

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilien-
Reihenhaus mit Anbau bebaute Grundstück Gemarkung
Liblar, Blatt 2, Flur 16, Flurstück 851,
Mittelstraße 7,
50374 Erftstadt – Köttingen,



für das rückseitig an das o. g. Hausgrundstück Flurstück 851
angrenzende, unbebaute Grundstück Gemarkung Liblar,
Blatt 2, Flur 16, Flurstück 850 (Teil des Gehweges, auf dem
Foto nicht ersichtlich),
Franz-Lehnen-Straße,
50374 Erftstadt – Köttingen,

sowie für das unmittelbar vor dem vorgenannten Hausgrundstück
Flurstück 851 befindliche, unbebaute Grundstück Gemarkung Liblar,
Blatt 2, Flur 16, Flurstück 794 (Fotomarkierung ungenau),
Mittelstraße 7,
50374 Erftstadt – Köttingen



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 18/24 -

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

Auftragsdatum : 16.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 07.01.2025

Wertermittlungstichtag : 07.01.2025

Qualitätsstichtag : 07.01.2025

Verkehrswerte:

Flurstück 851 : EUR 229.000,-

Flurstück 794 : EUR 5.000,-

Insgesamt : EUR 234.000,-

Flurstück 850 : EUR 140,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	5
2	Grundstücksangaben	6
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	6
2.1.1	Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 851	6
2.1.2	Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 794	7
2.1.3	Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850	8
2.2	Lagebeschreibung	9
2.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
3.1	Baubeschreibung	12
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	19
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	21
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	22
3.5	Außenanlagen	23
4	Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstücke 851 und 794	25
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28

4.3	Bodenwertermittlung	29
4.4	Sachwertermittlung	30
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.4.2	Sachwertberechnung	34
4.5	Ertragswertermittlung	40
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.5.2	Ertragswertberechnung	43
4.6	Verkehrswertermittlung	47
4.7	Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke	48
5	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850	48
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	48
5.2	Bodenwertermittlung	49
5.3	Verkehrswertermittlung	49
6	Zusammenfassung	50

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 16.10.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Liblar, Blatt 2 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 851, Gebäude- und Freifläche, „Mittelstraße 7“ in der Größe von 306 m²; bebaut mit einem Einfamilien-Reihenhaus mit einem Anbau
- Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 794, Gebäude- und Freifläche, Köttingen, „Mittelstraße 7“ in der Größe von 16 m²; unbebaut, unmittelbar vor dem o. g. Hausgrundstück Flurstück 851 befindliche und als Zuwegung zu diesem dienende Fläche
- Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850, Verkehrsfläche, „Franz-Lehnen-Straße“ in der Größe von 1 m²; unbebaut (Teil des Gehweges)

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Dienstag, den 10.12.2024, 10.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Der vorgenannte Ortstermin wurde auf Wunsch des Eigentümers, Herrn XXXXX, auf Dienstag, den 07.01.2025, 14.00 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Eigentümer der Bewertungsobjekte
- sowie die Unterzeichnende.

Die Bewertungsobjekte wurden anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen und tlw. aufgemessen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

2.1.1 Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 851

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Liblar, Blatt 2
Gemarkung	: Liblar
Flur	: 16
Flurstück	: 851
Größe	: 306 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 18/24). Eingetragen am 13.06.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor ¹
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

¹ siehe Punkt 2.3

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

2.1.2 Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 794

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Liblar, Blatt 2

Gemarkung : Liblar

Flur : 16

Flurstück : 794

Größe : 16 m²

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 18/24).
Eingetragen am 13.06.2024.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor¹

¹ siehe Punkt 2.3

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. ¹

2.1.3 Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Liblar, Blatt 2
Gemarkung	: Liblar
Flur	: 16
Flurstück	: 850
Größe	: 1 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 18/24). Eingetragen am 13.06.2024.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden

¹ siehe Punkt 2.3

Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen 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

Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 850, 851 und 794 liegen in Erftstadt. Die Stadt Erftstadt liegt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, ca. 20 km südwestlich von der Stadt Köln.

Erftstadt umfasst insgesamt 14 Stadtteile. Die Bewertungsgrundstücke liegen im Stadtteil Köttingen. Das unbebaute Grundstück Flurstück 794 liegt an der Nordostseite der Mittelstraße und grenzt rückseitig an das Hausgrundstück Flurstück 851. Das Flurstück 851 grenzt rückseitig an das unbebaute Grundstück Flurstück 850. Das Flurstück 850 liegt an der Südwestseite der Franz-Lehnen-Straße und dient als Teil des Gehweges. Die Mittelstraße und die Franz-Lehnen-Straße sind als ruhige Anliegerstraßen anzusehen.

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 851 ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit einem Anbau bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in offener Bauweise. Nordöstlich der Bewertungsgrundstücke, an der Nordostseite der Franz-Lehnen-Straße, befindet sich eine Veranstaltungshalle. Die katholische Pfarrkirche St. Josef und das Jugendzentrum Köttingen liegen in ca. 50 m Entfernung nordwestlich der Bewertungsobjekte.

¹ siehe Punkt 2.3

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.600 Einwohner. Der Stadtteil Köttingen hat ca. 3.500 Einwohner.

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

Einkaufsmöglichkeiten sind in Erftstadt in ausreichendem Umfang vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Köttingen vorhanden. Grundschulen sowie weitere Kindergärten sind in Erftstadt-Kierdorf (ca. 2 km) bzw. in Erftstadt-Liblar (ca. 3 km) vorhanden. Weiterführende Schulen können ebenfalls in Liblar bzw. in Erftstadt-Lechenich (ca. 5 km) besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln - Zülrich) verläuft ca. 1 km südöstlich der Bewertungsgrundstücke. Die Anschlussstelle „Erftstadt“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) bzw. Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 3 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 30 km Entfernung. Der Bahnhof „Erftstadt“ befindet sich in ca. 3 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 70 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von der nahegelegenen Veranstaltungshalle.

2.3 Beschreibung der Grundstücke

Das unbebaute Bewertungsgrundstück Flurstück 794 ist 16 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (bis auf den Versprung, der mit der Eingangstreppe des Hausgrundstücks Flurstück 851 bebaut ist). Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 6,30 m an die Mittelstraße und ist durchschnittlich ca. 2,50 m tief.

Rückseitig grenzt das Flurstück 794 an das ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, mit einem Wohnhaus mit Anbau bebaute Flurstück 851.

Das Grundstück Flurstück 851 ist 306 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten an das o. g. Flurstück 794. Im Nordosten grenzt es mit einer Breite von ca. 6,00 m an das ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, unbebaute Flurstück 850 und ist durchschnittlich ca. 48 m tief.

Die Erschließung des Flurstücks 851 erfolgt von der Mittelstraße aus, über das Flurstück 794. Die Flurstücke 851 und 794 bilden somit eine wirtschaftliche Einheit.

Bei dem im Rahmen dieses Gutachtens ebenfalls zu bewertenden Grundstück Flurstück 850 handelt es sich um einen viereckigen, sehr schmalen Grundstücksstreifen in der Größe von 1 m², der im Südwesten an das o. g. Hausgrundstück Flurstück 851 und im Nordosten mit einer Breite von ca. 6,00 m an die Franz-Lehnen-Straße grenzt und als Teil des Gehweges dient.

Die Bewertungsgrundstücke sind weitgehend eben und befinden sich auf Straßenniveau.

Infolge einer Auskunftsanfrage bezüglich des zu bewertenden Hausgrundstücks Flurstück 851, wurde der Unterzeichnenden von dem zuständigen Amt für Denkmalschutz mitgeteilt, dass das Objekt nicht im Denkmalverzeichnis der Stadt Erftstadt steht. Das Objekt wurde durch das LVR-Projekt zur Erfassung von Einrichtungen, die mit dem Braun-Kohle-Tagebau in Verbindung stehen, beschrieben (siehe unter Punkt 3.1). Eine abschließende denkmalrechtliche Bewertung des Objektes „Mittelstraße 7“ hat jedoch nicht stattgefunden.

Die vorliegenden Grundstücke sind 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 den Bewertungsgrundstücken, von der RWE Power Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für die vorliegenden Objekte erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

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

Das Flurstück 851 ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit einem Anbau bebaut. Die auf dem Flurstück 851 vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der planungskonformen Zulässigkeit. Die Erschließung des Flurstücks 851 erfolgt, wie bereits erwähnt, über das Flurstück 794. Dies ist rechtlich nicht abgesichert.

Das Flurstück 850 ist, wie bereits erwähnt, unbebaut und wird als Teil des Gehweges öffentlich genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Die zu bewertende Grundstück Flurstücke 794 und 850 sind, wie bereits erwähnt, unbebaut. Das Bewertungsgrundstück Flurstück 851 ist mit dem Einfamilien-Reihenhaus „Mittelstraße 7“ mit einem Anbau bebaut.

Bauakten bezüglich des Objektes sind, laut Angaben der zuständigen Baubehörde, nicht vorhanden. Das Objekt gehört jedoch zur Köttinger Bergmannssiedlung (WBG-Siedlung Köttingen). Informationen über die Siedlungsgeschichte sowie die Gebäude und Gebäudetypen hat der Landschaftsverband Rheinland (LVR) auf der Projekthomepage <https://www.kuladig.de/Objektansicht/BKM-20510000> veröffentlicht. Das auf dem Flurstück 851 befindliche Wohnhaus „Mittelstraße 7“ wurde hierbei als „Gebäudetyp C“ bezeichnet.

Die Köttinger Bergmannssiedlung wurde, laut vorliegenden Informationen, von der WBG zwischen 1921 und 1924 in mehreren Schritten errichtet. Die Gebäude wurden zum Teil, nach Privatisierung um das Jahr 1960, individuell umgebaut und modernisiert.

Das Einfamilien-Reihenmittelhaus „Mittelstraße 7“ ist teilunterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Zum südöstlich angrenzenden Reihenendhaus ist die vordere Fassade des Gebäudes, aufgrund der geringeren Bautiefe, um ca. 2 m zurückversetzt. Das Flurstück 851 ist weiterhin mit einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Wohnhauses angebauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit Pultdach bebaut. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von der jetzigen Nutzung des Anbaus als Abstellraum ausgegangen (Nutzfläche 9,74 m²).

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

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

Die Flurstücke 851 und 794 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Erschließung des Flurstücks 851 erfolgt, wie bereits erwähnt, über das Flurstück 794 von der Mittelstraße aus. Dies wurde rechtlich nicht abgesichert.

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke 851 und 794 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Auskünften während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei 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	: massiv
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: zur Straße hin verklankert, zum rückwärtigen Bereich hin in Rauputz gestrichen
Decken	: über dem Kellergeschoss als Betondecke, ansonsten vermutlich als Holzbalkendecken
Treppe	: Betontreppe zum Keller; geschlossene Holztreppe mit Stufenmatten und Edelstahlhandlauf zum Obergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Stufenmatten zum Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung

Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink, tlw. gestrichen
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Schieferplatten verkleidet
Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Guss- bzw. Kunststoffrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad als Handtuchwärmer
Warmwasser-Versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: als doppelverglaste Kunststofffenster, tlw. mit innenliegenden Sprossen, im Dachgeschoss als doppelverglaste Holzdachflächenfenster, ein Dachfenster mit Aufkeilrahmen (oberhalb der Treppe), Fensteröffnung im Kellergeschoss mit Schutzgitter
Fensterbänke	: Außen: in Stein Innen: im Bad gefliest, ansonsten in Holz
Rollläden	: mit Kunststoffrollläden, laut Angaben des Eigentümers mit Hochschiebesicherung
Türen	: Hauseingangstür als Kunststoff-/Metalltür mit verglastem Lichtausschnitt; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, im Obergeschoss weiß lackiert
Beleuchtung und Belüftung	: eine direkte Belichtung und Belüftung des Wohnzimmers sind zurzeit nicht gegeben (die Öffnung des vorherigen Fenstertürelements wurde mit Holzfaserplatten geschlossen), ansonsten gut

**Besondere Bauteile
und Einrichtungen**

: vierstufige Eingangstreppe mit Steinbelag und schmiedeeisernem Geländer; Eingangsüberdachung als auskragende Platte mit einseitigem Windschutz als Rahmenkonstruktion mit Doppelstegplatten-Füllung

Zustand

: In dem Wohnhaus wurden, laut Angaben des Eigentümers, in den Jahren 2009 bis ca. 2012 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden laut seinen Angaben die Fenster, die Innentüren und die Hauseingangstür erneuert. Alle Decken, mit Ausnahme von der Kellerdecke, wurden ebenfalls erneuert. Die Holztreppe wurde abgeschliffen und neu lackiert. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurden alle Räume renoviert. Hierbei wurden neue Bodenbeläge verlegt und Wände zum Teil neu verputzt. Die Bäder wurden komplett saniert und alle Wasserleitungen wurden erneuert. Die Heizungsrohre wurden ebenfalls erneuert (Aufputz verlegt). Der Stromanschluss über das Dach wurde auf ein Erdkabel umgestellt und die Elektrik komplett erneuert. Das Dach wurde isoliert und einige Balken wurden erneuert.

Die vorgenannten Maßnahmen wurden tlw. nicht fachgerecht durchgeführt und zum Teil nicht abgeschlossen. Die Fensterlaibungen wurden nach der Erneuerung der Fenster nicht fachgerecht fertiggestellt und sind stellenweise beschädigt. Die Belichtung und Beleuchtung des Wohnzimmers erfolgte über ein zum rückwärtigen Grundstücksbereich führendes Fenstertürelement. Das Element wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen entfernt, das hierfür geplante Schiebetürelement ist jedoch noch nicht vorhanden. Die Wandöffnung ist zurzeit mittels Holzfaserplatten geschlossen.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von dem Einbau eines passenden Fenstertürelements ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten werden berücksichtigt. Im Wohnzimmer wurde der Heizkörper abmontiert. Im Gäste-WC sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Eine Wand und die Decke sind mit Gipskartonplatten verkleidet, jedoch noch nicht fertig gestellt (kein Anstrich). Der Waschtisch und das WC konnten zwar teilweise gesehen werden, es war jedoch nicht ersichtlich, ob diese bereits fachgerecht angeschlossen sind. Im Obergeschoss fehlen zum Teil die Fußleisten. Im Dachgeschossraum fehlen die Fußleisten und eine seitlich des Schornsteins befindliche Wandöffnung ist noch nicht geschlossen.

Der Fassadenputz ist zum Teil beschädigt. Die Lackierung der Holztreppen ist stellenweise beschädigt. Die zum Kellergeschoss führende Betontreppe ist zum Teil beschädigt. Im Kellerraum ist der Bodenbelag zum Teil beschädigt und die Wände weisen stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad des Obergeschosses sind die Fugen der Bodenfliesen beschädigt. Die Funktionsfähigkeit der Heizung muss überprüft werden.

Laut Angaben des Eigentümers wurde der Gasanschluss, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten gesperrt (siehe unter Punkt 3.5). Aufgrund der unterbrochenen Gaslieferung kann die Heizung seit 2023 nicht betrieben werden.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: 1,91 m
Erdgeschoss	: 2,54 m
Obergeschoss	: 2,21 m
Dachgeschoss	: 2,00 m

Anbau:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: massiv
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: soweit ersichtlich verputzt und gestrichen
Decke	: bis unters Dach offen
Dach	: Pultdach mit Ziegeleindeckung
Heizung	: über die Heizung des Wohnhauses beheizt (ein Metallheizkörper)
Fenster	: als Glasbausteinfenster
Tor/Türen	: Türöffnung mit Holzrahmen zum Innenhof
Fußboden	: soweit ersichtlich gefliest
Wandbehandlung	: tlw. gefliest, ansonsten ohne Verkleidung
Zustand	: Der Anbau weist einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise stark beschädigt. In dem Anbau sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Die Fliesenverkleidung der Wände wurde, bis auf wenigen Stellen, bereits entfernt. Die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Bauakten bezüglich des Bewertungsobjektes sind, wie bereits unter Punkt 3.1 beschrieben, nicht vorhanden. Das Wohnhaus wurde teilunterkellert (ein Kellerraum, ca. unterhalb der Eingangsdiele und des Wohnzimmers), zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Das Dachgeschoss besteht aus einem nicht unterteilten Raum.

Von der Unterzeichnenden wurden, im Rahmen der Ortsbesichtigung, Grundrisszeichnungen von Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses angefertigt. Diese als Anlage verwendeten Zeichnungen sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Kellergeschoss:

Kellerraum : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen

Erdgeschoss:

Wohnzimmer : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, eine Wand mit Steinriemchen verkleidet, die große Fensteröffnung zur Terrasse mit Holzfaserplatten geschlossen und gestrichen, abgehängte Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung im Randbereich, offener Durchgang zur Küche, Zugang zur Kellertreppe

Küche : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, eine Wand mit Bruchsteinen verkleidet, Decke tapeziert und gestrichen

Diele : Boden gefliest, Wände tlw. in Glattputz, tlw. in Strukturputz, tlw. tapeziert, Decke tapeziert und gestrichen

Gäste-WC : mit Hänge-WC und Aufsatzwaschbecken auf Unterschrank (eine Schublade), sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände tlw. im unteren Bereich gefliest, ansonsten überwiegend tapeziert und gestrichen, abgehängte Decke mit Gipskartonplatten verkleidet, mit integrierter Beleuchtung, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, Zugang zum Anbau

Obergeschoss:

Zimmer I : Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Zugang zum Bad

Zimmer II : Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Zugang zum Bad sowie zur Dachgeschosstreppe

Flur : Laminatbodenbelag, Wände in Strukturputz gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen

Bad : mit Hänge-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, bodengleicher Duschbereich (vermutlich mit Steinteppich), Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke in Strukturputz gestrichen

Dachgeschoss:

Zimmer : Laminatbodenbelag, Wände tlw. in Strukturputz gestrichen, ansonsten tapeziert und gestrichen, Dachschrägen und Decke tapeziert und gestrichen, Decke mit integrierter Beleuchtung

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Im Erdgeschoss können die Küche und das Gäste-WC nur über das Wohnzimmer begangen werden.

Das Bad des Obergeschosses kann nur über die Zimmer I und II des Obergeschosses begangen werden. Das Dachgeschoss kann nur vom Zimmer II des Obergeschosses aus über eine schmale Treppe begangen werden. Im Obergeschoss beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,21 m, im Dachgeschoss ca. 2,00 m.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über eine vierstufige Treppe. Die Geschosstreppen sind relativ schmal. In dem Gebäude ist kein Aufzug oder Treppenlift 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. Im vorliegenden Wohnhaus ist dies nicht durchgehend umsetzbar.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

6,22 m x 6,70 m x 3

+ 6,70 m x 3,70 m

149,81 m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus

149,81 m²

Anbau:

5,28 m x 2,40 m

12,67 m²

Bruttogrundfläche Anbau

12,67 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

4,45 m x 2,96 m

– 0,42 m x 0,47 m

12,97 m²

Küche

3,97 m x 2,96 m

– 0,31 m x 0,37 m

11,64 m²

Diele

1,97 m x 1,86 m

3,66 m²

Gäste-WC

2,59 m x 1,86 m

+ 1,12 m x 0,35 m

5,21 m²

Wohnfläche Erdgeschoss

33,48 m²

Obergeschoss:

Zimmer I

2,98 m x 2,69 m

8,02 m²

Zimmer II

4,71 m x 3,66 m

– 1,78 m x 0,41 m

16,51 m²

Flur

1,20 m x 1,12 m

– 0,25 m x 0,22 m

1,29 m²

Bad

2,62 m x 2,20 m

+ 1,09 m x 0,29 m

6,08 m²

Wohnfläche Obergeschoss

31,90 m²

Dachgeschoss:**Zimmer**

2,89 m x 4,44 m

– 2,89 m x 1,13 m x ½

– 2,89 m x 0,78 m

– 1,75 m x 1,13 m x ½

– 1,75 m x 0,35 m

+ 0,67 m x 2,48 m

– 0,67 m x 1,13 m x ½

– 0,67 m x 0,35 m

+ 2,61 m x 4,10 m

– 2,61 m x 1,13 m x ½

– 2,61 m x 0,35 m

– 2,61 m x 1,18 m x ½

– 2,61 m x 0,41 m

14,09 m²**Wohnfläche Dachgeschoss****14,09 m²****Wohnfläche Wohnhaus:**

Wohnfläche Erdgeschoss

33,48 m²

Wohnfläche Obergeschoss

31,90 m²

Wohnfläche Dachgeschoss

14,09 m²**Wohnfläche Wohnhaus insgesamt****79,47 m²****3.5 Außenanlagen****Flurstück 851:**

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom, Gas und Kanal vorhanden. Der Gasanschluss ist jedoch, laut Angaben des Eigentümers, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten, seit Anfang des Jahres 2023 gesperrt. Die unbezahlten Rechnungen sind, laut seinen Angaben, von ihm selbst zu entrichten.

Der unmittelbar hinter dem Wohnhaus befindliche Innenhof ist gefliest und durch einer provisorischen Holz-Rahmenkonstruktion (mit Stahlrohrstützen) und Kunststoff-Doppelstegplatten-Eindeckung überdacht.

Hinter dem Innenhof, zwischen diesem und dem rückwärtigen Garten, ist ein Abstellschuppen vorhanden. Der Boden des Schuppens ist mit Verbundsteinplatten befestigt und die Wände aus Holz erstellt. Er ist mittels einer Holzrahmenkonstruktion mit Wellplatteneindeckung überdacht.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist mit Sträuchern und Pflanzen bewachsen. Das Grundstück ist zum Nachbargrundstück hin mit einer niedrigen Mauer eingegrenzt. Zum rückwärtig angrenzenden Flurstück 850 ist es mit einer niedrigen Mauer mit einem schmiedeeisernen Tor und einem an diese Mauer angelehnten Bauzaun eingegrenzt.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Fliesenbelag des Innenhofes ist stellenweise beschädigt. Die Überdachung des Innenhofes sowie der unmittelbar hinter dem Innenhof befindliche Abstellschuppen befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Die rückwärtige Gartenfläche befindet sich in einem vernachlässigten Pflegezustand.

Flurstück 794:

Die Zuwegung zum, auf dem Flurstück 851 erbauten, Wohnhaus erfolgt von der Mittelstraße aus, über das Flurstück 794. Das Flurstück 794 ist mit Verbundsteinplatten befestigt und dient zum Teil als Mülltonnenabstellplatz. Die Verbundsteinplatten der Bodenbefestigung liegen zum Teil uneben und sind stellenweise beschädigt.

Flurstück 850:

Bei dem Flurstück 850 handelt es sich um einen sehr schmalen Grundstücksstreifen (ca. 6,00 m x 0,16 m), der als Teil des Gehweges dient. Am Tag der Ortsbesichtigung war das Grundstück mit Laub und mit, vom angrenzenden Grundstück überwachsenden, Ästen bedeckt. Es ist vermutlich mit Beton befestigt.

4 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstücke 851 und 794

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem 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.

Die Erschließung des Hausgrundstücks Flurstück 851 erfolgt von der Mittelstraße aus, über das Flurstück 794. Die Flurstücke 851 und 794 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, wie bereits unter Punkt 3.1 dieses Gutachtens ausgeführt, zunächst der Gesamtverkehrswert dieser Grundstücke ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

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 Erftstadt – Köttingen (Richtwertzone 5061) EUR 280,- /m².

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

- Nutzungsart: Dorfgebiet
- Geschosszahl: I-II
- Grundstücksgröße: 500 m².

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenwert der Bewertungsgrundstücke von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Die Grundstücke Flurstücke 851 und 794 sind insgesamt 322 m² (306 m² + 16 m²) groß. Aufgrund der Größe der Grundstücke, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der baulichen Nutzung dieser, hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf den o.g. Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich somit ein korrigierter Bodenwert in Höhe von EUR 308,- /m².

Der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke beträgt somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 07.01.2025, bei einer Gesamtgröße von 322 m²

EUR 99.176,-.

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

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

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

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 130,8. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 184,7.

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: Reihemittelhäuser

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

Gebäudeart (3.11): KG, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (41,5 %) EUR 640,-/m² BGF

Standardstufe 3 (56,0 %) EUR 735,-/m² BGF

Standardstufe 4 (2,5 %) EUR 885,-/m² BGF

$$\text{EUR } 640,- \times 41,5 \% + \text{EUR } 735,- \times 56,0 \% + \text{EUR } 885,- \times 2,5 \% \\ = \text{EUR } 699,33/\text{m}^2$$

Gebäudeart (3.31): nicht unterkellert, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (41,5 %) EUR 705,-/m² BGF

Standardstufe 3 (56,0 %) EUR 810,-/m² BGF

Standardstufe 4 (2,5 %) EUR 975,-/m² BGF

$$\text{EUR } 705,- \times 41,5 \% + \text{EUR } 810,- \times 56,0 \% + \text{EUR } 975,- \times 2,5 \% \\ = \text{EUR } 770,55/\text{m}^2$$

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

$$\text{EUR } 699,33 \times 66,19 \% + \text{EUR } 770,55 \times 33,81 \% = \text{EUR } 723,41/\text{m}^2$$

NHK pro m² BGF im Basisjahr (2010) gerundet EUR 723,00/m²

NHK pro m² BGF am Bewertungsstichtag EUR 1.335,00/m²

Regionalfaktor x 1,00 EUR 1.335,00/m²

Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00 EUR 1.335,00/m²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Anbau:
 Nutzungsgruppe: Lagergebäude ohne Mischnutzung

NHK 2010 für den Anbau unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:
 Standardstufe 3 EUR 350,-/m² BGF

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR	350,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR	646,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR	646,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	646,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 2.100,- geschätzt (*vierstufige Eingangstreppe mit schmiedeeisernem Geländer EUR 1.200,-; Eingangsüberdachung mit einseitigem Windschutz EUR 900,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 Jahren und für den Anbau 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). In dem Wohnhaus wurden bereits diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt 3.1). Ferner wird im Rahmen der Wertermittlung 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 35 Jahre (fiktives Baujahr 1980), die des Anbaus auf 12 Jahre (fiktives Baujahr 1977) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Dem Bodenbelag des Flurstücks 794 wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, aufgrund des Alters und des Zustandes kein gesonderter Wert beigemessen. Ansonsten 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 10 % 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 (Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024) wird der Marktanpassungsfaktor für Reihenmittelhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 200.000,-, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 250,-/ m² mit 1,37 und bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 300,-/ m² mit 1,38 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 198.791,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten, der Objektart und der Marktsituation mit 1,30 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 24.000,- geschätzt (*Ausbesserung und Anstrich des Fassadenputzes EUR 10.000,-; Einbau der Terrassentür sowie fachgerechte Fertigstellung der Fensterlaibungen EUR 3.500,-; Fertigstellung des Gäste-WCs und Instandsetzung der Bodenfliesen im Bad EUR 2.500,-; tlw. Sanierung des Kellers und Instandsetzung der Kellertreppe EUR 3.000,-; Überprüfung und Instandsetzung der Heizung EUR 1.000,-; Restarbeiten wie Einbau eines Heizkörpers im Wohnzimmer, Anbringung der fehlenden Fußleisten, Schließung der Wandöffnung im Dachgeschoss und Ausbesserung der Treppenlackierung EUR 2.000,- ; Sanierung des Anbaus EUR 2.000,-*).

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

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

149,81 m ² BGF x EUR 1.335,- /m ²	EUR 199.996,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 2.100,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 202.096,-
– Alterswertminderung 56 % ¹	EUR 113.174,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 88.922,-

Anbau:

12,67 m ² BGF x EUR 646,- /m ²	EUR 8.185,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 8.185,-
– Alterswertminderung 80 % ²	EUR 6.548,-
Sachwert Anbau	EUR 1.637,-

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 12 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 88.922,-
Sachwert Anbau	<u>EUR 1.637,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 90.559,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 9.056,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 99.615,-
+ Bodenwert	<u>EUR 99.176,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 198.791,-
30 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,30)	<u>EUR 59.637,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 258.428,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	<u>EUR 24.000,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 234.428,-

Der Sachwert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 07.01.2025, somit

EUR 234.428,-.

¹ Bauschäden und Baumängel, Fertigstellungskosten

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5.2 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. Das Objekt ist zurzeit von dem Eigentümer selbst bewohnt.

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

Der o. g. Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten. Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 70 m² bis 89,9 m² und in mittlerer Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 5,60/m² bis EUR 6,60/m². Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Objektgröße, der Lage und des Baujahres (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnfläche 79,47 m²; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1980), mit EUR 6,10/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete des Wohnhauses abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung des Gebäudes (Grundrissanordnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen), eine Miete von gerundet EUR 5,90/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 3 %). Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 35 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,00/m². Diese wird bei der Ertragswertermittlung für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

Die Miete des Anbaus ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für den Anbau wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 25,00 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 21,17 % des Rohertrages. Bezüglich des Anbaus wurden die Verwaltungskosten mit EUR 40,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 70,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für den Anbau 38,67 % 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 0,9 % unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 35 Jahre (fiktives Baujahr 1980), die des Anbaus auf 12 Jahre (fiktives Baujahr 1977) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 24.000,- geschätzt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 3.000,- in Abzug gebracht.

Der Ertragswert des Objekts wird wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

79,47 m ² x EUR 8,00 /m ² x 12 Monate	EUR 7.629,-
– Bewirtschaftungskosten 21,17 %	EUR 1.615,-
jährlicher Reinertrag	EUR 6.014,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
0,9 % von EUR 90.478,- ¹	EUR 814,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 5.200,-
x Kapitalisierung mit 0,9 % und einer	
Restnutzungsdauer von 35 Jahren	
Barwertfaktor: 29,91 ²	EUR 155.532,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 155.532,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Anbau:

EUR 25,00 /Monat x 12 Monate	EUR 300,-
– Bewirtschaftungskosten 38,67 %	<u>EUR 116,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 184,-
– Reinertragsanteil des Bodens 0,9 % von EUR 3.770,- ¹	<u>EUR 34,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 150,-
x Kapitalisierung mit 0,9 % und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren	
Barwertfaktor: 11,33 ²	<u>EUR 1.700,-</u>
Ertragswert Anbau	EUR 1.700,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 155.532,-
Ertragswert Anbau	<u>EUR 1.700,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 157.232,-
+ Bodenwert	<u>EUR 99.176,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 256.408,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 27.000,-</u>
Ertragswert	EUR 229.408,-

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum
Bewertungstichtag, dem 07.01.2025, somit

EUR 229.408,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Bauschäden und Baumängel, Fertigstellungskosten sowie Kosten für die Ausbesserung der Außenanlagen

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 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 234.428,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 229.408,-.

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Liblar, Blatt 2 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 851, Gebäude- und Freifläche, „Mittelstraße 7“ in der Größe von 306 m², Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 794, Gebäude- und Freifläche, Köttingen, „Mittelstraße 7“ in der Größe von 16 m², wird zum Bewertungsstichtag, dem 07.01.2025, somit auf gerundet

EUR 234.000,-

geschätzt.

4.7 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Flurstück 794:

Bodenwert (EUR 308,00 /m ² x 16 m ²)	EUR 4.928,00
Verkehrswert	EUR 4.928,00
Verkehrswert gerundet	EUR 5.000,00

Flurstück 851:

EUR 234.000,00 – EUR 5.000,00	EUR 229.000,00
Verkehrswert	EUR 229.000,00

Verkehrswert insgesamt	EUR 234.000,00
-------------------------------	-----------------------

5 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das vorliegende Bewertungsgrundstück ist, wie bereits unter Punkt 2.3 erwähnt, unbebaut und dient als Teil des öffentlich genutzten Gehweges. Es handelt sich somit um eine nicht bebaubare Erschließungsfläche.

Der Verkehrswert des Flurstücks 850 wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet. Der Bodenwert für Straßenland ist von der Stadt Erftstadt in Höhe von 50 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebenen aktuellen Bodenrichtwertes für baureifes Land in der zugehörigen Zone festgesetzt (siehe unter Punkt 4.3). Die Fläche des Grundstücks wird somit mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 140,- /m² bewertet (EUR 280,- /m² x 50 %). Den auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigung) wird kein gesonderter Wert beigemessen.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück wird, wie unter Punkt 5.1 beschrieben, mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 140,-/m² bewertet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt somit bei einer Größe von 1 m²

EUR 140,-.

5.3 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet (siehe unter Punkt 5.1).

Der Bodenwert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit EUR 140,- ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Liblar, Blatt 2 eingetragenen, Grundstücks Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850, Verkehrsfläche, „Franz-Lehnen-Straße“ in der Größe von 1 m², wird zum Bewertungsstichtag, dem 07.01.2025 somit auf

EUR 140,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung

Bewertungsobjekte : Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 851, bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Wohnhauses angebauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau (Abstellraum) mit Pultdach.

Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 794, unbebaut, unmittelbar vor dem o. g. Hausgrundstück Flurstück 851 befindliche und als Zuwegung zu diesem dienende Fläche.

Grundstück Gemarkung Liblar, Flur 16, Flurstück 850, unbebaut, dient als Teil des Gehweges.

Hinweise : Die Erschließung des Hausgrundstücks Flurstück 851 erfolgt von der Mittelstraße aus, über das Flurstück 794. Dies ist rechtlich nicht abgesichert. Die Flurstücke 851 und 794 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Im Rahmen der Wertermittlung wurde zunächst der Gesamtverkehrswert der Bewertungsgrundstücke Flurstücke 851 und 794 ermittelt. Nachträglich wurde dann eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

**Anschrift des Objektes
(amtl. Hausnummer)** : Mittelstraße 7,
50374 Erftstadt – Köttingen

Grundstücksgrößen	: 306 m ² Flurstück 851 16 m ² Flurstück 794 323 m ² insgesamt 1 m ² Flurstück 850 (Teil des Gehweges)
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch gelegentliche Lärmimmissionen von der nahegelegenen Veranstaltungshalle.
Beschreibung der Grundstücke	: Die Bewertungsgrundstücke sind weitgehend eben und befinden sich auf Straßenniveau. Das Flurstück 794 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt (bis auf den Versprung der mit der Eingangstreppe des Hausgrundstücks Flurstück 851 bebaut ist), grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 6,30 m an die Mittelstraße und ist durchschnittlich ca. 2,50 m tief. Rückseitig grenzt es an das Flurstück 851. Das Flurstück 851 hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt und grenzt im Südwesten an das o. g. Flurstück 794. Im Nordosten grenzt es mit einer Breite von ca. 6,00 m an das Flurstück 850 und ist durchschnittlich ca. 48 m tief. Bei dem Flurstück 850 handelt es sich um einen viereckigen, sehr schmalen Grundstücksstreifen, der im Südwesten an das o. g. Flurstück 851 und im Nordosten mit einer Breite von ca. 6,00 m an die Franz-Lehnen-Straße grenzt und als Teil des Gehweges dient.

- Baujahr** : Bezüglich des Objektes sind keine Bauakten vorhanden. Das Objekt gehört jedoch zur Köttinger Bergmannssiedlung (WBG-Siedlung Köttingen), deren Gebäude in den Jahren 1921 bis 1924 errichtet wurden.
- Konstruktionsart** : Massivbau
- Zustand** : Wohnhaus:
In dem Wohnhaus wurden, laut Angaben des Eigentümers, in den Jahren 2009 bis ca. 2012 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden laut seinen Angaben die Fenster, die Innentüren und die Hauseingangstür erneuert. Alle Decken, mit Ausnahme von der Kellerdecke, wurden ebenfalls erneuert. Die Holztreppe wurde abgeschliffen und neu lackiert. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wurden alle Räume renoviert. Hierbei wurden neue Bodenbeläge verlegt und Wände zum Teil neu verputzt. Die Bäder wurden komplett saniert und alle Wasserleitungen wurden erneuert. Die Heizungsrohre wurden ebenfalls erneuert (Aufputz verlegt). Der Stromanschluss über das Dach wurde auf ein Erdkabel umgestellt und die Elektrik komplett erneuert. Das Dach wurde isoliert und einige Balken wurden erneuert.
- Die vorgenannten Maßnahmen wurden tlw. nicht fachgerecht durchgeführt und zum Teil nicht abgeschlossen. Die Fensterlaibungen wurden nach der Erneuerung der Fenster nicht fachgerecht fertiggestellt und sind stellenweise beschädigt. Die Belichtung und Beleuchtung des Wohnzimmers erfolgte über ein zum rückwärtigen Grundstücksbereich führendes Fensterelement.

Das Element wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen entfernt, das hierfür geplante Schiebetürelement ist jedoch noch nicht vorhanden. Die Wandöffnung ist zurzeit mittels Holzfaserplatten geschlossen. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von dem Einbau eines passenden Fenstertürelements ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten werden berücksichtigt. Im Wohnzimmer wurde der Heizkörper abmontiert. Im Gäste-WC sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Eine Wand und die Decke sind mit Gipskartonplatten verkleidet, jedoch noch nicht fertig gestellt (kein Anstrich). Der Waschtisch und das WC konnten zwar teilweise gesehen werden, es war jedoch nicht ersichtlich, ob diese bereits fachgerecht angeschlossen sind. Im Obergeschoss fehlen zum Teil die Fußleisten. Im Dachgeschossraum fehlen die Fußleisten und eine seitlich des Schornsteins befindliche Wandöffnung ist noch nicht geschlossen.

Der Fassadenputz ist zum Teil beschädigt. Die Lackierung der Holztreppen ist stellenweise beschädigt. Die zum Kellergeschoss führende Betontreppe ist zum Teil beschädigt. Im Kellerraum ist der Bodenbelag zum Teil beschädigt und die Wände weisen stellenweise starke Feuchtigkeitsschäden auf. Im Bad des Obergeschosses sind die Fugen der Bodenfliesen beschädigt. Die Funktionsfähigkeit der Heizung muss überprüft werden.

Laut Angaben des Eigentümers wurde der Gasanschluss, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten gesperrt. Aufgrund der unterbrochenen Gaslieferung kann die Heizung seit 2023 nicht betrieben werden.

Anbau:

Der Anbau weist einen vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise stark beschädigt. In dem Anbau sind diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung des Innenraumes nur sehr beschränkt möglich war. Die Fliesenverkleidung der Wände wurde, bis auf wenigen Stellen, bereits entfernt. Die Wände weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

Wohnfläche : 79,47 m² Wohnhaus (Flurstück 851)

Grundrisseinteilung : Kellergeschoss:
1 Kellerraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Diele, Gäste-WC;
Abstellraum (Anbau)

Obergeschoss:

2 Zimmer, Flur, Bad

Dachgeschoss:

1 Zimmer

Die Grundrisσανordnung des Wohnhauses entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 18/24). Eingetragen am 13.06.2024.
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 die vorliegende Objekte erkennbar.
Nutzung der Bewertungsobjekte	: Das Flurstück 851 ist mit einem Wohnhaus und einem Anbau bebaut. Das Objekt wird zurzeit von dem Eigentümer selbst bewohnt. Die Erschließung des Flurstücks 851 erfolgt von der Mittelstraße aus, über das unbebaute Flurstück 794. Das Flurstück 850 dient als Teil des Gehweges.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse : Flurstücke 851 und 794:

Sachwert: EUR 234.428,-

Ertragswert: EUR 229.408,-

Flurstück 850:

Bodenwert: EUR 140,-

Wertermittlungsstichtag : 07.01.2025

Verkehrswerte:

Flurstück 851 : EUR 229.000,-

Flurstück 794 : EUR 5.000,-

insgesamt : EUR 234.000,-

Flurstück 850 : EUR 140,-

Bergheim, den 23.04.2025

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

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



Mittelstraße, Blick Richtung Südosten,
Einfamilien-Reihenhaus „Mittelstraße 7“





Straßenansicht des Wohnhauses „Mittelstraße 7“ (Flurstück 851), unmittelbar vor dem Haus befindliches, unbebautes Flurstück 794



Hauseingangsbereich



beschädigte Fensterlaibungen

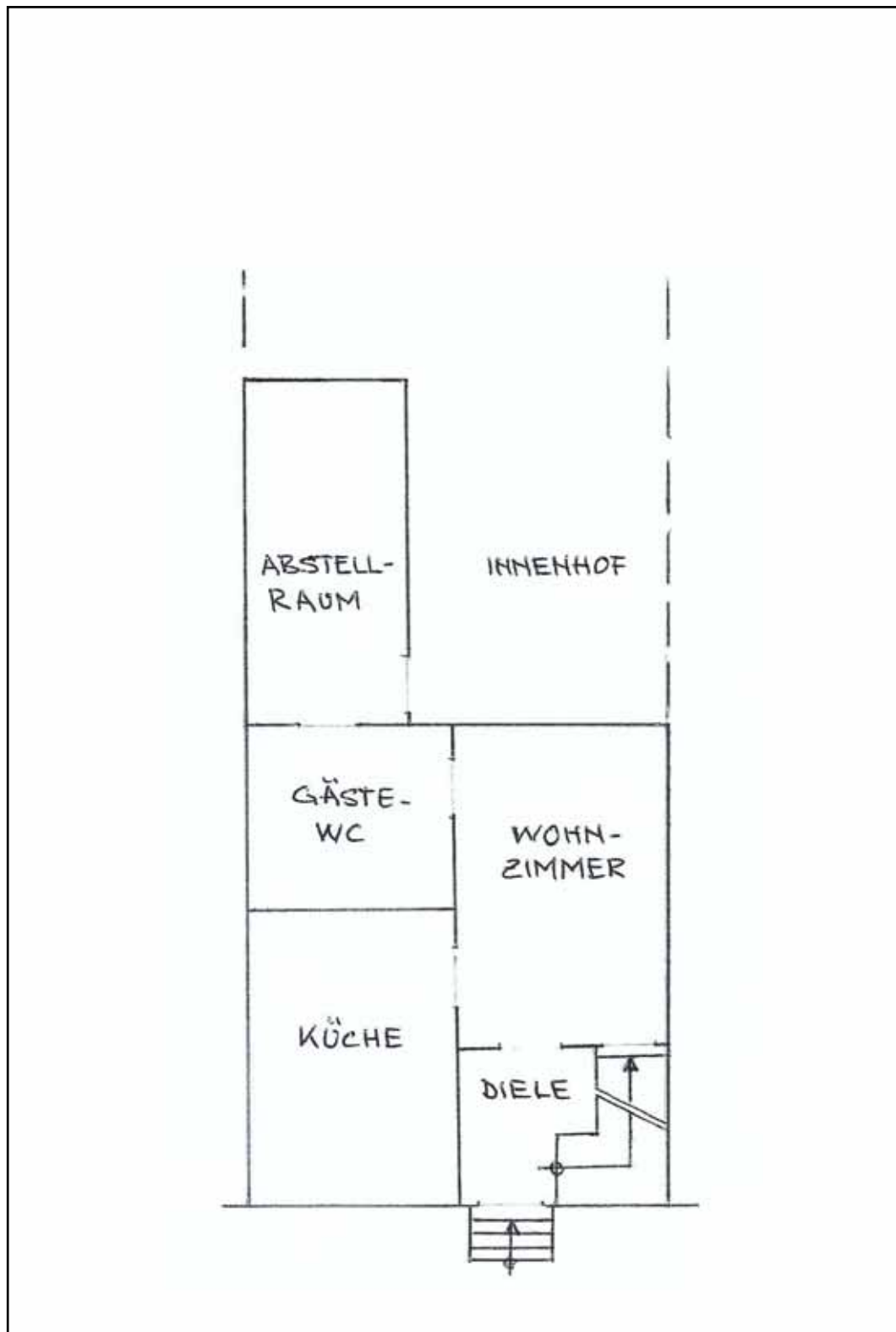




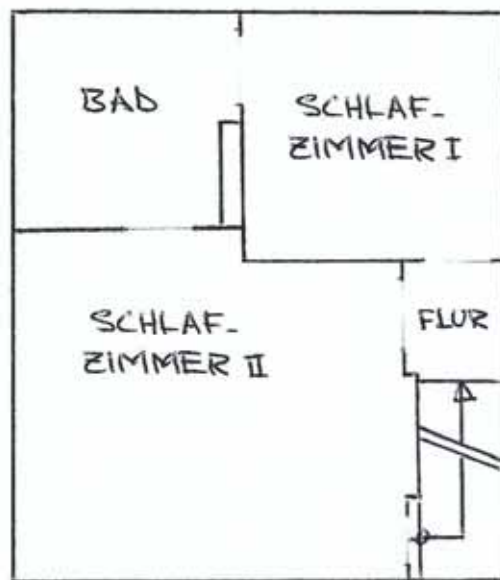
Hausgrundstück Flurstück 851, Rückansicht des Wohnhauses



unbebautes Grundstück Flurstück 850 (Fotomarkierung ungenau)



Erdgeschoss



Obergeschoss