

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-Fertiggarage mit Abstellraum bebaute Grundstück Gemarkung Badorf, Blatt 4226, Flur 15, Flurstück 2759,
Lenterbachsweg 81,
50321 Brühl - Badorf,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 13/25 -

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

Auftragsdatum : 29.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 06.06.2025
Wertermittlungsstichtag : 06.06.2025
Qualitätsstichtag : 06.06.2025

Verkehrswert : EUR 697.000,-

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	13
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	14
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	15
3.5	Außenanlagen	17
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Badorf, Flur 15, Flurstück 2759	18
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24

4.4.2	Sachwertberechnung	28
4.5	Ertragswertermittlung	33
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.5.2	Ertragswertberechnung	36
4.6	Verkehrswertermittlung	40
5	Zusammenfassung	41

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 29.04.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Badorf, Blatt 4226 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-Fertiggarage mit Abstellraum bebauten Grundstücks

- Gemarkung Badorf, Flur 15, Flurstück 2759, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Lenterbachsweg 81“, in der Größe von 759 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Freitag, den 06.06.2025, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Das Objekt wird von dem Teileigentümer, Herrn XXXXX, bewohnt. Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde durch die Mutter des Teileigentümers, Frau XXXXX (Vorname unbekannt), welche nur kurzzeitig anwesend war, verweigert. Sie war nicht über den Ortstermin informiert und der Teileigentümer war nicht anwesend. Die Unterzeichnende teilte ihr mit, dass ein zweiter Ortstermin auf Wunsch des Teileigentümers, telefonisch oder schriftlich, mit der Unterzeichnenden vereinbart werden kann. Herr XXXXX stellte diesbezüglich jedoch keinen Antrag.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs war nicht möglich.

Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Badorf, Blatt 4226
Gemarkung	: Badorf
Flur	: 15
Flurstück	: 2759
Größe	: 759 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX geb. 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 13/25). Eingetragen am 07.03.2025.
Baulisten	: 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. ¹
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2 Lagebeschreibung

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

Die Stadt Brühl hat insgesamt 7 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Badorf, an der Ostseite der Straße „Lenterbachsweg“. Diese ist als ruhige Anliegerstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-Garage mit Abstellraum bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in offener Bauweise. Die östlich angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Der Freizeitpark Phantasialand befindet sich südlich des Bewertungsobjekts, in ca. 300 m Entfernung.

Die Stadt Brühl hat einschließlich aller Stadtteile ca. 46.800 Einwohner. Der Stadtteil Badorf hat ca. 6.300 Einwohner.

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

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

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

¹ siehe Punkt 2.3

Die Verkehrslage des Grundstücks kann als gut bezeichneten werden. Die Anschlussstelle „Brühl-Süd“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 1 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. 4 km nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof Brühl befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 120 km Entfernung.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 759 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 17 m an die Straße „Lenterbachsweg“ und ist durchschnittlich ca. 16 m breit und ca. 47 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist im vorderen Bereich, soweit ersichtlich, tlw. leicht geneigt.

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist laut Bauakte mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-Fertiggarage mit Abstellraum bebaut. Es ist voll erschlossen.

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

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

Es handelt sich um baureifes Land.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Wohnhauses (Fassadenausbildung, straßenseitig) ist davon auszugehen, dass es entsprechend der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne erstellt wurde.

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

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilienhaus „Lenterbachsweg 81“ und einer Pkw-Fertiggarage mit einem als Abstellraum dienenden bebaut.

Das Wohnhaus wurde laut Bauakte im Jahr 1999 erbaut. Das Gebäude wurde, mit Ausnahme von einem kleinen Teilbereich unterhalb des Schlafzimmers, komplett unterkellert. Es ist einseitig angebaut, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das Grundstück ist weiterhin, entlang der südöstlichen Grenze, mit einer Stahlbetonfertiggarage als Einzelgarage mit einem rückwärtigen, als Abstellraum (Nutzfläche ca. 8 m²) dienenden Anbau bebaut. Das Garagengebäude wurde im Jahr 2001 erstellt.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und die Begehung des rückwärtigen Grundstücksbereichs waren, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass auf einem Teilbereich der Dachfläche des Wohnhauses eine Photovoltaikanlage angebracht wurde. Nach der Ortsbesichtigung sendete Frau XXXXX, Rechtsanwältin der Teileigentümerin des Objekts, der Unterzeichnenden einen Brief der Teileigentümerin mit drei Anlagen per E-Mail zu. Der Brief enthielt einige Informationen über das Objekt. Bei den Anlagen handelte es sich um einen am 12.05.2015 erstellten Energieausweis, diverse Bauunterlagen sowie einen an den Teileigentümer, Herrn XXXXX, adressierten Brief der Bundesnetzagentur in Bonn. Bei dem mit 30.06.2020 datierten Brief der Bundesnetzagentur handelt es sich um die Registrierungsbestätigung der vorgenannten Photovoltaikanlage. Hieraus ist ersichtlich, dass die Anlage (Aufdachanlage mit 6,48 kWp) im Jahr 2018 in Betrieb genommen wurde.

Die Registrierungsbestätigung ist, wie bereits erwähnt, aus dem Jahr 2020. Der Unterzeichnenden liegen keine aktuellen Informationen hinsichtlich der Anlage und der Funktionsfähigkeit dieser vor.

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird von der Unterzeichnenden pauschal auf EUR 4.500,- geschätzt und im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Die restlichen, in dem Brief der Teileigentümerin mitgeteilten, Informationen hinsichtlich des rückwärtigen Grundstücksbereich, einer Einbauküche und einer Eck-Sauna können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht im Rahmen der weiteren Wertermittlung berücksichtigt werden. Die durch die Teileigentümerin zur Verfügung gestellten Bauunterlagen waren der Unterzeichnenden, aufgrund der durchgeführten Akteneinsicht bei der zuständigen Baubehörde, bereits bekannt.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wurde die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen sowie Wohn- und Nutzflächen) von der Unterzeichnenden anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne sowie der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten 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. 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:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart : in Massivbauweise

Fundamente : in Beton

Wände	: massiv
Fassade	: soweit ersichtlich im Sockelbereich in Zementputz, ansonsten in Rauputz gestrichen
Decken	: über dem ausgebauten Dachgeschoss tlw. als Holzbalkendecke, ansonsten als Stahlbetondecken
Treppen	: vermutlich als Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Dach	: nicht gleichschenkliges Satteldach mit Ziegeleindeckung, Ortgang mit Schieferplatten verkleidet
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage mit Kamera; Photovoltaikanlage mit 6,48 kWp (siehe Seite 9)
Heizung	: vermutlich als gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
Warmwasser-Versorgung	: vermutlich über Heizung bzw. Durchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich im Kellergeschoss Estrich- bzw. Fliesenbelag, ansonsten tlw. mit Laminatbodenbelag, tlw. mit Fliesenbelag
Wandbehandlung	: vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
Fenster	: soweit ersichtlich als doppelverglaste Kunststofffenster

Fensterbänke	: Außen: soweit ersichtlich in Metall, Innen: vermutlich in Stein
Rollläden	: soweit ersichtlich mit Kunststoffrollläden, laut Angaben der Teileigentümerin im Wohnzimmer elektrisch betrieben
Türen	: Hauseingangstürelement als Kunststoff-/ Metallkonstruktion mit verglasten Lichtausschnitten; Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: soweit aus den Genehmigungsplänen ersichtlich, gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: Hauseingangsüberdachung; dreistufiges Eingangspodest mit Steinbelag; laut vorliegenden Genehmigungsplänen eine Dachgaube im rückwärtigen Bereich; Kellerlichtschächte
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Gebäude wurde, laut Angaben der Teileigentümerin im Jahr 2018, mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet (siehe Seite 9).

Pkw-Fertiggarage mit Abstellraum:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : in Fertigbauweise

Wände : in Stahlbeton

Fassade : Kunststoffspritzputz

Decke	: in Stahlbeton
Dach	: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: vermutlich innen liegend
Tor/Türen	: ein Metallschwingtor, eine Metalltür vom Abstellraum zum rückwärtigen Bereich
Fußboden	: vermutlich als glattgestrichener Betonboden
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Metallschwingtor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise leicht beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war nicht möglich. Die Beschreibung der Grundrissaufteilung wurde anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1999 gemacht. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Die vorgenannten als Anlage verwendeten Grundrisspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Wohnhaus:

Kellergeschoss: Hobbyraum, Vorratsraum, Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum, Diele

Erdgeschoss: Wohnraum, Schlafzimmer, Essküche, Diele mit Garderobe, Bad, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoss: 2 Kinderzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum, Diele, Duschbad

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über ein dreistufiges Eingangspodest. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Dies ist laut vorliegenden Grundrissplänen des Wohnhauses nicht durchgehend umsetzbar (Raumbreite in den Verteilerfluren tlw. nicht ausreichend). Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben diesbezüglich gemacht werden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

(12,630 m x 10,300 m – 0,875 m x 5,765 m – 3,810 m x 1,000 m – 2,390 m x 4,750 m) x 3	<u>329,65 m²</u>
Bruttogrundfläche Wohnhaus	<u>329,65 m²</u>

Pkw-Garage:

9,00 m x 2,96 m	<u>26,64 m²</u>
Bruttogrundfläche Pkw-Garage	<u>26,64 m²</u>

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohnraum

4,885 m x 6,260 m x 0,97	29,66 m ²
--------------------------	----------------------

Schlafzimmer

4,400 m x 3,635 m x 0,97	15,51 m ²
--------------------------	----------------------

Essküche

3,870 m x 4,510 m x 0,97	16,93 m ²
--------------------------	----------------------

Diele mit Garderobe

(2,510 m x 4,885 m – 2,820 m x 1,260 m + 1,760 m x 1,010 m) x 0,97	10,17 m ²
--------------------------------------------------------------------------	----------------------

Bad

3,010 m x 2,650 m x 0,97	7,74 m ²
--------------------------	---------------------

Gäste-WC

1,760 m x 1,525 m x 0,97	2,60 m ²
--------------------------	---------------------

Terrasse

2,390 m x 4,750 m x ¼	2,84 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	85,45 m²

Dachgeschoss:

Kinderzimmer I

(4,885 m x 5,255 m – 1,875 m x 0,290 m – 1,875 m x 1,610 m x ½) x 0,97	22,91 m ²
------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Kinderzimmer II

3,510 m x 4,400 m x 0,97	14,98 m ²
--------------------------	----------------------

Büro		
(3,360 m x 4,510 m + 0,510 m x 4,510 m x ½) x 0,97		15,81 m ²
Hauswirtschaftsraum		
2,635 m x 2,650 x 0,97		6,77 m ²
Diele		
(2,510 m x 4,885 m – 3,030 m x 1,260 m) x 0,97		8,19 m ²
Duschbad		
2,135 m x 2,650 m x 0,97		<u>5,49 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoß		74,15 m²

Wohnfläche Wohnhaus:

Wohnfläche Erdgeschoß	85,45 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß	<u>74,15 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	159,60 m²

3.5 Außenanlagen

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

Vor dem Wohnhaus ist das Grundstück zum Teil mit Pflastersteinen befestigt und dient als Stellplatz für zwei Personenkraftwagen. Seitlich dieses Bereiches ist das Grundstück mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt seitlich des Gebäudes über ein zweiflügeliges Metallgittertor. Dieser Bereich und die Garagenzufahrt sind ebenfalls mit Pflastersteinen befestigt. Seitlich des Eingangstores ist ein Standbriefkasten vorhanden. Eine seitlich des Garagenanbaus befindliche Teilfläche des Grundstücks dient als Mülltonnenabstellplatz. Eine vierstufige Betontreppe führt von der Zuwegung aus zur rückwärtigen Tür des, auf einer tieferen Ebene liegenden, Garagenanbaus.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine in Beton erstellte Terrasse mit Metallgeländer vorhanden. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist, soweit es von der Zuwegung aus ersichtlich ist, mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bestanden.

Die Pflastersteine der Bodenbefestigungen sind stellenweise beschädigt bzw. liegen zum Teil uneben. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen, soweit ersichtlich, in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Genauere Angaben hinsichtlich des rückwärtigen Grundstücksbereichs können nicht gemacht werden, da eine Begehung dieses Bereichs im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich war.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Badorf, Flur 15, Flurstück 2759

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 Brühl-Badorf (Richtwertzone 3003) EUR 560,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I
- Grundstücksgröße: 400 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks, unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Gegebenheiten, hält die Unterzeichnende folgende Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen:

Eine Fläche von 560 m² (bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 35 m, von der Straße aus gesehen) wird den Gebäuden zugeordnet und als Vorderland mit dem o.g. Richtwert für baureifes Land bewertet. Die Unterzeichnende hält unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung dieser Teilfläche einen Abschlag auf o. g. Bodenrichtwert in Höhe von 7 % für sachgerecht und angemessen. Der ermittelte Bodenwert für diese Teilfläche beträgt somit gerundet EUR 521,- /m².

Die restliche Fläche wird als Gartenland mit 20 % des o. g. korrigierten Bodenwertes, somit mit gerundet EUR 104,-/m² bewertet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird somit wie folgt geschätzt:

560 m ² à EUR 521,00 /m ²	EUR 291.760,-
199 m ² à EUR 104,00 /m ²	EUR 20.696,-
<hr/>	<hr/>
759 m ²	EUR 312.456,-

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.06.2025, bei einer Größe von 759 m²

EUR 312.456,-.

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 Bewertungsstichtag 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

NHK 2010 für das Gebäude wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes wie folgt ermittelt:

Gebäudeart (2.01): KG, EG, DG voll ausgebaut.	
Standardstufe 3	EUR 785,-/m ² BGF

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 785,00/m ²
---------------------------------------------------------	---------------------------

NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.481,00/m ²
--------------------------------------------------	-----------------------------

Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.481,00/m ²
-----------------------	-----------------------------

Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.481,00/m ²
--------------------------------------------------	-----------------------------

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage mit Abstellraum:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart (14.1):	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

NHK 2010 für das Garagengebäude unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Gebäude:

Standardstufe 3	EUR 245,00/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 14.000,- geschätzt (*Hauseingangsüberdachung und Eingangspodium EUR 5.000,-; eine Dachgaube EUR 6.000,-; Kellerlichtschächte EUR 3.000,-*).

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). Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich (siehe unter Punkt 3.1).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 54 Jahre (Baujahr 1999) und die der Pkw-Garage auf 36 Jahre (Baujahr 2001) 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 5 % 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 2025 wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 700.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 550,-/ m² mit 1,07 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 673.516,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der aktuellen 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).

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Zustandes der Gebäude, auf eine Höhe von 3 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 21.620,00 (720.662,00 x 3 %) geschätzt.

Die auf den Dachflächen des Wohnhauses befindliche Photovoltaikanlage ist, wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, im Rahmen der Wertermittlung ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird pauschal auf EUR 4.500,00 geschätzt. Die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden somit auf insgesamt EUR 17.120,00 (4.500,00 – 21.620,00) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

329,65 m ² BGF x EUR 1.481,- /m ²	EUR 488.212,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 14.000,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 502.212,-
- Alterswertminderung 33 % ¹	<u>EUR 165.730,-</u>
Sachwert Wohnhaus	EUR 336.482,-

Pkw-Garage mit Abstellraum:

26,64 m ² BGF x EUR 462,- /m ²	EUR 12.308,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 12.308,-
- Alterswertminderung 40 % ²	<u>EUR 4.923,-</u>
Sachwert Pkw-Garage mit Abstellraum	EUR 7.385,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 336.482,-
Sachwert Pkw-Garage mit Abstellraum	<u>EUR 7.385,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 343.867,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 17.193,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 361.060,-
+ Bodenwert	<u>EUR 312.456,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 673.516,-
7 % Marktanzugszuschlag (Sachwertfaktor 1,07)	<u>EUR 47.146,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 720.662,-
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 17.120,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 703.542,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 06.06.2025, somit

EUR 703.542,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 54 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 3 % des angepassten vorläufigen Sachwertes, Zeitwert der Photovoltaikanlage (EUR 4.500,00 pauschal)

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des 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. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt wird zurzeit von dem Teileigentümer 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. Der o. g. Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die im o. g. Mitspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 109,9 m² und in mittlerer Wohnlage, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 7,10/m² bis EUR 8,80/m². Die Basismiete für das Gebäude wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissanordnung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; Baujahr 1999, Grundrissanordnung entspricht den heutigen Wohnansprüchen), mit EUR 7,95/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die des Objekts abgeleitet. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 159,60 m²) eine Miete von EUR 7,16/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 10 %). Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 25 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 9,00/m². Diese Miete wird bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete der Garage und des hinter der Garage befindlichen Abstellraumes ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Hierfür wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 60,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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 16,99 % 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 22,08 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Einfamilienhäuser, eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 0,9 % ab. Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten, der Lage, der Größe und der sonstigen Objektsmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % unterstellt (+ 0,6 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 54 Jahre (Baujahr 1999) und die des Garagengebäudes auf 36 Jahre (Baujahr 2001) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird pauschal auf EUR 4.500,00 geschätzt. Die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden somit, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt (siehe Seite 31), auf insgesamt EUR 17.120,00 geschätzt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

159,60 m ² x EUR 9,00 /m ² x 12 Monate	EUR 17.237,-
– Bewirtschaftungskosten 16,99 %	<u>EUR 2.929,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 14.308,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,5 % von EUR 280.090,- ¹	EUR 4.201,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 10.107,-
x Kapitalisierung mit 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von 54 Jahren	
Barwertfaktor: 36,83 ²	<u>EUR 372.241,-</u>
Ertragswert Wohnhaus	EUR 372.241,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Garage mit Abstellraum:

EUR 60,00 /Monat x 12 Monate	EUR 720,-
– Bewirtschaftungskosten 22,08 %	<u>EUR 159,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 561,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,5 % von EUR 11.670,- ¹	EUR 175,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 386,-
x Kapitalisierung mit 1,5 % und einer	
Restnutzungsdauer von 36 Jahren	
Barwertfaktor: 27,66 ²	EUR 10.677,-
Ertragswert Pkw-Garage mit Abstellraum	EUR 10.677,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 372.241,-
Ertragswert Pkw-Garage mit Abstellraum	<u>EUR 10.677,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 382.918,-
+ Bodenwert	<u>EUR 312.456,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 695.374,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 17.120,-</u>
Ertragswert	EUR 678.254,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 06.06.2025, somit

EUR 678.254,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, Zeitwert der Photovoltaikanlage (siehe Seite 32)

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 703.542,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 678.254,-. 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 697.220,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Badorf, Blatt 4226 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Badorf, Flur 15, Flurstück 2759, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Lenterbachweg 81“, in der Größe von 759 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 06.06.2025, somit auf gerundet

EUR 697.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Badorf, Flur 15, Flurstück 2759, bebaut mit einem einseitig angebauten, überwiegend unterkellerten (mit Ausnahme von einem kleinen Teilbereich unterhalb des Schlafzimmers), eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erstellten Stahlbetonfertiggarage als Einzelgarage mit einem rückwärtigen Anbau (Abstellraum).
Hinweis	: Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des rückwärtigen Grundstücksbereichs war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Lenterbachsweg 81, 50321 Brühl - Badorf
Grundstücksgröße	: 759 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das zu bewertende Grundstück ist im vorderen Bereich, soweit ersichtlich, tlw. leicht geneigt. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 17 m an die Straße „Lenterbachsweg“ und ist durchschnittlich ca. 16 m breit und ca. 47 m tief.

Baujahre	: Das Wohnhaus wurde im Jahr 1999, das Garagengebäude 2001 erbaut.
Konstruktionsart	: Wohnhaus in Massivbau, die Garage mit Abstellraum in Fertigbauweise
Zustand	<p>: <u>Wohnhaus:</u> Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Gebäude weist nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.</p> <p>Das Gebäude wurde, laut Angaben der Teileigentümerin im Jahr 2018, mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet (siehe Seite 9 des Gutachtens).</p> <p><u>Pkw-Fertiggarage mit Abstellraum:</u> Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Metallschwingtor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise leicht beschädigt. Ansonsten weist das Gebäude nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.</p>
Wohnfläche	: 159,60 m ²
Grundrisseinteilung des Wohngebäudes	: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1999 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoß:

Hobbyraum, Vorratsraum, Wasch-/Trockenraum, Heizungsraum, Diele

Erdgeschoß:

Wohnraum, Schlafzimmer, Essküche, Diele mit Garderobe, Bad, Gäste-WC, Terrasse

Dachgeschoß:

2 Kinderzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum, Diele, Duschbad

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 13/25).
Eingetragen am 07.03.2025.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor

Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden

Wohnungsbindung : es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: Das Objekt wird zurzeit von dem Teileigentümer, Herrn XXXXX, bewohnt. Weiterführende Angaben können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse	: Sachwert : EUR 703.542,- Ertragswert : EUR 678.254,-
Wertermittlungsstichtag	: 06.06.2025
Verkehrswert	: EUR 697.000,-

Bergheim, den 30.09.2025

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

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



Einfamilienhaus „Lenterbachsweg 81“



Straßenansicht des Wohnhauses



Pkw-Fertiggarage



Garagenzufahrt



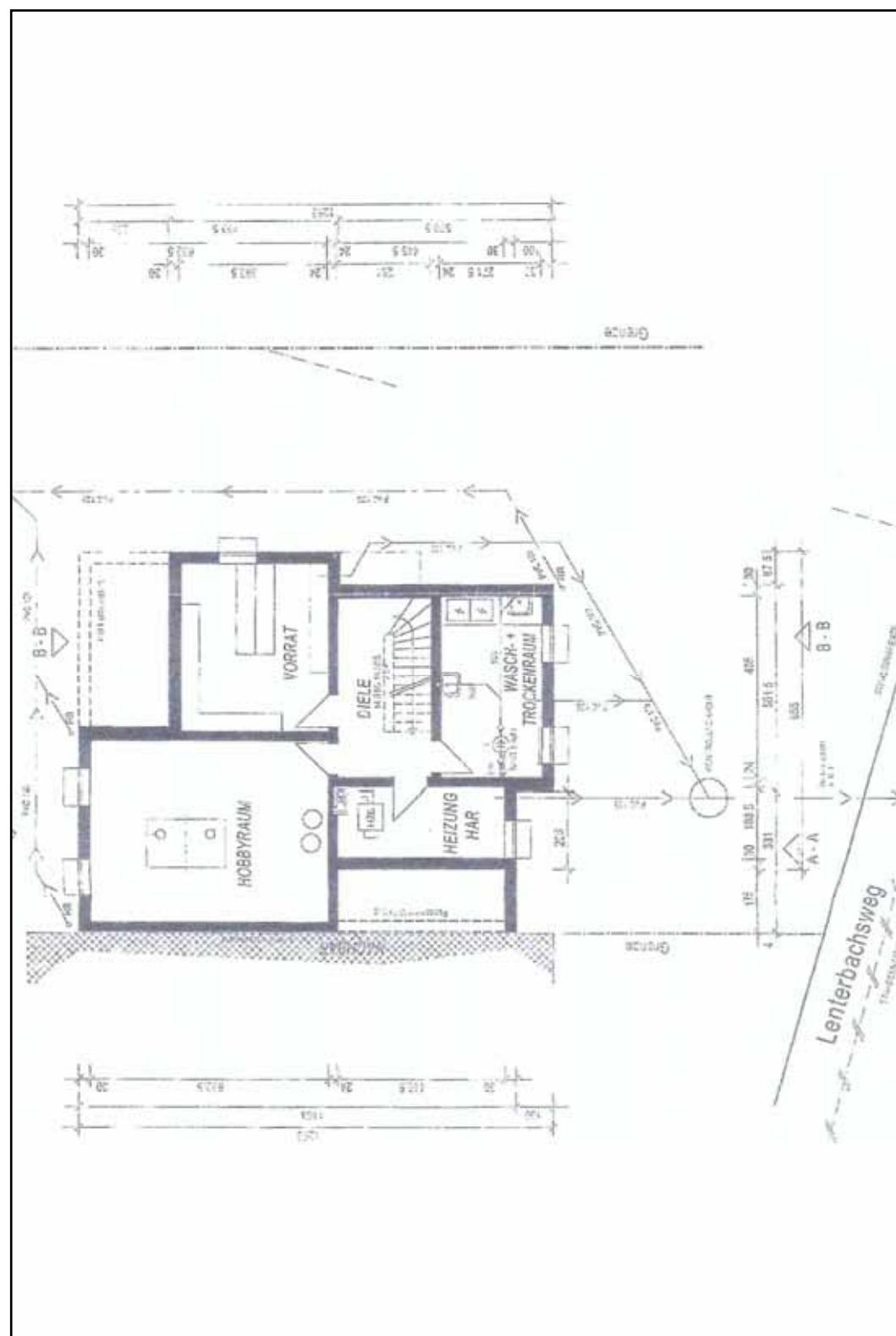
Zuwegung zum Wohnhaus



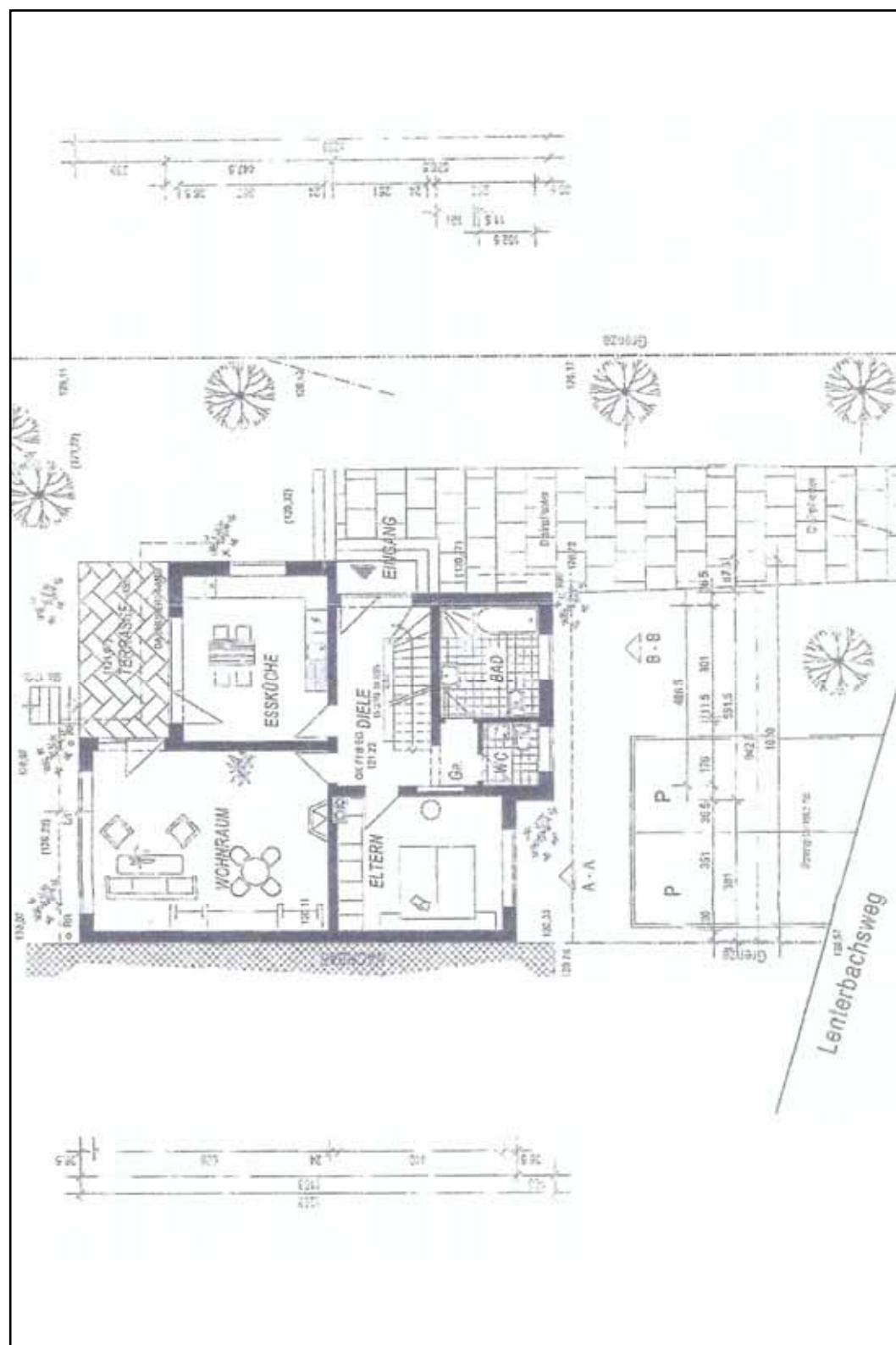


Seitenansicht des Wohnhauses, Hauseingangsbereich

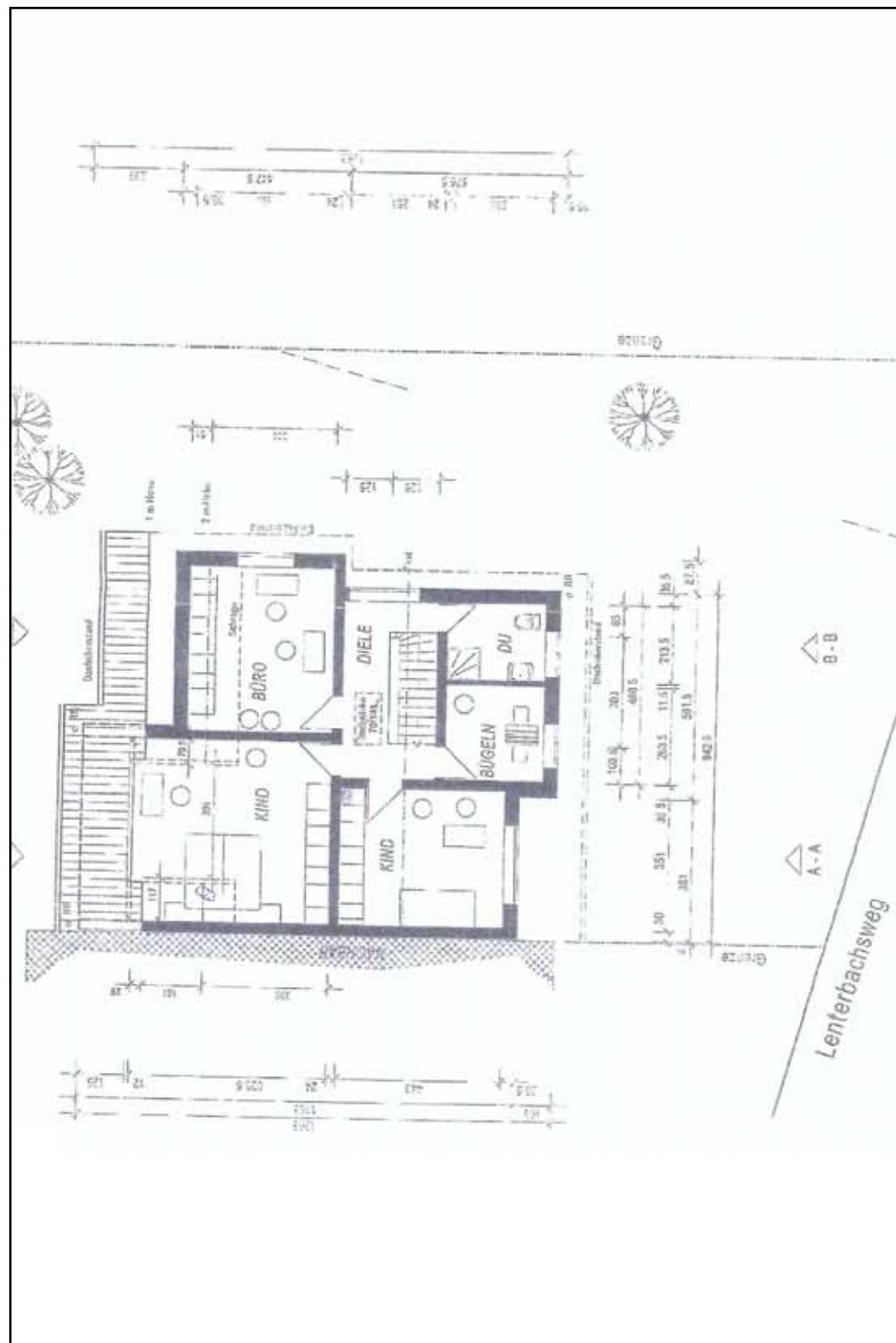




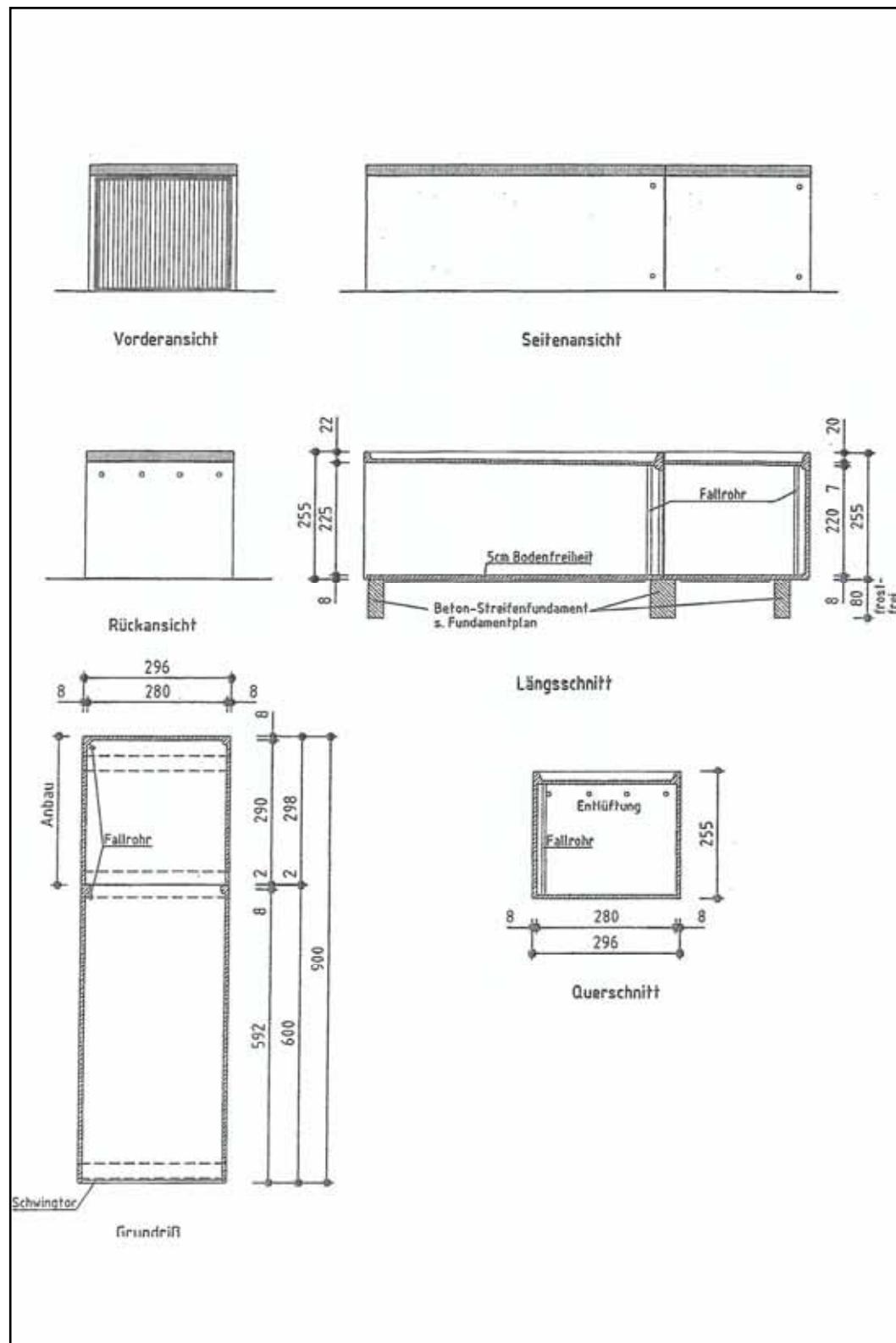
Wohnhaus, Kellergeschoß



Wohnhaus, Erdgeschoß



Wohnhaus, Dachgeschoss



Pkw-Garage mit Anbau