

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus
bebaute Grundstück Gemarkung Berzdorf, Blatt 692,
Flur 2, Flurstück 527,
Langenackerstraße 57,
50389 Wesseling – Berzdorf,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 26/24 -

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

Auftragsdatum : 16.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung : 27.11.2024
Wertermittlungstichtag : 27.11.2024
Qualitätsstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 537.000,-

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	9
3.1	Baubeschreibung	9
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	17
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	21
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	22
3.5	Außenanlagen	25
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Berzdorf, Flur 2, Flurstück 527	26
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.3	Bodenwertermittlung	30
4.4	Sachwertermittlung	32
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32

4.4.2	Sachwertberechnung	36
4.5	Ertragswertermittlung	43
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.5.2	Ertragswertberechnung	46
4.6	Verkehrswertermittlung	50
5	Zusammenfassung	51

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 16.09.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Berzdorf, Blatt 692 eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

- Gemarkung Berzdorf, Flur 2, Flurstück 527, Gebäude- und Freifläche, „Langenackerstraße 57“ in der Größe von 654 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 27.11.2024, 10.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Eigentümer des Objekts
- Herr XXXXX, Insolvenzverwalter
- sowie die Unterzeichnende.

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

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

Grundbuch von : Berzdorf, Blatt 692

Gemarkung : Berzdorf

Flur : 2

- Flurstück : 527
- Größe : 654 m²
- Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX
- Lasten in Abt. II
des Grundbuches : lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche
Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. §
1093 BGB) für XXXXX, geboren am
XXXXX. Bezug: Bewilligung vom
27.12.2004 (UR-Nr. 2297/2004, Notar
XXXXX, Brühl). Eingetragen am
28.02.2005.
- lfd. Nr. 6: Widerspruch gegen die
Eintragung des Eigentums der XXXXX,
geboren am XXXXX, Langenackerstraße
57, 50389 Wesseling zugunsten der
XXXXX, geborene XXXXX, XXXXX,
50389 Wesseling. Aufgrund einstweiliger
Anordnung des Amtsgerichts Brühl vom
08.03.2021, 32 F 341/20, eingetragen am
18.03.2021.
- lfd. Nr. 7: Veräußerungs-, Belastungs- und
Verpfändungsverbot zu Gunsten XXXXX,
Sitz Wesseling – Amtsgericht Köln,
XXXXX -. Aufgrund einstweiliger
Verfügung vom 24.03.2021 (Landgericht
Köln, 16 O 101/21) eingetragen am
19.04.2021.
- lfd. Nr. 8: Über das Vermögen des
XXXXX, geboren am XXXXX, ist das
Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht
Köln, 70c IN 139/21). Eingetragen am
23.12.2022.

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 26/24). Eingetragen am 13.08.2024.

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. ¹

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Wesseling. Die Stadt Wesseling liegt im Rhein-Erft-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Sie grenzt am linken Rheinufer südlich an den Kölner Stadtteil Godorf an.

Wesseling umfasst insgesamt 4 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Berzdorf, an der Westseite der Langenackerstraße. Diese ist als durchschnittlich befahrene Erschließungsstraße anzusehen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Zweifamilienhaus „Langenackerstraße 57“ bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in offener Bauweise.

¹ siehe Punkt 2.3

Die Stadt Wesseling hat einschließlich aller Stadtteile ca. 39.300 Einwohner. Der Stadtteil Berzdorf hat ca. 5.300 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Wesseling in ausreichendem Umfang vorhanden.

Kindergärten und eine katholische Grundschule sind im Stadtteil Berzdorf vorhanden. Weitere Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Wesseling besucht werden.

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

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zur Bundesautobahn 553 liegt in ca. 1 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 dient als Zubringer zu den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln) und 61 (Koblenz - Venlo). Die Anschlussstelle „Godorf“ zur Bundesautobahn 555 (Köln - Bonn) liegt in ca. 3 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Brühl“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle liegt ca. 3 km, die nächste Bushaltestelle ca. 450 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 654 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 12 m an die Langenackerstraße und ist durchschnittlich ca. 55 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist terrassenförmig auf zwei Ebenen angelegt. Der vordere Bereich des Grundstücks befindet sich auf Straßenniveau.

Der rückwärtige Garten liegt auf einem tiefer gelegenen Geländeniveau, sodass das Kellergeschoss des Wohngebäudes zum rückwärtigen Bereich hin frei liegt und von hier aus begangen werden kann.

Der Wert der in Abteilung II (lfd. Nr. 3, 6, 7 und 8; siehe unter Punkt 2.1, Seite 5) des Grundbuchs eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Es ist voll erschlossen.

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

Das auf dem Grundstück befindliche Zweifamilienhaus setzt sich aus einem Vorderhaus und drei Anbauten zusammen. Für das Vorderhaus und den unmittelbar hinter diesem befindlichen Anbau I liegen Baugenehmigungen vor. Die Anbauten II und III wurden jedoch ohne baubehördliche Genehmigung erstellt bzw. ausgebaut. Der Anbau II wurde als Verbindungstrakt zwischen dem Vorderhaus bzw. dem Anbau I und dem Anbau III erstellt. Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, von der Genehmigungsfähigkeit dieses Anbaus ausgegangen (siehe unter Punkt 3.1). Bei dem Anbau III handelt es sich um eine, ursprünglich entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellte, Garage. Diese wurde im Jahr 2005, ohne Baugenehmigung, zu Wohnzwecken ausgebaut. Von einer nachträglichen Genehmigung dieser Baumaßnahme kann, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, nicht ausgegangen werden. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung dieses Gebäudes als Garage ausgegangen. Eine nachträgliche Genehmigung der unmittelbar hinter dem Anbau III befindlichen, grenzständig erstellten Terrassenüberdachung kann ebenfalls nicht vorausgesetzt werden (siehe unter Punkt 3.5).

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

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Zweifamilienhaus „Langenackerstraße 57“ bebaut. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Wohngebäude tlw. abweichend von den Genehmigungsplänen erstellt bzw. erweitert wurde.

Das Wohnhaus setzt sich aus einem Vorderhaus und drei Anbauten zusammen. Das Vorderhaus wurde entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze, überwiegend unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das ursprüngliche Baujahr des Vorderhauses ist nicht bekannt. Es wurde, laut Angaben des Eigentümers, ca. 1948 erbaut. Das Gebäude war ursprünglich vollunterkellert, eingeschossig erstellt und wurde, laut Bauakte, im Jahr 1961 aufgestockt. Das Dachgeschoss wurde vermutlich ca. 1985 ausgebaut. Für das Vorderhaus und den Anbau III (ehemals Garage) erfolgte die katasteramtliche Gebäudeeinmessung. Die restlichen Anbauten wurden anhand topografischer Aufnahmen gestrichelt in die Flurkarte eingezeichnet.

Der Anbau I wurde im Jahr 1968, entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze, vollunterkellert, tlw. zweigeschossig mit Satteldach, tlw. eingeschossig mit Flachdach (Dachterrasse) erstellt und einseitig an die rückwärtige Außenwand des Vorderhauses angebaut. Unmittelbar hinter dem Anbau I ist eine unterkellerte Terrasse vorhanden. Der Anbau I wurde, laut Bauakte, ursprünglich eingeschossig erstellt. Im Rahmen einer durch die zuständige Baubehörde, im Jahr 1981, durchgeführten Routinekontrolle wurde festgestellt, dass das Gebäude ohne Baugenehmigung aufgestockt wurde. Diese Baumaßnahme wurde dann nachträglich legalisiert.

Der Anbau II wurde laut Angaben des Eigentümers im Jahr 2005, ohne Baugenehmigung, erbaut. Er wurde zwischen dem Wohnhaus und den Anbauten I und III, als Verbindungstrakt, nicht unterkellert, eingeschossig mit Flachdach erstellt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, von der Genehmigungsfähigkeit dieses Anbaus ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren werden berücksichtigt.

Bei dem Anbau III handelt es sich um eine, laut Bauakte im Jahr 1967, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erstellte, nicht unterkellerte Garage mit Flachdach (als Nebengebäude ohne Grenzabstand). Sie wurde jedoch ohne Baugenehmigung, laut Angaben des Eigentümers im Jahr 2005, zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Innenraum dient zurzeit als Wohnzimmer mit offener Küche. Von einer nachträglichen Legalisierung dieser Nutzung kann, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, nicht ausgegangen werden. Somit wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung dieses Gebäudes als Garage ausgegangen.

Die hierfür anfallenden Kosten werden berücksichtigt (Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung, räumliche Trennung des Garagenraumes vom Anbau II und Überprüfung des Raumes hinsichtlich der Brandschutzanforderungen, Abbau der Einbauküche und Verlegung der Anschlüsse in einen anderen Raum der Erdgeschosswohnung). Die Garage wurde ursprünglich als Doppelgarage mit zwei Einfahrtstoren erbaut. Bei der Wiederherstellung der Garagenfunktion würde die Zufahrt, aufgrund des nachträglich erstellten Anbaus II, über die ca. 3,00 m breite, seitlich des Wohnhauses befindliche Grundstücksfläche erfolgen. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit, aufgrund der Größe des Garagenraumes (5,04 m x 7,49 m), von einer Nutzung als Abstellplatz für einen Personenkraftwagen oder für zwei kleinere Personenkraftwagen sowie als zusätzliche Lager- bzw. Abstellfläche für weitere fahrbare Untersätze wie Fahrräder ausgegangen.

Das Wohnhaus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt (siehe Anlage, Grundrisspläne). Eine Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses und den drei Anbauten (Wohnung Nr. I). Wobei hinsichtlich des Anbaus III, wie bereits geschildert, von einer Wiederherstellung der Garagenfunktion ausgegangen wird. Die zweite Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss des Vorderhauses und im Obergeschoss des Anbaus I (Wohnung Nr. II).

Das zum Keller-, Ober- und Dachgeschoss führende Treppenhaus befindet sich im Vorderhaus und kann über den Eingang des Vorderhauses vom vorderen Grundstücksbereich aus begangen werden. Vom Treppenhaus aus kann auch die Erdgeschosswohnung, über eine Türöffnung zum Kinderzimmer II dieser Wohnung, begangen werden. Der Haupteingang der Erdgeschosswohnung erfolgt jedoch seitlich des Gebäudes, über den Anbau II. Die Wohnung Nr. I ist in sich abgeschlossen. Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche Wohnung Nr. II ist nicht baulich zum Treppenhaus hin abgeschlossen. Das Kellergeschoss kann vom Treppenhaus sowie vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus begangen werden.

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

In den Küchen der Wohnungen sind jeweils eine Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken und diversen Elektrogeräten, vorhanden. Den Einbauküchen wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, aufgrund des Alters und des Zustandes kein gesonderter Wert beigemessen.

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

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

Wohnhaus (Vorderhaus mit Anbauten I und II):

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart : Massivbauweise

Fundamente : in Beton

Wände : massiv, Innenwände im Anbau II tlw. als
Trockenbauwände

Fassade	: Vorderhaus nach Südosten hin verputzt, ansonsten mit Wärmedämmverbundsystem versehen und gestrichen
Decken	: über dem Kellergeschoss und im Bereich des Anbaus I als Stahlbetondecke, ansonsten vermutlich als Holzbalkendecken
Treppen	: offene Holztreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit lackiertem Holzgeländer zum Ober- und Dachgeschoss
Dach	: Vorderhaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung; Anbau I: tlw. als Satteldach mit Ziegeleindeckung, tlw. als Flachdach mit Holzdielenbelag (Dachterrasse); Anbau II: Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt, Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage mit Kamera
Heizung	: als gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, im Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung tlw. als Vertikalheizkörper, im Bad des Erd- und Obergeschosses als Handtuchwärmer, kein Heizkörper im Zimmer I des Dachgeschosses (über Elektroheizkörper)
Warmwasser-Versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer

- Fenster : doppelverglaste Kunststofffenster im Dachgeschoss tlw. als doppelverglaste Holzdachflächenfenster, im Kellergeschoss als einfach verglaste Metallkellerfenster, tlw. mit Schutzgitter
- Fensterbänke : Außen: in Metall, beschichtet
Innen: in Stein
- Rollläden : Kunststoffrollläden, tlw. als Vorsatzrollladen, tlw. elektrisch betrieben
- Türen : Eingangstüren des Vorderhauses und des Anbaus II als Kunststoff-/ Metalltüren mit verglasten Lichtausschnitten; eine doppelverglaste Fenstertür vom Anbau II zum seitlichen Bereich des Grundstücks; eine doppelverglaste Kunststoff-Schiebefenstertür vom Wohnzimmer der Wohnung I zur rückwärtigen Terrasse; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. lackiert, tlw. mit verglastem Lichtausschnitt, im Kellergeschoss als feuerhemmende Türen; eine feuerhemmende Luke zum Öltankraum, eine Kunststofffalttür zum Kellerraum III, Kelleraußentür als Holzbrettertür
- Beleuchtung und Belüftung : im Flur II und Ankleideraum der Wohnung I kein Fenster vorhanden, ansonsten gut
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : vierstufige Eingangstreppe des Haupthauses mit Steinfliesenbelag; Eingangsüberdachung des Anbaus II als Metallkonstruktion mit Acrylglas-Eindeckung; einstufiges Eingangspodest des Anbaus II mit Steinfliesenbelag; Bodenbelag und Brüstung beider Terrassen; Betontreppe mit Steinfliesenbelag von der rückwärtigen Terrasse und der Diele der Erdgeschosswohnung zum rückwärtigen Grundstücksbereich

Zustand : Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassaden des Wohnhauses wurden, laut Angaben des Eigentümers, ca. im Jahr 2005 mit Wärmedämmverbundsystem versehen (mit Ausnahme von der Grenzwand). Die ursprünglich mit Heizöl betriebene Heizungsanlage wurde modernisiert (vermutlich ca. 2009). Der Öltank wurde nicht entfernt. Der Gasanschluss wurde, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten gesperrt (siehe unter Punkt 3.5). Aufgrund der unterbrochenen Gaslieferung kann die Heizung seit 2022 nicht betrieben werden.

Einzelne Platten der Ortgangverkleidung des Anbaus II sind beschädigt. Der Fliesenbelag bzw. die Fliesenfugen der, von der Terrasse der Wohnung Nr. I zum rückwärtigen Grundstücksbereich führenden, Treppe sind stellenweise beschädigt. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume nur beschränkt möglich. In dem vom Treppenhaus zu begehenden WC sind die Wandfliesen tlw. beschädigt und das WC gerissen. Im Ankleideraum der Erdgeschosswohnung und in den Kinderzimmern weisen die Wände tlw. Feuchtigkeitsschäden auf. In der Küche des Obergeschosses ist der Laminatbodenbelag stellenweise beschädigt. Der Holzdielenbelag der Obergeschossterrasse ist stellenweise stark beschädigt. Im Zimmer II des Dachgeschosses ist der Teppichbodenbelag stellenweise beschädigt. Ferner weist die Holzverkleidung unterhalb des Fensters Feuchtigkeitsschäden auf. Eine Betrachtung der Kellerräume war, aufgrund der vorhandenen Gegenstände, nur sehr beschränkt möglich. Im Kellergeschoss des Vorderhauses weisen die Wände zum Teil Feuchtigkeitsschäden auf und die Betonböden sind stellenweise beschädigt.

Der Anbau II wurde, laut Angaben des Eigentümers, im Jahr 2005 ohne Baugenehmigung erstellt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, von der Genehmigungsfähigkeit des Anbaus II ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren werden berücksichtigt.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: ca. 1,72 m (Keller III) bis 2,06 m (Partykeller)
Erdgeschoss	: ca. 2,40 m (Wohnzimmer) bis 2,75 m (Diele)
Obergeschoss	: ca. 2,37 m (Wohnzimmer) bis 2,46 m (Flur)
Dachgeschoss	: ca. 2,20 m

Anbau III (ehemals Pkw-Garage):**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Stahlbeton
Wände	: massiv
Fassade	: Wärmedämmverbundsystem
Decke	: als Holzbalkendecke
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet, Metallabschlussleiste
Fenster	: ein doppelverglastes Kunststofffenster, eine doppelverglaste Kunststoff-Schiebefenstertür
Tür/ Tore	: eine lackierte Holztür in Holzzarge zum Hausanbau II
Fußboden	: gefliest (Holzoptik)

- Wandbehandlung : tapeziert und gestrichen, tlw. gefliest
- Deckenbehandlung : tapeziert und gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung
- Zustand : Der Anbau III weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine, laut Bauakte im Jahr 1976, erstellte Garage (siehe Seite 10). Sie wurde, laut Angaben des Eigentümers im Jahr 2005, ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Innenraum kann vom Anbau II aus begangen werden und dient zurzeit als Wohnzimmer mit offener Küche. Von einer nachträglichen Legalisierung dieser Nutzung kann, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, nicht ausgegangen werden. Somit wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung dieses Gebäudes als Garage ausgegangen. Die hierfür anfallenden Kosten werden berücksichtigt (Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung, räumliche Trennung des Garagenraumes vom Anbau II und Überprüfung des Raumes hinsichtlich der Brandschutzanforderungen, Abbau der Einbauküche und Verlegung der Anschlüsse in einen anderen Raum der Erdgeschosswohnung). Laut Angaben des Eigentümers wurden im Küchenbereich der Wasserablauf der Spüle und der Spülmaschine, aufgrund des nicht ausreichenden Rohrdurchmessers, bereits abgeklemmt.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Wohnhaus zum Teil abweichend von den Genehmigungsplänen erstellt wurde.

Vom Erdgeschoss des Gebäudes wurde von der Unterzeichnenden eine Grundrisszeichnung angefertigt. Ansonsten wurden die vorhandenen Grundrisspläne mit der Örtlichkeit verglichen und soweit erforderlich ergänzt. Diese als Anlage verwendeten Zeichnungen sind bedingt durch o. g. Gegebenheit sowie durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Kellergeschoss:

Partykeller	: Boden gefliest, Wände in Strukturputz mit aufgesetzten Holzbalken, Decke gestrichen
Kellerraum I	: Boden gefliest, Wände und Decke gestrichen, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Kellerraum II/ Waschküche	: Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Paneelen verkleidet, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Kellerraum III	: Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Heizungsraum	: Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Öltankraum	: Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Flur	: Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Erdgeschoss:

Treppenhaus/Flur	: Boden gefliest, Wände in Rauputz gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
WC/Abstellraum	: mit Stand-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Kunststoffbodenbelag, Wände tlw. im unteren Bereich gefliest, ansonsten tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen

Wohnung Nr. I:

Wohnzimmer	: vom Durchgangsraum aus zu begehen, zwei Stufen höher gelegen, Boden gefliest (Holzoptik), Wände tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Schlafzimmer	: vom Durchgangsraum aus zu begehen, Boden gefliest (Holzoptik), Wände tapeziert, Decke tapeziert und gestrichen
Kinderzimmer I	: Teppichbodenbelag, vermutlich auf Fliesen verlegt, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Kinderzimmer II	: Teppichbodenbelag, vermutlich auf Fliesen verlegt, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Zugang zum Treppenhaus
Ankleide	: Boden gefliest (Holzoptik), Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Durchgangsraum	: von der Diele aus zu begehen, eine Stufe höher gelegen, Boden gefliest (Holzoptik), Wände tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen
Diele	: Boden gefliest (Holzoptik), Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Flur I	: Boden gefliest (Holzoptik), Wände tapeziert und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
Flur II	: Boden gefliest (Holzoptik), Wände und Decke tapeziert und gestrichen

Bad : mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank (mit Schiebetür), Eckdusche und Badewanne (Whirlpool mit Lichttherapie), sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert und gestrichen

Terrasse : Boden mit Holzdielenbelag, massive Brüstung, vom Wohnzimmer aus zu begehen

Obergeschoss:

Wohnung Nr. II:

Wohn-/Esszimmer : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Paneelen verkleidet, Ausgang zur Terrasse

Schlafzimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert und gestrichen

Küche : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke mit Paneelen verkleidet

Flur : Laminatbodenbelag, Wände in Rauputz gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet

Bad : mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, sanitäre Einrichtung in einfacher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Paneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung

Terrasse : Boden mit Holzdielenbelag, massive Brüstung, vom Wohnzimmer aus zu begehen

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. II:

Zimmer I : Laminatbodenbelag, Wände in Rauputz gestrichen, Dachschräge und Decke mit Paneelen verkleidet

- Zimmer II : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Dachschräge und Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Flur : Kunststoffbodenbelag, Wände in Rauputz gestrichen, Dachschräge und Decke mit Holzpaneelen verkleidet

Die Grundrissanordnung der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung Nr. I entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Die Wohnräume liegen tlw. hintereinander. Es sind zum Teil versetzte Ebenen vorhanden. Im Flur II und im Ankleideraum sind keine Fenster vorhanden. Die Wohnung Nr. II befindet sich im Ober und Dachgeschoss des Gebäudes. Die Grundrissanordnung der Wohnung Nr. II ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Sie ist nicht baulich zum Treppenhaus hin abgeschlossen.

Der Zugang zur Eingangstür des Vorderhauses erfolgt über eine vierstufige Eingangstreppe. Der Zugang zum Anbau II bzw. zur Erdgeschosswohnung erfolgt über ein einstufiges Podest. Ferner sind in der Wohnung Nr. I, wie bereits erwähnt, zum Teil versetzte Ebenen vorhanden. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der schmalen Verteilerflure nicht durchgehend umsetzbar. In dem Gebäude ist kein Aufzug oder Treppenlift vorhanden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohngebäude:

Vorderhaus:

8,60 m x 6,60 m x 4

+ 8,60 m x 2,50 m x 3

+ 5,75 m x 2,50 m

305,92 m²

Anbau I:

8,30 m x 4,80 m

+ 8,30 m x 5,00 m

+ 5,00 m x 2,20 m

+ 5,24 m x 5,00 m

118,54 m²**Anbau II**

8,40 m x 4,30 m

– 1,50 m x 1,70 m

33,57 m²**Bruttogrundfläche insgesamt****458,03 m²****Anbau III (ehemals Pkw-Garage):**

8,10 m x 5,63 m

45,60 m²**Bruttogrundfläche****45,60 m²****3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an
Wohnflächenverordnung (WoFlV)****Wohnfläche Wohnung Nr. I:****Erdgeschoss:**

Wohnzimmer

7,76 m x 4,54 m

35,23 m²

Schlafzimmer

3,73 m x 3,85 m

14,36 m²

Kinderzimmer I

3,73 m x 3,39 m

12,64 m²

Kinderzimmer II

3,77 m x 2,46 m

9,27 m²

Ankleide

2,54 m x 4,39 m

11,15 m²

Durchgangsraum 3,71 m x 2,49 m	9,24 m ²
Diele 2,02 m x 1,76 m	3,56 m ²
Flur I 4,12 m x 1,14 m + 0,23 m x 0,73 m	4,86 m ²
Flur II 1,18 m x 0,96 m	1,13 m ²
Bad 3,91 m x 2,19 m	8,56 m ²
Terrasse 4,24 m x 2,13 m x ¼	<u>2,26 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss	112,26 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. I insgesamt	112,26 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. II:**Obergeschoss:**

Wohn-/ Esszimmer 5,01 m x 4,53 m + 3,25 m x 0,30 m + 3,99 m x 3,79 m – 0,43 m x 0,39 m	38,62 m ²
Schlafzimmer 6,00 m x 3,96 m – 0,59 m x 0,11 m	23,70 m ²
Küche 4,00 m x 2,26 m	9,04 m ²

Flur	
1,44 m x 1,99 m	
+ 1,41 m x 0,93 m	4,18 m ²

Bad	
2,21 m x 1,90 m	
+ 0,99 m x 0,57 m	4,76 m ²

Terrasse	
2,61 m x 2,44 m x ¼	<u>1,59 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss	81,89 m²

Dachgeschoss:

Zimmer I	
6,75 m x 6,00 m	
– 3,66 m x 2,16 m	
– 3,78 m x 0,34 m	
– 6,00 m x 0,46 m	
– 3,78 m x 1,10 m x ½	
– 6,00 m x 1,00 m x ½	23,47 m ²

Zimmer II	
5,64 m x 2,25 m	
– 0,53 m x 0,27 m	
– 2,25 m x 1,38 m x ½	10,99 m ²

Flur	
2,02 m x 1,35 m	<u>2,73 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss	37,19 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. II insgesamt	119,08 m²
--	-----------------------------

Wohnfläche Wohnhaus:

Wohnfläche Wohnung Nr. I	112,26 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. II	<u>119,08 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	231,34 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom, Gas und Kanal vorhanden. Der Gasanschluss ist jedoch, laut Angaben des Eigentümers, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten, seit Sommer des Jahres 2022 gesperrt. Die unbezahlten Rechnungen sind, laut seinen Angaben, von ihm selbst zu entrichten.

Unmittelbar vor dem Vorderhaus ist das Grundstück zum Teil mit Kies bedeckt. Ansonsten ist der vordere Grundstücksbereich mit Verbundsteinplatten und Verbundpflastersteinen befestigt. In diesem Bereich sind einzelne Pflanzkübel sowie ein Edelstahl-Standbriefkasten vorhanden. Die Zuwegung bzw. Zufahrt zu den Anbauten II und III erfolgt von hier aus, über ein zweiflügeliges Edelstahltor mit Lochblechfüllung, seitlich des Wohnhauses. Dieser Bereich ist mit Verbundsteinplatten und Verbundpflastersteinen befestigt und zum Nachbargrundstück hin mit einer massiven Mauer eingegrenzt.

Unmittelbar hinter dem Anbau III ist eine in Beton erstellte Terrasse vorhanden. Die Terrasse ist mit Bruchsteinplatten ausgelegt und mit einer Holzrahmenkonstruktion mit Kunststoffdoppelsteplatten-Eindeckung überdacht. Von hier aus führt eine siebenstufige Treppe mit Fliesenbelag zum seitlichen Grundstücksbereich. Das Grundstück ist seitlich des Anbaus III mit Verbundsteinplatten befestigt und im Randbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Hier ist ein massiver Außengrill vorhanden. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Rasen eingegrünt und im Randbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. In diesem Bereich sind ein kleines Holzgartenhaus und ein Aufstellpool vorhanden. Das Grundstück ist zum Teil mit einem Holzlamellenzaun eingefriedet.

Der Bodenbelag der Terrasse sowie der Fliesenbelag der von der Terrasse zum seitlichen Grundstücksbereich führenden Treppe ist stellenweise beschädigt bzw. fehlt zum Teil. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Für die hinter dem Anbau III befindliche, grenzständig erstellte Terrassenüberdachung liegt keine Genehmigung vor.

Eine nachträgliche Genehmigung dieser kann, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, nicht vorausgesetzt werden. Der Terrassenüberdachung wird, aufgrund vorgenannter Gegebenheit, kein gesonderter Wert beigemessen.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Berzdorf, Flur 2, Flurstück 527

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Das Bewertungsobjekt dient überwiegend der Selbstnutzung, daher wird das Sachwertverfahren vorrangig angewendet.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Wesseling – Berzdorf (Richtwertzone 9628) EUR 350,- /m².

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

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

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks, unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Gegebenheiten, hält die Unterzeichnende folgende Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen:

Eine Fläche von 480 m² (bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 40 m, von der Straße aus gesehen) wird den Gebäuden zugeordnet und als Vorderland mit dem o.g. Richtwert für baureifes Land bewertet. Die Unterzeichnende hält unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung dieser Teilfläche einen Zuschlag auf o. g. Bodenrichtwert in Höhe von 1 % und aufgrund der Orientierung des Gebäudes einen weiteren Zuschlag auf diesen in Höhe von 5 % für sachgerecht und angemessen. Der ermittelte Bodenwert für diese Teilfläche beträgt somit gerundet EUR 371,- /m².

Die restliche Fläche wird als Gartenland mit 20 % des o.g. korrigierten Bodenwertes, somit mit gerundet EUR 74,-/m² bewertet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird somit wie folgt geschätzt:

480 m ² à EUR 371,00 /m ²	EUR 178.080,-
174 m ² à EUR 74,00 /m ²	EUR 12.876,-
654 m ²	EUR 190.956,-

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 27.11.2024, bei einer Größe von 654 m²

EUR 190.956,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der **Baukostenregionalfaktor** beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst.

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

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

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21.

Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 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 2 (35,4 %) EUR 685,-/m² BGF

Standardstufe 3 (64,6 %) EUR 785,-/m² BGF

$$\text{EUR } 685,- \times 35,4 \% + \text{EUR } 785,- \times 64,6 \% = \text{EUR } 749,60/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.31): nicht unterkellert, EG, OG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (35,4 %) EUR 750,-/m² BGF

Standardstufe 3 (64,6 %) EUR 865,-/m² BGF

$$\text{EUR } 750,- \times 35,4 \% + \text{EUR } 865,- \times 64,6 \% = \text{EUR } 824,29/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.13): KG, EG, OG, flach geneigtes DG.

Standardstufe 2 (35,4 %) EUR 695,-/m² BGF

Standardstufe 3 (64,6 %) EUR 800,-/m² BGF

$$\text{EUR } 695,- \times 35,4 \% + \text{EUR } 800,- \times 64,6 \% = \text{EUR } 762,83/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.03): KG, EG, Flachdach.

Standardstufe 2 (35,4 %) EUR 735,-/m² BGF

Standardstufe 3 (64,6 %) EUR 845,-/m² BGF

$$\text{EUR } 735,- \times 35,4 \% + \text{EUR } 845,- \times 64,6 \% = \text{EUR } 806,06/\text{m}^2$$

Gebäudeart (2.23): nicht unterkellert, EG, Flachdach.

Standardstufe 2 (35,4 %) EUR 965,-/m² BGF

Standardstufe 3 (64,6%) EUR 1.105,-/m² BGF

$$\text{EUR } 965,- \times 35,4 \% + \text{EUR } 1.105,- \times 64,6 \% = \text{EUR } 1.055,44/\text{m}^2$$

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

$$\begin{aligned} &\text{EUR } 749,60 \times 62,12 \% + \text{EUR } 824,28 \times 4,67 \% + \text{EUR } 762,83 \times 16,93 \% \\ &+ \text{EUR } 806,06 \times 8,95 \% + \text{EUR } 1.055,44 \times 7,33 \% = \text{EUR } 782,80/\text{m}^2 \end{aligned}$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 783,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.446,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.446,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.446,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Anbau III nach Wiederherstellung der Garagenfunktion:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart:	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

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

Standardstufe 3 (55 %) EUR 245,-/m² BGF

Standardstufe 4 (45 %) EUR 485,-/m² BGF

$$\text{EUR } 245,00 \times 55 \% + \text{EUR } 485,00 \times 45 \% = \text{EUR } 353,00/\text{m}^2$$

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR 353,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 652,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 652,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 652,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 5.000,00 geschätzt (*vierstufige Eingangstreppe des Haupthauses EUR 800,00; Eingangsüberdachung und Eingangspodest des Anbaus II EUR 600,00; Bodenbelag und Brüstung beider Terrassen EUR 1.600,00; Betontreppe von der Terrasse der Erdgeschosswohnung zum rückwärtigen Grundstücksbereich EUR 2.000,00*).

Restnutzungsdauer

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

In dem Wohnhaus wurden bereits einige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt 3.1). Ferner wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Das Vorderhaus und die Anbauten I und II werden als ein Zweifamilienhaus genutzt und sind als ein Gebäudekomplex zusammen zu bewerten. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 42 Jahre (fiktives Baujahr 1986) geschätzt.

Der Anbau III wurde ursprünglich als Garage erstellt und nachträglich, ohne Baugenehmigung, zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Rahmen der Wertermittlung wird, wie unter Punkt 3.1 geschildert, von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung dieses Gebäudes als Garage ausgegangen. Hierbei wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Maßnahmen ausgeführt werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden Berücksichtigt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten auf 20 Jahre (fiktives Baujahr 1984) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 550.000,- bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 350,-/ m² mit 1,02 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 569.178,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten, der Objektsart und der Marktsituation mit 0,97 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 13.400,00 geschätzt (*Ausbesserung des Fliesenbelages der von der Erdgeschossterrasse zum rückwärtigen Grundstücksbereich führenden Treppe EUR 300,00; Erneuerung des Laminatbodenbelages in der Obergeschossküche EUR 350,00; Ausbesserung bzw. Erneuerung des Terrassenbelages im Obergeschoss EUR 250,00; Erneuerung des Teppichbodenbelages und Ausbesserung des Dachflächenfensters im Zimmer II des Dachgeschosses EUR 500,00; tlw. Sanierung des Kellergeschosses EUR 4.000,00; Pauschalbetrag für das nachträgliche Genehmigungsverfahren des Anbaus II EUR 5.000,-; Kosten für die Wiederherstellung der genehmigten Nutzung des Anbaus III als Garage EUR 3.000,00*).

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

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

458,03 m ² BGF x EUR 1.446,- /m ²	EUR 662.311,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 5.000,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 667.311,-
– Alterswertminderung 48 % ¹	<u>EUR 320.309,-</u>
Sachwert Wohnhaus	EUR 347.002,-

Pkw-Garage (Anbau III):

45,60 m ² BGF x EUR 652,- /m ²	<u>EUR 29.731,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 29.731,-
– Alterswertminderung 67 % ²	<u>EUR 19.920,-</u>
Sachwert Pkw-Garage	EUR 9.811,-

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 42 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

² bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 347.002,-
Sachwert Pkw-Garage (Anbau III)	<u>EUR 9.811,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 356.813,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 21.409,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 378.222,-
+ Bodenwert	<u>EUR 190.956,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 569.178,-
3 % Marktanpassungsabschlag (Sachwertfaktor 0,97)	<u>EUR 17.075,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 552.103,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	<u>EUR 13.400,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 538.703,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungstichtag, dem 27.11.2024, somit

EUR 538.703,-.

¹ Bauschäden und Baumängel, Kosten des nachträglichen Genehmigungsverfahrens für Anbau II, Kosten für die Wiederherstellung der Garagennutzung

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 Unterhaltungssaus 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. Die Wohnung Nr. I ist zurzeit durch den Eigentümer selbst bewohnt. Wohnung Nr. II wird von einem Familienangehörigen (Wohnberechtigten) des Eigentümers bewohnt.

Eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Mietpreise für vergleichbare Objekte liegt der Unterzeichnenden nicht vor. Die Mieten werden somit aus dem aktuell zur Verfügung stehenden, örtlichen Mietspiegel von Wesseling (Stand 01.11.2024) abgeleitet.

Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 110 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,10 /m² bis EUR 7,40 /m². Die Basismiete wird für die Erdgeschosswohnung somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Objektgröße, der Lage und des Baujahres (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnfläche 112,26 m²; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1986), mit dem Durchschnittswert der vorgenannten Mieten und somit mit EUR 6,75 /m² ermittelt. Von dieser wird die Miete der Wohnung abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Grundrissaufteilung dieser Wohnung (Grundrissanordnung entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen), eine Miete von gerundet EUR 6,10/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 10 %). Für die Nutzung des Kellers, des im Treppenhaus befindlichen WCs und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 15 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 7,00 /m². Diese Miete wird für die Wohnung I bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Für die Obergeschosswohnung wird die Basismiete unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit durchschnittlicher Ausstattung; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1986; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit dem Durchschnittswert der o. g. Mieten und somit mit EUR 6,75 /m² ermittelt. Von dieser wird die Miete der Wohnung abgeleitet. Hierbei wird, unter Berücksichtigung der Lage und Größe dieser Wohnung (Wohnfläche 119,08 m²), eine Miete von gerundet EUR 6,30/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 7 %). Der Zugang zum rückwärtigen Garten ist nur vom Kellergeschoss aus möglich. Für die Nutzung des Kellers, des im Treppenhaus befindlichen WCs und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 10 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 6,90/m². Diese Miete wird für die Wohnung II bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Nutzung der Garage (Anbau III nach Wiederherstellung der genehmigten Nutzung) wird der Wohnung Nr. I zugeordnet. Für die Garage wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 70,00 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 20,60 % des Rohertrages. Bezüglich der Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht für die Garage 19,29 % 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 1,9 % unterstellt (+ 0,9 %).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 42 Jahre (fiktives Baujahr 1986), die der Pkw-Garage auf 20 Jahre (fiktives Baujahr 1984) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 13.400,- geschätzt.

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

112,26 m ² x EUR 7,00 /m ² x 12 Monate	EUR 9.430,-
119,08 m ² x EUR 6,90 /m ² x 12 Monate	EUR 9.860,-
Insgesamt	EUR 19.290,-
– Bewirtschaftungskosten 20,60 %	EUR 3.974,-
jährlicher Reinertrag	EUR 15.316,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,9 % von EUR 170.957,- ¹	EUR 3.248,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 12.068,-
x Kapitalisierung mit 1,9 % und einer	
Restnutzungsdauer von 42 Jahren	
Barwertfaktor: 28,76 ²	EUR 347.076,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 347.076,-

Pkw-Garage (Anbau III):

EUR 70,00 /Monat x 12 Monate	EUR 840,-
– Bewirtschaftungskosten 19,29 %	EUR 162,-
jährlicher Reinertrag	EUR 678,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,9 % von EUR 7.123,- ¹	EUR 135,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 543,-
x Kapitalisierung mit 1,9 % und einer	
Restnutzungsdauer von 20 Jahren	
Barwertfaktor: 16,51 ²	EUR 8.965,-
Ertragswert Pkw-Garage	EUR 8.965,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 347.076,-
Ertragswert Pkw-Garage (Anbau III)	EUR 8.965,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 356.041,-
+ Bodenwert	EUR 190.956,-
vorläufiger Ertragswert	EUR 546.997,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	EUR 13.400,-
Ertragswert	EUR 533.597,-

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21³ Bauschäden und Baumängel, Kosten des nachträglichen Genehmigungsverfahrens für Anbau II, Kosten für die Wiederherstellung der Garagennutzung

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 27.11.2024, somit

EUR 533.597,-.

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 538.703,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 533.597,-. 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 537.427,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Berzdorf, Blatt 692 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Berzdorf, Flur 2, Flurstück 527, Gebäude- und Freifläche, „Langenackerstraße 57“ in der Größe von 654 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 27.11.2024, somit auf gerundet

EUR 537.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt : Grundstück Gemarkung Berzdorf, Flur 2, Flurstück 527, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, zusammengesetzt aus einem entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks erbauten, überwiegend unterkellerten, zweigeschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Vorderhauses angebauten, vollunterkellerten, tlw. zwei-, tlw. eingeschossigen Anbau (Anbau I) mit Satteldach bzw. mit als Dachterrasse dienendem Flachdach sowie einer vom Erdgeschoss des Anbaus I zu begehenden, vollunterkellerten Terrasse und zwei weiteren, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbauten (Anbauten II und III) mit Flachdach.

Hinweise : Beim Anbau III handelt es sich um eine entlang der Grundstücksgrenze erstellte Garage, welche nachträglich ohne Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Von einer nachträglichen Legalisierung der aktuellen Nutzung kann aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht ausgegangen werden. Im Rahmen der Wertermittlung wurde somit von der Wiederherstellung der genehmigten Nutzung als Garage ausgegangen.

Der Wert der in Abteilung II (lfd. Nr. 3, 6, 7 und 8; siehe unter Punkt 2.1 des Gutachtens) des Grundbuchs eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.

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) : Langenackerstraße 57,
50389 Wesseling – Berzdorf
- Grundstücksgröße : 654 m²
- Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als
durchschnittlich zu bewerten.
- Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück ist terrassenförmig auf zwei
Ebenen angelegt. Der vordere Bereich
befindet sich auf Straßenniveau. Der
rückwärtige Garten liegt auf einem tiefer
gelegenen Geländeniveau, sodass das
Kellergeschoss von hier aus begangen
werden kann. Es hat einen viereckigen
Zuschnitt, grenzt im Osten mit einer Breite
von ca. 12 m an die Langenackerstraße und
ist durchschnittlich ca. 55 m tief.
- Baujahre : Das Vorderhaus wurde, laut Angaben des
Eigentümers, ca. 1948 erbaut. Es wurde, laut
Bauakte, 1961 aufgestockt. Das
Dachgeschoss wurde vermutlich ca. 1985
ausgebaut. Der Anbau I wurde 1968 erstellt
und ca. 1981 aufgestockt. Der Anbau II
wurde, laut Angaben des Eigentümers,
2005 erstellt. Beim Anbau III handelt es sich
um eine Garage, die 1967 erstellt und 2005
zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.
- Konstruktionsart : Massivbauweise

Zustand**: Zweifamilienhaus:**

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Fassaden des Wohnhauses wurden, laut Angaben des Eigentümers, ca. im Jahr 2005 mit Wärmedämmverbundsystem versehen (mit Ausnahme von der Grenzwand). Die ursprünglich mit Heizöl betriebene Heizungsanlage wurde modernisiert (vermutlich ca. 2009). Der Öltank wurde nicht entfernt. Der Gasanschluss wurde, aufgrund nicht bezahlter Lieferungskosten gesperrt (siehe unter Punkt 3.5 des Gutachtens). Aufgrund der unterbrochenen Gaslieferung kann die Heizung seit 2022 nicht betrieben werden.

Einzelne Platten der Ortgangverkleidung des Anbaus II sind beschädigt. Der Fliesenbelag bzw. die Fliesenfugen der von der Terrasse der Wohnung Nr. I zum rückwärtigen Grundstücksbereich führenden Treppe sind stellenweise beschädigt. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume nur beschränkt möglich. In dem vom Treppenhaus zu begehenden WC sind die Wandfliesen tlw. beschädigt und das WC gerissen. Im Ankleideraum der Erdgeschosswohnung und in den Kinderzimmern weisen die Wände tlw. Feuchtigkeitsschäden auf. In der Küche des Obergeschosses ist der Laminatbodenbelag stellenweise beschädigt. Der Holzdielenbelag der Obergeschossterrasse ist stellenweise stark beschädigt. Im Zimmer II des Dachgeschosses ist der Teppichbodenbelag stellenweise beschädigt. Ferner weist die Holzverkleidung unterhalb des Fensters Feuchtigkeitsschäden auf.

Eine Betrachtung der Kellerräume war, aufgrund der vorhandenen Gegenstände, nur sehr beschränkt möglich. Im Kellergeschoss des Vorderhauses weisen die Wände zum Teil Feuchtigkeitsschäden auf und die Betonböden sind stellenweise beschädigt.

Der Anbau II wurde, laut Angaben des Eigentümers, im Jahr 2005 ohne Baugenehmigung erstellt. Im Rahmen der Wertermittlung wurde, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, von der Genehmigungsfähigkeit des Anbaus II ausgegangen. Die anfallenden Kosten für das nachträgliche Genehmigungsverfahren wurden berücksichtigt.

Anbau III (ehemals Pkw-Garage):

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Bei dem Anbau III handelt es sich um eine, laut Bauakte im Jahr 1976, erstellte Garage (siehe Seite 10 des Gutachtens). Sie wurde, laut Angaben des Eigentümers im Jahr 2005, ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Innenraum kann vom Anbau II aus begangen werden und dient zurzeit als Wohnzimmer mit offener Küche. Von einer nachträglichen Legalisierung dieser Nutzung kann, aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten, nicht ausgegangen werden. Somit wurde im Rahmen der Wertermittlung von einer Wiederherstellung der genehmigten Nutzung dieses Gebäudes als Garage ausgegangen.

Die hierfür anfallenden Kosten wurden berücksichtigt (Wiederherstellung einer Zufahrtsöffnung, räumliche Trennung des Garagenraumes vom Anbau II und Überprüfung des Raumes hinsichtlich der Brandschutzanforderungen, Abbau der Einbauküche und Verlegung der Anschlüsse in einen anderen Raum). Laut Angaben des Eigentümers wurden im Küchenbereich der Wasserablauf der Spüle und der Spülmaschine, aufgrund des nicht ausreichenden Rohrdurchmessers, bereits abgeklemt.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 112,26 m² Wohnung I (EG)
119,08 m² Wohnung II (OG + DG)
231,34 m² insgesamt

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
Partykeller, Kellerraum I, Kellerraum II/
Waschküche, Kellerraum III,
Heizungsraum, Öltankraum, Flur

Erdgeschoss:
Treppenhaus/Flur, WC/Abstellraum
Wohnung I: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2
Kinderzimmer, Ankleide, Durchgangsräum,
Diele, 2 Flure, Bad, Terrasse

Obergeschoss:
Wohnung II: Wohn-/Esszimmer,
Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Terrasse

Dachgeschoss:
Wohnung II: 2 Zimmer, Flur

Die Grundrissanordnung der Wohnung Nr. I entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen. Die Wohnräume liegen tlw. hintereinander. Es sind zum Teil versetzte Ebenen vorhanden. Im Flur II und im Ankleideraum sind keine Fenster vorhanden. Die Grundrissanordnung der Wohnung Nr. II ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Sie ist nicht baulich zum Treppenhaus hin abgeschlossen.

Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

Lasten in Abt. II : lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für XXXXX, geboren am XXXXX. Bezug: Bewilligung vom 27.12.2004 (UR-Nr. 2297/2004, Notar XXXXX, Brühl). Eingetragen am 28.02.2005.

lfd. Nr. 6: Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums der XXXXX, geboren am XXXXX, Langenackerstraße 57, 50389 Wesseling zugunsten der XXXXX, geborene XXXXX, XXXXX, 50389 Wesseling. Aufgrund einstweiliger Anordnung des Amtsgerichts Brühl vom 08.03.2021, 32 F 341/20, eingetragen am 18.03.2021.

lfd. Nr. 7: Veräußerungs-, Belastungs- und Verpfändungsverbot zu Gunsten XXXXX, Sitz Wesseling – Amtsgericht Köln, XXXXX -. Aufgrund einstweiliger Verfügung vom 24.03.2021 (Landgericht Köln, 16 O 101/21) eingetragen am 19.04.2021.

lfd. Nr. 8: Über das Vermögen des XXXXX, geboren am XXXXX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70c IN 139/21). Eingetragen am 23.12.2022.

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 26/24). Eingetragen am 13.08.2024.

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	: Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung wird zurzeit von dem Eigentümer selbst bewohnt. Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche zweite Wohnung wird von einem Familienangehörigen (Wohnberechtigten) des Eigentümers bewohnt.
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsergebnisse : Sachwert : EUR 538.703,-
Ertragswert : EUR 533.597,-

Wertermittlungsstichtag : 27.11.2024

Verkehrswert : EUR 537.000,-

Bergheim, den 06.03.2025

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

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



Langenackerstraße, Blick Richtung Süden,
Zweifamilienhaus „Langenackerstraße 57“





Straßenansicht



Straßen-/ Seitenansicht



Eingangsbereich des Vorderhauses



Zuwegung bzw. Zufahrt zu den Anbauten II und III



Seitenansicht des Anbaus II, Frontansicht des Anbaus III



Eingangsbereich der Erdgeschosswohnung



Rückansicht der Gebäude

