

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
für den im Wohnungsgrundbuch von Hermülheim, Blatt
8280 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück,

Krankenhausstraße 70, 50354 Hürth-Hermülheim,
Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im
Obergeschoss nebst zwei Kellerräumen und einer Pkw-
Garage (im Aufteilungsplan Nr. 2),



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 16/24 -

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

Auftragsdatum : 10.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 08.08.2024

Wertermittlungstichtag : 08.08.2024

Qualitätsstichtag : 08.08.2024

Verkehrswert : EUR 348.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	11
3.1	Baubeschreibung	11
3.2	Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 2	17
3.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
3.4	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	19
3.5	Außenanlagen	20
4	Verkehrswertermittlung des 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052	21
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.4	Ertragswertermittlung	27

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.4.2	Ertragswertberechnung	30
4.5	Sachwertermittlung	35
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.5.2	Sachwertberechnung	39
4.6	Verkehrswertermittlung	44
5	Zusammenfassung	45

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 10.06.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Hermülheim, Blatt 8280 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052, Gebäude- und Freifläche, „Krankenhausstraße 70“ in der Größe von 1.583 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss nebst zwei Kellerräumen und einer Pkw-Garage (im Aufteilungsplan Nr. 2), beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Donnerstag, den 08.08.2024, 15.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Teileigentümer des Bewertungsobjekts
- sowie die Unterzeichnende.

Das zu bewertende Objekt ist zurzeit unbewohnt. Der Zugang zum Wohnhaus wurde der Unterzeichnenden durch Herrn XXXXX ermöglicht. Eine Innenbesichtigung der Pkw-Garage war nicht möglich. Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen und tlw. aufgemessen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Wohnungsgrundbuch von : Hermülheim, Blatt 8280

Gemarkung : Hermülheim

Flur : 4

Flurstück : 1052

Größe : 1.583 m²

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : Miteigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052, Gebäude- und Freifläche, „Krankenhausstraße 70“ in der Größe von 1.583 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst 2 Kellerräumen und einer Garage (im Aufteilungsplan Nr. 2).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 8279 bis 8280). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf der Eigentümer der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers von Blatt 8279. Dies gilt nicht im Falle der:

- Veräußerung durch den Konkurs-/Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Bezug: Bewilligung vom 23.08.1956 eingetragen am 17.10.1956 in Blatt 778 und über Blatt 4782 hierher übertragen am 08.06.2020.

Eigentümerin lt. Grundbuch : XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II : Vorkaufsrecht für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Hermülheim
Flur 4 Flurstück 1052 Blatt 8279.
Bezug: Bewilligung vom 23.08.1956
eingetragen am 24.10.1956 in Blatt 4782
und hierher übertragen am 08.06.2020.¹

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Kanalrecht) für die Gemeinde Hürth.
Bezug: Bewilligung vom 08.02.1961
eingetragen am 20.03.1961 in Blatt 4782
und hierher übertragen am 08.06.2020.¹

Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K
16/24). Eingetragen am 23.04.2024.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster : keine Eintragungen vorhanden¹

Wohnungsbindung : Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.

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

¹ siehe Punkt 2.3

2.2 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt in Hürth. Die Stadt Hürth liegt im südlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt Hürth besteht aus 12 Stadtteilen. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Hermülheim, an der Südostseite der Krankenhausstraße. Diese ist als durchschnittlich bis stark befahrene Erschließungsstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Zweifamilienhaus „Krankenhausstraße 70“ sowie mit zwei Pkw-Garagen bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in offener Bauweise. An der Nordwestseite der Krankenhausstraße, ca. 100 m nördlich des Bewertungsobjekts, befinden sich eine städtische Kindertageseinrichtung sowie eine Realschule. An der Südostseite der Krankenhausstraße, ca. 200 m südwestlich des Bewertungsobjekts, liegt das Sana-Krankenhaus.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 61.800 Einwohner. Der Stadtteil Hermülheim hat ca. 16.200 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 20 km entfernten Bergheim.

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Hermülheim besucht werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind in Hürth vorhanden. Das Einkaufszentrum „Hürth Park“ liegt südwestlich des Objektes, in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln-Zülpich) verläuft ca. 600 m östlich von dem Bewertungsgrundstück. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Gleuel“ zur Bundesautobahn 1 (Trier-Köln) liegt in ca. 5 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Hürth-Kalscheuren“ liegt in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 300 m, die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ca. 800 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der oben genannten, unmittelbar an dem Bewertungsobjekt vorbeiführenden Krankenhausstraße.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 1.583 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 28 m an die Krankenhausstraße und ist durchschnittlich ca. 29 m breit und ca. 54 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau.

Im Rahmen des Kaufvertrages vom 23. August 1956, haben die damaligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks einen 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz an die Käufer übertragen. Hierbei wurde geschildert, dass auf dem Grundstück ein Zweifamilienhaus und zwei Garagen errichtet werden. Demnach haben die Vertragsparteien, im Rahmen des Kaufvertrages, sich gegenseitig Sondereigentumsrechte hinsichtlich der Immobilie eingeräumt. Der Kaufvertrag dient als Aufteilungserklärung (mit Genehmigungsplänen bzw. Aufteilungsplänen der Gebäude als Anlage). Das Objekt wurde hierbei in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt (eine Wohnung pro Etage mit jeweils zwei Kellerräumen und einer Garage). Diesbezüglich haben die Eigentümer sich gegenseitig ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt. Das Vorkaufsrecht wurde in Abteilung II (Ifd. Nr. 1) beider Grundbücher jeweils zugunsten der Eigentümer des anderen Wohnungseigentums eingetragen (siehe unter Punkt 2.1).

Weiterhin wurde zulasten des Bewertungsgrundstücks in Abt. II (lfd. Nr. 2) des Grundbuches eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Stadt Hürth eingetragen. Das vorgenannte Recht wurde, laut vorliegenden Unterlagen, im Jahr 1961 bestellt. Hierdurch wurde der Stadt Hürth das Recht eingeräumt, nach Fertigstellung des auf dem Bewertungsgrundstück verlegten Abwassersammelkanals Süd in einem Grundstücksstreifen von 5 m Breite, das Grundstück zum Zwecke des Betriebs, der Reinigung, der Unterhaltung und der Instandsetzung dieses Abwassersammelkanals zu betreten und zu benutzen. Bei einem hierbei angerichteten Flurschaden hat die Berechtigte diese auf ihre Kosten instand setzen zu lassen. Die Außengrenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage des Sammlers, dessen Achse die Mittellinie des 5 m breiten Streifens bildet. Somit ist in einem Schutzstreifen von 2,50 m Breite beiderseits der Leitungsmittelpunkt die Errichtung von Bauwerken nicht erlaubt. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung ebenfalls nicht gefährden.

Als Gegenleistung für die dauernde Beschränkung der belasteten Grundstücksfläche erhielten die Grundstückseigentümer eine einmalige Entschädigung. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten übertragen werden.

Laut dem von der Stadt Hürth zur Verfügung gestellten Auszug aus dem Abwassersammelkanalbestand im Bereich des Bewertungsgrundstücks, befindet sich der besagte Abwassersammelkanal an der Grenze. Die Kanalleitung verläuft für ca. 10 m auf dem Bewertungsgrundstück, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze. Danach verläuft sie über das südwestlich angrenzende Nachbargrundstück Flurstück 1054. Die Leitung befindet sich demnach nur in der Länge von ca. 10 m entlang des vorderen Bereichs der südwestlichen Grundstücksgrenze. Dieser Bereich liegt außerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze bzw. der bebaubaren Grundstücksfläche.

Der Wert der vorgenannten, in Abteilung II (lfd. Nr. 1, 2) des Grundbuches eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem, diesem Gutachten beigelegten, gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus sowie zwei Pkw-Garagen bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 007a Nibelungenviertel“, vom 08.07.2015, der Stadt Hürth. Dieser weist für das Bewertungsgrundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet
- Anzahl der Vollgeschosse: II (max.)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,6
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise.

Ferner wurden Baugrenzen festgelegt. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude wurden im Jahr 1957, vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes, erstellt und unterliegen dem Bestandschutz (siehe unter Punkt 3.1).

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Wohnhaus „Krankenhausstraße 70“ sowie mit zwei aneinander angebauten Pkw-Garagen bebaut. Die Gebäude wurden laut Bauakte im Jahr 1957 erstellt.

Das Wohnhaus wurde voll unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt und in 2 Eigentumswohnungen aufgeteilt (eine Wohneinheit pro Etage). Das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss des Gebäudes. Dem Sondereigentum wurden zwei im Kellergeschoss befindlichen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten, Kellerräume sowie die, von der Straße aus gesehen links gelegene, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnete, Garage zugeordnet.

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

Für die Wohneinheiten sind separate Messeinrichtungen für den Strom- und Wasserverbrauch vorhanden. Die Versorgung des Wohnhauses mit Heizwärme erfolgt zentral.

Der vor dem Wohnhaus befindliche Garten darf nur als Ziergarten genutzt werden. Laut Teilungserklärung wurden jedoch Nutzungsrechte an dem im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Garten den jeweiligen Eigentümer der Erd- und Obergeschosswohnung zugeteilt. Dem jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 2 wurde hierbei das Nutzungsrecht an einer, von der Straße aus gesehen links gelegenen, Teilfläche des Gartens eingeräumt (siehe Anlage, Aufteilungsplan). Diese Teilfläche ist zurzeit mit Rasen eingegrünt und im Randbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war ein Aufmaß der Räume nur sehr 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 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 „Krankenhausstraße 70“, Gemeinschaftseigentum:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : Massivbau

Fundamente : in Stahlbeton

Wände : im Kellergeschoss Außenwände in Stahlbeton, ansonsten massives Mauerwerk

Fassade : in Ziegelsteinen, im Sockelbereich ohne Verkleidung, ansonsten gestrichen

Geschossdecken : in Stahlbeton

Treppen : zum Obergeschoss in Stahlbeton mit Steinbelag und Teppichläufer und schmiedeeisernem Geländer mit kunststoffbezogenem Handlauf; zum Kellergeschoss als Betontreppe mit Metallhandlauf; Holzklappleiter zum Dachboden

Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornsteine	: ab Dachaustritt in Ziegelsteinen
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
Fenster	: im Treppenhaus ein kreisförmiges Holzfenster mit Bleiverglasung, ansonsten als einfach verglaste Holzfenster, im Kellergeschoss als einfach verglaste Metallkellerfenster mit Schutzgitter
Rollläden	: im Treppenhaus tlw. mit Kunststoffrollläden
Außenfensterbänke	: in Klinkerstein
Innenfensterbänke	: in Stein
Türen	: Hauseingangstür als Holztür mit verglasten Lichtausschnitten mit schmiedeeisernem Vorsatzgitter und zwei integrierten Briefkästen; Innentüren im Kellergeschoss als Holzbrettertüren, Kelleraußentür als Metalltür mit verglasten Lichtausschnitten im oberen Randbereich
Fußboden	: im Erdgeschoss des Treppenhauses mit Steinfliesen verlegt, im Obergeschoss mit Teppichbodenbelag; im Kellergeschoss als Estrichboden
Wandbehandlung	: im Treppenhaus tapeziert und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen

**Besondere Bauteile
und Einrichtungen**

: Eingangspodest mit zwei beidseitig gelegenen, jeweils vierstufigen Treppen mit Granitsteinbelag und schmiedeeisernem Geländer und einer an das Geländer befestigten, schmiedeeisernen Stehlampe; Eingangsüberdachung als Metallrahmenkonstruktion mit Wellplatten-Eindeckung; Terrasse der Erdgeschosswohnung mit Steinplattenbelag und massivem Geländer und einem seitlichen Sichtschutz als Metall-/Kunststoff-Rahmenkonstruktion mit Drahtglas-Füllung; Balkon des Obergeschosses als auskragende Platte mit Verbundsteinplatten ausgelegt, mit schmiedeeisernem Geländer; Kelleraußentreppe in Beton mit Metallhandlauf

Zustand

: Das Gebäude weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Die Fassaden bzw. der Anstrich dieser ist stellenweise beschädigt. Soweit von der Straße aus ersichtlich, fehlen einige Ziegeln im Bereich des Dachfirstes. Seitlich der Hauseingangstür weist die Wand, im Bereich der Türleibung, Risse auf. Die Hauseingangsüberdachung ist stellenweise beschädigt. Die Hauseingangstür muss tlw. instandgesetzt werden. Das massive Geländer der Terrasse ist zum Teil beschädigt. Die Balkonplatte des Obergeschosses weist unterseitig stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Die Kelleraußentreppe ist mit Kletterpflanzen bewachsen, so dass eine genaue Begutachtung dieser nicht möglich war. Die im Treppenhaus befindlichen Holzfenster müssen zum Teil instandgesetzt bzw. erneuert werden. Aufgrund der vorhandenen Gegenstände war eine Betrachtung der Kellerräume nur beschränkt möglich. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Der Estrichbodenbelag ist zum Teil stellenweise beschädigt.

Beide Wasseruhren wurden, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, im Jahr 2023 erneuert.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

Ausstattung und Ausführung:

Heizung : gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad als Handtuchwärmer

Warmwasser –
Versorgung : über Elektrodurchlauferhitzer

Fenster : als einfach verglaste Holzfenster

Innenfensterbänke : tlw. gefliest, ansonsten in Stein

Rollläden : Kunststoffrollläden

Türen : Wohnungseingangstür als furnierte Holztür in Holzzarge, Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. mit verglastem Lichtausschnitt

Beleuchtung und
Belüftung : gut

Zustand : Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Das Objekt weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Es besteht zum Teil ein Unterhaltungs- und Modernisierungstau. Die Teppichbodenbeläge sind erneuerungsbedürftig. Die Fenster müssen instandgesetzt bzw. erneuert werden. Die Wände weisen stellenweise Risse auf. Im Bad sind die Sanitärobjekte stellenweise beschädigt.

Der Balkonboden ist tlw. mit Pflanzen, Laub und Gegenstände abgedeckt, so dass eine genaue Begutachtung des Bodenbelages nicht möglich war.

Pkw-Garagen:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Wände	: massiv
Fassade	: in Ziegelsteinen, im Sockelbereich ohne Verkleidung, ansonsten gestrichen
Decke	: vermutlich als Stahlbetondecke
Dach	: vermutlich als leicht geneigtes Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: vermutlich Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Tor/Türen	: jeweils über ein elektrisch betriebenes Kunststoffrolltor
Fußboden	: vermutlich als glattgestrichener Betonboden
Zustand	: Eine Innenbesichtigung der Garagen war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Fassade ist im unteren Bereich stellenweise beschädigt. Die unmittelbar vor den Garagentoren befindlichen Bodenfestigung ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

3.2 Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 2

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss des Zweifamilienhauses „Krankenhausstraße 70“. Das Wohnzimmer und die beiden Schlafzimmer sind zur Südostseite ausgerichtet. Die vorhandenen Aufteilungspläne wurden mit der Örtlichkeit verglichen und soweit erforderlich ergänzt. Diese als Anlage verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Wohnung Nr. 2:

Wohnzimmer	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit Styroporplatten verkleidet, offener Durchgang zum Esszimmer, Ausgang zum Balkon
Esszimmer	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit Styroporplatten verkleidet
Schlafzimmer I	: Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Schlafzimmer II	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit Styroporplatten verkleidet
Küche	: Boden gefliest, Wände im unteren Bereich gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke mit Styroporplatten verkleidet
Diele	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit Styroporplatten verkleidet
Bad	: mit Stand-WC, Waschtisch, Badewanne und Eckdusche, sanitäre Einrichtung in einfacher Ausführung und Farbe Beige, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Styroporplatten verkleidet

Balkon : als auskragende Platte, Boden mit Verbundsteinplatten ausgelegt, schmiedeeisernes Geländer, vom Wohnzimmer aus zu begehen

Die Grundrissanordnung der Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Die ursprünglich vom Esszimmer zur Küche führende Türöffnung wurde geschlossen.

Zu dem Sondereigentum gehören die im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten, im Kellergeschoss des Wohnhauses befindlichen Kellerräume. Als Gemeinschaftsräume sind eine Waschküche (mit Wasseranschluss und großem Verbundsteinbecken) und zwei Abstellräume im Kellergeschoss sowie der Dachbodenraum vorhanden. Im Dachboden wurden die Dachschrägen mit Holzwolle-Leichtbauplatten verkleidet. Der Dachboden kann über eine Luke mit Holzklappleiter vom Treppenhaus aus begangen werden.

Die Zuwegung zum Wohnhaus erfolgt über eine vierstufige Treppe. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. In der vorliegenden Wohnung ist dies nicht durchgehend umsetzbar (in Teilbereichen der Diele und im Bad). In dem Gebäude ist kein Aufzug oder Treppenlift vorhanden.

3.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnung Nr. 1:

Wohnzimmer (5,26 m x 4,135 + 1,70 m x 0,24 m) x 0,97	21,49 m ²
Esszimmer 3,625 m x 2,885 m x 0,97	10,14 m ²

Schlafzimmer I 4,01 m x 3,885 m x 0,97	15,11 m ²
Schlafzimmer II (2,635 m x 3,885 m - 0,43 m x 0,50 m) x 0,97	9,72 m ²
Küche 2,885 m x 2,76 m x 0,97	7,72 m ²
Diele 4,385 m x 1,385 m x 0,97	5,89 m ²
Bad 2,01 m x 2,76 m x 0,97	5,38 m ²
Balkon 3,00 m x 1,40 m x ¼	<u>1,05 m²</u>
Wohnfläche	76,50 m²

3.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Bruttogrundfläche Zweifamilienhaus:

11,865 m x 9,115 m x 3	
+ 11,835 m x 9,085 m	<u>431,97 m²</u>
Bruttogrundfläche	431,97 m²

Anteilige Bruttogrundfläche:

431,97 m ² x 1/2	<u>215,99 m²</u>
anteilige Bruttogrundfläche	215,99 m²

Bruttogrundfläche Pkw-Garagen:

6,24 m x 5,60 m	<u>34,94 m²</u>
Bruttogrundfläche	34,94 m²

<u>Anteilige Bruttogrundfläche:</u>	
34,94 m ² x 1/2	<u>17,47 m²</u>
anteilige Bruttogrundfläche	17,47 m²

3.5 Außenanlagen

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

Die Zuwegung zum Wohnhaus sowie die Zufahrt zu den Garagen sind mit Verbundsteinplatten befestigt. Seitlich der Zuwegung ist das Grundstück mit diversen Sträuchern und Gehölzen dicht bewachsen. Die vor dem Wohnhaus befindliche Grundstücksfläche dient als Vorgarten. Dieser Bereich ist mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen und zum öffentlichen Gehweg hin mit einer niedrigen Mauer eingegrenzt. Ein zwischen dem Wohnhaus und den Garagen befindliches, rückseitig mit einer Sichtschutzplatte verkleidetes, schmiedeeisernes Gittertor führt zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Die unmittelbar hinter dem Wohnhaus befindliche Grundstücksfläche ist mit diversen Sträuchern und Gehölzen dicht bewachsen. Somit konnte der rückwärtige Grundstücksbereich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht begangen werden. Der rückwärtige Garten ist, soweit es von dem Haus aus ersichtlich war, mit Rasen eingegrünt und im Randbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bestanden.

Die Fugen der Bodenplatten sind zum Teil mit Unkraut bewachsen. Das Gartentor ist stellenweise leicht beschädigt. Die niedrige Grenzmauer des Vorgartens ist zum Teil beschädigt. Der Vorgarten sowie die Begrünung der seitlich der Zuwegung und unmittelbar hinter dem Wohnhaus befindlichen Teilflächen des Grundstücks befinden sich in einem ungepflegten Pflegezustand (tlw. verwildert). Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4 Verkehrswertermittlung des 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Hermülheim (Richtwertzone 7043) EUR 640,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksgröße: 550 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 800 m² wird den Gebäuden zugeordnet und als Vorderland mit dem o.g. Richtwert für baureifes Land bewertet. Aufgrund der Größe dieser Teilfläche hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf den o.g. Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für sachgerecht und angemessen. Für die den Gebäuden zuzuordnende Teilfläche ermittelt sich somit ein Bodenwert in Höhe von EUR 576,- /m².

Die restliche Fläche wird als Gartenland mit 20 % des o.g. korrigierten Bodenwertes, somit mit gerundet EUR 115,-/m² bewertet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird somit wie folgt geschätzt:

800 m ² à EUR 576,00 /m ²	EUR 460.800,-
783 m ² à EUR 115,00 /m ²	EUR 90.045,-
<hr/>	<hr/>
1.583 m ²	EUR 550.845,-

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2024, bei einer Größe von 1.583 m²

EUR 550.845,-.

Der Wert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt somit

EUR 275.423,- (EUR 550.845,- x 1/2).

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt ist zurzeit ungenutzt.

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 Hürth abgeleitet. Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 70,0 m² bis 89,9 m², die von 1960 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung in mittlerer Wohnlage EUR 6,50/m² bis EUR 7,80/m² und in guter Wohnlage EUR 7,10 /m² bis EUR 8,30/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 bis gut; fiktives Baujahr 1969; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 76,50 m²), mit gerundet EUR 7,43 /m² (Mittelwert) ermittelt. Die Miete für die Nutzung der dazugehörigen Kellerräume ist in diesem Mietansatz enthalten.

Für die Nutzung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 10 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,17/m². Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss. Der Zugang zum rückwärtigen Garten erfolgt somit nur vom vorderen Grundstücksbereich aus über ein Gartentor oder vom Kellergeschoss aus. Für die alleinige Nutzung der im rückwärtigen Bereich befindlichen Gartenfläche Nr. 2 ist ein weiterer Aufschlag in Höhe von 8 % gerechtfertigt. Demnach resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,80/m². Diese Miete wird für die Wohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich der Wohnung wurden die Verwaltungskosten mit EUR 420,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 13,50/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 19,98 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für die Garage 22,08 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Muster-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Wohnungseigentum, vermietet) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,8 % 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 1,0 % unterstellt (– 0,8 %).

Restnutzungsdauer

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

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 Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1969), die der Garagen auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1974) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Hinsichtlich des Sondereigentums wird die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes pauschal auf EUR 17.700,- geschätzt (*Sanierung bzw. Erneuerung der Fenster EUR 12.000,-; tlw. Sanierung des Bades EUR 3.500,-; Erneuerung der Teppichbodenbeläge EUR 2.200,-*).

Hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wird die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes pauschal auf EUR 15.700,- (anteilig EUR 7.850,-) geschätzt (tlw. *Ausbesserung des Fassadenanstrichs EUR 5000,-; Überprüfung der Dacheindeckung und Anbringung der fehlenden Dachziegel EUR 2.000,-; Ausbesserung bzw. Erneuerung der Fenster im Treppenhaus sowie stellenweise Ausbesserung der Hauseingangstür EUR 1.200; Sanierung der Balkonplatte und des Terrassengeländers EUR 3.500,-; tlw. Sanierung des Kellergeschosses EUR 4.000,-*).

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

Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.500,- (anteilig EUR 750,-) in Abzug gebracht.

Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:

Wohnung Nr. 2:

76,50 m ² x EUR 8,80/m ² x 12 Monate	EUR 8.078,-
– Bewirtschaftungskosten 19,98 %	<u>EUR 1.614,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 6.464,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,0 % von EUR 211.968,- ¹	<u>EUR 2.120,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 4.344,-
x Kapitalisierung mit 1,0 % und einer	
Restnutzungsdauer von 25 Jahren	
Barwertfaktor: 22,02 ²	<u>EUR 95.655,-</u>
Ertragswert Wohnung Nr. 2	EUR 95.655,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Garage Nr. 2:

EUR 60,00 /Monat x 12 Monate	EUR 720,-
– Bewirtschaftungskosten 22,08 %	<u>EUR 159,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 561,-
– Reinertragsanteil des Bodens 1,0 % von EUR 18.432,- ¹	<u>EUR 184,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 377,-
x Kapitalisierung mit 1,0 % und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren Barwertfaktor: 9,47 ²	<u>EUR 3.570,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage Nr. 2	EUR 3.570,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnung Nr. 2	EUR 95.655,-
Ertragswert Pkw-Garage Nr. 2	<u>EUR 3.570,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 99.225,-
+ Bodenwert anteilig	<u>EUR 275.423,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 374.648,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 26.300,-</u>
Ertragswert	EUR 348.348,-

Der Ertragswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2024

EUR 348.348,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Bauschäden, Baumängel des Gemeinschaftseigentum (anteilig), Bauschäden, Baumängel des Wohnungseigentums, Ausbesserung der Außenanlagen

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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 Eingangüberdachungen, 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 130,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 184,0.

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart:	freistehende Einfamilienhäuser

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohngebäude:	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudeart:	Doppel- und Reihenendhäuser

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

Gebäudeart (1.12): vollunterkellert, EG, OG, DG nicht ausgebaut.

Standardstufe 1 (11,5 %)	EUR 570,00/m ² BGF
--------------------------	-------------------------------

Standardstufe 2 (52,0 %)	EUR 635,00/m ² BGF
--------------------------	-------------------------------

Standardstufe 3 (36,5 %)	EUR 730,00/m ² BGF
--------------------------	-------------------------------

EUR 570,00 x 11,5 % + EUR 635,00 x 52,0 % + EUR 730,00 x 36,5 % =
EUR 662,20/m²

Korrektur für freistehendes Zweifamilienhaus:

EUR 662,20 x 1,05 = EUR 695,31/m²

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 695,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.279,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.279,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.279,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudeart: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

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

Standardstufe 3 EUR 245,-/m² BGF

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR	245,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR	451,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR	451,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	451,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 18.000,- (anteilig EUR 9.000,-) geschätzt (*Eingangspodest mit beidseitig gelegenen Treppen und Eingangsüberdachung EUR 3.000,-; Terrasse des Erdgeschosses EUR 4.000,-; Balkon des Obergeschosses EUR 4.000,-; Kelleraußentreppe EUR 7.000,-*).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 25 (fiktives Baujahr 1969), die der Garagen auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1974) geschätzt Jahre geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 7 % 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, der Lage der Wohnung im Objekt und des vorläufigen Sachwerts in Höhe von EUR 371.474,- mit 1,00 angesetzt. Der ermittelte Sachwertfaktor und der hieraus resultierende Sachwert sind unter Berücksichtigung der Marktlage plausibel und als angemessen anzusehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, hinsichtlich des Sondereigentums auf EUR 17.700,- und hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums auf EUR 15.700,- (anteilig EUR 7.850,-) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt ermittelt:

Wohnhaus anteilig:

215,99 m ² BGF x EUR 1.279,- /m ²	EUR 276.251,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 9.000,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 285.251,-
– Alterswertminderungsfaktor 69 % ¹	<u>EUR 196.823,-</u>
Sachwert Wohnhaus anteilig	EUR 88.428,-

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

Pkw-Garage Nr. 2:

17,47 m ² BGF x EUR 451,- /m ²	EUR 7.879,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 7.879,-
– Alterswertminderungsfaktor 83 % ¹	EUR 6.540,-
Sachwert Pkw-Garage Nr. 2	EUR 1.339,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus anteilig	EUR 88.428,-
Sachwert Pkw-Garage Nr. 2	EUR 1.339,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 89.767,-
+ Sachwert der Außenanlagen anteilig	EUR 6.284,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 96.051,-
+ Bodenwert anteilig	EUR 275.423,-
vorläufiger Sachwert	EUR 371.474,-
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor 1,00)	EUR 0,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 371.474,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	EUR 25.550,-
Sachwert	EUR 345.924,-

Der Sachwert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungstichtag, dem 08.08.2024

EUR 345.924,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

² Bauschäden, Baumängel des Gemeinschaftseigentum (anteilig), 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 348.348,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 345.924,-. 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 347.742,-.

Der Verkehrswert des im Wohnungsbuch von Hermülheim, Blatt 8280 eingetragenen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052, Gebäude- und Freifläche, „Krankenhausstraße 70“ in der Größe von 1.583 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss nebst zwei Kellerräumen und einer Pkw-Garage (im Aufteilungsplan Nr. 2), wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2024, somit auf gerundet

EUR 348.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 4, Flurstück 1052, Gebäude- und Freifläche, „Krankenhausstraße 70“ in der Größe von 1.583 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss des Zweifamilienhauses „Krankenhausstr. 70“ nebst 2 Kellerräumen und einer Pkw-Garage (im Aufteilungsplan Nr. 2).
- Hinweis** : Der Wert der in Abt. II (Ifd. Nr. 1, 2) des Grundbuches eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausgewiesen.
- Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)** : Krankenhausstraße 70, 50354 Hürth-Hermülheim
- Grundstücksgröße** : 1.583 m²
- Grundstücksbeschreibung** : Das Grundstück Flurstück 1052 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 28 m an die Krankenhausstraße und ist durchschnittlich ca. 29 m breit und ca. 54 m tief. Das Grundstück ist mit dem Zweifamilienhaus „Krankenhausstr. 70“ und zwei aneinander angebauten Pkw-Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde voll unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der unmittelbar an dem Bewertungsobjekt vorbeiführenden Krankenhausstraße.
- Baujahr : 1957
- Konstruktionsart : Massivbau
- Baulicher Zustand : Wohnhaus „Krankenhausstraße 70“:
Das Gebäude weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassaden bzw. der Anstrich dieser ist stellenweise beschädigt. Soweit von der Straße aus ersichtlich, fehlen einige Ziegeln im Bereich des Dachfirstes. Seitlich der Hauseingangstür weist die Wand, im Bereich der Türleibung, Risse auf. Die Hauseingangsüberdachung ist stellenweise beschädigt. Die Hauseingangstür muss tlw. instandgesetzt werden. Das massive Geländer der Terrasse ist zum Teil beschädigt. Die Balkonplatte des Obergeschosses weist unterseitig stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Die Kelleraußentreppe ist mit Kletterpflanzen bewachsen, so dass eine genaue Begutachtung dieser nicht möglich war. Die im Treppenhaus befindlichen Holzfenster müssen zum Teil instandgesetzt bzw. erneuert werden. Aufgrund der vorhandenen Gegenstände war eine Betrachtung der Kellerräume nur beschränkt möglich. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Der Estrichbodenbelag ist zum Teil stellenweise beschädigt.

Beide Wasseruhren wurden, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, im Jahr 2023 erneuert.

Wohnung Nr. 2:

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich. Das Objekt weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Es besteht zum Teil ein Unterhaltungs- und Modernisierungstau. Die Teppichbodenbeläge sind erneuerungsbedürftig. Die Fenster müssen instandgesetzt bzw. erneuert werden. Die Wände weisen stellenweise Risse auf. Im Bad sind die Sanitärobjekte stellenweise beschädigt. Der Balkonboden ist tlw. mit Pflanzen, Laub und Gegenstände abgedeckt, so dass eine genaue Begutachtung des Bodenbelages nicht möglich war.

Pkw-Garagen:

Eine Innenbesichtigung der Garagen war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Fassade ist im unteren Bereich stellenweise beschädigt. Die unmittelbar vor den Garagentoren befindlichen Bodenfestigung ist stellenweise beschädigt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen hinsichtlich des Zustandes gemacht werden.

Grundrisseinteilung
der Wohnung Nr. 2

: Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer,
Küche, Diele, Bad, Balkon

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

Wohnfläche der Wohnung Nr. 2	: 76,50 m ²
Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II	: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hermülheim Flur 4 Flurstück 1052 Blatt 8279. Bezug: Bewilligung vom 23.08.1956 eingetragen am 24.10.1956 in Blatt 4782 und hierher übertragen am 08.06.2020. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Gemeinde Hürth. Bezug: Bewilligung vom 08.02.1961 eingetragen am 20.03.1961 in Blatt 4782 und hierher übertragen am 08.06.2020. Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 16/24). Eingetragen am 23.04.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.

- Nutzung des Objekts : das Objekt ist zurzeit ungenutzt
- Gewerbebetrieb : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- WEG – Verwalter : es wurde kein Verwalter bestellt
- Wohngeld : es wird kein Hausgeld entrichtet
- Wertermittlungsergebnisse: Ertragswert: EUR 348.348,-
Sachwert: EUR 345.924,-
- Wertermittlungstichtag : 08.08.2024
- Verkehrswert : EUR 348.000,-**

Bergheim, den 07.01.2025

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

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



Krankenhausstraße, Blick Richtung Nordosten,
Zweifamilienhaus „Krankenhausstraße 70“ mit zwei Pkw-Garagen



Straßen-/ Seitenansicht



Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss des Gebäudes



Pkw-Garage Nr. 2



Seitenansicht des Wohnhauses,
Wohnung Nr. 2

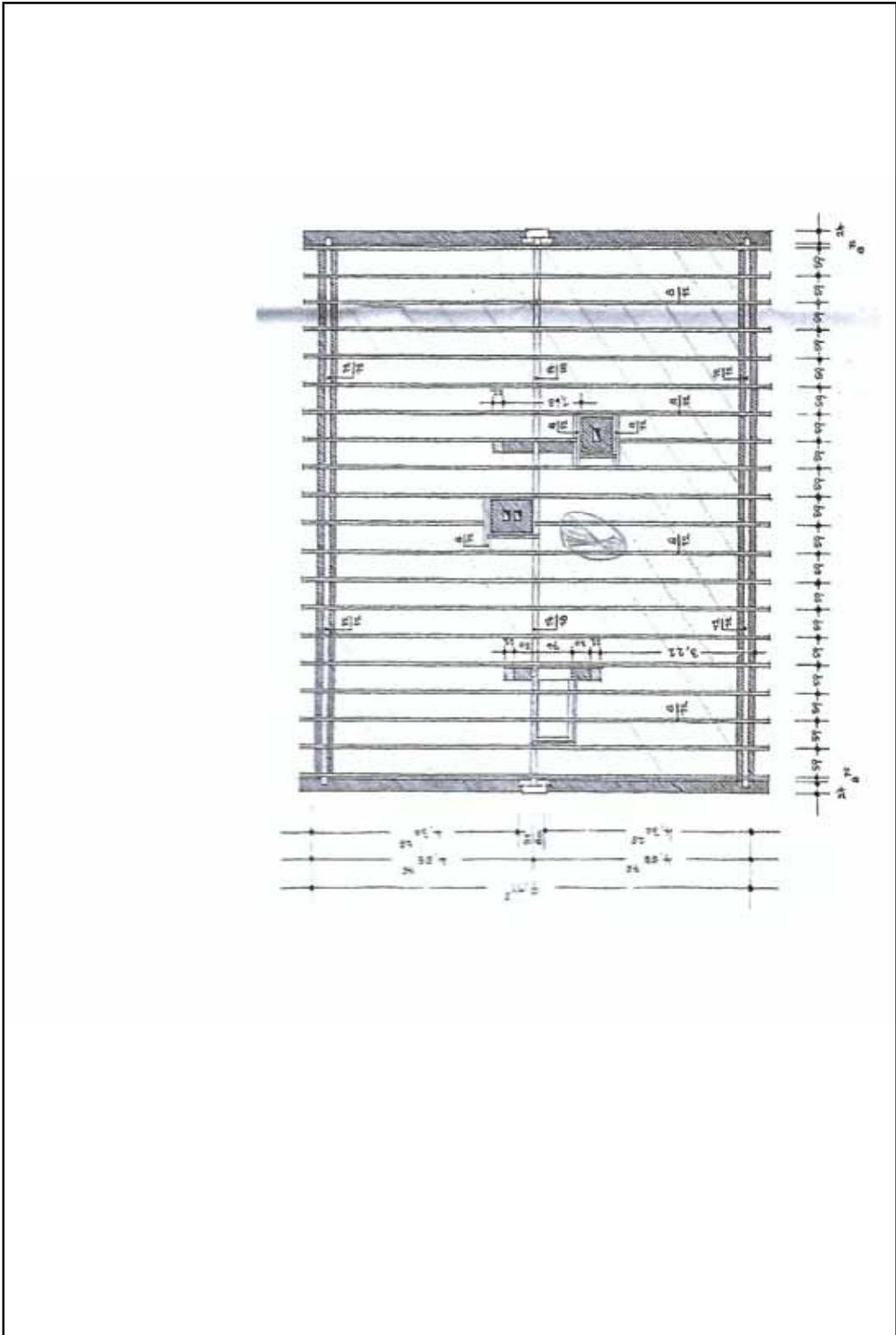


Hauseingangsbereich

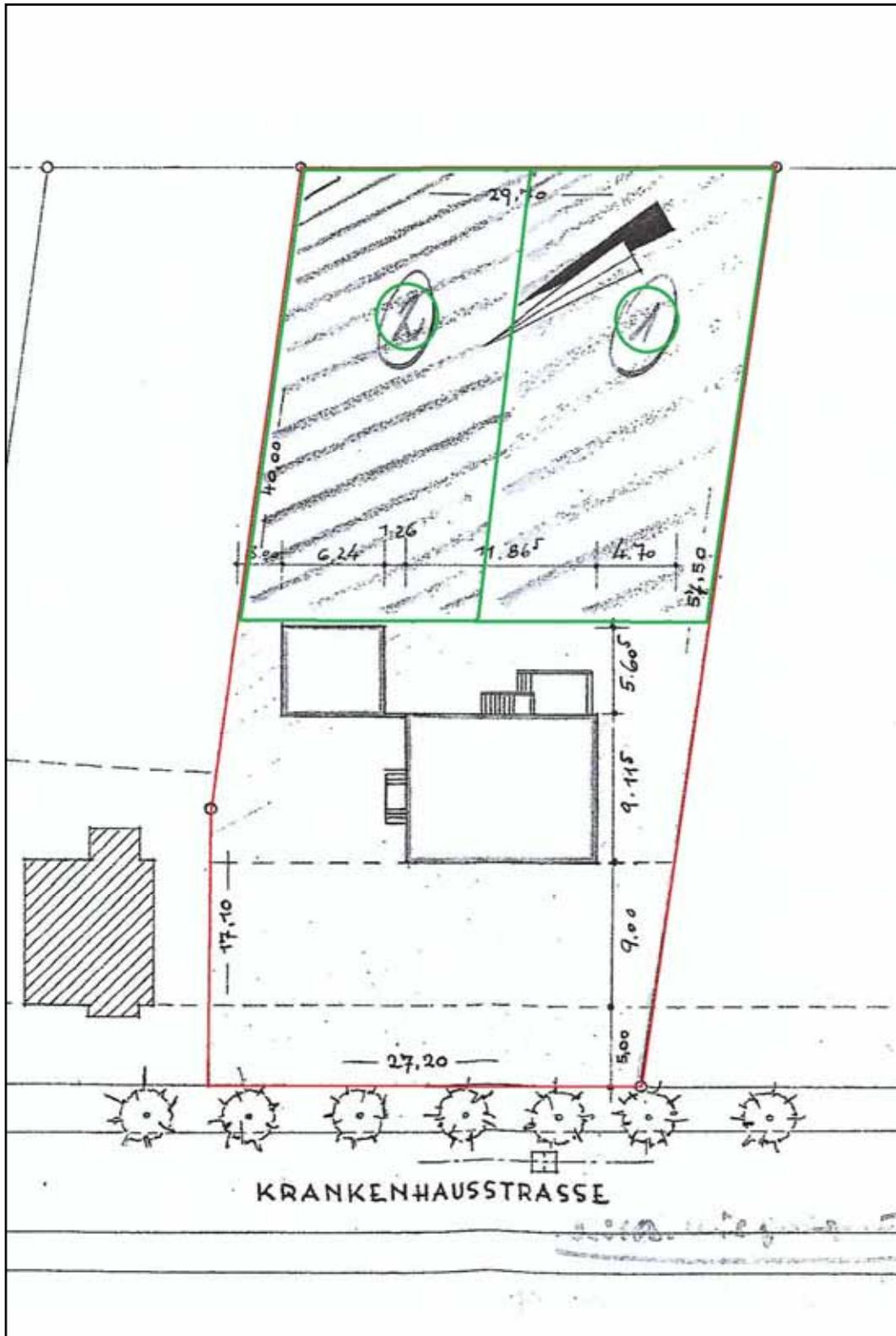


Pkw-Garage Nr. 2





Dachboden, Gemeinschaftseigentum



Nutzungsrecht an der links gelegenen Gartenfläche Nr. 2