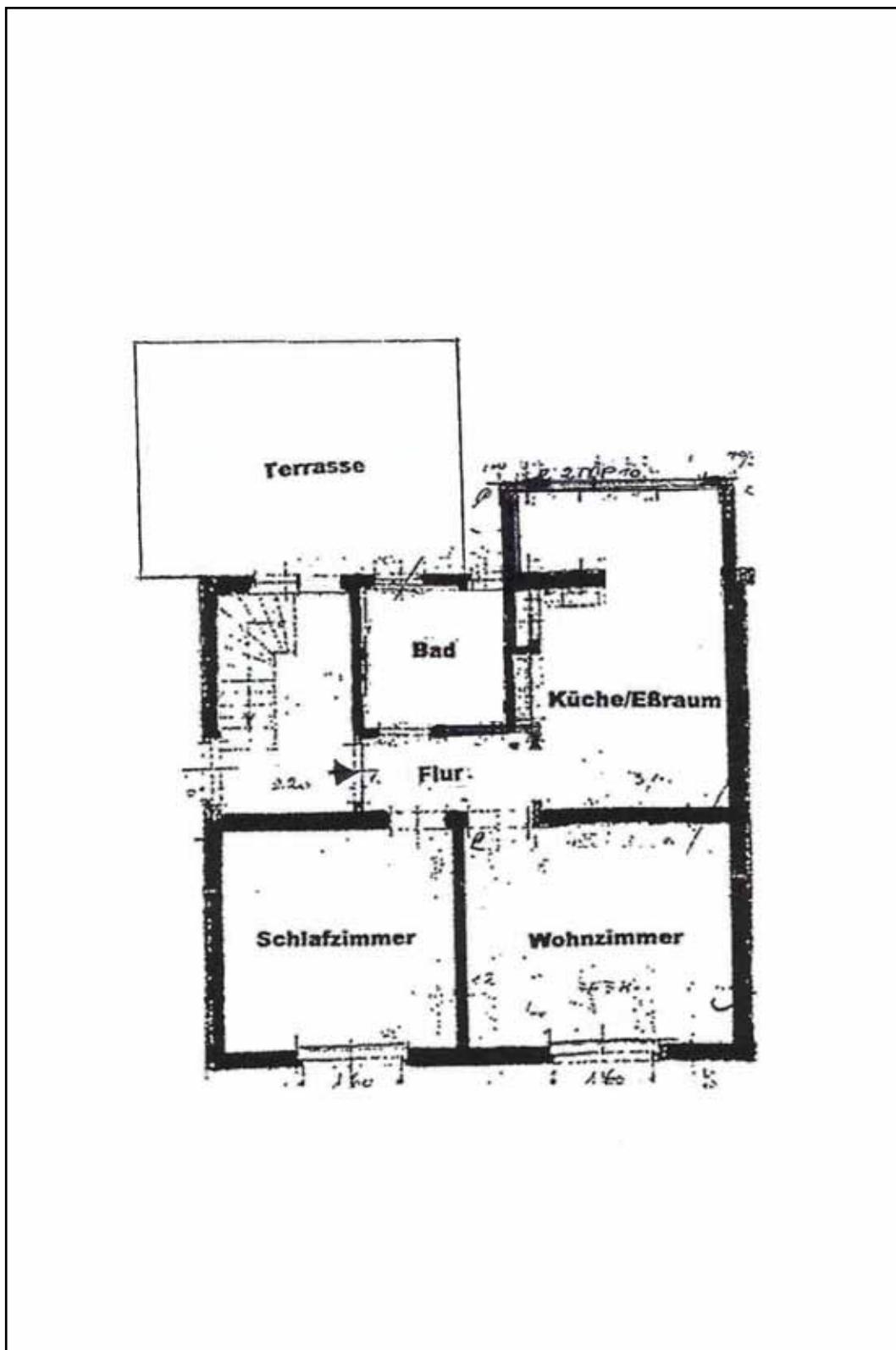
Blick von der rückwärtig angrenzenden Elsässer Straße aus



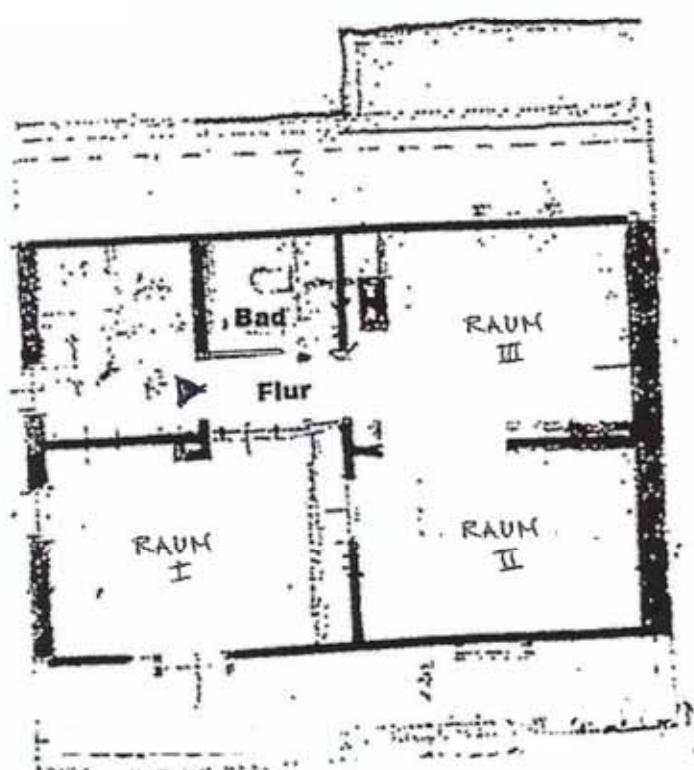
Kellergeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß