

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit
seitlicher Tordurchfahrt, einem Nebengebäude und einer
Pkw-Garage bebaute Grundstück Gemarkung Friesheim,
Blatt 1447, Flur 7, Flurstück 58,
Niederweg 4,
50374 Erftstadt - Friesheim,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 25/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl
Auftragsdatum : 17.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung : 10.12.2024
Wertermittlungsstichtag : 10.12.2024
Qualitätsstichtag : 10.12.2024

Verkehrswert : EUR 362.000,-

Inhaltsübersicht

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	16
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	17
3.4	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)	18
3.5	Außenanlagen	20
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Friesheim, Flur 7, Flurstück 58	21
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	21
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertermittlung	26

4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2	Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung	36
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.5.2	Ertragswertberechnung	39
4.6	Verkehrswertermittlung	44
5	Zusammenfassung	45

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 17.10.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Friesheim, Blatt 1447 eingetragenen, mit einem Wohnhaus mit seitlicher Tordurchfahrt, einem Nebengebäude und einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks

- Gemarkung Friesheim, Flur 7, Flurstück 58, Gebäude- und Freifläche, „Niederweg 4“, in der Größe von 693 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Dienstag, den 10.12.2024, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand vor Ort. Herr XXXXX, welcher die Eingangstür des Vorderhauses öffnete und nur kurzzeitig anwesend war, teilte der Unterzeichnenden mit, der Mieter eines Teilbereiches des Objektes zu sein.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie das Betreten des Grundstücks war nicht möglich. Das Gutachten basiert somit auf den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von	: Friesheim, Blatt 1447
Gemarkung	: Friesheim
Flur	: 7
Flurstück	: 58
Größe	: 693 m ²
Eigentümerin lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 25/24). Eingetragen am 15.08.2024.
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 Bewertungsgrundstück liegt in Erftstadt. Die Stadt Erftstadt liegt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, ca. 20 km südwestlich der Stadt Köln.

Erftstadt umfasst insgesamt 14 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Friesheim, an der Nordwestseite der Straße „Niederweg“. Diese ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit seitlicher Tordurchfahrt, einem Nebengebäude und einer Pkw-Garage bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in offener bzw. geschlossener Bauweise. Das Feuerwehrhaus liegt gegenüber dem Bewertungsgrundstück, an der Südostseite der Straße „Niederweg“. Die katholische Pfarrkirche St. Martin (denkmalgeschützt) liegt südlich des Bewertungsobjekts, in ca. 130 m Entfernung. Eine Wasserburg (Weiße Burg, Privatbesitz) befindet sich in ca. 300 m Entfernung südwestlich des Bewertungsgrundstücks.

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.600 Einwohner. Der Stadtteil Friesheim hat ca. 3.100 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Erftstadt-Liblar (ca. 7 km), die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 30 km).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Friesheim vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Friesheim vorhanden. Eine Grundschule kann im ca. 4 km entfernten Ortsteil Erp besucht werden. Weiterführende Schulen können in Erftstadt-Lechenich (ca. 7 km) besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Weilerswist-West“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) bzw. Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 3 km Entfernung. Die Bundesstraße 265 (Köln - Zülpich) verläuft ca. 3 km nordwestlich vom Bewertungsgrundstück.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 35 km Entfernung. Der Bahnhof „Weilerswist“ befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 200 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 693 m² groß und hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 13 m an die Straße „Niederweg“ und ist durchschnittlich ca. 15 m breit und ca. 47 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben.

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist laut Bauakte mit einem Wohnhaus mit seitlicher Tordurchfahrt, einem Nebengebäude und einer Pkw-Garage bebaut. Es ist voll erschlossen.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erfstadt ist dieser Bereich als „Dorfgebiet“ 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.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie das Betreten des Grundstücks waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Grundstück ist entlang der Straßengrenze mit einem Wohnhaus und einer seitlich des Wohnhauses befindlichen Tordurchfahrt bebaut. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Wohnhauses (Fassadenausbildung, straßenseitig) ist davon auszugehen, dass es entsprechend der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1983 erstellt wurde. Die im Giebelbereich des Dachgeschosses geplanten Fensteröffnungen wurden nicht erstellt. Die Tordurchfahrt wurde aufgestockt. Diesbezüglich liegen jedoch keine Informationen in der Bauakte vor. Die restlichen Teile des Wohnhauses sowie der aus den Genehmigungsplänen ersichtliche Hausanbau, das Nebengebäude und die vom Innenhof aus zu befahrene Garage (siehe unter Punkt 3.1) konnten von der Straße aus nicht gesichtet werden.

Die Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung wird im Rahmen der Wertermittlung vorausgesetzt. Hinsichtlich der Aufstockung der Tordurchfahrt wird von der Genehmigungsfähigkeit dieser ausgegangen.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Wohnhaus „Niederweg 4“ mit einer seitlich des Hauses befindlichen, aufgestockten Tordurchfahrt, einem Nebengebäude und einer Pkw-Garage bebaut.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude und die Begehung des Grundstücks waren, wie bereits erwähnt, nicht möglich.

Das Wohnhaus setzt sich aus einem Vorderhaus und einem Anbau zusammen. Das ursprüngliche Baujahr des Vorderhauses ist nicht bekannt. Es wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Das Gebäude ist vermutlich unterkellert. Hinsichtlich des Kellergeschosses liegen jedoch keine Pläne in der Bauakte vor. Das Vorderhaus wurde im Jahr 1963 durch einen, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erstellten, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Pultdach zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert. Hierbei wurde zuerst, zwischen dem Vorderhaus und einer im Abstand von 4,60 m dahinter liegenden Waschküche, ein als Wohnküche bezeichneter Raum erbaut. Dieser Raum und die o. g. Waschküche wurden dann, laut Bauakte, um eine Etage aufgestockt (zwei als Schlafzimmer und Kammer bezeichneten Räume im Obergeschoss). Für die hierdurch entstandene Grenzbebauung liegt eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers des angrenzenden Nachbargrundstücks in der Bauakte vor. Im Jahr 1963 wurde weiterhin, entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, eine Pkw-Garage bebaut. Der Innenhof und die Garage können über die seitlich des Wohnhauses befindliche Tordurchfahrt von der Straße „Niederweg“ aus begangen bzw. befahren werden.

Bei dem unmittelbar hinter dem o. g. Anbau befindlichen Nebengebäude handelt es sich, laut Bauakte, um ein im Jahr 1983 (Fertigstellung Rohbau 1985) erstelltes, gewerblich genutztes Gebäude (ehemals Reinigungsbetrieb) mit zwei zusätzlichen Räumen für eine neu eingerichtete Heizungsanlage. Das Nebengebäude wurde zwischen dem Hausanbau und einem bereits vorhandenen Gartenhaus, nicht unterkellert, eingeschossig mit Flachdach erstellt. Zuvor wurde eine im Hof befindliche Scheune abgerissen. Weiterhin war im Jahr 1983 geplant, das Wohnhaus umzubauen und zu renovieren. Diesbezüglich wurde in der Bauakte geschildert, dass der Einbau eines Bades im Erdgeschoss geplant sei. Ferner war die Erneuerung der Fenster und Türen sowie der Fußböden mit Textilbelag geplant. Weiterhin wurde geplant, dass alle Elektroarbeiten neu verlegt werden. Das Obergeschoss des Wohnhauses (Vorderhaus mit Anbau) erhielt einen im rückwärtigen Bereich des Gebäudes eingebauten, zusätzlichen Treppenzugang, welcher durch eine Stahlkonstruktion abgeschlossen wurde.

Aus den Genehmigungsplänen aus dem Jahr 1983 geht hervor, dass das Wohnhaus durch vorgenannte Maßnahmen in zwei Wohneinheiten aufgeteilt wurde. Die im Erdgeschoss des Wohngebäudes (Vorderhaus und Anbau) befindliche Wohnung kann von der Straße sowie vom Innenhof aus begangen werden. Die im Obergeschoss des Wohngebäudes (Vorderhaus und Anbau) sowie im Dachgeschoss des Vorderhauses befindliche zweite Wohnung kann vom Innenhof aus über den o. g. zusätzlichen Treppenzugang begangen werden. Das Dachgeschoss des Vorderhauses kann über eine interne Treppe vom Obergeschoss aus begangen werden. Auf dem Genehmigungsplan ist auch eine vom Erdgeschoss des Vorderhauses zum Obergeschoss führende Treppe ersichtlich. Aufgrund dieser Gegebenheit und der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage hinsichtlich der Abgeschlossenheit der Wohnungen gemacht werden.

Die Tordurchfahrt wurde nachträglich aufgestockt. Diesbezüglich liegen keine Pläne und keine Genehmigung in der Bauakte vor. Der oberhalb der Tordurchfahrt befindliche Raum kann vermutlich vom Obergeschoss des Haupthauses aus begangen werden. Hinsichtlich der Größe und der Nutzungsart dieses Raumes liegen keine Informationen vor. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von der Genehmigungsfähigkeit der Aufstockung der Tordurchfahrt ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren werden berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt ist, laut Angaben der Gewerbemeldestelle der Stadt Erfstadt, zurzeit kein Gewerbe angemeldet. Die katasteramtliche Gebäudeeinmessung fand im Jahr 1994, im Rahmen einer Flurbereinigung, statt. In den vorliegenden katasteramtlichen Unterlagen wurde das Nebengebäude hierbei als Schuppen bezeichnet. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von einer Nutzung des Nebengebäudes als Lagerraum (Nutzfläche laut Bauakte ca. 80 m²) und einer Nutzung des Wohngebäudes als Zweifamilienhaus ausgegangen.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen sowie Wohn- und Nutzflächen) wurde von der Unterzeichnenden anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne sowie der katasteramtlichen Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen sind aufgrund vorgenannter Gegebenheiten nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Nummerierung der Wohnungen (Nr. I und II) wurde von der Unterzeichnenden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: tlw. in Massiv-, tlw. in Fachwerkbauweise
Fundamente	: in Beton
Wände	: vermutlich im Kellerbereich massiv, ansonsten tlw. massiv, tlw. aus Fachwerk
Fassade	: zur Straße hin in Ziegelsteinen, nördliche Giebelwand des Vorderhauses als Sichtfachwerk mit verklinkerten Zwischenfeldern, südliche Giebelwand mit Platten verkleidet (vermutlich Faserzementplatten), ansonsten nicht bekannt
Decken	: vermutlich tlw. als Stahlbetondecken, tlw. als Holzbalkendecken
Treppen	: vermutlich Betontreppe zum Kellergeschoss, Holztreppe zum Ober- und Dachgeschoss, Außentreppe zum Obergeschoss vermutlich als Stahltreppe, zweistufige Eingangstreppe mit Fliesenbelag

- Dach : Vorderhaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung;
Anbau: vermutlich Pultdach mit
Ziegeleindeckung oder Faserzementplatten-
Eindeckung
- Dachentwässerung : Fallrohre und Dachrinnen soweit ersichtlich in
Zink
- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohr,
Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr;
Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien
- Heizung : vermutlich als gasbefeuerte
Warmwasserzentralheizung
- Warmwasser-
Versorgung : vermutlich über Heizung bzw. Durchlauferhitzer
- Fußböden : vermutlich im Kellergeschoss als Betonboden,
ansonsten tlw. mit Teppich- bzw.
Laminatbodenbelag, tlw. mit Fliesenbelag
- Wandbehandlung : vermutlich tlw. verputzt bzw. tapeziert und
gestrichen, tlw. gefliest
- Deckenbehandlung : vermutlich verputzt bzw. tapeziert und gestrichen
- Fenster : soweit ersichtlich als doppelverglaste
Kunststofffenster
- Fensterbänke : Außen: soweit ersichtlich in Stein,
Innen: vermutlich in Stein
- Rollläden : im Erdgeschoss zur Straße hin mit
Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Kunststoff-/Metalltür mit
verglastem Lichtausschnitt; Innentüren
vermutlich als furnierte Holztüren in Holz- bzw.
Metallzargen

- Beleuchtung und Belüftung : vermutlich gut
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : Tordurchfahrt mit elektrisch betriebenem Rolltor mit integrierter Tür und Aufstockung mit Satteldach; zum Obergeschoss führende Außentreppe
- Zustand : Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die vordere Fassade ist stellenweise beschädigt und weist zum Teil Risse (stellenweise bereits ausgebessert) auf. Die Fachwerkkonstruktion der nördlichen Giebelwand ist überprüfungsbedürftig. Die Außenfensterbänke sind stellenweise beschädigt. Weitere Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Nebengebäude:**Ausstattung und Ausführung:**

- Konstruktionsart : in Massivbau
- Fundamente : in Beton
- Mauerwerk : massiv
- Fassade : nicht bekannt, vermutlich verputzt
- Decke : vermutlich als Stahlbetondecke
- Dach : vermutlich Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Kiesschüttung
- Dachentwässerung : vermutlich Fallrohre und Dachrinnen in Zink

Fußböden	: vermutlich tlw. als Betonboden, tlw. mit Fliesenbelag
Wandbehandlung	: vermutlich tlw. verputzt und gestrichen, tlw. gefliest
Fenster	: vermutlich tlw. als doppelverglaste Kunststofffenster, tlw. als Glasbausteinfenster
Türen	: vermutlich Eingangstür als Metallrahmentür mit Glasfüllung, Innentüren als Metall- bzw. Holztüren
Zustand	: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich und das Gebäude konnte nicht von der Straße aus gesichtet werden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten können keine Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes gemacht werden.

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

Konstruktionsart	: in Massivbau
Fundamente	: in Beton
Mauerwerk	: massiv
Fassade	: vermutlich verputzt
Decke	: vermutlich als Holzbalkendecke
Dach	: nicht bekannt, vermutlich Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: vermutlich Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Fußboden	: vermutlich als Betonboden

- Tor/Türen : Zufahrt vermutlich über ein Metallschwinger
- Zustand : Eine Innenbesichtigung der Pkw-Garage war nicht möglich und die Garage konnte nicht von der Straße aus gesichtet werden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten können keine Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes gemacht werden.

3.2 Grundrisseinteilung

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes war nicht möglich. Die Beschreibung der Grundrisseinteilung wurde anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1983 gemacht. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrisseinteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Die vorgenannten als Anlage verwendeten Grundrisspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

Wohnhaus:

Kellergeschoss: nicht bekannt

Erdgeschoss:

Wohnung I: Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Küche, Windfang, Flur, Bad

Obergeschoss:

Wohnung II: Wohnraum mit Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Flur, 2 Bäder

Dachgeschoss:

Wohnung II: Studio, Kammer (vermutlich als Abstellraum genutzt), Flur, Duschbad

Die Grundrissanordnung beider Wohnungen entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Ein Teil der Räume befindet sich im Anbau. Die dort befindlichen Räume liegen hintereinander.

Der Zugang zur Eingangstür des Vorderhauses erfolgt über eine zweistufige Treppe. Das Obergeschoss kann vermutlich über eine Außentreppe vom Innenhof aus erreicht werden. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Dies ist laut vorliegenden Grundrissplänen des Wohnhauses nicht durchgehend umsetzbar (Raumbreite in den Verteilerfluren tlw. nicht ausreichend). Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben diesbezüglich gemacht werden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

Vorderhaus:

$$(9,55 \text{ m} + 9,00 \text{ m}) \times \frac{1}{2} \times 7,40 \text{ m} \times 4 \quad 274,54 \text{ m}^2$$

Anbau:

$$+ 8,76 \text{ m} \times 3,43 \text{ m}$$

$$+ 10,97 \text{ m} \times 3,43 \text{ m}$$

$$+ 2,38 \text{ m} \times 1,74 \text{ m} \times 2$$

$$\text{Bruttogrundfläche Wohnhaus} \quad \underline{75,96 \text{ m}^2}$$

$$350,50 \text{ m}^2$$

Nebengebäude:

$$8,86 \text{ m} \times 6,21 \text{ m}$$

$$+ 10,89 \text{ m} \times 4,90 \text{ m}$$

$$+ 3,11 \text{ m} \times 2,71 \text{ m}$$

$$\text{Bruttogrundfläche Wohnhaus} \quad \underline{116,81 \text{ m}^2}$$

$$116,81 \text{ m}^2$$

$$116,81 \text{ m}^2$$

Pkw-Garage:

6,15 m x 2,96 m

Bruttogrundfläche Pkw-Garage18,20 m²**18,20 m²****3.4 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)****Wohnfläche Wohnhaus:****Wohnung I:**

Erdgeschoss:

Wohnraum

4,70 m x 2,95 m x 0,97

13,45 m²

Schlafzimmer

4,14 m x 3,70 m x 0,97

14,86 m²

Kinderzimmer

3,40 m x 3,85 m x 0,97

12,70 m²

Gästezimmer

2,85 m x 2,61 m x 0,97

7,22 m²

Küche

3,70 m x 2,95 m x 0,97

10,59 m²

Windfang

2,50 m x 1,50 m x 0,97

3,64 m²

Flur

(1,30 m x 6,60 m

+ 1,00 m x 1,00 m) x 0,97

9,29 m²

Bad

2,35 m x 3,80 m x 0,97

8,66 m²**Wohnfläche Wohnung I****80,41 m²**

Wohnung II:**Obergeschoss:****Wohnraum mit Küche**

8,52 m x 2,95 m x 0,97

24,38 m²**Schlafzimmer**

4,14 m x 3,70 m x 0,97

14,86 m²**Kinderzimmer**

3,40 m x 3,85 m x 0,97

12,70 m²**Gästezimmer**

2,85 m x 2,61 m x 0,97

7,22 m²**Flur**

(1,30 m x 6,60 m

+ 1,20 m x 0,60 m

+ 1,00 m x 1,00 m) x 0,97

9,99 m²**Bad I**

2,35 m x 3,80 m x 0,97

8,66 m²**Bad II**

1,97 m x 2,95 m x 0,97

5,64 m²**Dachgeschoss:****Studio**

8,60 m x 3,20 m

+ 8,60 m x 0,90 m x ½

31,39 m²**Kammer**

2,90 m x 1,60 m

+ 2,50 m x 0,50 m x ½

5,27 m²**Flur**

1,80 m x 1,00 m

1,80 m²

Duschbad	
3,86 m x 1,60 m	
+ 3,86 m x 0,50 m x ½	<u>7,14 m²</u>
Wohnfläche Wohnung II	129,05 m²

Wohnfläche Wohnhaus:

Wohnfläche Wohnung I	80,41 m ²
Wohnfläche Wohnung II	<u>129,05 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	209,46 m²

Nutzfläche Nebengebäude:

(8,26 m x 4,42 m	
+ 3,48 m x 1,31 m	
+ 2,01 m x 1,31 m	
+ 2,41 m x 2,95 m	
+ 1,12 m x 2,41 m	
+ 4,60 m x 6,18 m) x 0,97	<u>79,48 m²</u>
Nutzfläche insgesamt	79,48 m²

3.5 Außenanlagen

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

Das Grundstück ist entlang der Straßengrenze mit einem Wohnhaus (Vorderhaus mit rückwärtigem Anbau) und einer seitlich des Wohnhauses befindlichen Tordurchfahrt bebaut. Die Zuwegung bzw. Zufahrt zum Grundstück erfolgt über ein Rolltor. Das Betreten des Grundstücks war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Unmittelbar hinter dem Vorderhaus und der Tordurchfahrt ist, laut Bauakte, ein Innenhof vorhanden. Dieser ist vermutlich mit Verbundpflastersteinen befestigt. Aus den Genehmigungsplänen aus dem Jahr 1983 geht hervor, dass unmittelbar hinter dem Nebengebäude ein Gartenhaus vorhanden ist (siehe unter Punkt 3.1).

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist vermutlich tlw. mit Verbundpflastersteinen befestigt, tlw. als Gartenfläche genutzt.

Genauere Angaben hinsichtlich der Außenanlagen und des Zustandes dieser können aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht gemacht werden.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Friesheim, Flur 7, Flurstück 58

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem 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 Erftstadt-Friesheim (Richtwertzone 5076) EUR 245,- /m².

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

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

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 221,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.12.2024, bei einer Größe von 693 m²

EUR 153.153,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m² Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 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. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

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

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Die Summe aus dem Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (siehe unter Punkt 4.4.1).

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

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

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

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

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

Gebäudeart (2.11): KG, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 1 (9,2 %)	EUR 615,-/m ² BGF
Standardstufe 2 (68,5 %)	EUR 685,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (22,3 %)	EUR 785,-/m ² BGF

$EUR\ 615,- \times 9,2\ \% + EUR\ 685,- \times 68,5\ \% + EUR\ 785,- \times 22,3\ \% =$
EUR 700,86/m²

Gebäudeart (2.33): nicht unterkellert, EG, OG, flach geneigtes Dach.

Standardstufe 1 (9,2 %)	EUR 735,-/m ² BGF
Standardstufe 2 (68,5 %)	EUR 820,-/m ² BGF
Standardstufe 3 (22,3 %)	EUR 940,-/m ² BGF

$EUR\ 735,- \times 9,2\ \% + EUR\ 820,- \times 68,5\ \% + EUR\ 940,- \times 22,3\ \% =$
EUR 838,94/m²

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

$$\text{EUR } 700,86 \times 78,33 \% + \text{EUR } 838,94 \times 21,67 \% = \text{EUR } 730,78/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 731,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.350,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.350,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.350,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude:

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudeart (16.2):	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung

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

Standardstufe 3 EUR 550,-/m² BGF

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR 550,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.016,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.016,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.016,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart (14.1):	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

NHK 2010 für die Garagen unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Gebäude:

Standardstufe 3 EUR 245,00/m² BGF

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR 245,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 453,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 453,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 453,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 45.000,- geschätzt (*Tordurchfahrt mit Aufstockung EUR 35.000,-; Außentreppe EUR 10.000*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 Jahren, für das Nebengebäude mit 50 Jahre und für die Garage mit 60 Jahren anzusetzen. Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1). Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich (siehe unter Punkt 3.1).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und des in Abzug gebrachten Pauschalabschlags auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1969) geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Nebengebäudes wird auf 11 Jahre (Baujahr 1985) und die der Pkw-Garage auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1974) 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 2025 wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 350.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 250,-/ m² mit 1,09 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 352.587,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der aktuellen Marktsituation mit 1,10 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung der Gebäude wird durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Dieser wird, unter Berücksichtigung des von außen feststellbaren Zustandes der Gebäude, auf eine Höhe von 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes und somit auf EUR 19.392,- (387.846,- x 5 %) geschätzt. Für das nachträgliche Genehmigungsverfahren der Aufstockung der Tordurchfahrt wird zusätzlich ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 3.000,- in Abzug gebracht.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

350,50 m ² BGF x EUR 1.350,- /m ²	EUR 473.175,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 45.000,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 518.175,-
– Alterswertminderung 69 % ¹	<u>EUR 357.541,-</u>
Sachwert Wohnhaus	EUR 160.634,-

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

Nebengebäude:

116,81 m ² BGF x EUR 1.016,- /m ²	<u>EUR 118.679,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 118.679,-
– Alterswertminderung 78 % ¹	<u>EUR 92.570,-</u>
Sachwert Nebengebäude	EUR 26.109,-

Pkw-Garage:

18,20 m ² BGF x EUR 453,- /m ²	<u>EUR 8.245,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 8.245,-
– Alterswertminderung 83 % ²	<u>EUR 6.843,-</u>
Sachwert Pkw-Garage	EUR 1.402,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 160.634,-
Sachwert Nebengebäude	EUR 26.109,-
Sachwert Pkw-Garage	<u>EUR 1.402,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 188.145,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 11.289,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 199.434,-
+ Bodenwert	<u>EUR 153.153,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 352.587,-
10 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,10)	<u>EUR 35.259,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 387.846,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 22.392,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 365.454,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 10.12.2024, somit

EUR 365.454,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 11 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei linearer Abschreibung

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

³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung der von außen feststellbaren Gegebenheiten, in Höhe von 5 % des angepassten vorläufigen Sachwertes, Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Das Objekt ist vermutlich zum Teil vermietet und zum Teil von der Eigentümerin selbst genutzt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Erfstadt abgeleitet. Der o. g. Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die im o. g. Mitspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 70 m² bis 89,9 m² und in mittlerer Wohnlage die, von 1960 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 5,10/m² bis EUR 6,60/m². Die Basismiete für die Wohnung Nr. I wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des fiktiven Baujahres und der Größe dieser (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1969, Wohnfläche 80,41 m²), mit EUR 5,85/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete der Wohnung Nr. I abgeleitet. Die Miete dieser Wohnung (Grundriss nicht den heutigen Wohnansprüchen entsprechend) wird demnach mit EUR 5,67/m² (Abschlag in Höhe von 3 % aufgrund der Grundrissaufteilung) ermittelt. Der Keller kann vermutlich nur von der Wohnung Nr. I aus begangen werden. Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 25 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,10/m². Diese Miete wird für die Erdgeschosswohnung bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht

Die im vorgenannten Mitspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 109,9 m² und in mittlerer Wohnlage die, von 1960 bis 1975 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 4,90/m² bis EUR 6,50/m². Die Basismiete für die Wohnung Nr. II wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage und des fiktiven Baujahres dieser (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1969), mit EUR 5,70/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete der Wohnung Nr. II abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Größe und der Grundrissaufteilung dieser Wohnung (Wohnfläche 129,05 m², Grundrissanordnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen), eine Miete von EUR 5,36/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 6 %). Für die Nutzung des oberhalb der Tordurchfahrt befindlichen Raumes und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 6,20/m². Diese Miete wird für die Wohnung Nr. II bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht

Die Miete des Nebengebäudes und der Garage sind nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Diesbezüglich wird zusätzlich für das Nebengebäude eine monatliche Miete in Höhe von EUR 120,00 und für die Garage 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 21,95 % des Rohertrages. Bezüglich des Nebengebäudes wurden die Verwaltungskosten mit EUR 40,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 300,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 3 % angesetzt. Dies entspricht 26,60 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 40,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 25,33 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Zweifamilienhäuser, eigengenutzt) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,0 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten, der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,8 % unterstellt (+ 0,8 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 25 Jahre (fiktives Baujahr 1969), die des Nebengebäudes auf 11 Jahre (Baujahr 1985) und die der Pkw-Garage auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1974) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich. Der fehlenden Innenbesichtigung des Objekts wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt (siehe Seite 33), durch Einsatz eines Sicherheitsabschlags Rechnung getragen. Für das nachträgliche Genehmigungsverfahren der Aufstockung der Tordurchfahrt wird zusätzlich ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 3.000,- in Abzug gebracht.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:**Wohnhaus:**

80,41 m ² x EUR 7,10 /m ² x 12 Monate	EUR 6.851,-
+ 129,05 m ² x EUR 6,20 /m ² x 12 Monate	EUR 9.601,-
Insgesamt	EUR 16.452,-
– Bewirtschaftungskosten 21,95 %	EUR 3.611,-
jährlicher Reinertrag	EUR 12.841,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,8 % von EUR 137.838,- ¹	EUR 2.481,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 10.360,-
x Kapitalisierung mit 1,8 % und einer	
Restnutzungsdauer von 25 Jahren	
Barwertfaktor: 19,99 ²	EUR 207.096,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 207.096,-

Nebengebäude:

EUR 120,00 /Monat x 12 Monate	EUR 1.440,-
– Bewirtschaftungskosten 26,60 %	EUR 383,-
jährlicher Reinertrag	EUR 1.057,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,8 % von EUR 10.721,- ¹	EUR 193,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 864,-
x Kapitalisierung mit 1,8 % und einer	
Restnutzungsdauer von 11 Jahren	
Barwertfaktor: 9,90 ²	EUR 8.554,-
Ertragswert Nebengebäude	EUR 8.554,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Garage:

EUR 50,00 /Monat x 12 Monate	EUR	600,-
– Bewirtschaftungskosten 25,33 %	<u>EUR</u>	<u>152,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR	448,-
– Reinertragsanteil des Bodens		
1,8 % von EUR 4.594,- ¹	<u>EUR</u>	<u>83,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR	365,-
x Kapitalisierung mit 1,8 % und einer		
Restnutzungsdauer von 10 Jahren		
Barwertfaktor: 9,08 ²	<u>EUR</u>	<u>3.314,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage	EUR	3.314,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR	207.096,-
Ertragswert Nebengebäude	EUR	8.554,-
Ertragswert Pkw-Garage	<u>EUR</u>	<u>3.314,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	218.964,-
+ Bodenwert	<u>EUR</u>	<u>153.153,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR	372.117,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR</u>	<u>22.392,-</u>
Ertragswert	EUR	349.725,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 10.12.2024, somit

EUR 349.725,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren (siehe Seite 34)

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 365.454,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 349.725,-. 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 dem entsprechend EUR 361.522,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Friesheim, Blatt 1447 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Friesheim, Flur 7, Flurstück 58, Gebäude- und Freifläche, „Niederweg 4“, in der Größe von 693 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 10.12.2024, somit auf gerundet

EUR 362.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt : Grundstück Gemarkung Friesheim, Flur 7, Flurstück 58, bebaut mit einem einseitig angebauten Zweifamilienhaus, zusammengesetzt aus einem vermutlich unterkellerten (kein Kellerplan vorhanden), zweigeschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Vorderhauses angebauten, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Pultdach, mit einer seitlich des Wohnhauses befindlichen Tordurchfahrt mit Aufstockung, mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Nebengebäude mit Flachdach sowie einer nicht unterkellerten Einzelgarage mit Flachdach.

Hinweise : Eine Innenbesichtigung der Gebäude und das Betreten des Grundstücks war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Der Hausanbau, das Nebengebäude und die Pkw-Garage konnten nicht von der Straße aus gesichtet werden. Das Gutachten ist somit nach den von außen feststellbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Bei dem Nebengebäude handelt es sich, laut Bauakte, um ein im Jahr 1985 erstelltes, gewerblich genutztes Gebäude (ehemals Reinigungsbetrieb). Für das Bewertungsobjekt ist, laut Angaben der Gewerbemeldestelle der Stadt Erftstadt, zurzeit kein Gewerbe angemeldet. Im Rahmen der Wertermittlung wurde von einer Nutzung des Nebengebäudes als Lagerraum ausgegangen (siehe unter Punkt 3.1 des Gutachtens).

Die Nummerierung der Wohnungen (Nr. I und II) wurde von der Unterzeichnenden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung zwecks einer übersichtlichen Bau- und Grundrissbeschreibung vorgenommen

- Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer) : Niederweg 4,
50374 Erftstadt - Friesheim
- Grundstücksgröße : 693 m²
- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
- Grundstücksbeschreibung : Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben. Es hat einen nahezu viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 13 m an die Straße „Niederweg“ und ist durchschnittlich ca. 15 m breit und ca. 47 m tief.
- Baujahre : Das Baujahr des Vorderhauses ist nicht bekannt. Der Hausanbau und die Pkw-Garage wurden im Jahr 1963, das Nebengebäude im Jahr 1985 erstellt. Hinsichtlich der Aufstockung der Tordurchfahrt liegen keine Unterlagen vor.
- Konstruktionsart : vermutlich tlw. Fachwerkbauweise, ansonsten in Massivbau
- Zustand : Wohnhaus:
Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die vordere Fassade ist stellenweise beschädigt und weist zum Teil Risse (stellenweise bereits ausgebessert) auf. Die Fachwerkkonstruktion der nördlichen Giebelwand ist überprüfungsbedürftig.

Die Außenfensterbänke sind stellenweise beschädigt. Weitere Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Nebengebäude:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich und das Gebäude konnte nicht von der Straße aus gesichtet werden.

Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten können keine Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes gemacht werden.

Pkw-Garage:

Eine Innenbesichtigung der Pkw-Garage war nicht möglich und die Garage konnte nicht von der Straße aus gesichtet werden.

Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten können keine Angaben hinsichtlich des Gebäudezustandes gemacht werden.

Wohn- und Nutzflächen : Wohnfläche Wohnhaus:
 80,41 m² Wohnung I (EG)
 129,05 m² Wohnung II (OG + DG)
 209,46 m² insgesamt

Nutzfläche:

79,48 m² Nebengebäude

Grundrisseinteilung
des Wohngebäudes

: Die Beschreibung der Grundrissaufteilung ist anhand der in der Bauakte vorliegenden Genehmigungspläne aus dem Jahr 1983 gemacht worden. Weiterführende Angaben über die aktuelle Grundrissaufteilung des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Kellergeschoss:

nicht bekannt

Erdgeschoss:

Wohnung I: Wohnraum, Schlafzimmer,
Kinderzimmer, Gästezimmer, Küche,
Windfang, Flur, Bad

Obergeschoss:

Wohnung II: Wohnraum mit Küche,
Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer,
Flur, 2 Bäder

Dachgeschoss:

Wohnung II: Studio, Kammer (vermutlich
als Abstellraum genutzt), Flur, Duschbad

Die Grundrissanordnung beider Wohnungen
entspricht nicht den heutigen
Wohnansprüchen. Ein Teil der Räume
befindet sich im Anbau. Die dort
befindlichen Räume liegen hintereinander.

Eigentümerin
lt. Grundbuch

: XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II

: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 25/24).
Eingetragen am 15.08.2024.

Baulasten

: keine Eintragungen vorhanden

Denkmalliste

: keine Eintragungen vorhanden, es liegen
keine Anträge vor

Altlastenkataster

: keine Eintragungen vorhanden

Wohnungsbindung

: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden

- Bergschäden : Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist, nach derzeitigen Erkenntnissen, keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
- Nutzung des Objekts : Das Objekt ist vermutlich zum Teil vermietet. Ansonsten wird es vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt. Weiterführende Angaben können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gemacht werden.
- Gewerbebetrieb : Laut Angaben der Gewerbemeldestelle der Stadt Erfstadt ist zurzeit für das Bewertungsobjekt kein Gewerbe angemeldet.
- Zubehör : Dazu können keine Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war.
- Wertermittlungsergebnisse: Sachwert : EUR 365.454,-
Ertragswert : EUR 349.725,-

Wertermittlungsstichtag : 10.12.2024

Verkehrswert : EUR 362.000,-

Bergheim, den 27.03.2025

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

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



Straße „Niederweg“, Blick Richtung Nordosten,
Wohnhaus „Niederweg 4“ mit seitlicher Tordurchfahrt





Straßen-/ Seitenansicht



Hauseingangsbereich

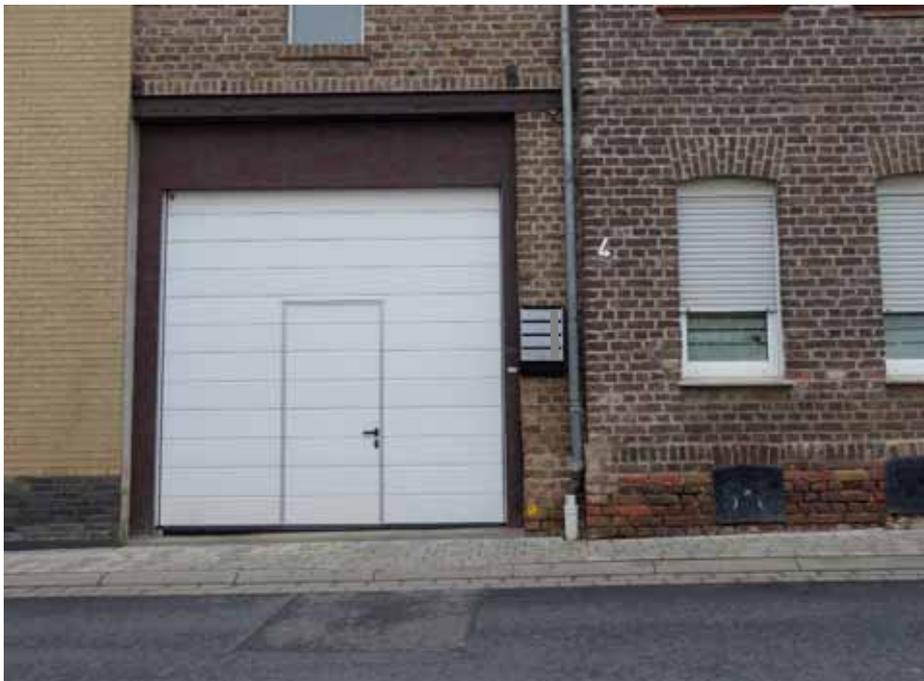


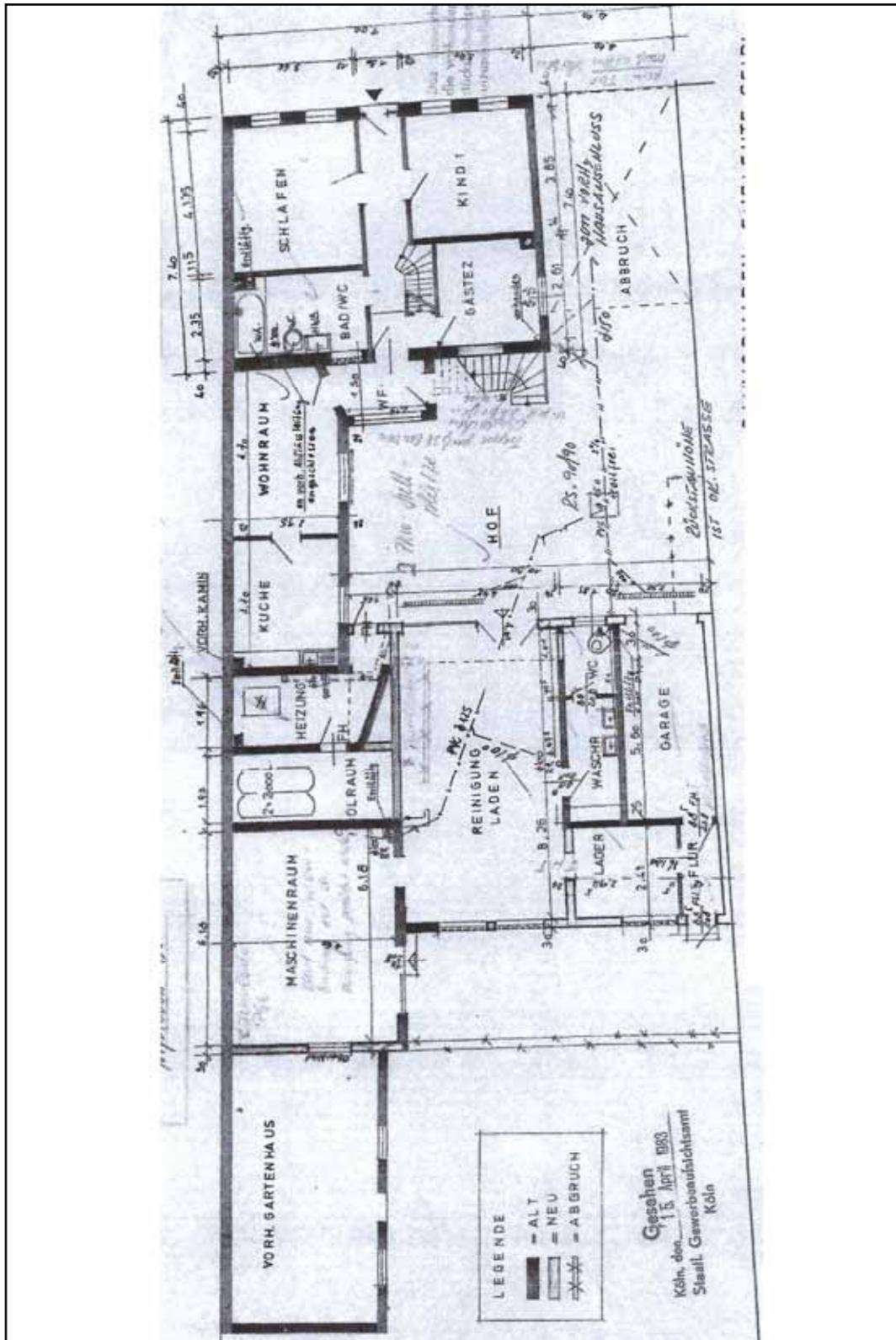
Straßenansicht des Wohnhauses



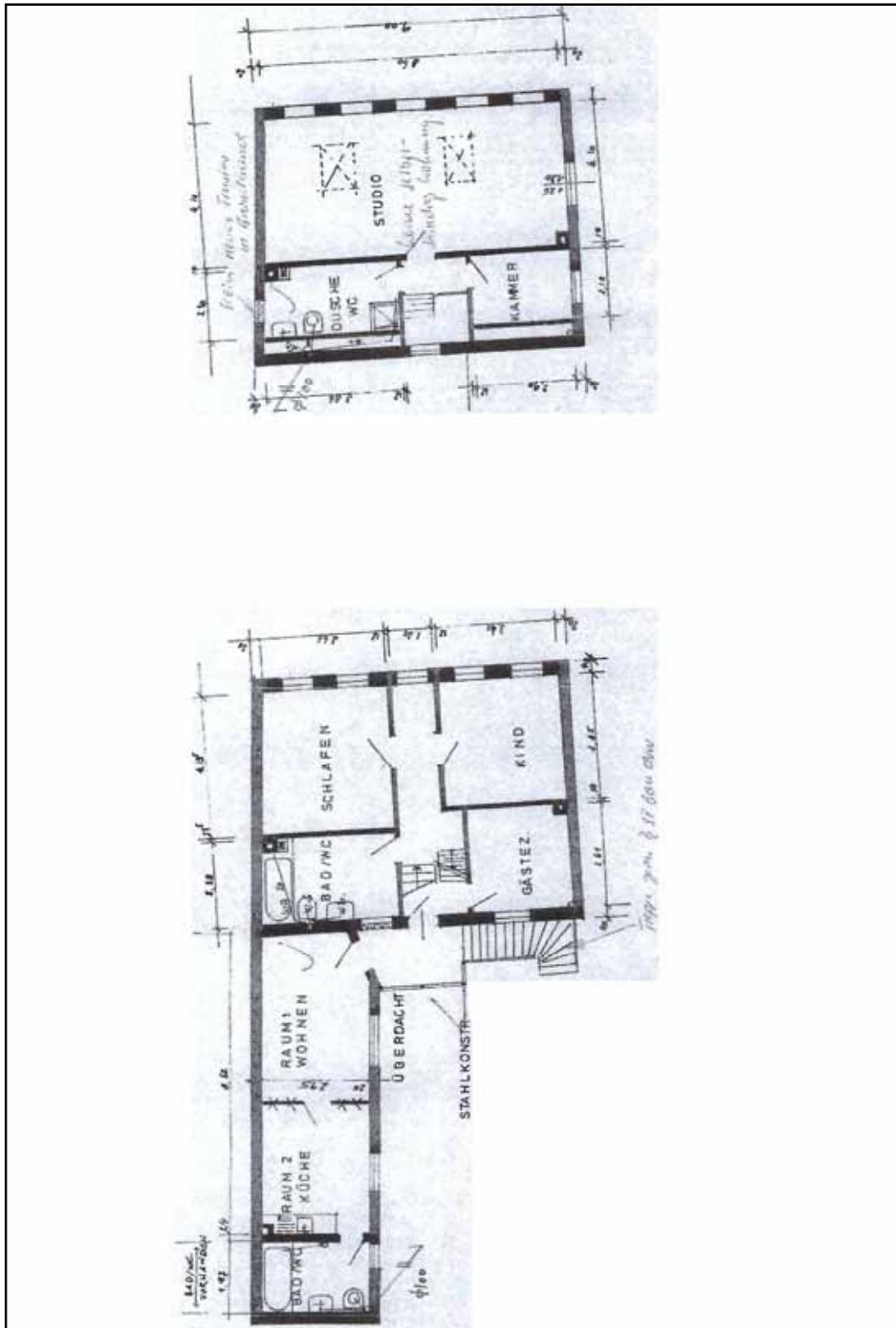


seitlich des Wohnhauses befindliche, aufgestockte Tordurchfahrt





Genehmigungsplan aus dem Jahr 1983, Erdgeschoss Gebäude, Pkw-Garage



Genehmigungsplan aus dem Jahr 1983, Ober- und Dachgeschoss Wohnhaus