

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom – Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Schuppen
Weltersmühle 29, 50374 Erftstadt-Lechenich



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 141 K 24/24 -

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

Auftrag vom : 22.07.2025
Ortstermin am : 09.10.2025
Wertermittlungsstichtag : 09.10.2025
Qualitätsstichtag : 09.10.2025

Verkehrswert¹ : **EUR 156.000,-**

(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

Anzahl der Ausfertigungen: 8
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 32
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 9

Wilhelm
Otten

Digital signiert von Wilhelm Otten
DN: CN=Wilhelm Otten, E=info@
buero-otten.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort:
Datum: 2025.10.22
13:50:37
+0200'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.9

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Anzahl der Seiten Anlagen:

8

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
	3.1 Allgemeine Angaben	4
	3.2 Lage des Grundstücks	6
	3.3 Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
	4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
	4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	14
	4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	15
	4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 5, Flurstück 756	16
	5.1 Bodenwertermittlung	16
	5.2 Sachwertverfahren	18
	5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes	18
	5.2.2 Sachwertermittlung	20
	5.3 Ertragswertverfahren	22
	5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	22
	5.3.2 Ertragswertermittlung	23
	5.4 Verkehrswertermittlung	27
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	28
7	Literatur / Unterlagen	31
8	Anlagenverzeichnis	32

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 22.07.2025 vom

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Lechenich,
Blatt 3641 eingetragenen, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus und
einem Schuppen bebauten, Grundstücks

Gemarkung Lechenich, Flur 5, Flurstück 756, Gebäude- und Freifläche:
"Weltersmühle 29" in der Größe von 155 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 09.10.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen. Die Miteigentümerin wurde schriftlich über die Nachteile, die
mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. *Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenlagen war von außen nur unvollständig einzusehen. Baubehördliche Unterlagen zu dem Objekt liegen der Stadt Erfstadt gemäß Bescheinigung des Bauordnungsamtes vom 28.08.2025 nicht vor. Das Gutachten ist daher allein nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden.*

Das Objekt ist augenscheinlich unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem 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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50374 Erfstadt-Lechenich Weltersmühle 29
Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Lechenich, Blatt 3641, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Lechenich

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flur	: 5
Flurstück	: 756
Größe	: 155 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle ist berechtigt, die Parzelle Flur 5 Nr. 125/37 zu begehen und zu befahren und verpflichtet, die von der Baugenossenschaft als Weg ausgebaute Parzelle Flur 5 Nr. 125/37 instand zu halten und die daselbst angelegte Wasserleitung und Anlagen von elektrischem Licht gleichfalls instand zu halten. Gemäß Bewilligung vom 21. Dezember 1925 am 07. Januar 1926. ² lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Ankaufsrechts gemäß § 7 der Urkunde vor Notar Dr. Werny in Lechenich vom 31. März 1929 - Reg. Nr. 182/26 – für den Kreis Euskirchen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. März 1926 und mit gleichem Rang wie das Recht Abt. III Nr. 2 am 07. Oktober 1926. ³

¹ Grundbuch von Lechenich, Blatt 3641, letzte Änderung 25.07.2024, Amtlicher Ausdruck vom 25.07.2024

² Die Erschließung erfolgt, wie unter Punkt 3.3 ausgeführt, zwischenzeitlich durch öffentliche Straßen und Versorgungsleitungen. Eine Instandhaltung des betreffenden o.g. Weges und der Leitungen und Anlagen entfällt somit. Diese Eintragung wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) zugunsten der K. W., *23.12.1888, Erfstadt – Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 28. Dezember 1966 eingetragen am 29. Mai 1967.¹

Lfd Nr. 1 -3 umgeschrieben am 12. März 1979.

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Erfstadt vom 04.08.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Erfstadt, im Stadtteil Lechenich, zwischen den Straßen "Weltersmühle" und "An der Schleifmühle", ca. 500 m vom Zentrum von Lechenich entfernt. Beide Straßen sind als wenig befahrene Anliegerstraßen anzusprechen. Die Straße "Weltersmühle" ist ausgewiesen als: "Kraftfahrzeuge Durchfahrt verboten, Anlieger frei". In ca. 150 m Entfernung ist die Parkanlage am Schloss Lechenich zu erreichen. Es handelt sich um eine gute **Wohnlage**.

Die Stadt Erfstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.600 **Einwohner**. Der Stadtteil Lechenich hat ca. 11.000 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in Lechenich vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und Grundschulen in Lechenich vorhanden. An weiterführenden Schulen können im Stadtgebiet von Erfstadt eine Hauptschule, zwei Realschulen und zwei Gymnasien besucht werden.

¹ Aufgrund des Geburtsjahres 1888 der Berechtigten ist davon auszugehen, dass diese verstorben ist. Diese Eintragung wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Erftstadt-Liblar, in ca. 6 km Entfernung. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der Stadt Bergheim, in ca. 22 km Entfernung.

Die **Verkehrsbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Erftstadt" auf die Bundesautobahn 1 bzw. 61 ist ca. 3 km entfernt. Die Bundesautobahn 1 stellt die Verbindung Köln – Blankenheim (-Trier) dar. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung Venlo – Koblenz dar.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Kall - Trier in Liblar, in ca. 7 km Entfernung, vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 24 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilien-Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Die o.g. Bundesautobahn 1/61 verläuft ca. 2 km nordöstlich. Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind jedoch nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 155 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 5,25 m an die Straße "Weltersmühle" und im Nordwesten mit derselben Breite an die Straße "An der Schleifmühle", über die jeweils die **Zuwegung** erfolgt.

Das Grundstück ist ca. 29 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 19.08.2025 sind im Kataster für **Altlasten** und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde nicht bekannt.

Die Behörde weist darauf hin, dass das Grundstück im Bereich des ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebietes des Rotbachs und der Erft liegt. Dieses Gebiet weist aufgrund des über Jahrhunderte erfolgten Erzbergbaus in der Eifel gegenüber den üblichen Hintergrundwerten Nordrhein-Westfalens erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) auf. Eine im Jahr 2014 erstellt Bodenbelastungskarte weist für das vorliegende Flurstück 756 geschätzte Bleigehalte in Höhe von bis zu ca. 420 mg/kg Boden aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Prüfwerte in Wohngebieten von 400 mg/kg Boden gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021, Anlage 2 Tab. 4 überschritten werden.

Die geschätzten Werte beziehen sich in erster Linie auf natürlich belassenen bzw. landwirtschaftlich genutzten Boden. In der Vergangenheit erfolgte Bodenumlagerungen (z.B. Baumaßnahmen, Bodenauftrag, Gartennutzung) führten häufig zu Verdünnungen der Belastungen.

Erdaushub zum Abtransport von dieser Fläche ist zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor Ort liegen im Übrigen keine Hinweise auf Altlasten vor. Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Da, wie oben ausgeführt, leicht über dem o.g. Grenzwert liegende Bleigehalte für den Boden des zu bewertenden Grundstücks kartiert sind, hält der Unterzeichnete hierfür im Weiteren einen Abschlag für sachgerecht und angemessen.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 07.08.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Der Lechenicher Mühlengraben verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Straße "Weltersmühle", in ca. 10 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus und mit einem Schuppen bebaut (**Bebauung**).

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas²- und Kanalanschluss.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

² Anmerkung: Gemäß Auskunft des Erdgas-Netzbetreibers vom 20.10.2025 ist ein aktiver Erdgas-Hausanschluss vorhanden.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Erfstadt vom 09.09.2025 so dar, dass für das zu bewertende Grundstück im Zusammenhang mit den Erschließungsanlagen "Weltersmühle" bzw. "An der Schleifmühle" Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten sind. Der einmalige Baukostenzuschuss für die Abwasseranlage nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ist gemäß Bescheinigung der Stadtwerke Erfstadt vom 01.08.2025 ebenfalls abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Erfstadt ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilien-Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus und mit einem Schuppen (siehe Punkt 4.4) bebaut.

Das Wohnhaus setzt sich aus einem vermutlich vollunterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss^{*)} sowie einem rückwärtigen, vermutlich nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Speicher) zusammen.

^{*)}Anmerkung: Aufgrund des ungleichschenkligen Satteldaches sind die

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

gartenseitigen Räume des Dachgeschosses ohne Schräge ausgebildet (siehe Foto 5).

Baubehördliche Unterlagen liegen bei der Stadt Erfstadt, wie bereits erwähnt, nicht vor. Die genauen **Baujahre** sind daher unbekannt. Das Baujahr des Wohnhauses wird aufgrund der Eintragungen im Grundbuch und aufgrund vorliegender historischer Flurkarten auf ca. 1926 geschätzt.

Der Schuppen wurde vermutlich später, ohne das Beantragen einer Baugenehmigung, errichtet. Der Schuppen ist nicht eingemessen und in der Flurkarte verzeichnet.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : vermutlich massiv
- Fassade : Haupthaus: straßenseitig in Ziegelsteinmauerwerk, rückwärtig vermutlich mit Asbestzementschindeln verkleidet
Anbau: verputzt
- Decken : vermutlich z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : vermutlich Holztreppe mit Holzgeländer zu den Geschossen
- Dächer : Haupthaus: ungleichschenkliges Satteldach
Anbau: Pultdach
jeweils mit Ziegeleindeckung

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : Haupthaus: ein Schornstein ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet
Anbau: ein Schornstein ab Dachaustritt verputzt und gestrichen
- Ausbau
Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg. : vermutlich Bad, mit WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen. Vermutlich einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Heizung : vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasserver-sorgung : vermutlich dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
- Fußböden : vermutlich Kunststoffbodenbodenbelag, Laminatbodenbelag, Teppichbodenbelag, gefliest

im Kellergeschoss vermutlich glatt gestrichener Betonboden
- Wandbehandlung : vermutlich tapeziert, verputzt und gestrichen, gefliest

im Kellergeschoss vermutlich verputzt
- Deckenbehandlung : vermutlich tapeziert, verputzt und gestrichen, mit Holz verkleidet

im Kellergeschoss vermutlich gestrichen

- Fenster : vermutlich¹ einfach verglaste Holzfenster, im Bereich des Anbaus z.T. mit glasteilenden Sprossen
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Holztür mit Bleiglasfüllung
- Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
- im Kellergeschoss vermutlich als Holzbrettertüren
- Belichtung und Belüftung : vermutlich gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Haupthaus mit straßenseitiger Dachgaube mit Asbestzementplatten verkleidet; Anbau mit Dachgaube vermutlich mit Holz verkleidet
- Zustand : Das Einfamilien-Reihenmittelhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Einfamilien-Reihenmittelhaus in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Im Schornsteinbereich des Anbaus sind Putzschäden vorhanden. Die Verkleidung der Dachgaube im Anbaubereich ist verwittert. Die Hauseingangstür ist überaltert, das Holz verwittert und die Glasfüllung ist beschädigt. Die Holzfenster sind verwittert.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Reihenmittelhaus:

Angaben zur Grundrissanordnung können nicht gemacht werden.

¹ Anmerkung: Die Rollläden waren z.T. heruntergelassen)

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilien-Reihenmittelhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

Wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** in der jüngeren² Vergangenheit sind nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten nicht erfolgt.

Unter Berücksichtigung des baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustandes erfolgt die Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an das folgende Schema³:

EF-Reihenmittelhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1945 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 80 Jahre =>	12 Jahre	21 Jahre	32 Jahre	44 Jahre	56 Jahre

gewählte RND-Verlängerung: 15 Jahre

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

³ gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025			
	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
EF-Reihenmittelhaus	80 Jahre	-65 Jahre	= 15 Jahre

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Einfamilien-Reihenmittelhaus (laut Flurkarte)

Kellergeschoss	5,25*8,25	43,31 m ²
Erdgeschoss	5,25*8,25+4,90*2,35	54,83 m ²
Dachgeschoss	5,25*8,25+4,90*2,35	54,83 m ²
Brutto-Grundfläche² insgesamt		152,97 m²

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ ³ gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (unterkellert, I- geschossig, ausgeb. DG)	3.01	3*43,31	129,93 m ²
II. Anbau (I- geschossig, nicht ausgeb. DG)	3.22	2*(54,83-43,31)	23,04 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			152,97 m²

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

³ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihenmittelhäuser

4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Da, wie schon zuvor erwähnt, das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden konnte und auch keine weiteren Bauunterlagen vorlagen, wird zur Ermittlung der gesamten Wohnfläche des Wohnhauses davon ausgegangen, dass die Wohnfläche ca. 80 v.H. der bebauten Fläche des gesamten Erdgeschosses¹ und ca. 75 v.H. des Haupthaus-Dachgeschosses (ohne Anbau) beträgt.

Gesamte Wohnfläche:

Erdgeschoss	0,80*54,83	43,86 m ²
Dachgeschoss	0,75*43,31	32,48 m ²
Wohnfläche insgesamt (gerundet)		<u>ca. 76 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
- Eingrünung : Gehölze
- Einfriedung : vorderer Grundstücksbereich mit einem Metallzaun auf einem Mauerwerksockel abgegrenzt, rückwärtig z.T. Holzjägerzaun, z.T. Holzgeflechtzaunelemente, z.T. Mauer mit Betonplattenabdeckung
- Sonstiges : **Schuppen** im rückwärtigen Grundstücksbereich (massiv in Kalksandsteinmauerwerk, mit einem Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung, Dachrinne in Zink, rückwärtig mit einer Metalltür mit Glasfüllung).

¹ Anmerkung: Da es sich bei dem Erdgeschoss des Traktes I aufgrund der Neigung des Grundstücks und der Anbausituation vermutlich tlw. um Zubehör-/Kellerräume handelt, hält der Unterzeichnete hierfür einen geschätzten Ansatz für die Wohnfläche von 2 / 3 für sachgerecht und angemessen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand; es ist ein überständiger Baum vorhanden. Das Zugangstor fehlt. Der Metallzaun ist korrodiert. Der rückwärtige Holzjägerzaun befindet sich in einem schlechten Zustand.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 5, Flurstück 756

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene zonale **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in Erftstadt-Lechenich, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ("Josef-Zilken-Straße"), EUR 370,-/m² (Bodenrichtwert-Nr. 5025). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart Wohnbaufläche. Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei I- bis II-geschossiger Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 500 m².

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 77 ist die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück, d.h. die Ausrichtung der Gebäuderückseite¹, zu berücksichtigen. Aufgrund der vorliegenden nordwestlichen Ausrichtung ist jedoch keine Anpassung erforderlich.

Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Aufgrund der Größe des zu bewertenden Grundstücks (155 m²) im Vergleich zum Richtwertgrundstück (500 m²) hält der Unterzeichnete in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 33² folgende Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

Wertermittlungsobjekt	Bodenrichtwert	Größe des Grundstücks	Umrechnungskoeffizient (UK)
		155 m ²	=> 1,218
Richtwertgrundstück	EUR 370,-/m ²	500 m ²	=> 0,955
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	EUR 370,-/m ²	$\frac{155}{500} \times 1,218$	<u><u>= EUR 472,-/m²</u></u>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 472,-/m² und somit bei einer Größe von 155 m² auf

$$\text{EUR 73.160,- (EUR 472,-/m}^2 \cdot 155 \text{ m}^2)$$

geschätzt.

¹ Bei einer reinen Wohnnutzung ist eine Süd-West-Ausrichtung der Gebäuderückseite einer Nord-Ost-Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:

Südöstliche und **nordwestliche** Orientierung **1,00**
Südliche oder südwestliche Orientierung 1,05
Nördliche oder nordöstliche Orientierung 0,95.

² Formel zur Ermittlung der in dem o.g. Grundstücksmarktbericht tabellierten Umrechnungskoeffizienten UK = $1 + y = 1 - 0,22465 \cdot \ln(\text{Grundstücksgröße}) + 1,35096$ (siehe Grundstücksmarktbericht 2016 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 56)

5.2 Sachwertverfahren

5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten, multipliziert mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor, zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zu den **baulichen Außenanlagen bzw. sonstigen Anlagen** gehören z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Auch die **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- geringer Wert der baulichen Anlagen.

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung
- überdimensionierte Raumgrößen und -höhen
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes
- unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Hierzu eignen sich auf der Grundlage der beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung ermittelte, ggf. objektspezifisch angepasste, **Sachwertfaktoren**.

5.2.2 Sachwertermittlung

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** der, nach der jeweiligen Brutto-Grundfläche (BGF) gewichteten, Gebäudetypen, die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden, wie in der Anlage 1 zu diesem Gutachten ermittelt, zum Wertermittlungsstichtag auf EUR 1.321,-/m² BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile implizit berücksichtigt.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

Gebäudebezeichnung	EF-Reihen- mittelhaus
Brutto-Grundfläche (BGF)	152,97 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010) am Wertermittlungsstichtag	* 1.321 €/m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungsstichtag	202.073 €
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	65 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	* 0,1875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen)	37.889 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (Anschlüsse zur Ver-/Entsorgung, Befestigung, Einfriedung usw.) und sonstigen Anlagen (Eingrünung usw.) (1)	6,5 % 2.463 €
Bodenwert	73.160 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	113.512 €
mittlerer Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht (2)	1,53
Zu-/Abschlag	+ 0,05
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 1,58
marktangepasster vorläufiger Sachwert	179.349 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-3.000 €
Wertminderung Freischneiden der Eingrünung, Fällen des überständigen Baumes	-3.000 €
Wertanteil Schuppen (unter Berücksichtigung der fehlenden Baugenehmigung und Einmessung)	2.000 €
Wertminderung für den leicht über dem Grenzwert liegenden Bleigehalt im Boden	-2.000 €
Sachwert des Grundstücks	173.349 €

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.10.2025 somit auf

EUR 173.349,-

geschätzt.

¹ Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 80: gemäß dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind die Außenanlagen mit einem Zuschlag in einer Spanne von 5 bis 8 v.H. des Gebäudesachwertes anzusetzen; aufgrund des vermutlich vorliegenden durchschnittlichen Umfangs und einer durchschnittlichen Ausführung wird der Zuschlag auf 6,5 v.H. geschätzt.

² gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 46 wird für den minimal tabellierten vorläufigen Sachwert von EUR 150.000,- ein **Sachwertfaktor** für Reihemittelhäuser (Lage Bodenrichtwertniveau EUR 370,-/m²) in Höhe von 1,53 ausgewiesen. Für den vorliegenden niedrigeren vorläufigen Sachwert von EUR 113.512,-/m² hält der Unterzeichnete hierauf einen Zuschlag von 0,05 für sachgerecht und angemessen, so dass der Sachwertfaktor insgesamt auf 1,58 (=1,53+0,05) geschätzt wird.

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

5.3.2 Ertragswertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis weist im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 48 u.a. den folgenden mittleren Liegenschaftszinssatz (Lz) für Objekte der vorliegenden Art aus:

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

	LZ	Standard- abweichung	ØW+Nfl	ØMiete	ØRND
	[v.H.]	[v.H.]	[m²]	[EUR/m²]	[Jahre]
Einfamilienhäuser (eigegenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	0,9	±0,8	128	7,2	41

Dieser ist wie folgt an das vorliegende Objekt anzupassen¹.

		mittlerer Liegenschaftszinssatz: 0,9 v.H.	
		(gem. Grundstücksmarktbericht)	
		Ab- schläge	Zu- schläge
Ortslage	Orts- bis Zentrumsnähe	=> Abschlag	- 0,5 v.H.
Wohn- und Nutzfläche	kleiner	=> Abschlag	- 0,2 v.H.
Restnutzungsdauer	kürzer	=> Abschlag	- 0,2 v.H.
Nettokaltmiete	höher	=> Zuschlag	+ 0,1v.H.
Summe Abschläge		- 0,9 v.H.	- 0,9 v.H.
Summe Zuschläge			+ 0,1 v.H.
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			<u>0,1 v.H.</u>

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (vermutlich leerstehendes Einfamilien-Reihenmittelhaus mit der vorliegenden Restnutzungsdauer (RND) von 15 Jahren in Erfstadt-Lechenich) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf **0,1 v.H.**

¹ in Anlehnung an: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023, Seite 1676, Abb. 18 "Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes"

Die **marktüblich erzielbare monatlichen Miete** des Wohnhauses wird nachfolgend vom Mietspiegel der Stadt Erfstadt (Stand 04.2024) abgeleitet:

Größe Wertermittlungsobjekt	76,00 m ² Wfl	
Mietspiegel	Baujahrsgruppe	von 1960 bis 1975
	Gebäude bezugsfertig	gut
	Wohnlage	A
Ausstattungsgruppe	(mit Heizung, Bad/WC)	
Größe	70 m ² - 89,9 m ²	
Nettokaltmiete	von [€/m ²]	bis [€/m ²]
	5,70	7,10
im Mittel (Ausgangswert)	6,40	
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 1,10	Wohngebiet im Ortsteil Lechenich
Zwischenergebnis	7,04	
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung	x 1,10	Hoffläche/ Garten
Zwischenergebnis	7,74	
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 1,10	Einfamilienreihenhaus, mit Kellerräumen usw.
Zwischenergebnis	8,51	
Zuschlag für das seit dem Stand des Mietspiegels (04.2024) veränderte Mietniveau (Index der Nettokaltmieten, Verbraucherpreisindex für Deutschland - NRW)	x 1,02	Index 09.2025 = 108,0 Index 03.2024 = 105,5
rechner. Nettokaltmiete	8,68	
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)	8,70 €/m² Wfl (entspricht 661 €/Monat)	

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren monatlichen Miete ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	EF-Reihenmittelhaus
Wohnfläche (Wfl)	76,00 m ²
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 8,70 €/m ²
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	7.934 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten	-359 €
Instandhaltungskosten	76,00 m ² Wfl -14,0 €/(m ² Wfl) -1.064 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-159 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	6.352 €
Bodenwert	73.160 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,10 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-73 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	6.279 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,10 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	65 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 14,88
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	93.432 €
Bodenwert	73.160 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	166.592 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-3.000 €
Wertminderung Freischneiden der Eingrünung, Fällen des überständigen Baumes	-3.000 €
Wertanteil Schuppen (unter Berücksichtigung der fehlenden Baugenehmigung und Einmessung)	2.000 €
Wertminderung für den leicht über dem Grenzwert liegenden Bleigehalt im Boden	-2.000 €
Ertragswert des Grundstücks	160.592 €

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.10.2025 somit auf

EUR 160.592,-

geschätzt.

¹ in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten - I. Wohnnutzung bzw. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 85 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

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

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 173.349,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 160.592,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 156.014,- (EUR 173.349,-*0,90).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Lechenich, Blatt 3641 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 5, Flurstück 756, Gebäude- und Freifläche: "Weltersmühle 29" in der Größe von 155 m², wird, ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 09.10.2025 somit auf gerundet

EUR 156.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Einfamilien-Reihenmittelhaus, bestehend aus einem vermutlich unterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem vermutlich nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie ein massiver Schuppen
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Weltersmühle 29 50374 Erftstadt-Lechenich
Wohnlage	: gut
Baujahre	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 155 m ²
Wohnfläche (geschätzt)	: ca. 76 m ²
Grundrisseinteilung	: unbekannt
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle ist berechtigt, die Parzelle Flur 5 Nr. 125/37 zu begehen und zu befahren und verpflichtet, die von der Baugenossenschaft als Weg ausgebaute Parzelle Flur 5 Nr. 125/37 instand zu halten und die daselbst angelegte Wasserleitung und Anlagen von elektrischem Licht gleichfalls instand zu halten. ¹ lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Ankaufsrechts für den Kreis Euskirchen. ² lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) ³ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

¹ Die Erschließung erfolgt, wie unter Punkt 3.3 ausgeführt, zwischenzeitlich durch öffentliche Straßen und Versorgungsleitungen. Eine Instandhaltung des betreffenden o.g. Weges und der Leitungen und Anlagen entfällt somit. Diese Eintragung wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ Aufgrund des Geburtsjahres 1888 der Berechtigten ist davon auszugehen, dass diese verstorben ist. Diese Eintragung wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert aus.

Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: im Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden die zuständige Behörde weist darauf hin, dass für das zu bewertende Grundstück leicht über dem Grenzwert liegende Bleigehalte im Boden kartiert sind
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor Anmerkung: Baubehördliche Unterlagen zu dem vorliegenden Objekt sind bei der Stadt Erfstadt nicht vorhanden.
Überbau	: nicht vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Erfstadt vom 07.08.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist augenscheinlich unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Hinweise	: Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenlagen war von außen nur unvollständig einzusehen.

Wertermittlungstichtag : 09.10.2025

Verkehrswert¹ : EUR 156.000,-

(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II
des Grundbuches eingetragenen
Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 21.10.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Brühl, Grundbuch von Lechenich, Blatt 3641, letzte Änderung 25.07.2024, Amtlicher Ausdruck vom 25.07.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- historische Flurkarten/Fortführungsrisse (zu dem in Abteilung II, lfd. Nr. 1 eingetragenen Recht)
- Luftbild aus der GEObasis.nrw (www.tim-online.nrw.de)
- Negativbescheinigung der Stadt Erftstadt bzgl. Bauakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Erftstadt
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Erftstadt
- Bescheinigung über Anschlussbeiträge/Baukostenzuschüsse der Stadtwerke Erftstadt
- Bauplanungsrecht aus der Interaktive Bauleitplanübersicht der Stadt Erftstadt (<https://www.o-sp.de/erftstadt/karte>), Kopie des Flächennutzungsplanes
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Erftstadt

- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Erfstadt (Stand (04.2024))

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses
- Anlage 2 bis 4 : Grundrisskizzen
- Anlage 5 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 6 : Luftbild
- Anlage 7 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 8 : Übersichtskarte



Foto 1: Wohnhaus, Ansicht von der Straße "Weltersmühle"



Foto 2:



Foto 3: Hauseingang, verwilderte Eingrünung im vorderen Grundstücksbereich



Foto 4: Hauseingang: überalterte, verwitterte Holztür, beschädigte Glasfüllung



Foto 5: rückwärtige Ansicht von der Straße "An der Schleifmühle": Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau, Schuppen



Foto 6: rückwärtige Ansicht, Schuppen und Wohnhaus-Anbau: Putzabplatzungen im Schornsteinbereich



Foto 7: rückwärtige Ansicht von der Straße "An der Schleifmühle":
beschädigte Einfriedung, verwilderte Eingrünung



Foto 8: rückwärtiger Grundstücksbereich: verwilderte Eingrünung,
massiver Schuppen

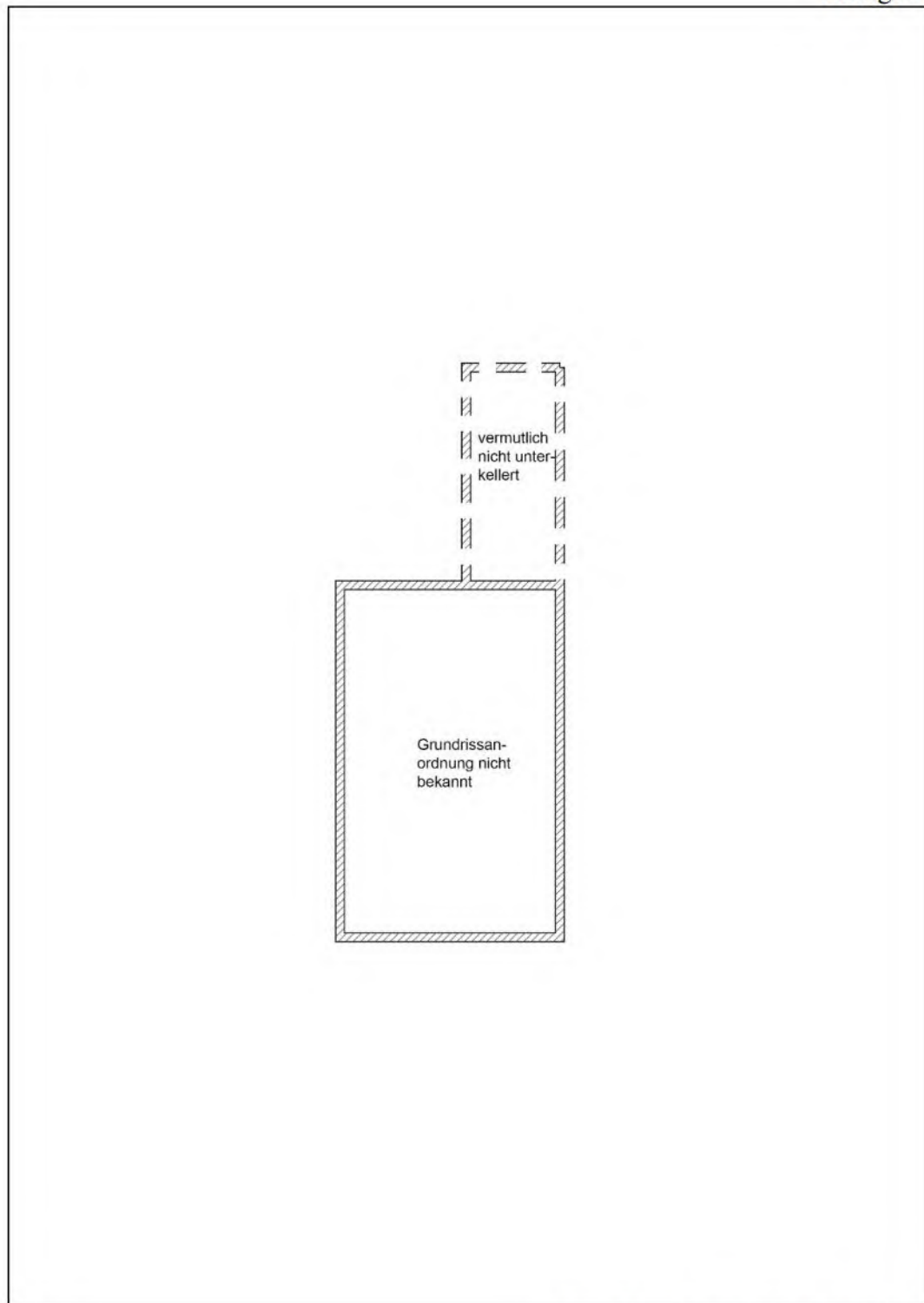


Foto 9: Straße "Weltersmühle"

Anlage 1

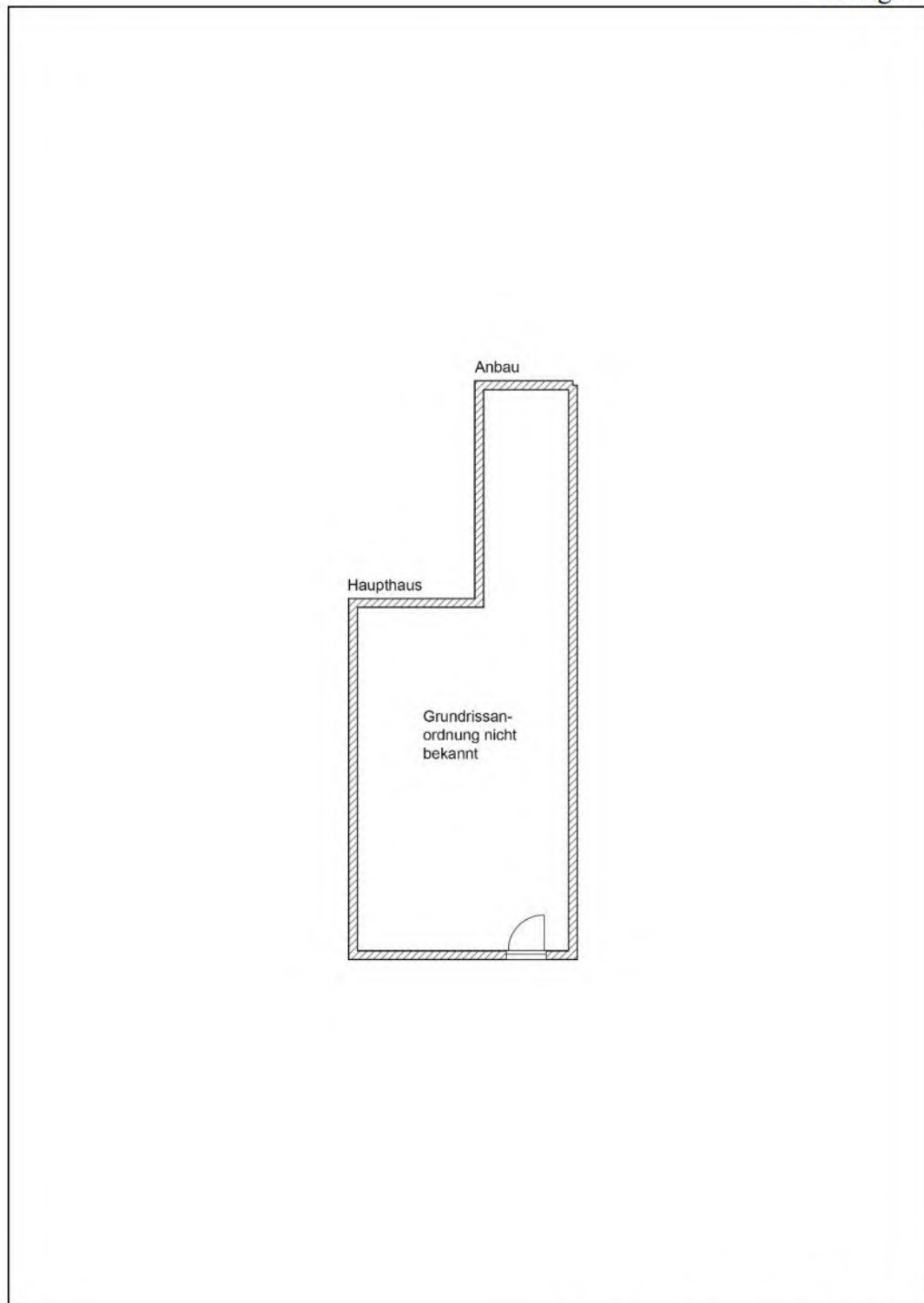
Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wohnhaus)						
	Wägungs- anteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 (sehr einfach, veraltet) [%]	2 (einfach) [%]	3 (durchschnittlich, zeitgemäß) [%]	4 (gehoben) [%]	5 (stark gehoben) [%]
Außenwände	23	23				
Dach	15	2,5	12,5			
Fenster und Außentüren	11	9	2			
Innenwände und -türen	11	5,5	5,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11	5,5	5,5			
Fußböden	5		5			
Sanitäreinrichtungen	9		9			
Heizung	9		3	6		
Sonstige technische Ausstattung	6		6			
		45,5	48,5	6	0	0
		100				
Gebäudeteil lfd. Nr. I	Gebäudetyp	3.01 (Reihenmittelhaus, KG, EG, ausgeb. DG)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF] 575	[€/m² BGF] 640	[€/m² BGF] 735	[€/m² BGF] 885	[€/m² BGF] 1.105
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 45,5 %	* 48,5 %	* 6,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 616,-/m² BGF				
(dies entspricht einer Gebäudestandardkennzahl von: 1,6)						
Anpassungsfaktoren für die Art des Dachgeschosses (DG)...						
...hier: Dachgeschoss gartenseitig in der Art eines geschosshohen Drempels		* 1,08				
Zwischenergebnis		EUR 665,-/m² BGF				
Gebäudeteil lfd. Nr. II	Gebäudetyp	3.22 (Reihenmittelhaus, EG, nicht ausgeb. DG)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF] 515	[€/m² BGF] 570	[€/m² BGF] 655	[€/m² BGF] 790	[€/m² BGF] 990
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 45,5 %	* 48,5 %	* 6,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 550,-/m² BGF				
(dies entspricht einer Gebäudestandardkennzahl von: 1,6)						
Wichtung der Herstellungswerte der o.g. Gebäudeteile						
	Typ	BGF	Wägungsanteil			
Gebäudeteil Nr. I	3.01	129,93 m²	84,9 % * EUR 665,-/m² BGF			
Gebäudeteil Nr. II	3.22	23,04 m²	15,1 % * EUR 550,-/m² BGF			
		152,97 m²	EUR 648,-/m² BGF			
(dies entspricht einer gewichteten Gebäudestandardkennzahl von: 1,6)						
Korrekturfaktor für die Gebäudeart		* 1,00 (Einfamilienhaus)				
marktüblicher Zuschlagsfaktor für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste, werthaltige Bauteile		* 1,08				
Regionalfaktor gem. Grundstücksmarktbericht		* 1,00				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (2025 II)		* 188,7 /100				
Normalherstellungskosten (NHK 2010), bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		EUR 1.321,-/m² BGF				

Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses

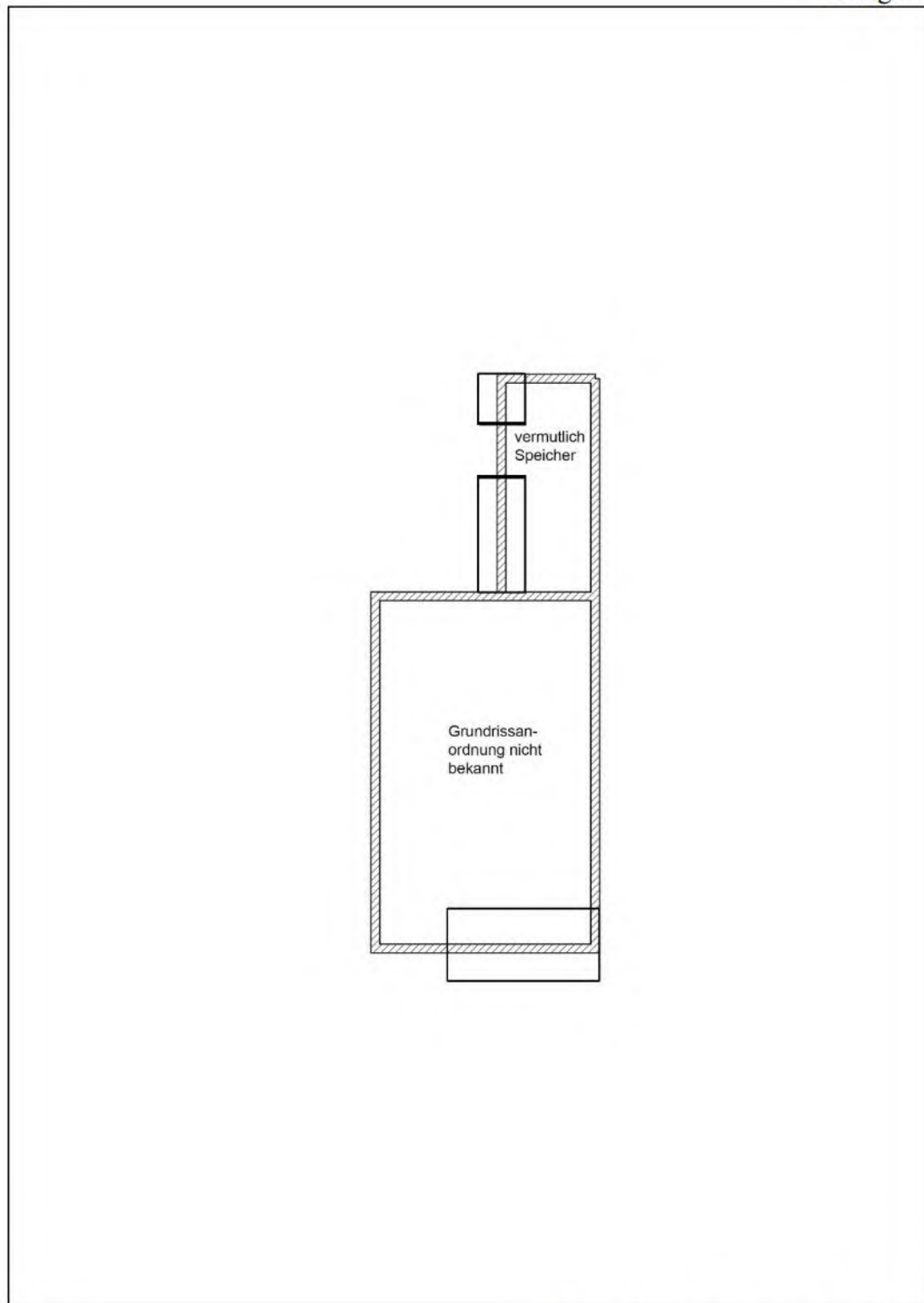


Grundrisssskizze (unmaßstäblich)
Kellergeschoss

Anlage 3



Grundrisskizze (unmaßstäblich)
Erdgeschoss



Grundrisskizze (unmaßstäblich)
Dachgeschoss



Rhein-Erft-Kreis
Katasteramt

Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

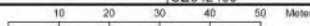
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 756
Flur: 5
Gemarkung: Lechenich
Weltersmühle 29, Erfstadt

Erstellt: 04.08.2025
Zeichen: 25_B1_2478



Maßstab 1 : 1000



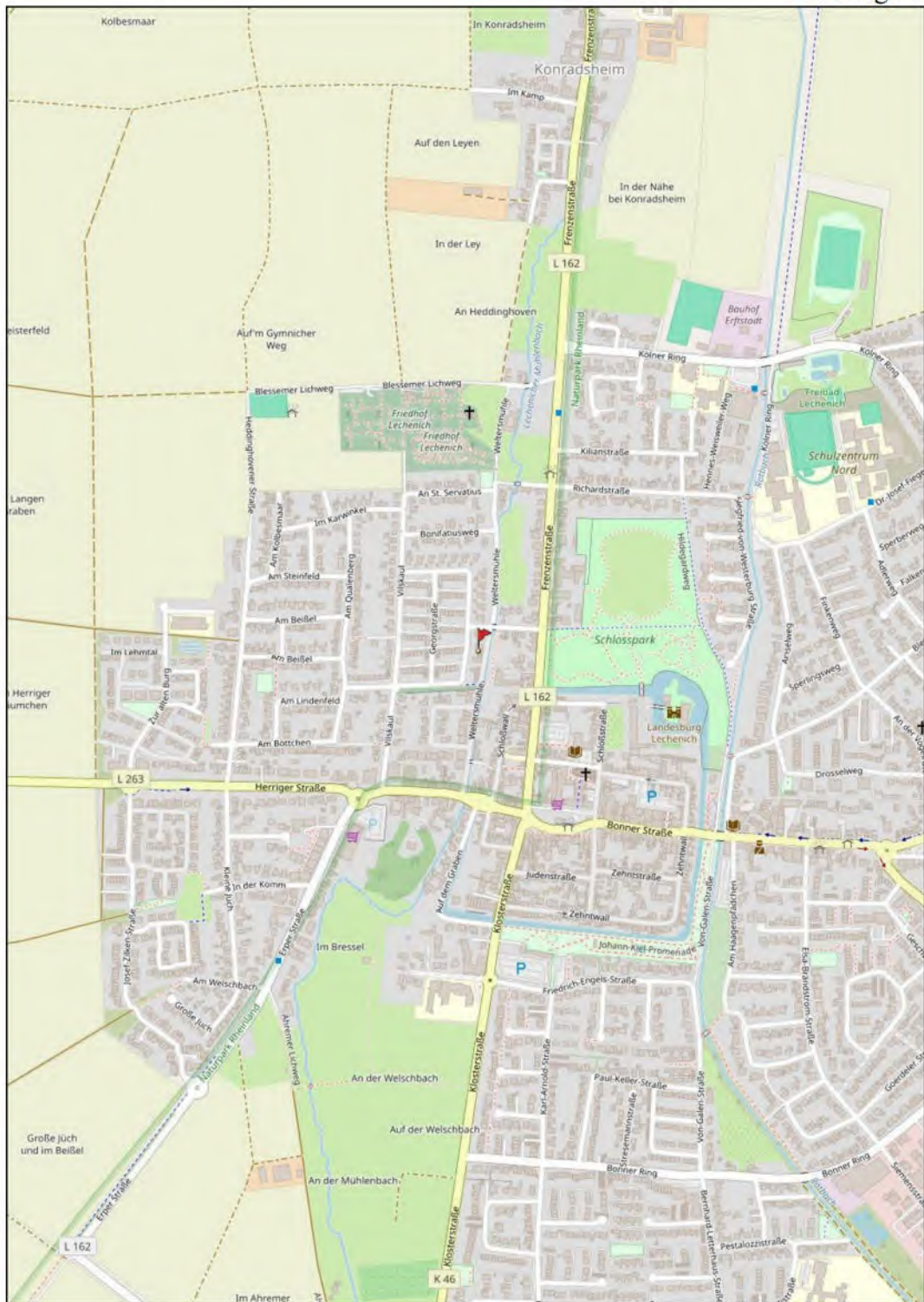
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Auszug aus der Flurkarte



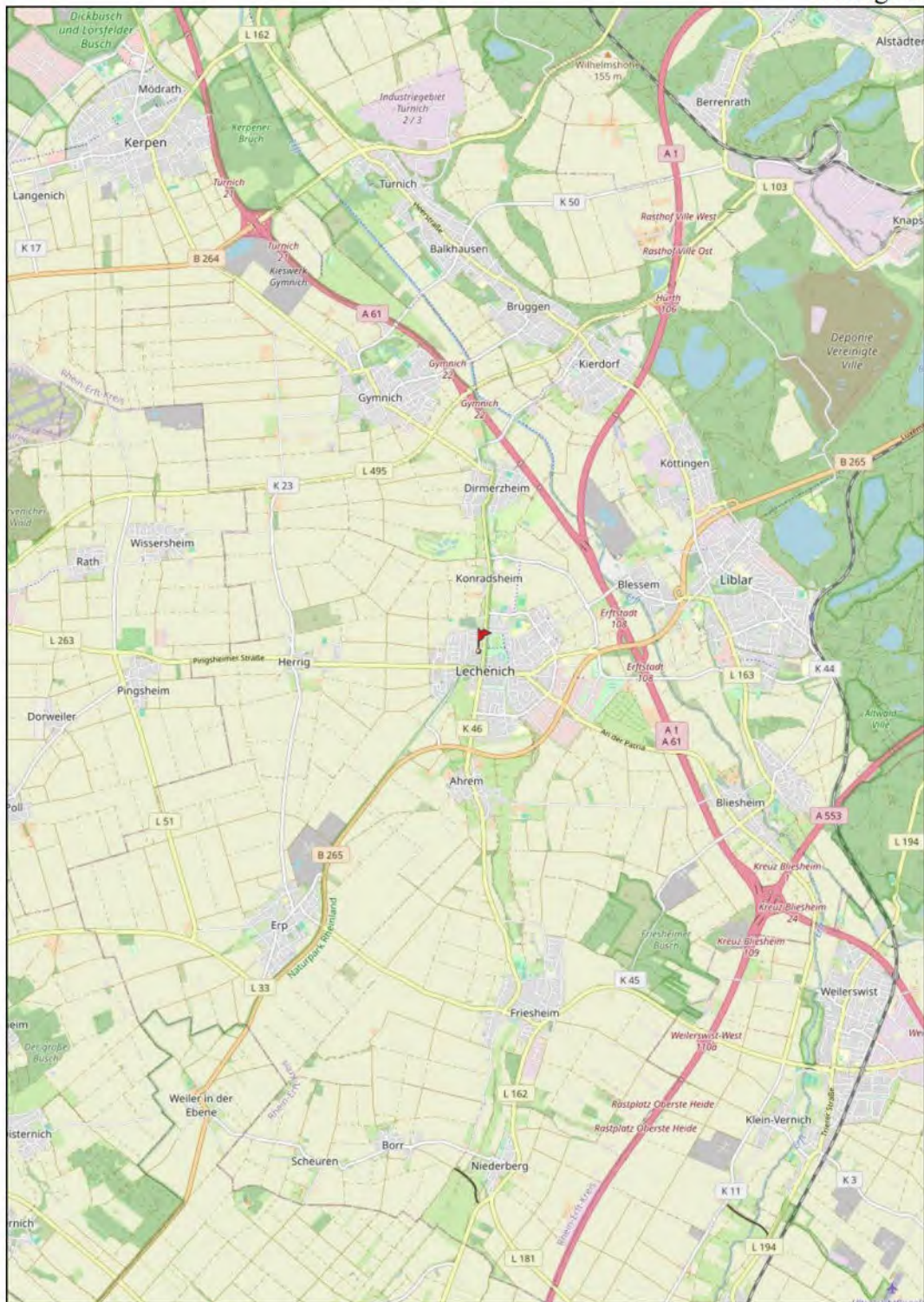
Luftbild

Anlage 7



Stadtplanausschnitt
(© OpenStreetMap contributors)

Anlage 8



Übersichtskarte
(© OpenStreetMap contributors)