

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilien-
Reihenendhaus bebaute Grundstück Gemarkung
Lechenich, Blatt 9383, Flur 32, Flurstück 1535,
Hans-Böckler-Straße 20,
50374 Erftstadt - Lechenich,



Für die unbebauten Grundstücke Gemarkung Lechenich,
Blatt 9383, Flur 32, Flurstücke 1680 und 1681 (zurzeit als
Teil der rückwärtigen Gartenfläche für das o. g.
Wohnhaus dienend; auf dem Foto nicht ersichtlich),
Hans-Böckler-Straße,
50374 Erftstadt - Lechenich,



für die Grundstücke Gemarkung Lechenich, Blatt 9383, Flur 32, Flurstücke 1549, 1550 (zusammenhängend bebaut mit einer Garage, die Teil einer Garagenanlage ist; roter Pfeil), 1661, 1673 (zusammenhängend bebaut mit einer zweiten Garage; oranger Pfeil), 1666, 1678 (zusammenhängend bebaut mit einer dritten Garage; gelber Pfeil), 1667 und 1679 (zusammen genutzt als ein Pkw-Stellplatz; blauer Pfeil),
Hans-Böckler-Straße,
50374 Erftstadt - Lechenich,



sowie über den Verkehrswert für den 1/11 Anteil an den Grundstücken Gemarkung Lechenich, Blatt 2100, Flur 32, Flurstücke 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655 (bebaut mit den vorderen Wänden der entlang des südlichen Rands der vorgenannten Garagenanlage liegenden Reihengaragen; grüne Pfeile) und 1644 (unbebaut; Zufahrt der vorgenannten Garagenanlage),
Hans-Böckler-Straße,
50374 Erftstadt - Lechenich,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 27/24 –

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim
Auftragsdatum : 02.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung : 09.12.2024
Wertermittlungstichtag : 09.12.2024
Qualitätsstichtag : 09.12.2024

Verkehrswerte:

Flurstück 1535 : EUR 324.800,-
Flurstück 1680 : EUR 5.500,-
Flurstück 1681 : EUR 3.700,-

insgesamt : EUR 334.000,-

Flurstück 1549 : EUR 7.600,-
Flurstück 1550 : EUR 600,-
Flurstück 1661 : EUR 6.300,-
Flurstück 1673 : EUR 1.500,-
Flurstück 1666 : EUR 6.300,-
Flurstück 1678 : EUR 1.500,-
Flurstück 1667 : EUR 3.300,-
Flurstück 1679 : EUR 1.600,-
Flurstücke 1645 bis 1655 (1/11 Anteil) : EUR 100,-
Flurstück 1644 (1/11 Anteil) : EUR 7.000,-

insgesamt : EUR 35.800,-

Verkehrswert aller Objekte insgesamt : EUR 369.800,-

Inhaltsübersicht

| | | |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Vorbemerkungen | 9 |
| 2 | Grundstücksangaben | 12 |
| 2.1 | Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen | 12 |
| 2.1.1 | Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1535, 1680, 1681, 1549, 1550, 1666, 1678, 1661, 1673, 1667, 1679 | 12 |
| 2.1.2 | Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655 | 14 |
| 2.2 | Lagebeschreibung | 15 |
| 2.3 | Beschreibung der Grundstücke | 17 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen | 19 |
| 3.1 | Baubeschreibung | 19 |
| 3.1.1 | Einfamilien-Reihenendhaus „Hans-Böckler-Straße 20“ (Flurstück 1535) | 22 |
| 3.1.1.1 | Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale | 24 |
| 3.1.1.2 | Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 | 27 |
| 3.1.1.3 | Ermittlung der Wohnfläche | 27 |
| 3.1.2 | Pkw-Reihengaragen Nrn. I, II und III (Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678) | 29 |
| 3.1.2.1 | Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 | 30 |
| 3.2 | Außenanlagen | 30 |
| 4 | Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1535, 1680 und 1681 | 32 |

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 32 |
| 4.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 32 |
| 4.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren | 33 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 35 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 36 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 38 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 38 |
| 4.4.2 | Sachwertberechnung | 42 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 47 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 47 |
| 4.5.2 | Ertragswertberechnung | 50 |
| 4.6 | Verkehrswertermittlung | 53 |
| 4.7 | Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke | 54 |
| 5 | Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1549 und 1550 | 55 |
| 5.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 55 |
| 5.2 | Bodenwertermittlung | 56 |
| 5.3 | Ertragswertermittlung | 56 |
| 5.4 | Verkehrswertermittlung | 58 |
| 5.5 | Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke | 59 |

| | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6 | Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1661 und 1673 | 59 |
| 6.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 59 |
| 6.2 | Bodenwertermittlung | 60 |
| 6.3 | Ertragswertermittlung | 60 |
| 6.4 | Verkehrswertermittlung | 62 |
| 6.5 | Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke | 62 |
| 7 | Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1666 und 1678 | 63 |
| 7.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 63 |
| 7.2 | Bodenwertermittlung | 63 |
| 7.3 | Ertragswertermittlung | 64 |
| 7.4 | Verkehrswertermittlung | 65 |
| 7.5 | Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke | 66 |
| 8 | Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1667 und 1679 | 67 |
| 8.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 67 |
| 8.2 | Bodenwertermittlung | 67 |
| 8.3 | Ertragswertermittlung | 68 |
| 8.4 | Verkehrswertermittlung | 69 |
| 8.5 | Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke | 70 |
| 9 | Verkehrswertermittlung des 1/11 Anteil an den Grundstücken Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1645 bis 1655 | 71 |

| | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 71 |
| 9.2 | Bodenwertermittlung | 71 |
| 9.4 | Verkehrswertermittlung | 72 |
| 10 | Verkehrswertermittlung des 1/11 Anteil an dem Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1644 | 72 |
| 10.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 72 |
| 10.2 | Bodenwertermittlung | 73 |
| 10.3 | Sachwertermittlung | 73 |
| 10.4 | Verkehrswertermittlung | 74 |
| 11 | Zusammenfassung | 75 |

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 02.10.2024 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Lechenich, Blatt 9383 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1535, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße 20“ in der Größe von 428 m²; bebaut mit einem Einfamilien-Reihenendhaus
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1680, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 49 m²; unbebaut, dient als Teil der Gartenfläche des o. g. Einfamilienhauses
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1681, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 33 m²; unbebaut, dient als ein weiterer Teil der Gartenfläche des o. g. Einfamilienhauses
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1549, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 13 m²; bebaut mit dem überwiegenden Teil einer Pkw-Reihengarage (Teil einer Garagenanlage)
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1550, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 2 m²; bebaut mit dem restlichen Teil der auf dem Flurstück 1549 befindlichen Pkw-Reihengarage
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1666, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 11 m²; bebaut mit dem überwiegenden Teil einer weiteren Pkw-Reihengarage (Teil der vorgenannten Garagenanlage)
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1678, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 5 m²; bebaut mit einem weiteren Teil der auf dem Flurstück 1666 befindlichen Pkw-Reihengarage

- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1661, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 11 m²; bebaut mit dem überwiegenden Teil einer weiteren Pkw-Reihengarage (Teil der vorgenannten Garagenanlage)
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1673, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 5 m²; bebaut mit einem weiteren Teil der auf dem Flurstück 1661 befindlichen Pkw-Reihengarage
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1667, Verkehrsfläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 8 m²; unbebaut, überwiegende Teilfläche eines Pkw-Stellplatzes (Teil der vorgenannten Garagenanlage)
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1679, Verkehrsfläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 4 m²; unbebaut, restliche Teilfläche des auf den Flurstück 1667 befindlichen Pkw-Stellplatzes

sowie mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Lechenich, Blatt 2100 eingetragenen 1/11 Anteils an den Grundstücken

- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1644, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 249 m²; unbebaut, Zufahrt der o. g. Garagenanlage
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1645, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1646, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1647, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut

- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1648, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1649, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1650, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand der auf den Bewertungsgrundstücken Flurstücke 1661 und 1673 befindlichen Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1651, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1652, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1653, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1654, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand einer Reihengarage bebaut
- Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1655, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 0,27 m²; mit der vorderen Wand der auf den Bewertungsgrundstücken Flurstücke 1666 und 1678 befindlichen Reihengarage bebaut

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Montag, den 09.12.2024, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Teileigentümer der Bewertungsobjekte
- Frau XXXXX, Teileigentümerin der Bewertungsobjekte
- sowie die Unterzeichnende.

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden die Bewertungsobjekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen und tlw. aufgemessen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

2.1.1 Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1535, 1680, 1681, 1549, 1550, 1666, 1678, 1661, 1673, 1667, 1679

| | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amtsgericht | : Brühl |
| Grundbuch von | : Lechenich, Blatt 9383 |
| Gemarkung | : Lechenich |
| Flur | : 32 |
| Flurstücke | : 1535, 1680, 1681, 1549, 1550, 1666, 1678, 1661, 1673, 1667, 1679 |
| Größen | : 428 m ² (Flurstück 1535), 49 m ² (Flurstück 1680), 33 m ² (Flurstück 1681), 13 m ² (Flurstück 1549), 2 m ² (Flurstück 1550), 11 m ² (Flurstück 1666), 5 m ² (Flurstück 1678), 11 m ² (Flurstück 1661), |

- 5 m² (Flurstück 1673),
8 m² (Flurstück 1667),
4 m² (Flurstück 1679)
- Eigentümer lt. Grundbuch : XXXXX, geboren am XXXXX
- zu ½ Anteil -
- XXXXX, geb. XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu ½ Anteil -
- Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K
27/24). Eingetragen am 09.08.2024.
- 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 die vorliegende
Objekte erkennbar.¹

¹ siehe Punkt 2.3

2.1.2 Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655

| | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Amtsgericht | : Brühl |
| Grundbuch von | : Lechenich, Blatt 2100 |
| Gemarkung | : Lechenich |
| Flur | : 32 |
| Flurstücke | : 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655 |
| Größen | : 249 m ² (Flurstück 1644), 0,27 m ² (Flurstück 1645), 0,27 m ² (Flurstück 1646), 0,27 m ² (Flurstück 1647), 0,27 m ² (Flurstück 1648), 0,27 m ² (Flurstück 1649), 0,27 m ² (Flurstück 1650), 0,27 m ² (Flurstück 1651), 0,27 m ² (Flurstück 1652), 0,27 m ² (Flurstück 1653), 0,27 m ² (Flurstück 1654), 0,27 m ² (Flurstück 1655) |
| Eigentümer lt. Grundbuch | : XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/22 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX, geboren am 17.09.1967 - zu 1/22 Anteil - |
| Lasten in Abt. II | : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 27/24). Eingetragen am 09.08.2024. |

| | |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 die vorliegende Objekte erkennbar. ¹ |

2.2 Lagebeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke liegen 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. Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Stadtteil Lechenich. Das mit einem Einfamilien-Reihenendhaus bebaute Grundstück Flurstück 1535 liegt an der Westseite der Hans-Böckler-Straße und wird über diese Straße erschlossen. Rückseitig grenzt das Grundstück an die Klosterstraße (siehe Anlage, Übersichtsplan). Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 1680 und 1681 dienen zurzeit als Teil der Gartenfläche des o. g. Hausgrundstücks Flurstück 1535 und können über dieses Grundstück begangen werden.

Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678, 1667, 1679, 1644 sowie 1645 bis 1655 sind Teilflächen einer Garagenanlage (siehe unter Punkt 3.1), die sich unmittelbar nördlich des o. g. Hausgrundstücks Flurstück 1535 befindet.

¹ siehe Punkt 2.3

Die Garagenanlage liegt an der Westseite der Hans-Böckler-Straße und kann von dieser Straße aus, über das Bewertungsgrundstück Flurstück 1644, begangen bzw. befahren werden.

Die Hans-Böckler-Straße ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraßen, die Klosterstraße als durchschnittlich bis stark befahrene Ortdurchgangsstraße anzusehen.

Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern, überwiegend als Reihenhäuser, in geschlossener bzw. offener Bauweise sowie aus Garagenhöfen. Ein städtischer Kinderspielplatz befindet sich ca. 60 m südlich der Bewertungsobjekte.

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.600 Einwohner. Der Stadtteil Lechenich hat ca. 11.100 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Erftstadt-Liblar (ca. 4 km), die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 20 km).

Einkaufsmöglichkeiten sind in Lechenich in ausreichendem Umfang vorhanden.

Kindergärten und Grundschulen sind in Lechenich vorhanden. weiterführende Schulen können ebenfalls, in einem Schulzentrum, in Lechenich besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Erftstadt“ zur Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) bzw. Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 2 km Entfernung. Die Bundesstraße 265 (Köln - Zulpich) verläuft ca. 400 m südlich der Bewertungsobjekte.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 30 km Entfernung. Der Bahnhof „Erftstadt“ befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 300 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der oben genannten, an dem Hausgrundstück Flurstück 1535 vorbeiführenden, Ortdurchgangsstraße.

2.3 Beschreibung der Grundstücke

Das zu bewertende, mit einem Einfamilien-Reihenendhaus bebaute, Grundstück Flurstück 1535 ist 428 m² groß und hat einen L-förmigen Zuschnitt. Hierbei hat der vordere Grundstücksbereich, bis zu einer Tiefe von ca. 40 m, einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 6 m an die Hans-Böckler-Straße und im Norden mit einer Breite von ca. 32 m an eine Garagenanlage sowie mit einer Breite von ca. 8 m an das Bewertungsgrundstück Flurstück 1680. Der hintere Grundstücksbereich hat ebenfalls einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 16 m an die Klosterstraße und ist durchschnittlich ca. 10 m tief. Dieser Bereich grenzt im Osten an die, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Grundstücke Flurstücke 1680 und 1681.

Das Grundstück Flurstück 1680 ist 49 m² (ca. 6 m x 8 m), das Flurstück 1681 33 m² (ca. 4 m x 8 m) groß. Sie haben jeweils einen viereckigen Zuschnitt, verfügen über keine eigene öffentliche Zuwegung und dienen zurzeit als Teil der Gartenfläche für das o. g. Hausgrundstück Flurstück 1535.

Unmittelbar nördlich des o. g. Hausgrundstücks Flurstück 1535 befindet sich eine Garagenanlage. Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 1549 (13 m²), 1550 (2 m²), 1661 (11 m²), 1673 (5 m²), 1666 (11 m²), 1678 (5 m²), 1667 (8 m²), 1679 (4 m²) sowie 1645 bis 1655 (jeweils 0,27 m²) haben jeweils einen viereckigen Zuschnitt und sind Teilflächen der o. g. Garagenanlage. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um sehr kleine Parzellen, die aufgrund ihrer geringen Größe zusammenhängend mit einzelnen Reihengaragen bebaut sind oder als Stellplatz genutzt werden (siehe unter Punkt 3.1). Die Zuwegung bzw. Zufahrt zu den Grundstücken bzw. zur Garagenanlage erfolgt über das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden Grundstück Flurstück 1644. Das Flurstück 1644 ist 249 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 8 m an die Hans-Böckler-Straße und ist ca. 32 m tief.

Die zu bewertenden Grundstücke sind weitgehend eben.

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

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

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

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „007, Lechenich Süd“ der Stadt Erftstadt. Dieser weist für die zu bewertende Grundstücke folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet
- Anzahl der Vollgeschosse: II (zwingend)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,7
- geschlossene Bauweise
- Dachneigung: 0/5°.

Ferner wurden Baugrenzen festgelegt. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Die auf dem Hausgrundstück Flurstück 1535 vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der planungskonformen Zulässigkeit.

Die Flurstücke 1680 und 1681 sind unbebaut und dienen zurzeit als Teil der Gartenfläche für das o. g. Hausgrundstück Flurstück 1535. Eine Bebauung dieser Grundstücke mit Garagen wäre nur möglich, wenn eine Zufahrt über die angrenzende Garagenanlage möglich wäre. Die Zufahrt ist jedoch nur mit dem schriftlichen Einverständnis aller Eigentümer der an dem Garagenhof liegenden Garagengrundstücke gesichert. Dies kann im Rahmen der Wertermittlung nicht vorausgesetzt werden.

Bei den restlichen Grundstücken handelt es sich um Teilflächen einer Garagenanlage. Der Bereich dieser Grundstücke wurde im o. g. Bebauungsplan als „Fläche für Garagenhof“ ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung entspricht somit der planungskonformen Zulässigkeit.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1535 ist mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenendhaus mit Flachdach bebaut. Das Gebäude wurde 1972 fertig gestellt.

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

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

Die Flurstücke 1680 und 1681 sind unbebaut, verfügen über keine eigene öffentliche Zuwegung und dienen zurzeit als Teil der rückwärtigen Gartenfläche für das Hausgrundstück Flurstück 1535 (siehe Anlage, Übersichtsplan).

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke 1535, 1680 und 1681 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

Die tlw. mit Reihengaragen bebauten Grundstücke Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678, 1667 und 1679 sind Teil einer Garagenanlage (Baujahr vermutlich ca. 1972), die sich unmittelbar nördlich des o. g. Hausgrundstücks befindet. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um sehr kleine Parzellen. Somit wurden die Flurstücke 1549 und 1550 zusammenhängend mit einer Reihengarage (Garage Nr. I) bebaut. Die Flurstücke 1661 und 1673 (Garage Nr. II) sowie 1666 und 1678 (Garage Nr. III) sind ebenfalls zusammenhängend mit jeweils einer Reihengarage bebaut worden. Die Nummerierung der o. g. Garagen (Nr. I, II, III) wurde von der Unterzeichnenden, im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung, zwecks einer übersichtlichen Baubeschreibung vorgenommen. Die Flurstücke 1667 und 1679 sind unbebaut und dienen zusammen (Gesamtgröße 12 m²) als ein Pkw-Stellplatz.

Hinsichtlich der mit einer Reihengarage bebauten Flurstücke 1549 und 1550 wird, im Rahmen der Wertermittlung, zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Hierbei wird der Bauwert der Garage dem Flurstück 1549 (Stammgrundstück) zugeordnet. Die gleiche Vorgehensweise erfolgt bei der Wertermittlung der Flurstücke 1661 (Stammgrundstück) und 1673, der Flurstücke 1666 (Stammgrundstück) und 1678 sowie der als ein Stellplatz dienenden Flurstücke 1667 und 1679.

Den Grundstückseigentümern gehört weiterhin 1/11 Anteil an den Grundstücken Flurstücke 1644 bis 1655. Bei den Flurstücken 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654 und 1655 handelt es sich um sehr schmale Grundstücksstreifen mit gleichem Zuschnitt und gleicher Größe (jeweils ca. 2,69 cm x 0,10 cm = 0,27 m²). Sie sind Teil der vorgenannten Garagenanlage. Entlang des südlichen Rands der Garagenanlage befinden sich elf Reihengaragen. Die Flurstücke 1645 bis 1655 befinden sich im vorderen Bereich dieser Garagen, grenzen seitlich aneinander und sind jeweils mit der vorderen Außenwand einer Garage bebaut. Das unbebaute Bewertungsgrundstück Flurstück 1644 dient als Zuwegung bzw. Zufahrt der Garagenanlage.

Aufgrund der geringen Größe der Flurstücke 1645 bis 1655 ($11 \times 0,27 \text{ m}^2 = 2,79 \text{ m}^2$ Gesamtfläche) wird, im Rahmen der Wertermittlung der Gesamtverkehrswert der Grundstücke ermittelt. Der Bauwert der Garagen bzw. der Garagenwände, die sich auf diesen Grundstücken befinden, wird den mit dem überwiegenden Teil der Garagen bebauten Grundstücken (Stammgrundstücke) zugeordnet.

Die mit Reihengaragen bebauten Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678, die als Stellplatz dienenden Flurstücke 1667 und 1679 sowie der 1/11 Anteils an den Flurstücken 1645 bis 1655 sind Teil einer Garagenanlage, die nur über das Flurstück 1644 von der Hans-Böckler-Straße aus begangen bzw. befahren werden kann. Dies wurde rechtlich nicht abgesichert. Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz), der auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung erstellt werden darf. Mindestens einer der zu bewertenden, im Bereich der vorgenannten Garagenanlage befindlichen, Stellplätze dient als (notwendiger) Stellplatz für das auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 1535 befindliche Einfamilienhaus. Der für das Hausgrundstück Flurstück 1535 notwendige Stellplatz kann somit, bei einer getrennten Veräußerung der Objekte, nicht nachgewiesen werden. Das Hausgrundstück Flurstück 1535, die unbebaute Flurstücke 1680 und 1681 (siehe Seite 18), die mit Garagen bebauten Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678, die als Stellplatz dienenden Flurstücke 1667 und 1679, der 1/11 Anteil an den Flurstücken 1645 bis 1655 sowie der 1/11 Anteil an dem als Zufahrt der Garagenanlage dienenden Flurstück 1644 bilden, aufgrund vorgenannter Gegebenheiten, eine wirtschaftliche Einheit.

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den 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 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.

3.1.1 Einfamilien-Reihenendhaus „Hans-Böckler-Straße 20“ (Flurstück 1535)

Das Flurstück 1535 ist mit dem Einfamilien-Reihenendhaus „Hans-Böckler-Straße 20“ bebaut.

Wohnhaus:

Ausstattung und Ausführung:

| | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart | : Massivbauweise |
| Fundamente | : Stahlbeton |
| Wände | : massiv |
| Fassade | : in Rauputz gestrichen |
| Decken | : als Stahlbetondecken |
| Treppen | : Metall-Zweiholmtreppe mit Holzstufen und Metallgeländer zum Obergeschoss; Betontreppe mit Kunststufen und Metallgeländer zum Kellergeschoss |
| Dach | : Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Metall-Abschlussleiste |
| Dachentwässerung | : innenliegend |
| Installation | : Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien |

- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, in den Bädern als Handtuchwärmer, Metalltank
- Warmwasser-Versorgung : über Elektrodurchlauferhitzer
- Fenster : als doppelverglaste Kunststoff-Fenster
- Fensterbänke : Außen: in Stein
Innen: in Stein
- Rollläden : mit Kunststoffrollläden, im Wohnzimmer elektrisch betrieben
- Türen : Hauseingangstürelement als Kunststoff-Rahmenkonstruktion mit doppelverglasten Lichtausschnitten; Innentüren als weiße Türen, eine Glastür von der Diele zum Esszimmer, eine feuerhemmende Stahltür zum Heizungsraum; Kelleraußentür in Metall mit verglastem Lichtausschnitt
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : dreistufige Eingangstreppe mit Kunststeinbelag; Kellerlichtschächte; Kelleraußentreppe in Beton mit Edelstahlgeländer
- Zustand : Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Dach wurde, laut Angaben der Eigentümer, im Jahr 2007 erneuert (vermutlich Dachdämmung, -eindeckung und -entwässerung). Weiterhin wurden in dem Gebäude, laut ihren Angaben im Jahr 2012, diverse Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Hierbei wurden im Keller-, Erd- und Obergeschoss alle Wände und Decken neu verputzt. Die Bodenbeläge (inkl. Fußleisten) wurden erneuert. Die Bäder wurden komplett saniert. Die Innentüren wurden ebenfalls erneuert und durch weiße Türen ersetzt. Die Elektroinstallation wurde überwiegend erneuert. Die Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert.

Am Tag der Ortsbesichtigung war der Schließzylinder der Hauseingangstür defekt, sodass der Zugang zum Gebäude nur vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus möglich war. Im Kellergeschoss sind die Fliesen des Bodenbelages stellenweise leicht beschädigt. Im Erdgeschoss wiesen die nördlichen Außenwände stellenweise leichte Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Heizung ist überprüfungsbedürftig. Die Lackierung des Treppengeländers ist stellenweise beschädigt. Im Bad des Obergeschosses sind die Fliesenfugen im Randbereich der Duschwanne stellenweise beschädigt. Ferner ist der Heizkörper (Handtuchwärmer) stellenweise beschädigt bzw. verrostet.

3.1.1.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die vorhandenen Bauunterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen und soweit erforderlich, ergänzt. Die als Anlage verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch o. g. Gegebenheit sowie durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Kellergeschoss:

- Hobbyraum : Boden gefliest, Wände verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
- Abstellraum : Boden gefliest, Wände und Decke gestrichen, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Heizungs-/
Öltankraum : Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Waschküche : Boden gefliest, Wände tlw. verputzt und gestrichen, tlw. nur gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Flur : Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer : Parkettbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, eine Wand mit Steinriemchen verkleidet, Decke verputzt und gestrichen, tlw. mit integrierter Beleuchtung, offener Durchgang zum Esszimmer, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Esszimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Küche : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel (Mosaikfliesen), Decke verputzt und gestrichen
- Diele : Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Gäste-WC : mit Hänge-WC und Waschtisch auf Unterschrank in gehobener Ausführung und Farbe weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen

Terrasse : Boden mit Steinplatten ausgelegt, Zugang vom Wohnzimmer aus

Obergeschoss:

Elternschlafzimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Loggia

Kinderzimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Loggia

Zimmer I : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Zimmer II : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Flur : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Bad : mit Hänge-WC, Doppelwaschtisch auf Unterschrank und Dusche in gehobener Ausführung und Farbe weiß, Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung

Loggia : Boden gefliest und lackiert, massive Brüstung, vom Elternschlafzimmer sowie vom Kinderzimmer aus zu begehen

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

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über eine dreistufige Eingangstreppe. In dem Gebäude ist kein Aufzug oder Treppenlift vorhanden. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall ist dies in den Bädern nicht umsetzbar.

3.1.1.2 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

11,99 m x 6,38 m x 2

+ 10,87 m x 6,38 m

222,34 m²

Bruttogrundfläche

222,34 m²

3.1.1.3 Ermittlung der Wohnfläche

Wohnfläche des Wohnhauses:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer

5,80 m x 3,91 m

22,68 m²

Esszimmer

2,39 m x 2,70 m

+ 2,45 m x 0,30 m

7,19 m²

Küche

3,50 m x 2,71 m

+ 1,11 m x 0,17 m

9,67 m²

| | |
|--------------------------------|----------------------------|
| Diele | |
| 4,76 m x 2,90 m | |
| + 1,12 m x 1,11 m | |
| – 1,45 m x 1,37 m | |
| – 1,55 m x 1,09 m | 11,37 m ² |
| Gäste-WC | |
| 1,49 m x 1,05 m | <u>1,56 m²</u> |
| Wohnfläche Erdgeschoss | 52,47 m² |
| Obergeschoss: | |
| Elternschlafzimmer | |
| 3,80 m x 3,90 m | |
| – 1,12 m x 0,67 m | 14,07 m ² |
| Kinderzimmer | |
| 3,90 m x 2,12 m | |
| + 0,96 m x 0,68 m | 8,92 m ² |
| Zimmer I | |
| 3,52 m x 2,84 m | 10,00 m ² |
| Zimmer II | |
| 3,49 m x 2,75 m | |
| – 0,43 m x 0,55 m | 9,36 m ² |
| Flur | |
| 2,36 m x 2,97m | |
| – 1,18 m x 0,12 m | |
| – 1,11 m x 0,54 m | 6,27 m ² |
| Bad | |
| 2,45 m x 1,67 m | 4,09 m ² |
| Loggia | |
| 5,88 m x 1,11 m x ¼ | <u>1,63 m²</u> |
| Wohnfläche Obergeschoss | 54,34 m² |

Zusammenstellung:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche Erdgeschoss | 52,47 m ² |
| Wohnfläche Obergeschoss | <u>54,34 m²</u> |
| Wohnfläche Wohnhaus insgesamt | 106,81 m² |

3.1.2 Pkw-Reihengaragen Nrn. I, II und III (Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678)

Die Flurstücke 1549 und 1550 (Garage Nr. I) und 1661 und 1673 (Garage Nr. II) sowie 1666 und 1678 (Garage Nr. III) sind jeweils zusammenhängend mit einer Reihengarage bebaut. Die drei Garagen wurden in Fertigteilbauweise erstellt und sind Teil einer Garagenanlage.

Pkw-Reihengaragen Nrn. I, II und III:**Ausstattung und Ausführung:**

| | |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart | : in Fertigbauweise |
| Fundamente | : in Stahlbeton |
| Wände | : in Stahlbeton |
| Fassade | : in Rauputz gestrichen |
| Decke | : in Stahlbeton |
| Dach | : Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Metallabschlussleiste |
| Tor/Türen | : Metallschwingtor |
| Boden | : als glatt gestrichener Betonboden |
| Zustand | : Die Garagen weisen einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Dachhaut der Garage Nr. I wurde, laut Angaben der Eigentümer ca. im Jahr 2014, erneuert. |

Ferner wurden die Wände und Decken in allen drei Garagenräumen angestrichen und die Garagentore neu lackiert. Eine Betrachtung des Innenraumes der Garage Nr. I war aufgrund der vorhandenen Gegenstände nur beschränkt möglich. Die Fassaden der Garagen Nr. II und III sind im oberen Bereich stellenweise beschädigt.

3.1.2.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Pkw-Reihengarage Nr. I (Flurstücke 1549, 1550):

5,85 m x 2,69 m

Bruttogrundfläche

$$\frac{15,74 \text{ m}^2}{15,74 \text{ m}^2}$$

Pkw-Reihengarage Nr. II (1661, 1673):

5,92 m x 2,69 m

Bruttogrundfläche

$$\frac{15,92 \text{ m}^2}{15,92 \text{ m}^2}$$

Pkw-Reihengarage Nr. III (1666, 1678):

5,92 m x 2,69 m

Bruttogrundfläche

$$\frac{15,92 \text{ m}^2}{15,92 \text{ m}^2}$$

3.2 Außenanlagen

Flurstück 1535:

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom und Kanal vorhanden. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Steinplatten ausgelegt.

Eine unmittelbar vor dem Haus befindliche Teilfläche des Grundstücks ist ebenfalls mit Steinplatten ausgelegt. Hier ist ein mit niedrigen Mauern zweiseitig eingegrenzter Mülltonnen-Abstellplatz vorhanden.

Ansonsten ist der vordere Grundstücksbereich mit Rasen eingegrünt und im Randbereich mit einzelnen Gehölzen bepflanzt bzw. mit Hecken eingegrenzt.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine, mit Steinplatten ausgelegte, Terrasse vorhanden. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bestanden. Es ist zum rückwärtigen Bereich hin mit einem Metallgitterzaun eingegrenzt.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Eine Teilfläche des vorderen Grundstücksbereichs sowie die rückwärtig angrenzende Terrasse wurden, laut Angaben der Eigentümer im Jahr 2007, mit Steinplatten ausgelegt (vermutlich auf den vorherigen Platten verlegt). Diese wurden jedoch nicht fachgerecht verlegt und liegen uneben. Ferner ist die, den Mülltonen-Abstellplatz eingrenzende, Mauer bzw. die Putzverkleidung dieser stellenweise stark beschädigt.

Flurstücke 1680 und 1681:

Die Grundstücke Flurstücke 1680 und 1681 sind unbebaut und verfügen über keine eigene öffentliche Zuwegung. Sie sind mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen und dienen zurzeit als Teil der rückwärtigen Gartenfläche für das Hausgrundstück Flurstück 1535. Das Flurstück 1681 ist zum angrenzenden Grundstück Flurstück 1644 (Zufahrt der angrenzenden Garagenanlage) hin mit einem Stabmattenzaun mit Gartentor und Sichtschutzstreifen eingegrenzt.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678 sowie 1645 bis 1655:

Die vorliegenden Grundstücke sind komplett mit Teilbereichen von Reihengaragen, die Teil einer Garagenanlage sind, bebaut.

Flurstücke 1667, 1679 und 1644:

Die vorliegenden Grundstücke sind unbebaut. Die Flurstücke 1667 und 1679 sind soweit ersichtlich mit Asphalt befestigt und werden zusammen als ein Stellplatz, der Teil einer Garagenanlage ist, genutzt.

Das Flurstück 1644 dient als Zufahrt der vorgenannten Garagenanlage. Es ist im mittleren Bereich tlw. mit Verbundpflastersteinen, ansonsten mit Asphalt befestigt. Die Bodenbeläge liegen zum Teil uneben bzw. sind stellenweise beschädigt.

4 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1535, 1680 und 1681

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Die Bewertungsgrundstücke Flurstücke 1535, 1680 und 1681 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 1535 ist mit einem Reihenendhaus bebaut. Die Flurstücke 1680 und 1681 sind unbebaut, verfügen über keine eigene öffentliche Zuwegung und dienen zurzeit als Teil der rückwärtigen Gartenfläche für das Flurstück 1535. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird, wie bereits unter Punkt 3.1 dieses Gutachtens ausgeführt, zunächst der Gesamtverkehrswert dieser Grundstücke ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe unter Punkt 4.1.2). Neben oder an Stelle 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-Lechenich (Richtwertzone 5034) EUR 390,- /m².

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

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

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenwert der Bewertungsgrundstücke von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Die Grundstücke Flurstücke 1535, 1680 und 1681 sind insgesamt 510 m² (428 m² + 49 m² + 33 m²) groß. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke, unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Gegebenheiten, hält die Unterzeichnende folgende Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen:

Eine Fläche von 250 m² (bis zu einer Tiefe von ca. 40 m, von der Straße aus gesehen) wird dem Gebäude 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 15 % für sachgerecht und angemessen. Der ermittelte Bodenwert für diese Teilfläche beträgt somit gerundet EUR 449,- /m².

Die restliche Fläche wird als Gartenland mit 25 % des o.g. korrigierten Bodenwertes, somit mit gerundet EUR 112,-/m² bewertet.

Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke wird somit wie folgt geschätzt:

| | |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| 250 m ² à EUR 449,00 /m ² | EUR 112.250,- |
| <u>260 m² à EUR 112,00 /m²</u> | <u>EUR 29.120,-</u> |
| 510 m ² | EUR 141.370,- |

Der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke beträgt somit zum Wertermittlungstichtag, dem 09.12.2024, bei einer Gesamtgröße von 510 m²

EUR 141.370,-.

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. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

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

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

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

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

Gebäudeart (2.13): vollunterkellert, EG, OG, flach geneigtes Dach.

Standardstufe 2 (23,0 %) EUR 695,-/m² BGF

Standardstufe 3 (71,8 %) EUR 800,-/m² BGF

Standardstufe 4 (5,2 %) EUR 965,-/m² BGF

EUR 695,- x 23,0 % + EUR 800,- x 71,8 % + EUR 965,- x 5,2 %
= EUR 784,43/m²

| | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet | EUR 784,00/m ² |
| NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag | EUR 1.448,00/m ² |
| Regionalfaktor x 1,00 | EUR 1.448,00/m ² |
| Ortsgrößenfaktor x 1,00 | EUR 1.448,00/m ² |

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen (siehe Seite 23) werden pauschal auf EUR 10.800,- geschätzt (*dreistufige Eingangstreppe EUR 800,-; Kellerlichtschächte EUR 1.500,-; Kelleraußentreppe EUR 8.500,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohngebäude mit 80 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).

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der vorgenannten Gegebenheiten auf 35 Jahre (fiktives Baujahr 1979) 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 7 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab.

Im Grundstücksmarktbericht wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 400,-/ m², mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 300.000,- mit 1,15 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 298.028,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten und der aktuellen Marktsituation mit 1,15 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 7.800,- geschätzt (*tlw. Sanierung des Obergeschossbades EUR 1.800,-; Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der leichten Feuchtigkeitsschäden bei der nördlichen Außenwand im Erdgeschoss, Behebung dieser und Beseitigung der Folgeschäden EUR 2.500,-; Restarbeiten wie Ausbesserung der Bodenbeläge im Kellergeschoss, Ausbesserung der Lackierung des Treppengeländers, Überprüfung der Heizung EUR 3.500,-*).

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

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

| | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| 222,34 m ² BGF x EUR 1.448,- /m ² | EUR 321.948,- |
| + besondere Bauteile und Einrichtungen | <u>EUR 10.800,-</u> |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | EUR 332.748,- |
| – Alterswertminderung 56 % ¹ | <u>EUR 186.339,-</u> |
| Sachwert Gebäude | EUR 146.409,- |
| + Sachwert der Außenanlagen | <u>EUR 10.249,-</u> |
| Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen | EUR 156.658,- |
| + Bodenwert | <u>EUR 141.370,-</u> |
| vorläufiger Sachwert | EUR 298.028,- |
| 15 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,15) | <u>EUR 44.704,-</u> |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | EUR 342.732,- |
| – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ² | <u>EUR 7.800,-</u> |
| marktangepasster Sachwert | EUR 334.932,- |

Der Sachwert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum
Bewertungstichtag, dem 09.12.2024, somit

EUR 334.932,-.

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

² Bauschäden und Baumängel

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt wird zurzeit von dem Teileigentümer selbst bewohnt bzw. 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. Dieser bietet eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die hier ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 109,9 m² und in guter Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 5,80 /m² bis EUR 7,10 /m². Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Größe und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage gut; fiktives Baujahr 1979; Wohnfläche 106,81, Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit dem Durchschnittswert der vorgenannten Mieten und somit mit EUR 6,45 /m² ermittelt. Von dieser wird die Miete das Wohnhaus abgeleitet. Für die Nutzung des Kellers und der Außenanlagen ist ein Aufschlag in Höhe von 25 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 8,10 /m². Diese Miete wird bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

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: Die Verwaltungskosten wurden mit EUR 350,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 19,77 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objekte der vorliegenden Art (Einfamilienhäuser eigengenutzt; Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 0,9 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird aufgrund der Objektmerkmale und unter Berücksichtigung der diesbezüglich vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Daten ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,2 % unterstellt (+ 0,3).

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 35 Jahre 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 7.800,- geschätzt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.500,- in Abzug gebracht.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

| | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| 106,81 m ² x EUR 8,10 /m ² x 12 Monate | EUR 10.382,- |
| – Bewirtschaftungskosten 19,77 % | EUR 2.053,- |
| jährlicher Reinertrag | EUR 8.329,- |
| – Reinertragsanteil des Bodens | |
| 1,2 % von EUR 112.250,- ¹ | EUR 1.347,- |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | EUR 6.982,- |
| x Kapitalisierung mit 1,2 % und einer | |
| Restnutzungsdauer von 35 Jahren | |
| Barwertfaktor: 28,44 ² | EUR 198.568,- |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | EUR 198.568,- |
| + Bodenwert | EUR 141.370,- |
| vorläufiger Ertragswert | EUR 339.938,- |
| – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³ | EUR 9.300,- |
| Ertragswert | EUR 330.638,- |

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit

EUR 330.638,-.

¹ dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Bauschäden und Baumängel , Ausbesserung der Außenanlagen

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 334.932,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 330.638,-. 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 333.859,-.

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Lechenich, Blatt 9383 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1335, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße 20“ in der Größe von 428 m², Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1680, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 49 m², Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1681, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 33 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit auf gerundet

EUR 334.000,-

geschätzt.

4.7 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Flurstück 1680:

| | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Bodenwert (EUR 112,00 /m ² x 49 m ²) | EUR 5.488,00 |
| Verkehrswert | EUR 5.488,00 |
| Verkehrswert gerundet | EUR 5.500,00 |

Flurstück 1681:

| | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Bodenwert (EUR 112,00 /m ² x 33 m ²) | EUR 3.696,00 |
| Verkehrswert | EUR 3.696,00 |
| Verkehrswert gerundet | EUR 3.700,00 |

Flurstück 1535:

| | |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| EUR 334.000,00 – EUR 5.500,00 – EUR 3.700,00 | EUR 324.800,00 |
| Verkehrswert | EUR 324.800,00 |

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Verkehrswert insgesamt | EUR 334.000,00 |
|-------------------------------|-----------------------|

5 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1549 und 1550

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertungsgrundstücke sind zusammenhängend mit einer Pkw-Reihengarage, die Teil einer Garagenanlage ist, bebaut.

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Die Bewertungsobjekte sind ertragsorientiert zu sehen, daher wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren angewendet.

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.

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke 1549 und 1550 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Hierbei wird der Bauwert der Garage dem Flurstück 1549 zugewiesen.

5.2 Bodenwertermittlung

Wie unter Punkt 4.3 beschrieben, beträgt der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert zum 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Lechenich EUR 390,- /m².

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hält die Unterzeichnende es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert der vorliegenden Bewertungsgrundstücke von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Bei den Objekten handelt es sich um zwei Grundstücke, die mit einer Reihengarage bebaut sind. Die Unterzeichnende hält aufgrund dieser Gegebenheit einen Wertabschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 25 % für angemessen. Hiernach ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von gerundet EUR 293,- /m².

Somit beträgt der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.12.2024, bei einer Gesamtgröße von 15 m² (13 m² + 2 m²)

EUR 4.395,-.

5.3 Ertragswertermittlung

Miete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Für die Garage wird eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Die Verwaltungskosten wurden mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 26,17 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Bei der Ertragswertermittlung wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % unterstellt.

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer 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).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der vorgenannten Gegebenheiten auf 12 Jahre geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen bereits in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| EUR 50,00 /Monat x 12 Monate | EUR 600,- |
| – Bewirtschaftungskosten 26,17 % | EUR 157,- |
| jährlicher Reinertrag | EUR 443,- |
| – Reinertragsanteil des Bodens 2,0 % von EUR 4.395,- | EUR 88,- |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren | EUR 355,- |
| Barwertfaktor: 10,58 ¹ | EUR 3.756,- |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | EUR 3.756,- |
| + Bodenwert | EUR 4.395,- |
| vorläufiger Ertragswert | EUR 8.151,- |
| – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | EUR 0,- |
| Ertragswert | EUR 8.151,- |

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit

EUR 8.151,-.

5.4 Verkehrswertermittlung

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 5.1). Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 8.151,- ermittelt.

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Lechenich, Blatt 9383 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1549, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 13 m², Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1550, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 2 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit auf gerundet

EUR 8.200,-

geschätzt.

5.5 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Flurstück 1550:

| | |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Bodenwert (EUR 293,00 /m ² x 2 m ²) | <u>EUR 586,00</u> |
| Verkehrswert | EUR 586,00 |
| Verkehrswert gerundet | EUR 600,00 |

Flurstück 1549:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| EUR 8.200,00 – EUR 600,00 | <u>EUR 7.600,00</u> |
| Verkehrswert | EUR 7.600,00 |

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Verkehrswert insgesamt | EUR 8.200,00 |
|-------------------------------|---------------------|

6 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1661 und 1673

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertungsgrundstücke sind zusammenhängend mit einer Pkw-Reihengarage, die Teil einer Garagenanlage ist, bebaut.

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Die Bewertungsobjekte sind ertragsorientiert zu sehen, daher wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren angewendet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke 1661 und 1673 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Hierbei wird der Bauwert der Garage dem Flurstück 1661 zugewiesen.

6.2 Bodenwertermittlung

Die Fläche der vorliegenden Grundstücke wird mit dem, unter Punkt 5.2 dieses Gutachtens ermittelten, Bodenwert in Höhe von EUR 293,- /m² bewertet.

Somit beträgt der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.12.2024, bei einer Gesamtgröße von 16 m² (11 m² + 5 m²)

EUR 4.688,-.

6.3 Ertragswertermittlung

Miete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Für die Garage wird eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Die Verwaltungskosten wurden mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 26,17 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Bei der Ertragswertermittlung wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der vorgenannten Gegebenheiten auf 10 Jahre geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen bereits in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

| | |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| EUR 50,00 /Monat x 12 Monate | EUR 600,- |
| – Bewirtschaftungskosten 26,17 % | EUR 157,- |
| jährlicher Reinertrag | EUR 443,- |
| – Reinertragsanteil des Bodens | |
| 2,0 % von EUR 4.688,- | EUR 94,- |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | EUR 349,- |
| x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer | |
| Restnutzungsdauer von 10 Jahren | |
| Barwertfaktor: 8,98 ¹ | EUR 3.134,- |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | EUR 3.134,- |
| + Bodenwert | EUR 4.688,- |
| vorläufiger Ertragswert | EUR 7.822,- |
| – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | EUR 0,- |
| Ertragswert | EUR 7.822,- |

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit

EUR 7.822,-.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

6.4 Verkehrswertermittlung

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 5.1). Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 7.822,- ermittelt.

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Lechenich, Blatt 9383 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1661, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 11 m², Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1673, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 5 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit auf gerundet

EUR 7.800,-

geschätzt.

6.5 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Flurstück 1673:

Bodenwert (EUR 293,00 /m² x 5 m²)

Verkehrswert

Verkehrswert gerundet

EUR 1.465,00

EUR 1.465,00

EUR 1.500,00

Flurstück 1661:

EUR 7.800,00 – EUR 1.500,00

VerkehrswertEUR 6.300,00**EUR 6.300,00****Verkehrswert insgesamt****EUR 7.800,00****7 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung
Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1666 und 1678****7.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Die Bewertungsgrundstücke sind zusammenhängend mit einer Pkw-Reihengarage, die Teil einer Garagenanlage ist, bebaut.

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Die Bewertungsobjekte sind ertragsorientiert zu sehen, daher wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren angewendet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke 1666 und 1678 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Hierbei wird der Bauwert der Garage dem Flurstück 1661 zugewiesen.

7.2 Bodenwertermittlung

Die Fläche der vorliegenden Grundstücke wird mit dem, unter Punkt 5.2 dieses Gutachtens ermittelten, Bodenwert in Höhe von EUR 293,- /m² bewertet.

Somit beträgt der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.12.2024, bei einer Gesamtgröße von 16 m² (11 m² + 5 m²)

EUR 4.688,-.

7.3 Ertragswertermittlung

Miete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Für die Garage wird eine monatliche Miete in Höhe von EUR 50,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Die Verwaltungskosten wurden mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 26,17 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Bei der Ertragswertermittlung wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird unter Berücksichtigung des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der vorgenannten Gegebenheiten auf 10 Jahre geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen bereits in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

| | |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| EUR 50,00 /Monat x 12 Monate | EUR 600,- |
| – Bewirtschaftungskosten 26,17 % | <u>EUR 157,-</u> |
| jährlicher Reinertrag | EUR 443,- |
| – Reinertragsanteil des Bodens | |
| 2,0 % von EUR 4.688,- | <u>EUR 94,-</u> |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | EUR 349,- |
| x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer | |
| Restnutzungsdauer von 10 Jahren | |
| Barwertfaktor: 8,98 ¹ | <u>EUR 3.134,-</u> |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | EUR 3.134,- |
| + Bodenwert | <u>EUR 4.688,-</u> |
| vorläufiger Ertragswert | EUR 7.822,- |
| – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | <u>EUR 0,-</u> |
| Ertragswert | EUR 7.822,- |

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit

EUR 7.822,-.

7.4 Verkehrswertermittlung

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 5.1). Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 7.822,- ermittelt.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Lechenich, Blatt 9383 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1666, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 11 m², Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1678, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 5 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit auf gerundet

EUR 7.800,-

geschätzt.

7.5 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Flurstück 1678:

Bodenwert (EUR 293,00 /m² x 5 m²)

EUR 1.465,00

Verkehrswert

EUR 1.465,00

Verkehrswert gerundet

EUR 1.500,00

Flurstück 1666:

EUR 7.800,00 – EUR 1.500,00

EUR 6.300,00

Verkehrswert

EUR 6.300,00

Verkehrswert insgesamt

EUR 7.800,00

8 Verkehrswertermittlung der Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1667 und 1679

8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertungsgrundstücke dienen zusammen als ein Pkw-Stellplatz, der Teil einer Garagenanlage ist.

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Die Bewertungsobjekte sind ertragsorientiert zu sehen, daher wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren angewendet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke 1667 und 1679 ermittelt. Nachträglich wird dann eine Aufteilung dieses Gesamtverkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen.

8.2 Bodenwertermittlung

Die Fläche der vorliegenden Grundstücke wird mit dem, unter Punkt 5.2 dieses Gutachtens ermittelten, Bodenwert in Höhe von EUR 293,- /m² bewertet.

Somit beträgt der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.12.2024, bei einer Gesamtgröße von 12 m² (8 m² + 4 m²)

EUR 3.516,-.

8.3 Ertragswertermittlung

Miete/Monat

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Für den Stellplatz wird eine monatliche Miete in Höhe von EUR 25,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet:
Die Verwaltungskosten wurden mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 50,00/Jahr und das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 33,67 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

Bei der Ertragswertermittlung wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Stellplatzes wird auf 12 Jahre geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen bereits in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

| | |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| EUR 25,00 /Monat x 12 Monate | EUR 300,- |
| – Bewirtschaftungskosten 33,67 % | <u>EUR 101,-</u> |
| jährlicher Reinertrag | EUR 199,- |
| – Reinertragsanteil des Bodens | |
| 2,0 % von EUR 3.516,- | <u>EUR 70,-</u> |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | EUR 129,- |
| x Kapitalisierung mit 2,0 % und einer | |
| Restnutzungsdauer von 12 Jahren | |
| Barwertfaktor: 10,58 ¹ | <u>EUR 1.365,-</u> |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | EUR 1.365,- |
| + Bodenwert | <u>EUR 3.516,-</u> |
| vorläufiger Ertragswert | EUR 4.881,- |
| – besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | <u>EUR 0,-</u> |
| Ertragswert | EUR 4.881,- |

Der Ertragswert der vorliegenden Grundstücke beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit

EUR 4.881,-.

8.4 Verkehrswertermittlung

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 5.1). Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 4.881,- ermittelt.

¹ gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Lechenich, Blatt 9383 eingetragenen Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1667, Verkehrsfläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 8 m², Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1679, Verkehrsfläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 4 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit auf gerundet

EUR 4.900,-

geschätzt.

8.5 Aufteilung des Gesamtverkehrswertes auf die Einzelgrundstücke

Flurstück 1667:

EUR 4.900,00 x 8/12

EUR 3.267,00

Verkehrswert

EUR 3.267,00

Verkehrswert gerundet

EUR 3.300,00

Flurstück 1679:

EUR 4.900,00 – EUR 3.300,00

EUR 1600,00

Verkehrswert

EUR 1.600,00

Verkehrswert insgesamt

EUR 4.900,00

9 Verkehrswertermittlung des 1/11 Anteil an den Grundstücken Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1645 bis 1655

9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei den vorliegenden Grundstücken handelt es sich, wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, um sehr schmale Grundstücksstreifen mit gleichem Zuschnitt und gleicher Größe (jeweils ca. $2,69 \text{ cm} \times 0,10 \text{ cm} = 0,27 \text{ m}^2$ groß). Sie sind in dem Bebauungsplan als „Fläche für Garagenhof“ ausgewiesen. Sie sind Teil einer Garagenanlage und sind mit der vorderen Wand von elf Reihengaragen bebaut. Aufgrund der geringen Größe der Flurstücke 1645 bis 1655 ($11 \times 0,27 \text{ m}^2 = 2,79 \text{ m}^2$ Gesamtfläche von elf Grundstücken) wird, im Rahmen der Wertermittlung, der Gesamtverkehrswert dieser ermittelt. Der Bauwert der Garagen bzw. Garagenwände, die sich auf diesen Flurstücken befinden, wird den mit dem überwiegenden Teil der Garagen bebauten Grundstücken (Stammgrundstücke) zugeordnet. Der Verkehrswert vorliegender Grundstücke wird somit aus dem Bodenwert abgeleitet.

9.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück wird, wie unter Punkt 5.1 beschrieben, mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 293,-/m² bewertet.

Der Bodenwert der vorliegenden Grundstücke wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.12.2024, bei einer Gesamtgröße von $2,97 \text{ m}^2$ auf EUR 870,- geschätzt. Somit beträgt der Bodenwert des 1/11 Anteil an den vorliegenden Grundstücke

EUR 79,- (EUR 870,- x 1/11).

9.4 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert der vorliegenden Grundstücke wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet (siehe unter Punkt 9.1).

Der Bodenwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 79,- ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Lechenich, Blatt 2100 eingetragenen 1/11 Anteils an den Grundstücken Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654 und 1655, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von jeweils 0,27 m² (Gesamtgröße 2,97 m²) wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit auf gerundet

EUR 100,-

geschätzt.

10 Verkehrswertermittlung des 1/11 Anteil an dem Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1644

10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das vorliegende Grundstück ist unbebaut. Es ist in dem Bebauungsplan als „Fläche für Garagenhof“ ausgewiesen und dient als Zufahrt einer Garagenanlage.

Die Fläche des vorliegenden Grundstücks wird mit dem, unter Punkt 5.2 ermittelten, Bodenwert in Höhe von EUR 293,- /m² bewertet. Die, auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen, Außenanlagen werden bei der Wertermittlung ebenfalls berücksichtigt. Die Wertermittlung wird daher im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Der Sachwert wird aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert (Zeitwert) der vorhandenen Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

10.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück wird, wie unter Punkt 5.1 beschrieben, mit dem Bodenwert in Höhe von EUR 293,-/m² bewertet.

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.12.2024, bei einer Größe von 249 m² auf EUR 72.957,- geschätzt. Somit beträgt der Bodenwert des 1/11 Anteil an dem vorliegenden Grundstück

EUR 6.632,- (EUR 72.957,- x 1/11).

10.3 Sachwertermittlung

Zu dem reinen Bodenwert ist der Zeitwert der Außenanlagen (anteilig) hinzuzuaddieren. Der Sachwert des Bewertungsgrundstücks ermittelt sich demnach wie folgt:

| | |
|----------------------------------------|------------------|
| Bodenwert | EUR 6.632,- |
| + Zeitwert der Außenanlagen (anteilig) | <u>EUR 340,-</u> |
| Sachwert des 1/11 Anteil | EUR 6.972,- |

Der Sachwert des 1/11 Anteil an dem vorliegenden Grundstück beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit

EUR 6.972,-.

10.4 Verkehrswertermittlung

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren durchgeführt (siehe unter Punkt 10.1).

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 6.972,- ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Lechenich, Blatt 2100 eingetragenen 1/11 Anteil an dem Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1644, Gebäude- und Freifläche, „Hans-Böckler-Straße“ in der Größe von 249 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 09.12.2024, somit auf gerundet

EUR 7.000,-

geschätzt.

11 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekte : Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstück 1535; bebaut mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenendhaus mit Flachdach.
- Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1680 und 1681; unbebaut, zurzeit als Teil der rückwärtigen Gartenfläche für das o. g. Hausgrundstück dienend.
- Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1549 und 1550; zusammenhängend mit einer Reihengarage bebaut (Garage Nr. I; Teil einer Garagenanlage).
- Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1661 und 1673; zusammenhängend mit einer weiteren Reihengarage bebaut (Garage Nr. II; Teil der o. g. Garagenanlage).
- Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1666 und 1678; zusammenhängend mit einer weiteren Reihengarage bebaut (Garage Nr. III; Teil der o. g. Garagenanlage).
- Grundstücke Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke 1667 und 1679; unbebaut, zusammen als ein Pkw-Stellplatz dienend (Garage Nr. II; Teil der o. g. Garagenanlage).

1/11 Anteils an den Grundstücken
Gemarkung Lechenich, Flur 32, Flurstücke
1645 bis 1655; jeweils mit der vorderen
Wand einer Reihengarage bebaut (Teil der
o. g. Garagenanlage).

1/11 Anteil an dem Grundstück Gemarkung
Lechenich, Flur 32, Flurstück 1644;
unbebaut, Zufahrt der o. g. Garagenanlage.

Hinweise : Die Nummerierung der auf den Flurstücken
1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678
befindlichen Reihengaragen (Nr. I, II, III)
wurde von der Unterzeichnenden, im
Rahmen der vorliegenden Wertermittlung,
zwecks einer übersichtlichen
Baubeschreibung vorgenommen.

Die mit Reihengaragen bebauten Flurstücke
1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678, die als
Stellplatz dienenden Flurstücke 1667 und
1679 sowie der 1/11 Anteils an den
Flurstücken 1645 bis 1655 sind Teil einer
Garagenanlage, die nur über das Flurstück
1644 von der Hans-Böckler-Straße aus
begangen bzw. befahren werden kann. Dies
wurde rechtlich nicht abgesichert. Bei der
Errichtung von Wohngebäuden ist für jede
Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz
herzustellen (notwendiger Stellplatz), der
auch auf einem anderen Grundstück in
zumutbarer Entfernung erstellt werden darf.
Mindestens einer der zu bewertenden, im
Bereich der vorgenannten Garagenanlage
befindlichen, Stellplätze dient als
(notwendiger) Stellplatz für das auf dem
Bewertungsgrundstück Flurstück 1535
befindliche Einfamilienhaus.

Der für das Hausgrundstück Flurstück 1535 notwendige Stellplatz kann somit, bei einer getrennten Veräußerung der Objekte, nicht nachgewiesen werden. Die Flurstücke 1680 und 1681 sind unbebaut, verfügen über keine eigene öffentliche Zuwegung und dienen zurzeit als Teil der rückwärtigen Gartenfläche für das Hausgrundstück Flurstück 1535. Die Bewertungsobjekte (das Hausgrundstück Flurstück 1535, die unbebaute Flurstücke 1680 und 1681, die mit Garagen bebauten Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678, die als Stellplatz dienenden Flurstücke 1667 und 1679, der 1/11 Anteil an den Flurstücken 1645 bis 1655 sowie der 1/11 Anteil an dem als Zufahrt der Garagenanlage dienenden Flurstück 1644) bilden somit eine wirtschaftliche Einheit.

Hinsichtlich der Flurstücke 1535, 1680 und 1681 wurde im Rahmen der Wertermittlung zunächst der Gesamtverkehrswert der Grundstücke ermittelt. Nachträglich wurde dann eine Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Hinsichtlich der mit einer Reihengarage bebauten Flurstücke 1549 und 1550 wurde ebenfalls zunächst der Gesamtverkehrswert der Flurstücke ermittelt und nachträglich eine Aufteilung dieses Verkehrswertes auf die einzelnen Grundstücke vorgenommen. Der Bauwert der Garage wurde hierbei dem Flurstück 1549 (Stammgrundstück) zugeordnet. Die gleiche Vorgehensweise erfolgte bei der Wertermittlung der Flurstücke 1661 und 1673, der Flurstücke 1666 und 1678 sowie der Flurstücke 1667 und 1679.

Bei den Flurstücken 1645 bis 1655 wurde, aufgrund der geringen Größe der Grundstücke ($11 \times 0,27 \text{ m}^2 = 2,79 \text{ m}^2$ Gesamtfläche), im Rahmen der Wertermittlung, der Gesamtverkehrswert der Grundstücke ermittelt. Der Bauwert der Garagen bzw. der Garagenwände, die sich auf diesen Flurstücken befinden, wurde den mit dem überwiegenden Teil der Garagen bebauten Grundstücken (Stammgrundstücke) zugeordnet.

Anschrift des Objektes
(amtl. Hausnummer)

: Hans-Böckler-Straße 20
50374 Erftstadt - Lechenich

Grundstücksgrößen

: 428 m² (Flurstück 1535),
49 m² (Flurstück 1680),
33 m² (Flurstück 1681),
13 m² (Flurstück 1549),
2 m² (Flurstück 1550),
11 m² (Flurstück 1666),
5 m² (Flurstück 1678),
11 m² (Flurstück 1661),
5 m² (Flurstück 1673),
8 m² (Flurstück 1667),
4 m² (Flurstück 1679),
249 m² (Flurstück 1644),
0,27 m² (Flurstück 1645),
0,27 m² (Flurstück 1646),
0,27 m² (Flurstück 1647),
0,27 m² (Flurstück 1648),
0,27 m² (Flurstück 1649),
0,27 m² (Flurstück 1650),
0,27 m² (Flurstück 1651),
0,27 m² (Flurstück 1652),
0,27 m² (Flurstück 1653),
0,27 m² (Flurstück 1654),
0,27 m² (Flurstück 1655)

Wohnlage : Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu Bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der, an dem Hausgrundstück Flurstück 1535 vorbeiführenden, Ortsdurchgangsstraße.

Beschreibung der Grundstücke : Die Bewertungsgrundstücke sind weitgehend Eben. Das Hausgrundstück Flurstück 1535 hat einen L-förmigen Zuschnitt. Hierbei hat der vordere Grundstücksbereich, bis zu einer Tiefe von ca. 40 m, einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 6 m an die Hans-Böckler-Straße und im Norden mit einer Breite von ca. 32 m an eine Garagenanlage sowie mit einer Breite von ca. 8 m an das Flurstück 1680. Der hintere Grundstücksbereich hat ebenfalls einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 16 m an die Klosterstraße und ist durchschnittlich ca. 10 m tief. Dieser Bereich grenzt im Osten an die Flurstücke 1680 und 1681.

Die Flurstücke 1680 und 1681 haben jeweils einen viereckigen Zuschnitt, verfügen über keine eigene öffentliche Zuwegung und dienen zurzeit als Teil der Gartenfläche für das o. g. Hausgrundstück Flurstück 1535.

Unmittelbar nördlich des Flurstücks 1535 befindet sich eine Garagenanlage. Die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 1549, 1550, 1661, 1673, 1666, 1678, 1667, 1679 sowie 1645 bis 1655 haben jeweils einen viereckigen Zuschnitt und sind Teilflächen der nördlich des Hausgrundstücks Flurstück 1535 liegenden Garagenanlage.

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um sehr kleine Parzellen, die aufgrund ihrer geringen Größe zusammenhängend mit einzelnen Reihengaragen bebaut sind oder als Stellplatz genutzt werden. Die Zuwegung bzw. Zufahrt zu der Garagenanlage erfolgt über das Flurstück 1644.

Das Flurstück 1644 hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 8 m an die Klosterstraße und ist ca. 32 m tief.

| | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr | : 1972 |
| Konstruktionsart | : Wohnhaus in Massivbauweise, Pkw-Reihengaragen als Fertiggaragen |
| Zustand | : <u>Wohnhaus:</u> Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Dach wurde, laut Angaben der Eigentümer, im Jahr 2007 erneuert (vermutlich Dachdämmung, -eindeckung und -entwässerung). Weiterhin wurden in dem Gebäude, laut ihren Angaben im Jahr 2012, diverse Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden im Keller-, Erd- und Obergeschoss alle Wände und Decken neu verputzt. Die Bodenbeläge (inkl. Fußleisten) wurden erneuert. Die Bäder wurden komplett saniert. Die Innentüren wurden ebenfalls erneuert und durch weiße Türen ersetzt. Die Elektroinstallation wurde überwiegend erneuert. Die Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. |

Am Tag der Ortsbesichtigung war der Schließzylinder der Hauseingangstür defekt, sodass der Zugang zum Gebäude nur vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus möglich war. Im Kellergeschoss sind die Fliesen des Bodenbelages stellenweise leicht beschädigt. Im Erdgeschoss wiesen die nördlichen Außenwände stellenweise leichte Feuchtigkeitsschäden auf. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die Heizung ist überprüfungsbedürftig. Die Lackierung des Treppengeländers ist stellenweise beschädigt. Im Bad des Obergeschosses sind die Fliesenfugen im Randbereich der Duschwanne stellenweise beschädigt. Ferner ist der Heizkörper (Handtuchwärmer) stellenweise beschädigt bzw. verrostet.

Pkw-Reihengaragen Nr. I, II und III:
Die Garagen weisen einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Dachhaut der Garage Nr. I wurde, laut Angaben der Eigentümer ca. im Jahr 2014, erneuert. Ferner wurden die Wände und Decken in allen drei Garagenräumen angestrichen und die Garagentore neu lackiert. Eine Betrachtung des Innenraumes der Garage Nr. I war aufgrund der vorhandenen Gegenstände nur beschränkt möglich. Die Fassaden der Garagen Nr. II und III sind im oberen Bereich stellenweise beschädigt.

Wohnfläche Wohnhaus : 106,81 m²

Grundrisseinteilung : Wohnhaus:
Kellergeschoss: Hobbyraum, Abstellraum, Heizungs-/Öltankraum, Waschküche, Flur

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer,
Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss: 4 Zimmer, Diele, Bad,
Loggia

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

Eigentümer lt. Grundbuch : **Flurstücke 1535, 1680, 1681, 1549, 1550,
1661, 1673, 1666, 1678, 1667, 1679:**
XXXXX, geboren am XXXXX
- zu ½ Anteil -

XXXXX, geb. XXXXX,
geboren am XXXXX
- zu ½ Anteil -

Flurstücke 1644 bis 1655:
XXXXX, geboren am XXXXX
- zu 1/22 Anteil -

XXXXX, geboren am XXXXX,
geboren am 17.09.1967
- zu 1/22 Anteil -

Lasten in Abt. II : Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 27/24).
Eingetragen am 09.08.2024.

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 die vorliegende Objekte erkennbar.
- Nutzung der Objekte : Die Bewertungsobjekte werden zurzeit von dem Teileigentümer selbst bewohnt bzw. genutzt.
- Gewerbebetrieb : in den vorliegenden Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungsergebnisse : Flurstücke 1535, 1680, 1681:
Sachwert : EUR 334.932,-
Ertragswert : EUR 330.638,-
- Flurstücke 1549, 1550:
Ertragswert : EUR 8.151,-
- Flurstücke 1661, 1673:
Ertragswert : EUR 7.822,-
- Flurstücke 1666, 1678:
Ertragswert : EUR 7.822,-
- Flurstücke 1667, 1679:
Ertragswert : EUR 4.881,-
- Flurstücke 1645 bis 1655 (1/11 Anteil):
Bodenwert : EUR 79,-
- Flurstück 1644 (1/11 Anteil):
Sachwert : EUR 6.972,-

Wertermittlungsstichtag : 09.12.2024

Verkehrswerte:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Flurstück 1535 | : EUR 324.800,- |
| Flurstück 1680 | : EUR 5.500,- |
| Flurstück 1681 | : EUR 3.700,- |
| insgesamt | : EUR 334.000,- |

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Flurstück 1549 | : EUR 7.600,- |
| Flurstück 1550 | : EUR 600,- |
| Flurstück 1661 | : EUR 6.300,- |
| Flurstück 1673 | : EUR 1.500,- |
| Flurstück 1666 | : EUR 6.300,- |
| Flurstück 1678 | : EUR 1.500,- |
| Flurstück 1667 | : EUR 3.300,- |
| Flurstück 1679 | : EUR 1.600,- |
| Flurstücke 1645 bis 1655 | |
| (1/11 Anteil) | : EUR 100,- |
| Flurstück 1644 | |
| (1/11 Anteil) | : EUR 7.000,- |
| insgesamt | : EUR 35.800,- |

**Verkehrswert aller
Objekte insgesamt : EUR 369.800,-**

Bergheim, den 28.04.2025

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

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



Hans-Böckler-Straße, Blick Richtung Nordwesten,
Einfamilien-Reihenendhaus „Hans-Böckler-Straße 20“ (Flurstück 1535)





Rückansicht des Wohnhauses



rückwärtiger Grundstücksbereich



unmittelbar hinter dem Garagenhof liegenden Flurstücke 1680 und 1681
(Gartenfläche)

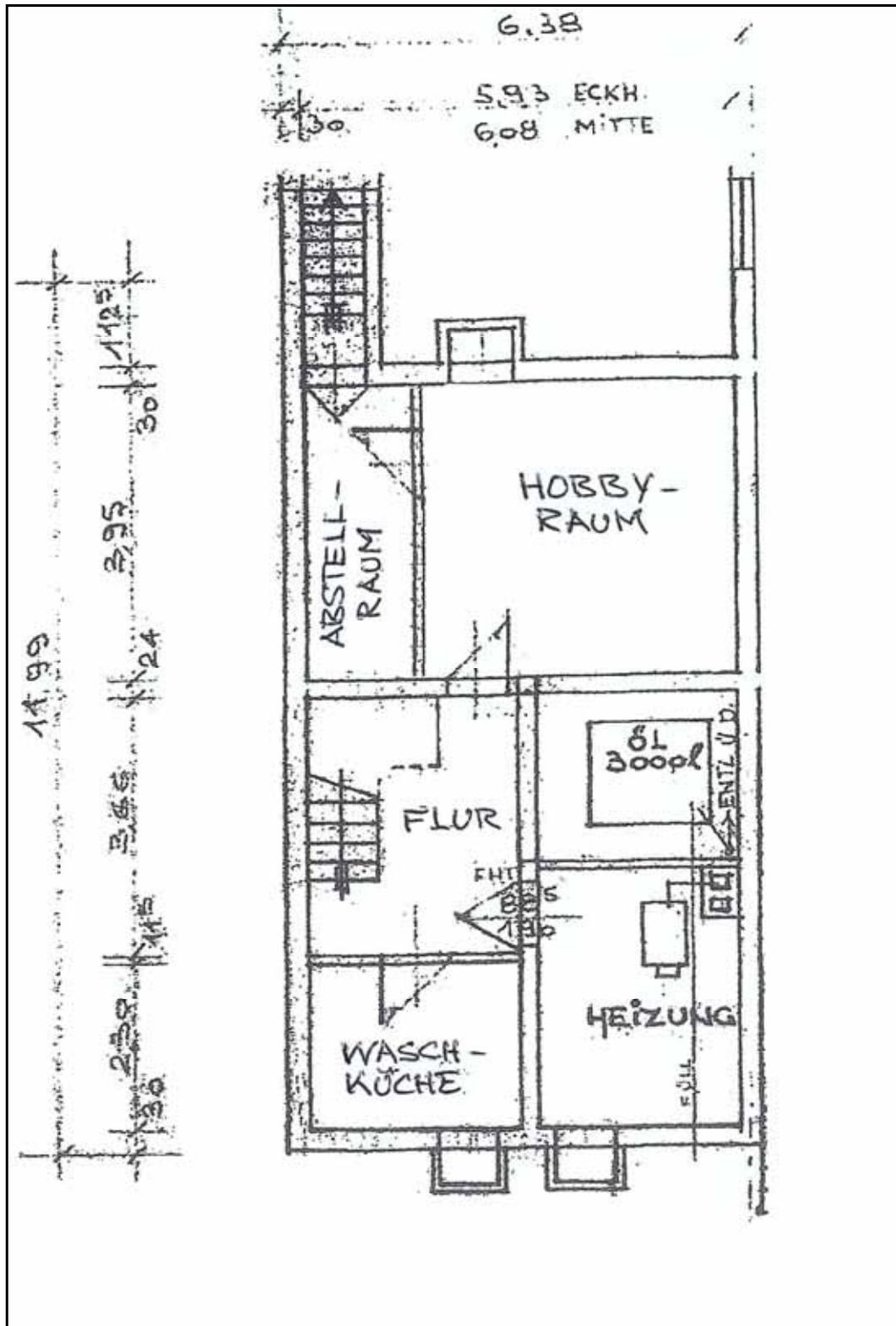




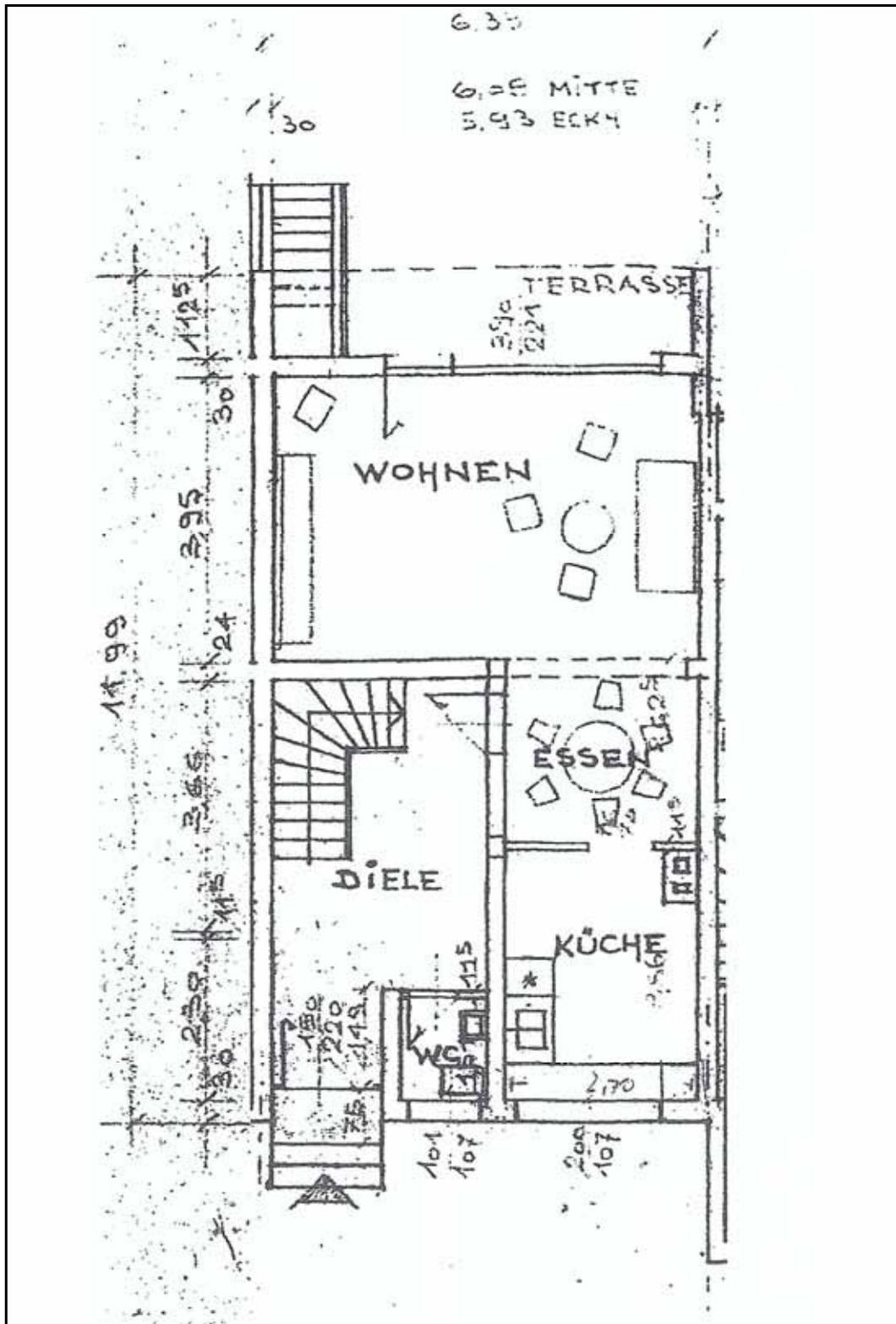
Garage I (Flurstücke 1549 und 1550)



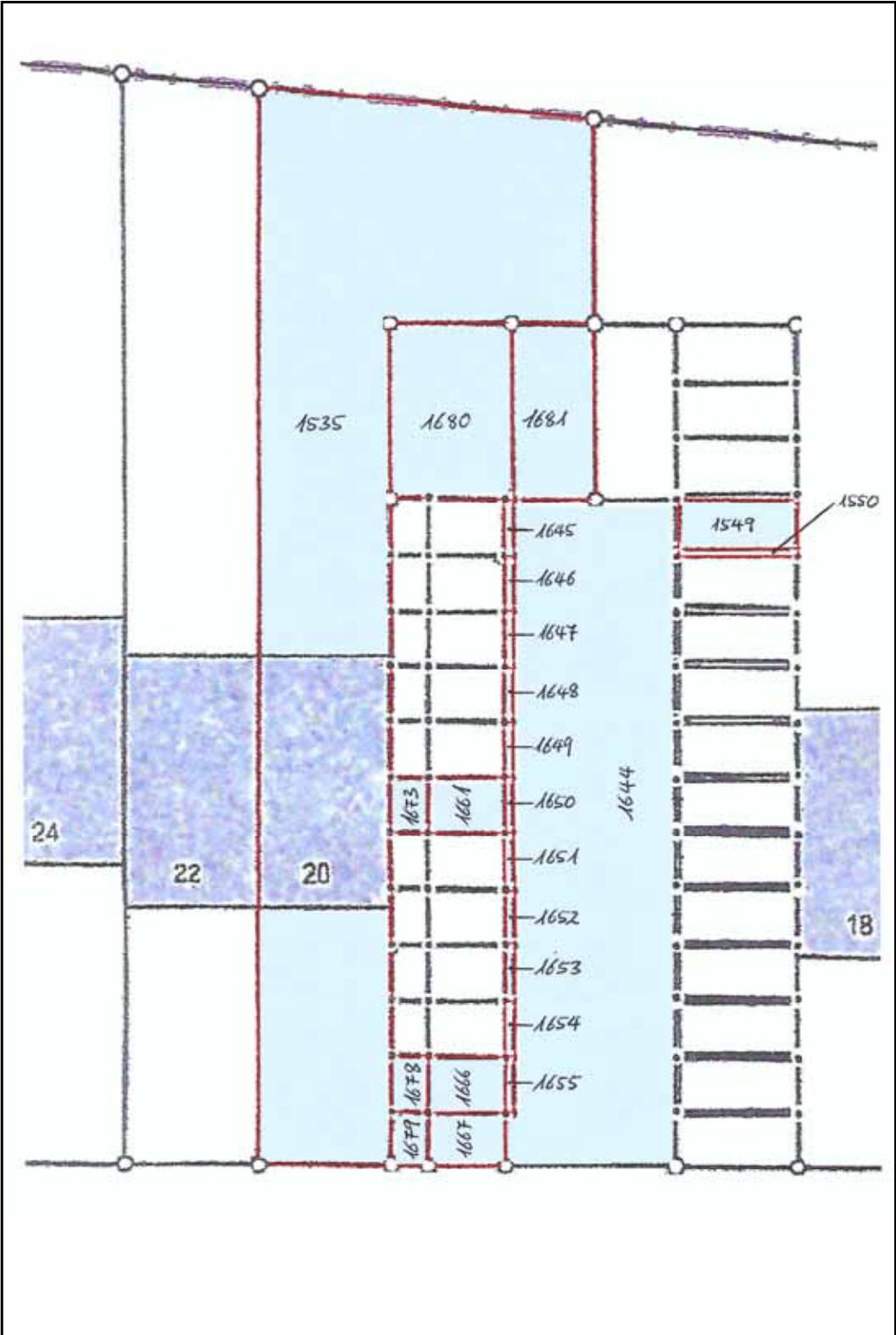
Flurstücke 1661, 1673 (Garage II; oranger Pfeil), 1666, 1678 (Garage III; gelber Pfeil), 1667, 1679 (Stellplatz; blauer Pfeil) sowie Flurstücke 1645 bis 1655 (bebaut mit den vorderen Garagenwände; grüne Pfeile)



Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss



Übersichtsplan