

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Brühl, Blatt 3251
eingetragenen 5.100/100.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück,

Mertener Straße 5, 7, 9, 11, 50321 Brühl,
Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73, verbunden mit
dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8
bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses
„Mertener Straße 11“ und an zwei dazugehörigen, jeweils
im Kellergeschoss und im Dachboden dieses Gebäudes
befindlichen, Abstellräumen



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 9/25 -

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

Auftragsdatum : 24.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 26.08.2025

Wertermittlungstichtag : 26.08.2025

Qualitätsstichtag : 26.08.2025

Verkehrswert : EUR 220.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10
3.1	Baubeschreibung	10
3.2	Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 8	14
3.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
3.4	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	17
3.5	Außenanlagen	18
4	Verkehrswertermittlung des 5.100/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73	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	30
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Sachwertberechnung	35
4.6	Verkehrswertermittlung	39
5	Zusammenfassung	40

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 24.06.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Brühl, Blatt 3251 eingetragenen 5.100/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73, Hof- und Gebäudefläche, Brühl, „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ in der Größe von 3.292 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“ und an zwei dazugehörigen, jeweils im Kellergeschoss und im Dachboden dieses Gebäudes befindlichen, Abstellräumen

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Dienstag, den 19.08.2025, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Der vorgenannte Ortstermin wurde auf Wunsch der Teileigentümerin, Frau XXXXX, auf Dienstag, den 26.08.2025, 10.00 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau XXXXX, Teileigentümerin des Objekts
- Herr XXXXX, Teileigentümer des Objekts
- Frau Rechtsanwältin XXXXX, Rechtsbeistand der Teileigentümerin, Frau XXXXX
- sowie die Unterzeichnende.

Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen und aufgemessen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Wohnungsgrundbuch von : Brühl, Blatt 3251

Gemarkung : Brühl

Flur : 31

Flurstück : 73

Größe : 3.292 m²

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : Miteigentumsanteil von 5.100/100.000 an dem Grundstück Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73, Hof- und Gebäudefläche, „Mertener-Straße 5, 7, 9, 11“¹ in der Größe von 3.292 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Mertener-Straße 11, im Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung (Nr. 8 des Aufteilungsplans); das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in den Blättern 3243, 3245 bis mit 3251, 2610, 3252 bis mit 3262, 3533, 3263, 3264 und 3265, gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung des Wohnungseigentums grundsätzlich der Zustimmung des Verwalters.

¹ Die Anschrift bzw. der Straßename wurde im Grundbuch mit einem Bindestrich (Mertener-Straße 5, 7, 9, 11) und somit nicht korrekt eingetragen.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Veräußerungsbeschränkung auf die Eintragungsbewilligung vom 1. Juli 1964 Bezug genommen. Eingetragen am 24. November 1965, und umgeschrieben am 7. Juli 1972.

Die Zustimmung des Verwalters ist nicht erforderlich für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Weiterhin ist die Zustimmung des Verwalters und der Wohnungseigentümer nicht erforderlich für den Fall, dass die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswohnungsbaumittel) in Düsseldorf das Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung erwirbt oder später weiterveräußert. Ergänzend eingetragen am 14. Dezember 1966, und umgeschrieben am 7. Juli 1972.

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

XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 9/25).
Eingetragen am 05.03.2025.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

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

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in 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 Brühl (Brühl-City). Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das an der Nordostseite der Mertener Straße und der Nordseite der Hubert-Geuer-Straße liegt. Beide Straßen sind als ruhige Anliegerstraßen anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in geschlossener bzw. offener Bauweise. Der Südfriedhof liegt in ca. 60 m Entfernung südlich, der Brühler Schlosspark in ca. 200 m Entfernung östlich des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Brühl hat einschließlich aller Stadtteile ca. 46.200 Einwohner. Der Stadtteil Brühl hat ca. 4.800 Einwohner.

¹ siehe Punkt 2.3

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

In Brühl sind Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung kann als gut bezeichnet werden. Die Anschlussstelle „Brühl“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 3 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 verbindet Brühl mit den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln - Bremen) und 61 (Venlo - Koblenz). Die Bundesstraße 265 (Köln - Schleiden) verläuft ca. 3 km nordwestlich von dem Bewertungsgrundstück.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof Brühl befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahn liegt ca. 400 m entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 3.292 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 95 m an die Mertener Straße und ist durchschnittlich ca. 35 m tief. Im Süden grenzt es mit einer Breite von ca. 34 m an die Hubert-Geuer-Straße.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben.

Das vorliegende Grundstück ist im Altlastenkataster der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nicht aufgeführt. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen erbrachte keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

Obwohl sich auch während des Ortstermins keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergaben, können diese grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Es ist mit den Mehrfamilienhäusern „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ bebaut.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „01.93 BP Nr. 1, In der Maar“ der Stadt Brühl. Dieser weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: III
- offene Bauweise.

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

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

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei Häuserblocks, den Mehrfamilienhäusern „Mertener Straße 5, 7“ sowie „Mertener Straße 9, 11“ bebaut und in vierundzwanzig Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Die Gebäude wurden im Jahre 1964 erstellt.

Die Mehrfamilienhäuser wurden vollunterkellert, dreigeschossig, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt (sechs Wohneinheiten je Haus; zwei Einheiten pro Etage). Das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“.

Dem Sondereigentum wurde, laut vorliegender Aufteilungserklärung, zwei im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnete Abstellräume zugeordnet. Diese befinden sich jeweils im Dachboden und im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“. Hinsichtlich des Kellergeschosses liegt dem zuständigen Grundbuchsamt kein Aufteilungsplan vor. Der Aufteilungsplan des Kellergeschosses wurde der Unterzeichnenden durch den Wohnungseigentumsverwalter zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer des Bewertungsobjekts haben die Unterzeichnende, im Rahmen der Ortsbesichtigung, über die Position des von ihnen genutzten Kellerraumes informiert. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um den im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Kellerraum, sondern um den ursprünglich für den Hausmeister vorgesehenen Raum. Diesbezüglich liegen der Unterzeichnenden keine weiteren Informationen vor.

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

Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Entlang der Grundstücksgrenzen sind mehrere Pkw-Stellplätze vorhanden. Diese werden von den Eigentümern der Wohnanlage gemeinschaftlich genutzt (Siehe Punkt 3.5).

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war ein Aufmaß der Räume tlw. nur beschränkt möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen und Wohnflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der am Ortstermin erfassten Daten sowie der vorliegenden Bauakten und der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten sind die Berechnungen nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung, auf den Aussagen des WEG-Verwalters sowie auf den vorliegenden Bauunterlagen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren somit auf Angaben aus den Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus „Mertener Straße 11“, Gemeinschaftseigentum:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände	: massiv
Fassade	: in Rauputz gestrichen
Decken	: Keller- und Geschossdecken in Stahlbeton
Treppen	: Geschosstreppen in Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit kunststoffbeschichtetem Handlauf; Kelleraußentreppe als Betontreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung

Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Heizung	: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, Heizungsraum im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Mertener Str. 9“
Fenster	: im Treppenhaus als doppelverglaste Kunststofffenster, im Kellerbereich als einfach verglaste Holz- bzw. Stahlkellerfenster mit Schutzgitter
Außenfensterbänke	: in Metall
Rollläden	: tlw. mit Holzrollläden, tlw. mit Kunststoffvorsatzrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metall-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung und integrierten Briefkästen und Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage; Stahltüren vom Treppenhaus zum Dachboden sowie zum Kellergeschoss; Innentüren im Kellergeschoss als Brettertüren, Kelleraußentür als lackierte Holztür mit verglastem Lichtausschnitt
Fußboden	: im Treppenhaus mit Kunststeinbelag, im Dachboden mit Grobspanplatten ausgelegt, im Kellergeschoss mit Estrichbelag
Wandbehandlung	: im Treppenhaus mit strukturierten Fliesen verkleidet, im Dachboden tlw. beigeputzt und gestrichen, im Kellergeschoss tlw. gestrichen
Deckenbehandlung	: im Treppenhaus verputzt und gestrichen, im Dachboden und im Kellergeschoss ohne Verkleidung

Zustand : Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Im Kellergeschoss waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Der Estrichbelag der Böden ist stellenweise beschädigt.

Laut Aussage des Wohnungseigentumsverwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant. An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnanlage insgesamt EUR 58.040,20 (Stand 31.12.2024) vorhanden.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8:

Ausstattung und Ausführung:

Heizung : gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasser –
Versorgung : über Elektrodurchlauferhitzer

Fenster : als doppelverglaste Kunststofffenster

Innenfensterbänke : in Stein

Rollläden : Holzrollläden

Türen : Wohnungseingangstür als weiß lackierte Holztür in Holzzarge mit Spion, Innentüren als weiß lackierte Holztüren in Holzzargen

Beleuchtung und
Belüftung : gut

Zustand : Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Die Türblätter und Türzargen bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise leicht beschädigt. Die Rollläden sind zum Teil stellenweise beschädigt. Im Kinderzimmer II ist der Rollladengurt gerissen. Im Kinderzimmer I ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. Die Parkettbodenbeläge sind zum Teil beschädigt und stellenweise abgenutzt. Im Schlafzimmer weist die Außenwand bzw. die Decke im oberen Eckbereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad weist die Decke im Randbereich, oberhalb des Rollladenkastens, ebenfalls stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Lichte Raumhöhe:

Erdgeschoss : ca. 2,53 m

3.2 Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 8

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss rechts des Wohnhauses „Mertener Straße 11“. Das Wohnzimmer und die angrenzende Loggia sowie die Kinderzimmer sind zur Westseite, das Schlafzimmer und die restlichen Räume zur Ostseite ausgerichtet.

Wohnung Nr. 8:

Wohnzimmer	: Parkettbodenbelag (Stabparkett), Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Loggia
Schlafzimmer	: Parkettbodenbelag (Stabparkett), Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

Kinderzimmer I	: Parkettbodenbelag (Stabparkett), Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Zugang zum Kinderzimmer II
Kinderzimmer II	: Parkettbodenbelag (Stabparkett), Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Küche	: Kunststoffbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel, Decke verputzt und gestrichen
Flur	: Parkettbodenbelag (Stabparkett), Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Einbauschränk
Gäste-WC	: mit Stand-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Bad	: mit Stand-WC, Waschtisch mit Unterschränk (in Holz mit zwei Schubladen) und Badewanne, sanitäre Einrichtung in einfacher bis durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Waschmaschinenanschluss
Loggia	: als Betonplatte, zur Straße hin mit massiver Betonbrüstung, die seitlichen Bereiche mit Metallgeländer, vom Wohnzimmer aus zu begehen

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

Der Hauseingang kann über ein einstufiges Podest begangen werden. Die Erdgeschosebene liegt um einige Stufen höher als die Ebene des Hauseinganges. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Im Innenbereich einer Wohnung wird eine Barrierefreiheit 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 in einem Teilbereich des Flurs (Durchgang zum Gäste-WC und Bad) nicht umsetzbar.

Dem Sondereigentum wurde jeweils ein im Dachboden und ein im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“ befindlicher Abstellraum zugeordnet. Der Abstellraum im Dachboden ist mit an Holzrahmen befestigtem Maschendraht von den übrigen Abstellräumen abgetrennt. Der o. g. Kellerraum ist massiv abgetrennt. Als Gemeinschaftsräume sind eine Waschküche sowie ein Abstellraum für Fahrräder im Kellergeschoss vorhanden.

Die vorliegenden Aufteilungspläne wurden mit der Örtlichkeit verglichen und soweit erforderlich ergänzt. Die als Anlage verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

3.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnung Nr. 8:

Wohnzimmer	
4,45 m x 5,23 m	23,27 m ²
Schlafzimmer	
4,48 m x 3,85 m	17,25 m ²
Kinderzimmer I	
2,36 m x 4,46 m	10,53 m ²

Kinderzimmer II	
4,46 m x 2,36 m	
– 0,38 m x 0,41 m	10,37 m ²
Küche	
2,34 m x 3,60 m	8,42 m ²
Flur	
1,48 m x 3,17 m	
+ 2,84 m x 2,12 m	
– 2,26 m x 0,25 m	
+ 1,14 m x 0,99 m	11,28 m ²
Gäste-WC	
1,84 m x 0,98 m	1,80 m ²
Bad	
1,71 m x 2,96 m	5,06 m ²
Loggia	
1,32 m x 4,25 m x ¼	<u>1,40 m²</u>
Wohnfläche	89,38 m²

3.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

<u>Bruttogrundfläche Mehrfamilienhäuser insgesamt:</u>	
35,87 m x 10,61 m x 5 x 2	<u>3.805,81 m²</u>
Bruttogrundfläche	3.805,81 m²

<u>Sondereigentum Nr. 8:</u>	
3.805,81 m ² x 5.100/100.000	<u>194,10 m²</u>
anteilige Bruttogrundfläche	194,10 m²

3.5 Außenanlagen

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

Die Zuwegungen zu den Wohnhäusern erfolgen von der Mertener Straße aus über mit Verbundsteinplatten befestigte Wege und in Beton erstellte Stufen. Die vor den Gebäuden befindlichen Grundstücksflächen sind mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, seitlich des Vorgartens des Hauses „Mertener Straße 5“, sind zwei mit Asphalt befestigte Pkw-Stellplätze vorhanden. Vier weitere Pkw-Stellplätze befinden sich zwischen den Vorgärten der Häuser „Mertener Straße 7 und 9“ und sechs weitere entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Diese Stellplätze sind mit Verbundpflastersteinen befestigt. Die vorgenannten Stellplätze werden von den Eigentümern der Wohnanlage gemeinschaftlich genutzt.

Unmittelbar hinter den Gebäuden ist das Grundstück mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bestanden. Es ist ein mit Verbundsteinplatten befestigter Gartenweg vorhanden. Der rückwärtige Garten ist zu den o. g. Pkw-Stellplätze hin mit Stabmattenzäunen, ansonsten mit an Metallpfählen angebrachten Maschendrahtzäunen eingegrenzt.

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

4 Verkehrswertermittlung des 5.100/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe unter Punkt 4.1.2). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Brühl (Richtwertzone 3047) EUR 410,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: III
- Geschossflächenzahl: 0,9.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung sowie des Zuschnitts des Grundstücks, hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 12 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 361,- /m². Der Bodenwert des Grundstücks beträgt somit zum Wertermittlungstichtag, dem 26.08.2025, bei einer Größe von 3.292 m²

EUR 1.188.412,-.

Der Wert des 5.100/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt

EUR 60.609,- (EUR 1.188.412,- x 5.100/100.000).

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am 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 wird zurzeit von der Teileigentümerin selbst bewohnt.

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

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 70 m² bis 89,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,90/m² bis EUR 8,40/m². Die Miete wird für das zu bewertende Objekt somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Grundrissaufteilung und der Größe des Objekts (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1977; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 89,38 m²), mit EUR 7,65/m² ermittelt (Mittelwert). Für die Nutzung des dazugehörigen Kellerraums, des Abstellraums im Dachboden und der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 10 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,40/m². Diese Miete wird für die Wohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich der zu bewertenden Wohnung wurden die Verwaltungskosten mit EUR 400,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 20,33 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

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

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten und aufgrund der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,3 % unterstellt (- 0,2 %).

Restnutzungsdauer

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 32 Jahre geschätzt (fiktives Baujahr 1977).

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).

Hinsichtlich des Sondereigentums wird die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes pauschal auf EUR 6.800,- geschätzt (*Ausbesserung und Instandsetzung der Parkettbodenbeläge EUR 2.400,-; Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der im Schlafzimmer und Bad stellenweise vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sowie Beseitigung der Folgeschäden EUR 1.600,-; Restarbeiten wie Ausbesserung der stellenweise beschädigten Lackierung der Türblätter und -zargen, Ausbesserung der Rollläden und Erneuerung des Rollladengurts im Kinderzimmer II sowie Ausbesserung bzw. Erneuerung der Fensterbank im Kinderzimmer I EUR 2.800,-*).

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

Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:

89,38 m ² x EUR 8,40 /m ² x 12 Monate	EUR 9.010,-
– Bewirtschaftungskosten 20,33 %	<u>EUR 1.832,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 7.178,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,3 % von EUR 60.609,-	<u>EUR 788,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 6.390,-
x Kapitalisierung mit 1,3 % und einer	
Restnutzungsdauer von 32 Jahren	
Barwertfaktor: 26,04 ¹	<u>EUR 166.396,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 166.396,-
+ Bodenwert anteilig	<u>EUR 60.609,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 227.005,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 6.800,-</u>
Ertragswert	EUR 220.205,-

Der Ertragswert des 5.100/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungstichtag, dem 26.08.2025

EUR 220.205,-.

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.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

² Bauschäden, Baumängel des Wohnungseigentums

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

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

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

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst.

Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

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

Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt (**Alterswertminderungsfaktor**; § 38 ImmoWertV 21). Als Restnutzungsdauer (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am 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 134,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 189,6.

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:
Standardstufe 3 EUR 825,00/m² BGF

Korrektur für die Gebäudestandards: 0,85
Korrektur für die Wohnungsgröße: 0,93
 $\text{EUR } 825,00/\text{m}^2 \times 0,85 \times 0,93 = \text{EUR } 652,16/\text{m}^2$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 652,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.236,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.236,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.236,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

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

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 32 Jahre (fiktives Baujahr 1977) 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 160.411,- mit 1,40 angesetzt. Der ermittelte Sachwertfaktor und der hieraus resultierende Sachwert sind unter Berücksichtigung der Marktlage plausibel und als angemessen anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hinsichtlich des Sondereigentums wird die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 6.800,- geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt ermittelt:

194,10 m ² BGF x EUR 1.236,- /m ²	<u>EUR 239.908,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 239.908,-
– Alterswertminderungsfaktor 60 % ¹	<u>EUR 143.945,-</u>
Sachwert Gebäude	EUR 95.963,-
+ Sachwert der Außenanlagen (anteilig)	<u>EUR 3.839,-</u>
Sachwert des Gebäudes einschließlich Außenanlagen	EUR 99.802,-
+ Bodenwert (anteilig)	<u>EUR 60.609,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 160.411,-
40 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,40)	<u>EUR 64.164,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 224.575,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 6.800,-</u>
Sachwert	EUR 217.775,-

Der Sachwert des 5.100/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungstichtag, dem 26.08.2025

EUR 217.775,-.

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

² Bauschäden, Baumängel des Wohnungseigentums

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 220.205,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 217.775,-. 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 219.598,-.

Der Verkehrswert des im Wohnungsbuch von Brühl, Blatt 3251 eingetragenen 5.100/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73, Hof- und Gebäudefläche, „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ in der Größe von 3.292 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“ und an zwei dazugehörigen, jeweils im Kellergeschoss und im Dachboden dieses Gebäudes befindlichen Abstellräumen, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.08.2025, somit auf gerundet

EUR 220.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: 5.100/100.000 Miteigentumsanteil an dem Eckgrundstück Gemarkung Brühl, Flur 31, Flurstück 73, Hof- und Gebäudefläche, „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ in der Größe von 3.292 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“ und an zwei dazugehörigen, jeweils im Kellergeschoss und im Dachboden dieses Gebäudes befindlichen, Abstellräumen.
Hinweis	: Hinsichtlich des Kellergeschosses liegt dem zuständigen Grundbuchsamt kein Aufteilungsplan vor. Der Aufteilungsplan des Kellergeschosses wurde der Unterzeichnenden durch den WEG-Verwalter zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer haben die Unterzeichnende, im Rahmen der Ortsbesichtigung, über die Position des von ihnen genutzten Kellerraumes informiert. Hierbei handelte es sich jedoch nicht um den im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Kellerraum, sondern um den ursprünglich für den Hausmeister vorgesehenen Raum. Diesbezüglich liegen der Unterzeichnenden keine weiteren Informationen vor.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Mertener Straße 11, 50321 Brühl
Grundstücksgröße	: 3.292 m ²

Grundstücksbeschreibung : Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 95 m an die Mertener Straße und ist durchschnittlich ca. 35 m tief. Im Süden grenzt es mit einer Breite von ca. 34 m an die Hubert-Geuer-Straße.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“ bebaut und in 24 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Wohnung Nr. 8 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauses „Mertener Straße 11“. Dieses Gebäude ist voll unterkellert, dreigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt und in 6 Eigentumswohnungen (2 Wohneinheiten pro Etage) aufgeteilt.

Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Baujahr : 1964

Konstruktionsart : Massivbau

Baulicher Zustand : Wohnhaus „Mertener Straße 11“: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Im Kellergeschoss waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Der Estrichbelag der Böden ist stellenweise beschädigt. Laut Aussage des Wohnungseigentumsverwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant. An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnanlage insgesamt EUR 58.040,20 (Stand 31.12.2024) vorhanden.

Wohnung Nr. 8:

Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Die Türblätter und Türzargen bzw. die Lackierung dieser ist stellenweise leicht beschädigt. Die Rollläden sind zum Teil stellenweise beschädigt. Im Kinderzimmer II ist der Rollladengurt gerissen. Im Kinderzimmer I ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. Die Parkettbodenbeläge sind zum Teil beschädigt und stellenweise abgenutzt. Im Schlafzimmer weist die Außenwand bzw. die Decke im oberen Eckbereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad weist die Decke im Randbereich, oberhalb des Rollladenkastens, ebenfalls stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 8

: Wohnzimmer, Schlafzimmer,
2 Kinderzimmer, Küche, Flur, Gäste-WC,
Bad, Loggia

Die Grundrissanordnung der Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Dem Sondereigentum wurde jeweils ein im Dachboden und ein im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“ befindlicher Abstellraum zugeordnet.

Wohnfläche der
Wohnung Nr. 8

: 89,38 m²

Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 9/25). Eingetragen am 05.03.2025.
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	: das Objekt wird zurzeit von der Teileigentümerin selbst bewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
WEG – Verwalter	: XXXXX

Hausgeld laut Angaben
des WEG-Verwalters : EUR 462,00/ Monat

Wertermittlungsergebnisse : Ertragswert: EUR 220.205,-
Sachwert: EUR 217.775,-

Wertermittlungsstichtag : 26.08.2025

Verkehrswert : EUR 220.000,-

Bergheim, den 04.11.2025

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

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



Mertener Straße, Blick Richtung Südosten,
Mehrfamilienhäuser „Mertener Straße 5, 7, 9, 11“



Mehrfamilienhäuser „Mertener Straße 9, 11“



Mehrfamilienhaus „Mertener Straße 11“,
Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss rechts



Hauseingangsbereich



Mehrfamilienhaus „Mertener Straße 11“, Frontansicht,
Wohnung Nr. 8



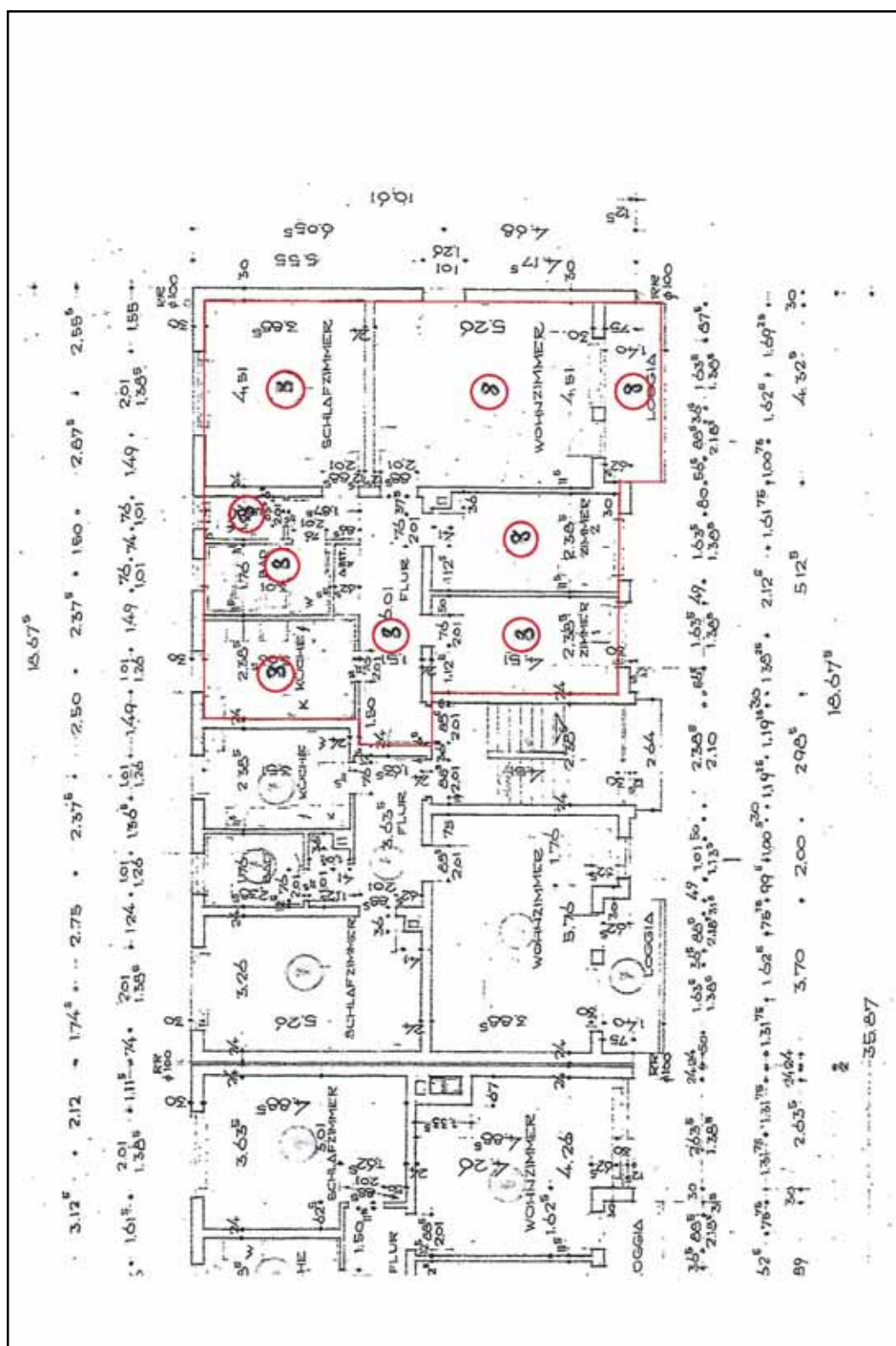
Seitenansicht



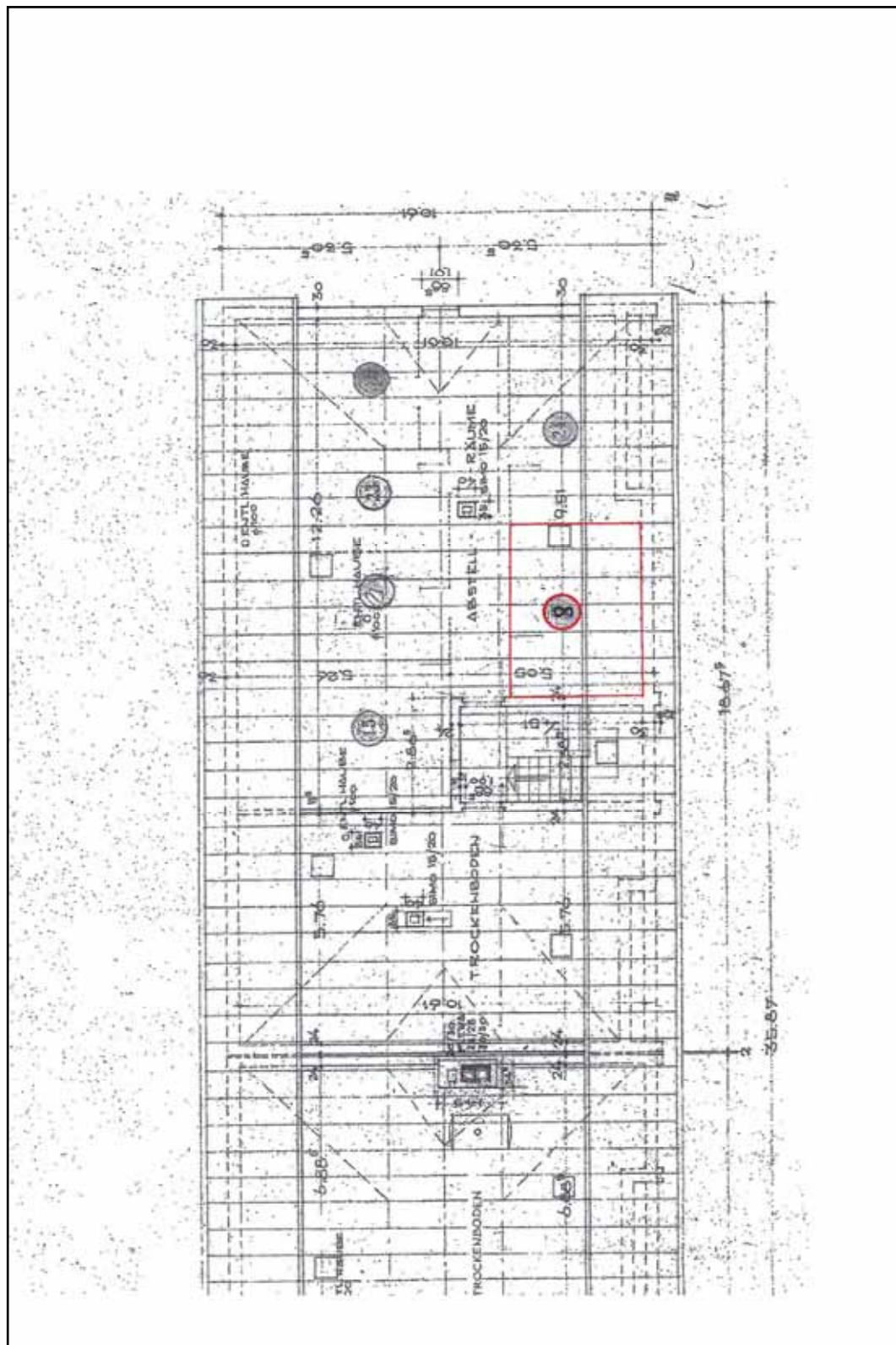
Seiten-/ Rückansicht des Mehrfamilienhauses „Mertener Straße 11“,
Blick von der Hubert-Geuer-Straße aus



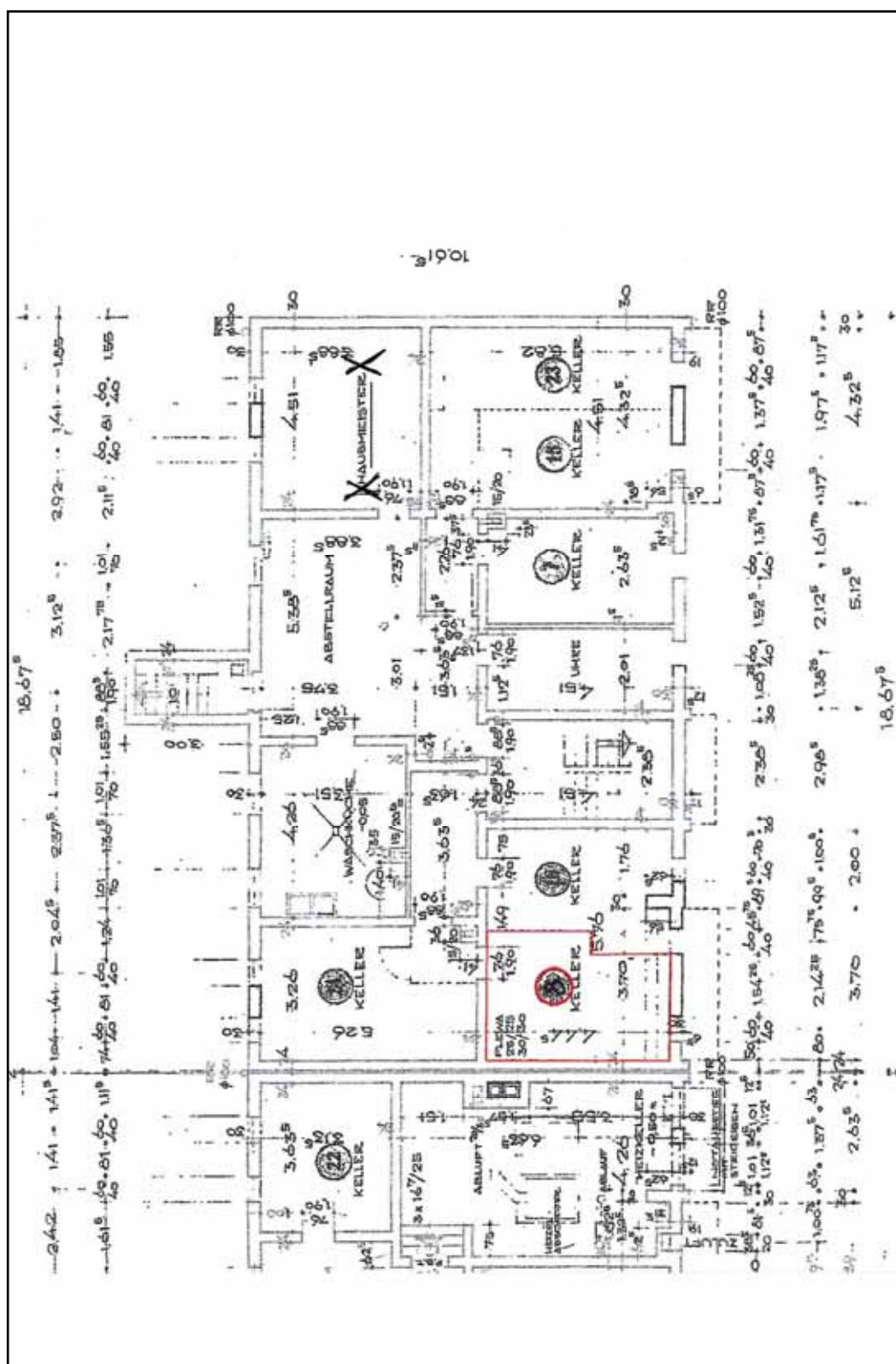
Wohnung Nr. 8



Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss rechts des Hauses Nr. 11



Abstellraum Nr. 8 im Dachboden des Hauses Nr. 11



Abstellraum Nr. 8 im Kellergeschoss des Hauses Nr. 11