

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilien-
Reihenendhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebaute
Grundstück Gemarkung Wesseling, Blatt 8537, Flur 17,
Flurstück 1938,
Erftstraße 96,
50389 Wesseling,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 19/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl
Auftragsdatum : 16.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 25.08.2025
Wertermittlungstichtag : 25.08.2025
Qualitätsstichtag : 25.08.2025

Verkehrswert : EUR 275.000,-

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1	Baubeschreibung	8
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	14
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	16
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
3.5	Außenanlagen	18
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 17, Flurstück 1938	19
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	24

4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Sachwertberechnung	28
4.5	Ertragswertermittlung	33
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.5.2	Ertragswertberechnung	36
4.6	Verkehrswertermittlung	40
5	Zusammenfassung	41

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 16.06.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Wesseling, Blatt 8537 eingetragenen, mit einem Einfamilien-Reihenendhaus sowie mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

- Gemarkung Wesseling, Flur 17, Flurstück 1938, Gebäude- und Freifläche, „Erftstraße 96“ in der Größe von 345 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Dienstag, den 19.08.2025, 10.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Der vorgenannte Ortstermin wurde auf Wunsch eines Beteiligten auf Montag, den 25.08.2025, 10.00 Uhr verlegt. Die Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Frau XXXXX, Teileigentümerin des Objekts
- Frau XXXXX, Teileigentümerin des Objekts, zeitweise
- sowie die Unterzeichnende.

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

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Wesseling, Blatt 8537

Gemarkung	: Wesseling
Flur	: 17
Flurstück	: 1938
Größe	: 345 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 19/25). Eingetragen am 03.06.2025.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden ¹
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar. ¹

¹ siehe Punkt 2.3

2.2 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt in Wesseling. Die Stadt Wesseling liegt im Rhein-Erft-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Sie grenzt am linken Ufer des Rheins südlich an den Kölner Stadtteil Godorf.

Wesseling umfasst insgesamt 4 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Wesseling, an der Südwestseite der Erftstraße. Diese ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße (Sackgasse mit Wendehammer) anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Einfamilien-Reihenendhaus „Erftstraße 96“ sowie mit einer Garage bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, als Reihenhäuser, in offener Bauweise. Die Bundesautobahn 555 verläuft südwestlich des Grundstücks, in ca. 15 m Entfernung, und ist durch einen Grünstreifen von diesem abgetrennt. Ein von der Erftstraße aus erschlossene städtischer Betriebshof (Entsorgungsbetrieb) befindet sich ca. 70 m südöstlich des Bewertungsobjekts. Das Gewerbegebiet befindet sich ca. 150 m nordöstlich, das Gelände von „Shell Deutschland Oil GmbH“ ca. 150 m östlich des Bewertungsgrundstücks. Nordöstlich des Grundstücks, in ca. 1,5 km Entfernung, befindet sich der, am Rheinufer liegende, Rheinpark.

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

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

Einkaufsmöglichkeiten sind in Wesseling in ausreichendem Umfang vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Wesseling“ zur Bundesautobahn 555 (Köln - Bonn) liegt in ca. 150 m Entfernung.

Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zur Bundesautobahn 553 liegt in ca. 5 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 dient als Zubringer zu den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln) und 61 (Koblenz - Venlo).

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 15 km Entfernung. Der Bahnhof „Sechtem“ befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhalttestelle liegt ca. 1 km, die nächste Bushalttestelle ca. 300 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der südwestlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 15 m Entfernung, vorbeiführenden Bundesautobahn 555.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 345 m² groß. Der vordere Grundstücksbereich hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 10 m an die Erftstraße und ist durchschnittlich ca. 12 m tief. Der restliche Grundstücksbereich hat ebenfalls einen viereckigen Zuschnitt, ist ca. 11 m breit und durchschnittlich ca. 20 m tief.

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

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 Einfamilien-Reihenendhaus, sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Es ist voll erschlossen.

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

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

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Einfamilien-Reihenendhaus „Erftstraße 96“ sowie mit einer Pkw-Garage bebaut. Die Gebäude wurden 1961 erstellt

Das Wohnhaus wurde einseitig angebaut, vollunterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Die Pkw-Garage wurde entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erbaut. Sie wurde nicht unterkellert mit Flachdach erstellt und einseitig an die südöstliche Außenwand des Wohnhauses angebaut.

In der Küche des Wohnhauses 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.

Aufgrund des tlw. noch 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 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 Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen bzw. Auskünften während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : in Massivbau

Fundamente : in Beton

Wände : massiv

Fassade	: mit Rauputz versehen und zur Straße hin sowie im Giebelbereich gestrichen
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Betontreppe mit Metallgeländer und Metallhandlauf zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf zum Obergeschoss
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Schornsteine	: ab Dachaustritt in Ziegelsteinen
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
Heizung	: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, im Gäste-WC und im Obergeschossbad als Handtuchwärmer
Warmwasser-Versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: doppelverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallkellerfenster mit Schutzgitter
Fensterbänke	: Außen: in Stein Innen: in Stein
Rollläden	: Kunststoffrollläden, tlw. elektrisch betrieben
Türen	: Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür mit Drahtglas-Verglasung; Innentüren als weiße Türen, eine Glas-Schiebetür zur Küche; im Kellergeschoss als lackierte Holzbrettertüren, Kelleraußentür als Metalltür

Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: dreistufige Eingangstreppe in Verbundstein; Eingangsüberdachung als auskragende Platte; in der Wand integrierter Briefkasten seitlich der Eingangstür; Kellerlichtschächte; Kelleraußentreppe in Beton
Zustand	<p>: In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, Frau XXXXX, im Jahr 2010, einige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden im Erd- und Obergeschoss die Fenster, Rollläden und Innentüren erneuert und Tapezier- und Streicharbeiten durchgeführt. Die Heizkörper und die Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. Das Bad und Gäste-WC wurden renoviert. In der Eingangsdiele sowie in der Küche wurde der Fliesenbelag neu verlegt. Die Laminatbodenbeläge wurden ebenfalls erneuert. Die Heizung wurde laut ihrer Angaben vor kurzem überprüft und ist funktionsfähig.</p> <p>Die Ziegeleindeckung des Daches ist überprüfungsbedürftig. Die Dachrinnen und Fallrohre sind zum Teil beschädigt. Die Fensterlaibungen weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und der Anstrich dieser blättert zum Teil ab. Die Hauseingangsüberdachung ist stellenweise beschädigt und weist unterseitig starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die oberste Eingangsstufe ist stellenweise gerissen. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Im Gäste-WC war die Betätigungsplatte des Spülkastens abgenommen.</p>

Laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, Frau XXXXX, ist dieser jedoch nicht defekt. Ferner waren die Sanitärobjekte stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Holzstufen der zum Obergeschoss führende Treppe sind stellenweise stark beschädigt. Die Treppe verfügt über kein Geländer (nur an die Seitenwand befestigter Handlauf). Im Kinderzimmer I weist die Außenwand im oberen Eckbereich leichte Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung auf. Im Bad des Obergeschosses weisen die Wände stellenweise Risse auf. Auch hier waren die Sanitärobjekte stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Balkonplatte ist stellenweise gerissen und weist unterseitig Feuchtigkeitsschäden auf. Die seitlichen Wände des Balkons weisen stellenweise Risse auf. Die Betonstufen der Kellertreppe sowie der Kelleraußentreppe sind stellenweise beschädigt. In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände zum Teil starke Feuchtigkeitsschäden auf. In der Waschküche ist die Decke ebenfalls stellenweise beschädigt. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: ca. 2,05 m
Erdgeschoss	: ca. 2,56 m
Obergeschoss	: ca. 2,52 m

Pkw-Garage:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Beton
Mauerwerk	: massiv
Fassade	: in Rauputz gestrichen
Decke	: in Stahlbeton
Dach	: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt, Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: Dachrinnen in Zink, Fallrohre nicht vorhanden
Tür/ Tore	: ein elektrisch betriebenes Metallschwinger, eine Stahltür zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Fußboden	: glattgestrichener Betonboden
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Zustand	: Die Garage weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise stark beschädigt. Die Abschlussleiste des Daches ist ebenfalls beschädigt. Das Metallschwinger sowie die rückwärtige Metalltür sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Wände weisen stellenweise Risse auf.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die vorhandenen Grundrisspläne wurden mit der Örtlichkeit verglichen und, soweit erforderlich, ergänzt. Die als Anlage verwendeten Zeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

Kellerraum I : Betonboden, Wände tlw. verputzt, ansonsten gestrichen, Decke gestrichen

Kellerraum II : Betonboden, Wände und Decke gestrichen

Waschküche/
Heizungsraum

: Betonboden, Wände tlw. im unteren Bereich gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich

Flur

: Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

: Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, offener Durchgang zum Arbeitszimmer, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich

Arbeitszimmer

: Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

Küche

: Boden gefliest, Wände tapeziert und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel, Decke tapeziert und gestrichen

Diele

: Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

Gäste-WC	: mit Hänge-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände ca. 1,80 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen
Terrasse	: Boden tlw. mit Beton befestigt, tlw. mit Verbundsteinplatten ausgelegt, vom Wohnzimmer aus zu begehen
Obergeschoss:	
Schlafzimmer	: Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Ausgang zum Balkon
Kinderzimmer I	: Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Kinderzimmer II	: Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Diele	: Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Bad	: mit Hänge-WC, Waschtisch und Eckbadewanne, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände ca. 1,80 m hoch gefliest, darüber mit Rauputz versehen und gestrichen, Decke mit Feuchtraumpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung
Balkon	: Betonboden, Metallgeländer, vom Schlafzimmer aus zu begehen

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

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über eine dreistufige Eingangstreppe. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Wohnhaus ist dies nicht durchgehend umsetzbar (Raumbreite in der Eingangsdielen tlw. nicht ausreichend). Ein Aufzug oder Treppenlift ist nicht vorhanden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

9,050 m x 6,995 m x 4

- 3,735 m x 1,000 m

249,48 m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus

249,48 m²

Pkw-Garage:

5,990 m x 2,990 m

+ 0,840 m x 0,240 m

18,11 m²

Bruttogrundfläche Pkw-Garage

18,11 m²

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

(4,885 m x 3,760 m

+ 2,470 m x 0,240 m) x 0,97

18,39 m²

Arbeitszimmer

4,010 m x 2,635 m x 0,97

10,25 m²

Küche 3,760 m x 2,525 m x 0,97	9,21 m ²
Diele (3,575 m x 1,600 m + 1,135 m x 0,990 m) x 0,97	6,64 m ²
Gäste-WC 1,450 m x 0,940 m x 0,97	<u>1,32 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss	45,81 m²
Obergeschoss:	
Schlafzimmer 4,525 m x 3,760 m x 0,97	16,50 m ²
Kinderzimmer I 3,760 m x 2,885 m x 0,97	10,52 m ²
Kinderzimmer II 4,010 m x 2,635 m x 0,97	10,25 m ²
Diele 2,825 m x 1,580 m x 0,97	4,33 m ²
Bad 2,635 m x 1,510 m x 0,97	3,86 m ²
Balkon 3,760 m x 1,000 m x ¼	<u>0,94 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss	46,40 m²
<u>Wohnfläche Wohnhaus:</u>	
Wohnfläche Erdgeschoss	45,81 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	<u>46,40 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	92,21 m²

3.5 Außenanlagen

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

Die Zufahrt zur Garage ist mit Verbundsteinplatten, die Zuwegung zum Wohnhaus mit Verbundpflastersteinen befestigt. Ansonsten ist der vordere Grundstücksbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine tlw. mit Beton befestigte, tlw. mit Verbundsteinplatten ausgelegte Terrasse vorhanden. Unmittelbar hinter der Garage ist das Grundstück zum Teil mit Verbundpflastersteinen befestigt. Ansonsten ist der rückwärtige Grundstücksbereich mit Gras sowie mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen und, soweit ersichtlich, zum Teil mit an Metallpfählen angebrachten Maschendrahtzäunen eingefriedet.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Verbundsteinplatten sowie die Pflastersteine der Bodenbefestigungen sind stellenweise beschädigt bzw. liegen zum Teil uneben. Im Terrassenbereich ist der Betonboden ebenfalls stellenweise beschädigt. Der Vorgarten sowie der Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich in einem ungepflegten, verwilderten Zustand.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 17, Flurstück 1938

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.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Wesseling (Richtwertzone 9605) EUR 400,- /m².

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

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

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 8 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 432,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 25.08.2025, bei einer Größe von 345 m²

EUR 149.040,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 Bewertungstichtag ein Preisindex von 134,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 189,6.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

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

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

Gebäudeart (2.12): KG, EG, OG; DG nicht ausgebaut.

Standardstufe 2 (39,3 %) EUR 595,-/m² BGF

Standardstufe 3 (60,7 %) EUR 685,-/m² BGF

$$\text{EUR } 595,- \times 39,3 \% + \text{EUR } 685,- \times 60,7 \% = \text{EUR } 649,63/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 650,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungstichtag	EUR 1.232,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.232,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.232,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Pkw-Garage:

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudeart: Einzelgaragen/Mehrfachgaragen (14.1)

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	465,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR	465,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	465,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 12.400,- geschätzt (*Eingangstreppe, Eingangsüberdachung und Briefkasten EUR 2.000,-; Kellerlichtschächte EUR 1.400,-; Kelleraußentreppe EUR 9.000,-*).

Restnutzungsdauer

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

In dem Wohnhaus wurden bereits einige 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 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975), die der Pkw-Garage auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1975) 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 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 400,-/ m², mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 250.000,- mit 1,18 und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 300.000,- mit 1,15 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 275.968,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten, der Objektsart und der Marktsituation mit 1,17 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 46.000,- geschätzt (*Überprüfung und Ausbesserung der Dacheindeckung und tlw. Erneuerung der Dachentwässerung EUR 12.000,-; stellenweise Ausbesserung bzw. Sanierung der Fensterlaibungen, der Hauseingangsüberdachung und der Eingangstreppe 6.000,-; Instandsetzung bzw. Sanierung der zum Obergeschoss führenden Holztreppe EUR 4.500,-; Sanierung der Balkonplatte 4.000,-; tlw. Sanierung des Kellergeschosses 15.000,-; stellenweise Ausbesserung der Garagenfassade, der Abschlussleiste des Garagendaches, des Garagentores sowie der rückwärtigen Metalltür 2.000,-; Restarbeiten wie Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der im Kinderzimmer I vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sowie Behebung dieser und Beseitigung der Folgeschäden, Ausbesserung der Betonstufen der Kellertreppe und der Kelleraußentreppe 2.500,-*).

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:

249,48 m ² BGF x EUR 1.232,- /m ²	EUR 307.359,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 12.400,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 319.759,-
– Alterswertminderung 63 % ¹	EUR 201.448,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 118.311,-

Pkw-Garage:

18,11 m ² BGF x EUR 465,- /m ²	EUR 8.421,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 8.421,-
– Alterswertminderung 83 % ²	EUR 6.989,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 1.432,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 118.311,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 1.432,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 119.743,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 7.185,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 126.928,-
+ Bodenwert	EUR 149.040,-
vorläufiger Sachwert	EUR 275.968,-
17 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,17)	EUR 46.915,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 322.883,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	EUR 46.000,-
marktangepasster Sachwert	EUR 276.883,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 25.08.2025, somit

EUR 276.883,-.

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

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

³ Bauschäden und Baumängel

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. 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 Wesseling abgeleitet.

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 110 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 5,70/m² bis EUR 7,20/m². Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Baujahres, der Größe und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; fiktives Baujahr 1975; Wohnfläche 92,21, Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit EUR 7,20 /m² ermittelt. Von dieser wird die Miete für das Wohnhaus abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Lage, eine Miete von gerundet EUR 7,00/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 3 %). Für die Nutzung des Kellers, des Dachbodens und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 35 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 9,50/m². Diese Miete wird für das Wohnhaus bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht. Die Miete der Pkw-Garage ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für dieses Gebäude wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 350,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 17,61 % des Rohertrages. Bezüglich der Pkw-Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 26,17 % 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 Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,4 % unterstellt (+ 0,5 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975), die der Pkw-Garage auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1975) 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 46.000,- geschätzt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.500,- in Abzug gebracht.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

92,21 m ² x EUR 9,50 /m ² x 12 Monate	EUR 10.512,-
– Bewirtschaftungskosten 17,61 %	<u>EUR 1.851,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 8.661,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,4 % von EUR 141.588,- ¹	<u>EUR 1.982,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 6.679,-
x Kapitalisierung mit 1,4 % und einer	
Restnutzungsdauer von 30 Jahren	
Barwertfaktor: 24,36 ²	<u>EUR 162.700,-</u>
Ertragswert Wohnhaus	EUR 162.700,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Garage:

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR 600,-
– Bewirtschaftungskosten 26,17 %	<u>EUR 157,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 443,-
– Reinertragsanteil des Bodens 1,4 % von EUR 7.452,- ¹	<u>EUR 104,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 339,-
x Kapitalisierung mit 1,4 % und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren	
Barwertfaktor: 9,27 ²	<u>EUR 3.143,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage	EUR 3.143,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 162.700,-
Ertragswert Pkw-Garage	<u>EUR 3.143,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 165.843,-
+ Bodenwert	<u>EUR 149.040,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 314.883,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 47.500,-</u>
Ertragswert	EUR 267.383,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 25.08.2025, somit

EUR 267.383,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Bauschäden und Baumängel, Kosten für die Ausbesserung der Außenanlagen

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 276.883,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 267.383,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dementsprechend EUR 274.508,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Wesseling, Blatt 8537 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wesseling, Flur 17, Flurstück 1938, Gebäude- und Freifläche, „Erftstraße 96“ in der Größe von 345 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 25.08.2025, somit auf gerundet

EUR 275.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Wesseling, Flur 17, Flurstück 1938, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erbauten, einseitig an das Wohnhaus angebauten, nicht unterkellerten Pkw-Garage mit Flachdach.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Erftstraße 96, 50389 Wesseling
Grundstücksgröße	: 345 m ²
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der südwestlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 15 m Entfernung, vorbeiführenden Bundesautobahn 555.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Der vordere Grundstücksbereich hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 10 m an die Erftstraße und ist durchschnittlich ca. 12 m tief. Der restliche Grundstücksbereich hat ebenfalls einen viereckigen Zuschnitt, ist ca. 11 m breit und durchschnittlich ca. 20 m tief.
Baujahr	: 1961
Konstruktionsart	: in Massivbau

Zustand**: Wohnhaus:**

In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, Frau XXXXX, im Jahr 2010, einige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden im Erd- und Obergeschoss die Fenster, Rollläden und Innentüren erneuert und Tapezier- und Streicharbeiten durchgeführt. Die Heizkörper und die Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. Das Bad und Gäste-WC wurden renoviert. In der Eingangsdiele sowie in der Küche wurde der Fliesenbelag neu verlegt. Die Laminatbodenbeläge wurden ebenfalls erneuert. Die Heizung wurde laut ihrer Angaben vor kurzem überprüft und ist funktionsfähig.

Die Ziegeleindeckung des Daches ist überprüfungsbedürftig. Die Dachrinnen und Fallrohre sind zum Teil beschädigt. Die Fensterlaibungen weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und der Anstrich dieser blättert zum Teil ab. Die Hauseingangsüberdachung ist stellenweise beschädigt und weist unterseitig starke Feuchtigkeitsschäden auf. Die oberste Eingangsstufe ist stellenweise gerissen. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Im Gäste-WC war die Betätigungsplatte des Spülkastens abgenommen. Laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Teileigentümerin, Frau XXXXX, ist dieser jedoch nicht defekt.

Ferner waren die Sanitärobjekte stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Holzstufen der zum Obergeschoss führende Treppe sind stellenweise stark beschädigt. Die Treppe verfügt über kein Geländer (nur an die Seitenwand befestigter Handlauf). Im Kinderzimmer I weist die Außenwand im oberen Eckbereich leichte Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung auf. Im Bad des Obergeschosses weisen die Wände stellenweise Risse auf. Auch hier waren die Sanitärobjekte stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Balkonplatte ist stellenweise gerissen und weist unterseitig Feuchtigkeitsschäden auf. Die seitlichen Wände des Balkons weisen stellenweise Risse auf. Die Betonstufen der Kellertreppe sowie der Kelleraußentreppe sind stellenweise beschädigt. In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Im Kellergeschoss weisen die Außenwände zum Teil starke Feuchtigkeitsschäden auf. In der Waschküche ist die Decke ebenfalls stellenweise beschädigt. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Garage:

Die Garage weist einen zum Teil vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Fassadenputz ist stellenweise stark beschädigt. Die Abschlussleiste des Daches ist ebenfalls beschädigt. Das Metallschwingtor sowie die rückwärtige Metalltür sind stellenweise beschädigt bzw. verrostet. Die Wände weisen stellenweise Risse auf.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 92,21 m²

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
2 Kellerräume, Waschküche/ Heizungsraum,
Flur

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Diele,
Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:

Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Diele, Bad,
Balkon

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

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

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

Lasten in Abt. II	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 19/25). Eingetragen am 03.06.2025.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: Das Objekt ist zurzeit ungenutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnisse:	Sachwert : EUR 276.883,- Ertragswert : EUR 267.383,-

Wertermittlungsstichtag : 25.08.2025

Verkehrswert : EUR 275.000,-

Bergheim, den 16.10.2025

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

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



Einfamilien-Reihenendhaus „Erfststraße 96“ mit einer Pkw-Garage



Straßenansicht der Gebäude



Straßen-/ Seitenansicht



Hauseingangsbereich



Rückansicht des Wohnhauses





Rückansicht der Pkw-Garage

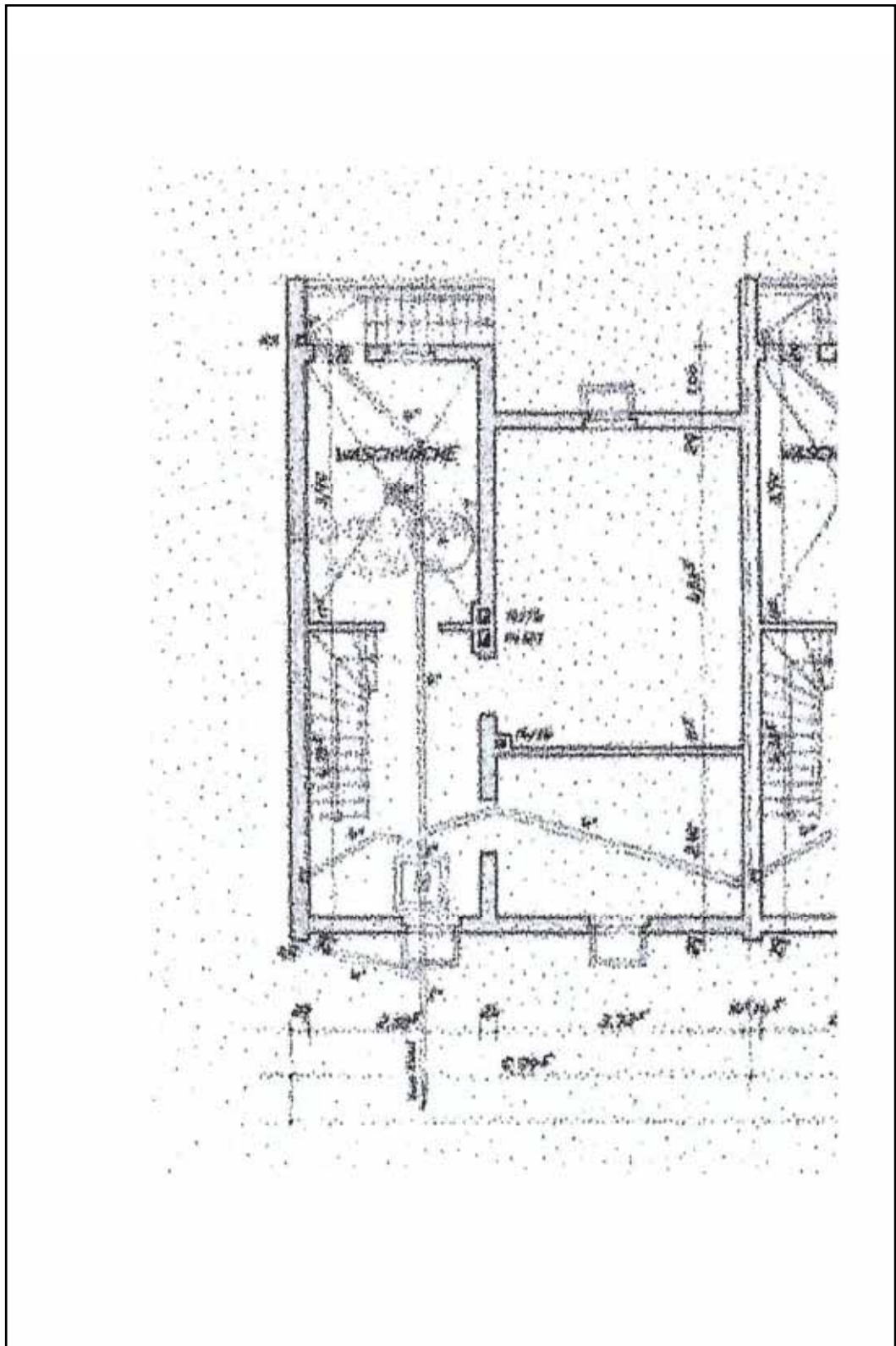


Garagenraum

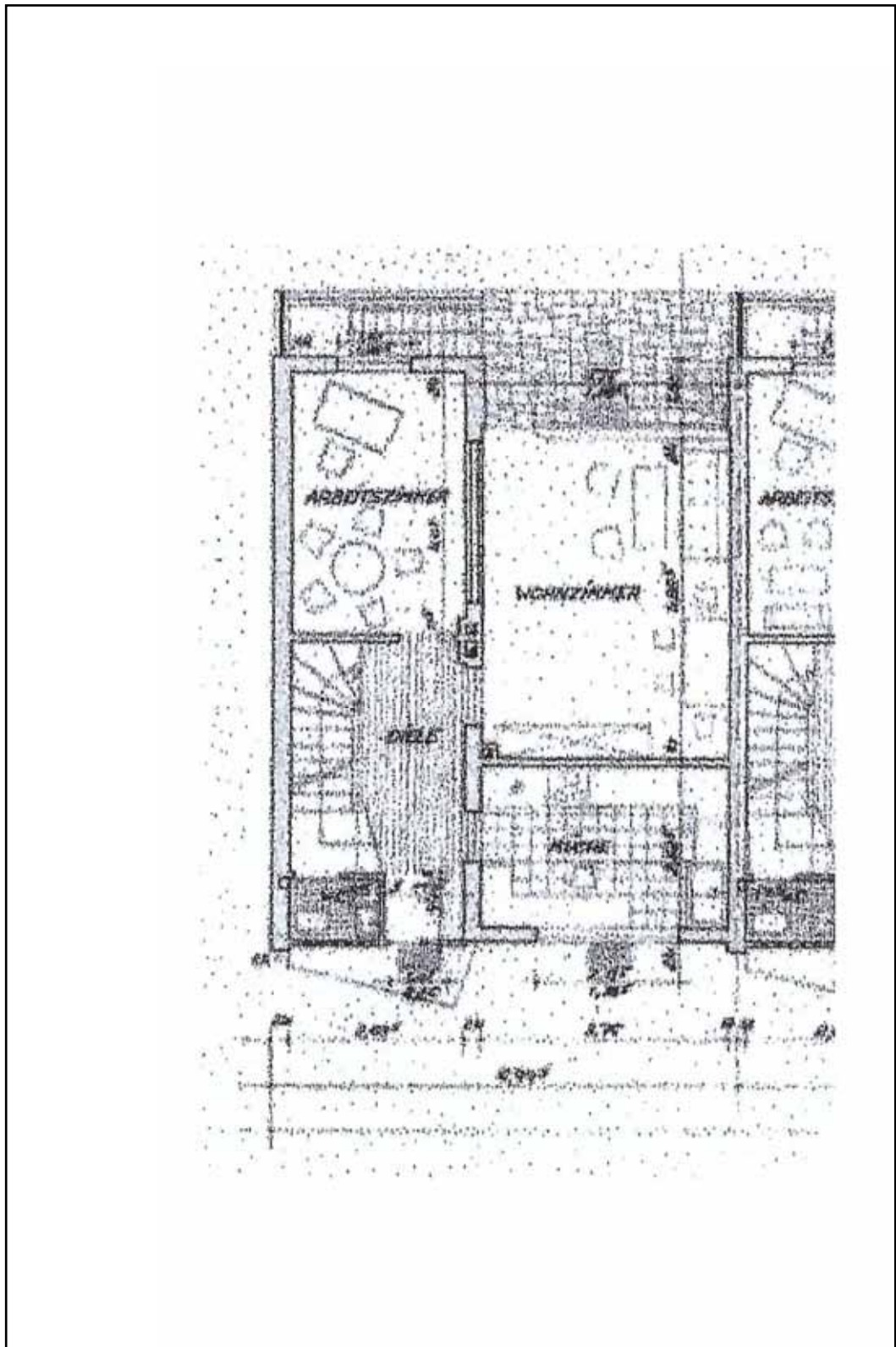


rückwärtiger Grundstücksbereich

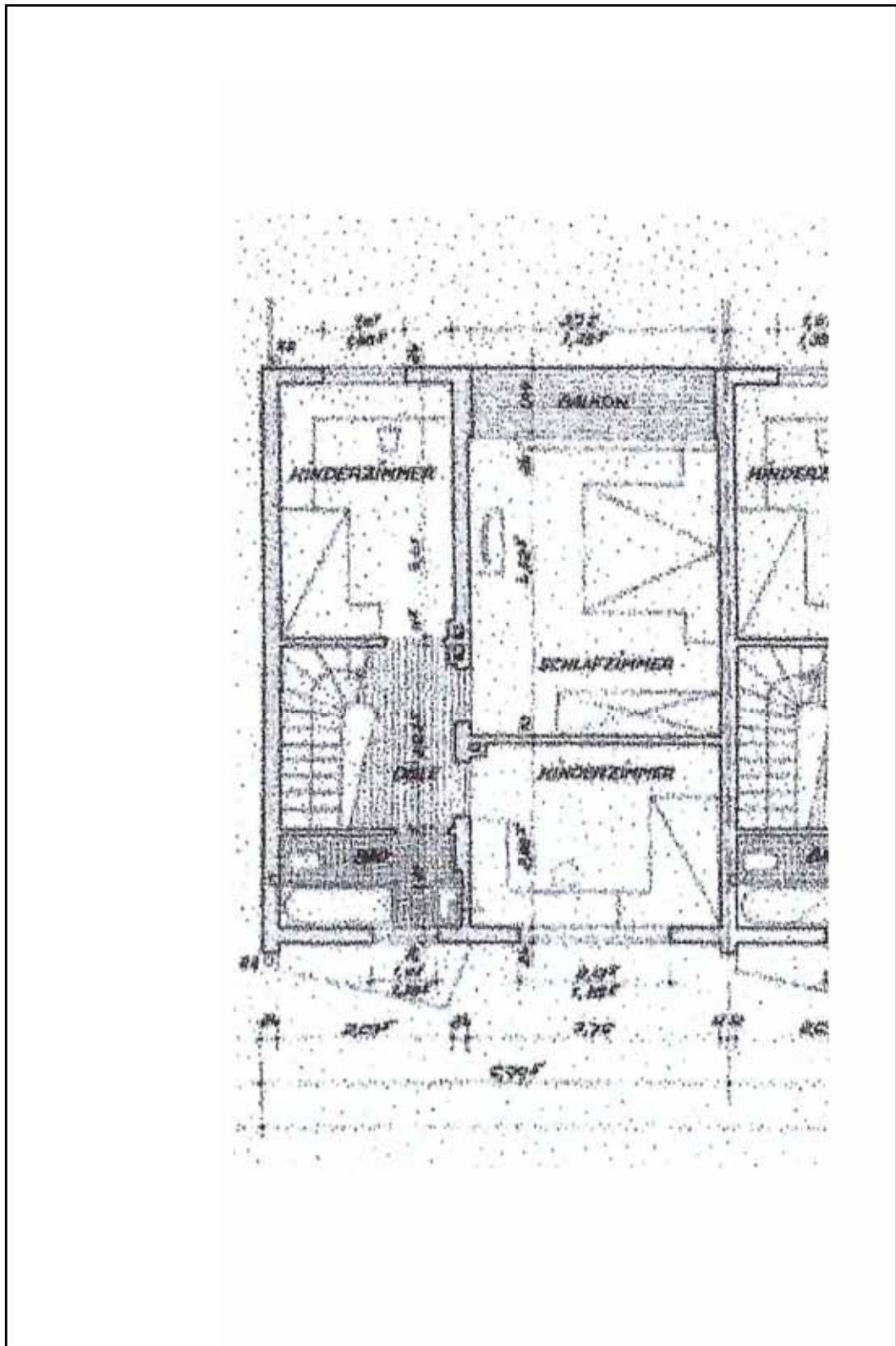




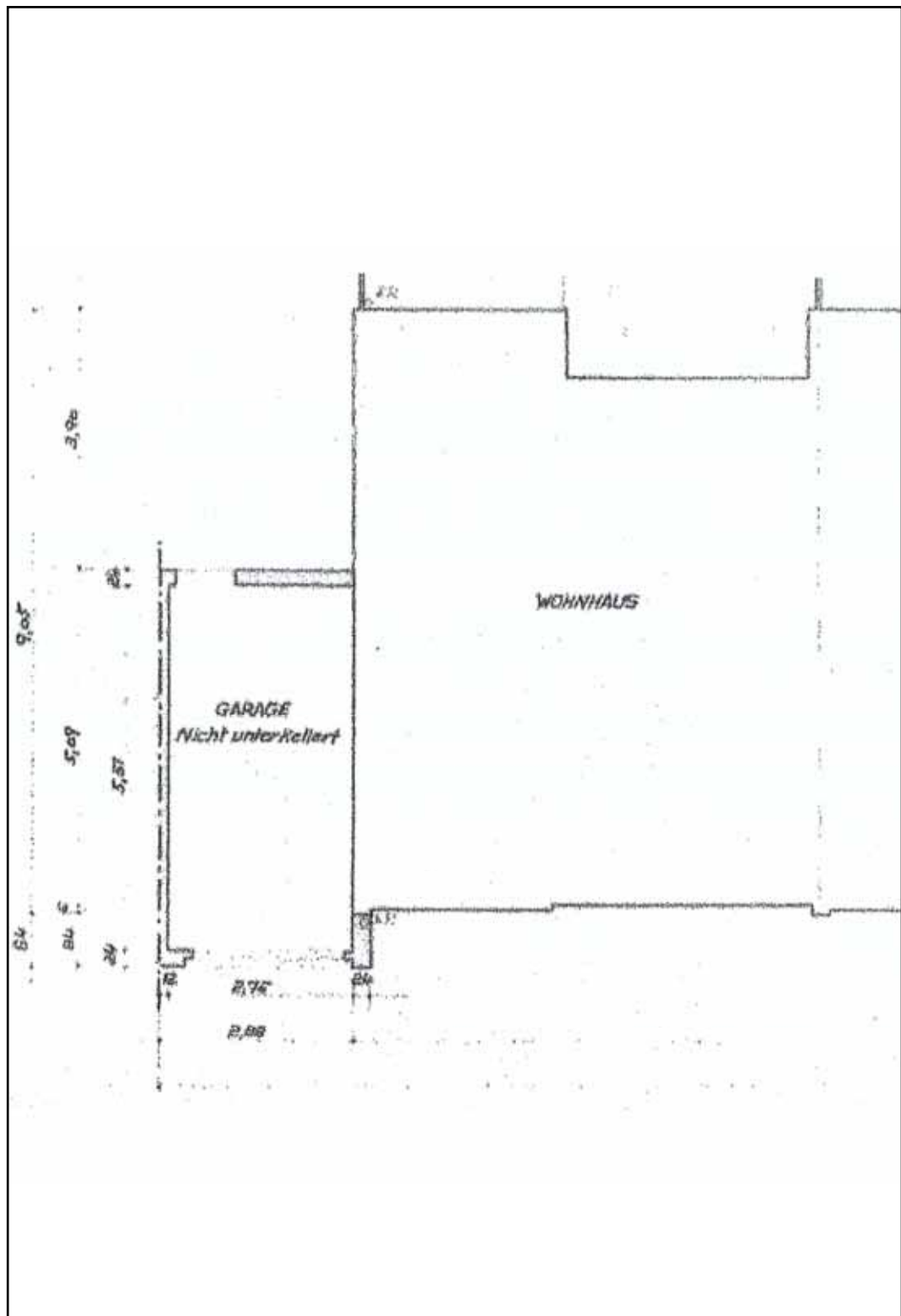
Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss



Pkw-Garage