

## Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194  
für den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von  
Hermülheim, Blatt 2403 eingetragenen 83/10.000  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück,  
Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22,  
50354 Hürth - Hermülheim,  
Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstücke 303, 308 und  
605, verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1.  
Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“ und dem  
dazugehörigen Kellerraum,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung  
- 141 K 34/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl  
Balthasar-Neumann-Platz 3  
50321 Brühl  
Auftragsdatum : 30.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 06.06.2025  
Wertermittlungsstichtag : 06.06.2025  
Qualitätsstichtag : 06.06.2025

**Verkehrswert : EUR 264.000,-**

## Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	5
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	5
2.2	Lagebeschreibung	8
2.3	Grundstücksbeschreibung	9
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
3.1	Baubeschreibung	12
3.2	Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 3	17
3.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	19
3.4	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	20
3.5	Außenanlagen	21
4	Verkehrswertermittlung des 83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstücke 303, 308 und 605	23
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.4	Ertragswertermittlung	28

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.2	Ertragswertberechnung	31
4.5	Sachwertermittlung	34
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.5.2	Sachwertberechnung	39
4.6	Verkehrswertermittlung	43
5	Zusammenfassung	44

## 1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 30.04.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Hermülheim, Blatt 2403 eingetragenen 83/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 303, S., „Villering“, in der Größe von 288 m<sup>2</sup>, Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 308, S., „Bonnstraße“, in der Größe von 349 m<sup>2</sup>, Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 605, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ in der Größe von 10.871 m<sup>2</sup>,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Bonnstraße 10“ und dem dazugehörigen, im Kellergeschoss dieses Gebäudes befindlichen Abstellraum

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Freitag, den 06.06.2025, 10.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

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

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

Der Zutritt zum Gebäude wurde der Unterzeichnenden durch die Teileigentümerin, Frau XXXXX, ermöglicht. Die vor der Ortsbesichtigung durch den Teileigentümer, Herrn XXXXX, der Unterzeichnenden zur Verfügung gestellten Objektschlüssel wurden ihm unmittelbar nach der Ortsbesichtigung zurückgesendet.

## 2 Grundstücksangaben

### 2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	
von	: Hermülheim, Blatt 2403
Gemarkung	: Hermülheim
Flur	: 8
Flurstücke	: Flurstück 303 (288 m <sup>2</sup> ) Flurstück 308 (349 m <sup>2</sup> ) Flurstück 605 (10.871 m <sup>2</sup> )
Gesamtgröße	: 11.508 m <sup>2</sup>
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: Miteigentumsanteil von 83/10.000 an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 303, S., „Villering“, in der Größe von 288 m <sup>2</sup> , Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 308, S., „Bonnstraße“, in der Größe von 349 m <sup>2</sup> , Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 605, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ in der Größe von 10.871 m <sup>2</sup> , verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Hausgruppe 1, Wohnhaus II Ziffer 3 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoss sowie einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Ziffer 3 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2401 bis 2553 - ausgenommen dieses Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie. Bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. April 1968 Bezug genommen. Eingetragen am 16. Juli 1969 bzw. 10. August 1970 und wegen Umgekennung hierher übertragen am 30. Dezember 1974.

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

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

Lasten in Abt. II : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Eigentum an den Grundstücken wird dahin beschränkt, dass diese an die Fernheizung anzuschließen sind und sonstige Heizungsanlagen nicht betrieben werden dürfen.

Die Berechtigte darf die Fernheizung verlegen, betreiben und unterhalten. Das Recht ist verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/3 und 4 eingetragen am 16. August 1967.<sup>1</sup>

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Recht, einen Abwasserkanal zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/2 und 4 eingetragen am 16. August 1967.<sup>1</sup>

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Recht, Leitungen für die Wasserversorgung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/2 und 3 eingetragen am 16. August 1967.<sup>1</sup>

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 34/24). Eingetragen am 03.12.2024.

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar. <sup>1</sup>

## 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Hürth. Die Stadt Hürth liegt im südlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt Hürth besteht aus 12 Stadtteilen. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Hermülheim. Das Grundstück setzt sich aus den Flurstücken 605, 308 und 303 zusammen. Bei dem mit den Mehrfamilienhäusern „Bonnstraße 6 - 22“ und einer Sammelgarage bebauten Flurstück 605 handelt es sich um eine Parzelle, die an der Südwestseite der Bonnstraße sowie an dem Villering und dem Walberberger Weg liegt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Bonnstraße aus. Die Bonnstraße und der Villering sind als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusehen. Bei dem Walberberger Weg handelt es sich um einen Fuß- und Radweg (Sackgasse). Das Flurstück 308 liegt an der Südwestseite der Bonnstraße und das Flurstück 303 an der Nordostseite des Villerings. Bei diesen Parzellen handelt es sich um schmale Grundstücksstreifen, die entlang der Straße liegen und tlw. als Pkw-Stellplatz dienen.

---

<sup>1</sup> siehe Punkt 2.3

Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, in geschlossener bzw. offener Bauweise.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 62.200 Einwohner. Der Stadtteil Hermülheim hat ca. 16.300 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 20 km entfernten Bergheim.

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Hermülheim besucht werden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind in Hürth vorhanden. Das Einkaufszentrum „Hürth Park“ liegt südöstlich des Objekts, in ca. 350 m Entfernung.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 265 (Köln-Zülpich) verläuft ca. 1,5 km südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 3,5 km Entfernung. Die Anschlussstelle „Gleuel“ zur Bundesautobahn 1 (Trier-Köln) liegt in ca. 4 km Entfernung.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Hürth-Kalscheuren“ liegt in ca. 3 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 150 m, die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle ca. 2 km entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten.

## 2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 605, 308 und 303 zusammen. Diese bilden eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit. Das Grundstück ist insgesamt 11.508 m<sup>2</sup> groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 94 m an die Bonnstraße und im Westen mit einer Breite von ca. 114 m an den Villering.

Im Süden grenzt das Grundstück mit einer Breite von ca. 76 m an den Walberberger Weg und mit einer Breite von ca. 38 m an einen Garagenhof.

Das zu bewertende Grundstück ist leicht geneigt.

Das Bewertungsgrundstück wurde 1967 von der Gemeinde Hürth erworben und in den Jahren 1968 bis 1974 mit der Wohnanlage „Bonnstraße 6-22“ und einer Sammelgarage bebaut. Im Rahmen des Kaufvertrages wurden zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks sowie aus anderen versorgungstechnischen Gründen drei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Hürth übernommen und zulasten des Bewertungsgrundstücks in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen (siehe Punkt 2.1).

Hierbei wurde der Gemeinde Hürth das Recht eingeräumt Fernheizungsleitungen nebst Zubehör durch das Grundstück verlegen, betreiben, unterhalten und erneuern sowie das Grundstück und die auf ihm errichteten Gebäulichkeiten zum Zwecke der Verlegung, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu nutzen und zu betreten (Abt. II lfd. Nr. 2). Ferner wurde der Gemeinde Hürth das Recht eingeräumt durch den Grundbesitz einen Abwasserkanal zu verlegen und den Grundbesitz zum Zwecke des Betriebs, der Reinigung, der Unterhaltung und der Instandsetzung dieses Kanals zu benutzen (Abt. II lfd. Nr. 3). Weiterhin ist die Gemeinde Hürth berechtigt, Leitungen für die Wasserversorgung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten (Abt. II lfd. Nr. 4). Die Ausübung der vorgenannten Rechte ist vorbehaltlich des Anspruchs der Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für den hierbei angerichteten Schaden. Für die Dauer des Bestehens der verlegten Leitungen bzw. des Kanals dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung dieser stören oder gefährden. Die vorgenannten Eintragungen üben keine einschränkende Wirkung auf die Bebaubarkeit des Grundstücks aus.

Der Wert der o. g. Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten, gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausgewiesen.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Es ist mit den Mehrfamilienhäusern „Bonnstraße 6 - 22“ sowie mit einer Sammelgarage bebaut.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 035, Villering“ der Stadt Hürth. Dieser weist für das Grundstück folgende Festsetzungen auf:

- reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse: vier- bis neungeschossig
- geschlossene Bauweise
- Dachneigung: 0-5°
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0.

Ferner sind Baugrenzen festgelegt. Der Bereich der auf dem Flurstück 605 erbauten Sammelgarage wurde im o. g. Bebauungsplan als „Fläche für Gemeinschaftsgaragen“ ausgewiesen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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

### **3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen**

#### **3.1 Baubeschreibung**

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 605, 308 und 303 zusammen, welche eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit bilden. Bei den unbebauten Flurstücken 308 und 303 handelt es sich, wie unter Punkt 2.3 geschildert, um schmale, entlang der Straßen liegende Grundstücksstreifen, die tlw. als Pkw-Stellplatz dienen. Das Flurstück 605 ist mit den Mehrfamilienhäusern „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ sowie mit einer Sammelgarage bebaut und, laut vorliegender Aufteilungserklärung, in 152 Eigentumswohnungen sowie in Teileigentümer (50 Stellplätze in der Sammelgarage) aufgeteilt.

Die Gebäude wurden 1974 erbaut. Die Mehrfamilienhäuser wurden voll unterkellert und mit Flachdach erstellt. Die Häuser Nr. 6, 8, 10, 12 und 16 wurden sechsgeschossig, Haus Nr. 14 acht- bzw. neungeschossig und Häuser Nr. 18, 20 und 22 viergeschossig erstellt.

Die Sammelgarage wurde massiv, nicht unterkellert, eingeschossig mit Flachdach erstellt und befindet sich zwischen den Wohnhäusern und der Bonnstraße. Das Kellergeschoss der Mehrfamilienhäuser „Bonnstraße 10 bis 22“ befindet sich auf der Garagenebene. Die Zuwegung zum Erdgeschoss dieser Wohnhäuser erfolgt somit über das begehbarer und begrünte Flachdach der Garage. Die Ebene des Garagendaches kann vom vor den Häusern 6 und 8 liegenden Grundstücksbereich aus sowie von der Bonnstraße und vom Villering aus über Außentreppen und Rampen begangen werden. An die nördliche Wand der Sammelgarage sind Räume für Müllbehälter angebaut.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Fernwärme. FernwärmeverSORGUNGSUNTERNEHMEN sind die Stadtwerke Hürth. Die FernwärmeÜBERGABESTATION ist Eigentum der Stadtwerke.

Das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Bonnstraße 10“. Dieses Gebäude ist sechsgeschossig erstellt und in 12 Eigentumswohnungen aufgeteilt (zwei Wohneinheiten pro Etage). Dem Sondereigentum wurde ein im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses „Bonnstraße 10“ befindlicher Abstellraum zugeordnet. Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart.

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

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

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

### **Wohnhaus „Bonnstraße 10“, Gemeinschaftseigentum:**

#### **Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart : Massivbau

Fundamente : in Stahlbeton

Wände	: massiv
Fassade	: tlw. mit Waschbetonplatten verkleidet, ansonsten verkleinkert
Decken	: in Stahlbeton
Treppen	: in Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit kunststoffbeschichtetem Handlauf
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: Dachrinnen innenliegend, Fallrohre in Zink
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; ein Personenaufzug; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
Heizung	: Warmwasserzentralheizung, Beheizung über Fernwärme
Fenster	: im Treppenhaus als einfach verglaste Holzfenster, im Kellergeschoß als einfach verglaste Stahlkellerfenster mit Schutzgitter
Rollläden	: tlw. mit Kunststoffrollläden als Vorsatzrollläden
Außenfensterbänke	: in Stein
Türen	: Hauseingangstürelement als Metall-Rahmenkonstruktion mit Drahtglasfüllung und integrierten Briefkästen und Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage; feuerhemmende Stahltüren vom Treppenhaus zum Kellergeschoß, Innentüren im Kellergeschoß als Holz- bzw. Metalltüren

Fußboden	: im Treppenhaus mit Kunststeinbelag, im Kellergeschoss als Estrichboden, im Trockenraum mit Fliesenbelag
Wandbehandlung	: im Treppenhaus tlw. gefliest, tlw. in Rauputz gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen, im Trockenraum mit Holz verkleidet
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: Hauseingangsüberdachung als auskragende Platte; einstufiges Eingangspodium in Verbundsteinen mit Edelstahlhandlauf; Balkone mit massiven Brüstungen; Kellerlichtschächte
Zustand	<p>: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Der Wohnungseigentumsverwalter teilte der Unterzeichnenden mit, diese Liegenschaft erst im Jahr 2020 übernommen zu haben. Alle Aufzüge wurden zwischen 2023 und 2024 erneuert. Diesbezüglich besteht zurzeit jedoch eine rechtliche Auseinandersetzung mit der beauftragten Firma, da die eingebauten Aufzüge kleiner sind als beauftragt bzw. nicht über die vereinbarte Tragfähigkeit verfügen. Laut Angaben des Wohnungseigentumsverwalters wird dies von der beauftragten Firma mit den unzureichenden Maßen der vorhandenen Gebäudekonstruktion begründet. Die Sachlage wird daher gerichtlich, anhand von entsprechenden Gutachten, geklärt. Zurzeit liegen keine weiteren Informationen diesbezüglich vor.</p> <p>Alle Dächer wurden, nach Kenntnis des Wohnungseigentumsverwalters, zwischen den Jahren 2008 und 2010 erneuert (Isolierung und Abdeckung).</p>

Die Gegensprechanlage mit Videoüberwachung wurde vermutlich 2010 erneuert. Alle Balkone wurden ca. 2010 bis 2014 saniert. Diesbezüglich erfolgte die Beseitigung der Mängel jedoch erst ca. 2021 bzw. 2022. Die Fenster wurden tlw. erneuert.

Die Sondereigentümer der Wohngebäude und der Sammelgarage bilden, laut Angaben des Wohnungseigentumsverwalters, jeweils eine Untereigentümergemeinschaft. Somit wurden zwei separate Instandhaltungsrücklagen für die Wohnhäuser und die Sammelgarage gebildet. An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnhäuser, gemäß Abrechnung zum 31.12.2023, insgesamt EUR 410.839,12 vorhanden. Laut Aussage des Wohnungseigentumsverwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

### **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3:**

#### **Ausstattung und Ausführung:**

Heizung	: Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper (im Bad als Handtuchwärmer) mit Thermostatventilen, Beheizung über Fernwärme
Warmwasser – Versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: als doppelverglaste Kunststofffenster, zum Balkon hin tlw. als Fenstertüren
Innenfensterbänke	: in Holz mit Kunststoffbeschichtung
Türen	: Wohnungseingangstür als Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung und Spion, Innentüren als furnierte Holztüren in Metallzargen, Küchentür mit verglastem Lichtausschnitt

Beleuchtung und

Belüftung : gut

Zustand

: Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Eigentümerin wurden, im Jahr 1994, alle Fenster und Fenstertüren erneuert. Ferner wurden in der Diele und Küche die Fliesen des Bodenbelages und im Gäste-WC die Wandfliesen erneuert. In der Wohnung wurde ca. im Jahr 1997 eine Innenrenovierung durchgeführt und die Elektrik tlw. erneuert. Der Fliesenspiegel der Küche wurde ebenfalls erneuert. Die Wohnungseingangstür wurde ca. 2002 erneuert. Ferner wurden die Laminatbodenbeläge neu verlegt. Die Innentüren und die Heizkörper wurden ca. 2007 erneuert. Das Bad wurde 2016 komplett saniert.

Die Innenfensterbänke sind stellenweise beschädigt. In der Küche muss der Schließmechanismus des Fensters justiert und instandgesetzt werden. Die Wandverkleidungen sind zum Teil stellenweise beschädigt.

#### **Lichte Raumhöhe:**

1. Obergeschoss : 2,50 m

### **3.2 Grundrisseinteilung der zu bewertenden Wohnung Nr. 3**

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Wohnhauses „Bonnstraße 10“. Das Wohnzimmer, die Kinderzimmer und der angrenzende Balkon sind zur Westseite, die restlichen Räume zur Ostseite ausgerichtet.

**Wohnung Nr. 3:**

Wohnzimmer	: Laminatbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum Balkon
Schlafzimmer	: Laminatbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer I	: Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum Balkon
Kinderzimmer II	: Laminatbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum Balkon
Küche	: Boden gefliest, Wände in Rauputz gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel, Decke verputzt und gestrichen
Diele mit Garderobe und Spind	: Boden gefliest, Wände in Strukturputz und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Gäste-WC	: mit Stand-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in einfacher Ausführung und Farbe Beige, Boden gefliest, Wände im unteren Bereich gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Bad	: mit Hänge-WC und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Boden und Duschbereich gefliest, Duschbereich mit Glasabtrennung, Wände tlw. gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
Balkon	: Boden gefliest, massive Brüstung, vom Wohnzimmer sowie von den Kinderzimmern aus zu begehen

Die Grundrissanordnung der Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Dem Sondereigentum wurde ein im Kellergeschoß des Wohnhauses „Bonnstraße 10“ befindlicher Abstellraum zugeordnet. Als Gemeinschaftsräume sind ein Trockenraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen im Kellergeschoß vorhanden.

Der Hauseingang kann über ein einstufiges Podest begangen werden. Die Erdgeschossebene liegt drei Stufen höher als die Ebene des Hauseinganges. Der Aufzug kann somit über drei Stufen erreicht werden. Ferner ist der Aufzugsraum relativ klein und verfügt über eine Türöffnungsbreite von ca. 0,7 Meter (siehe Seite 15, Zustand). Im Innenbereich einer Wohnung wird eine Barrierefreiheit 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 einem Teilbereich der Diele nicht umsetzbar.

Die als Anlage verwendeten Bauzeichnungen bzw. Aufteilungspläne sind bedingt durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu.

### 3.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

#### Wohnung Nr. 3:

Wohnzimmer

5,37 m x 4,12 m

22,12 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer

3,45 m x 5,32 m

– 1,27 m x 0,64 m

17,54 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer I

4,71 m x 2,36 m

11,12 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer II		
2,37 m x 4,71 m		11,16 m <sup>2</sup>
Küche		
2,07 m x 4,30 m		
– 1,68 m x 0,61 m		7,88 m <sup>2</sup>
Diele mit Garderobe und Spind		
2,54 m x 1,10 m		
+ 1,12 m x 1,75 m		
+ 3,35 m x 1,22 m		
+ 1,18 m x 0,35 m		
+ 0,65 m x 1,12 m		9,98 m <sup>2</sup>
Gäste-WC		
1,49 m x 1,01 m		1,50 m <sup>2</sup>
Bad		
1,88 m x 2,47 m		4,64 m <sup>2</sup>
Balkon		
9,15 m x 1,52 m x ¼		<u>3,48 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche</b>		<b><u>89,42 m<sup>2</sup></u></b>

### 3.4 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

<u>Bruttogrundfläche Mehrfamilienhaus „Bonnstraße 10“:</u>		
18,75 m x 11,49 m x 7		
+ 4,00 m x 0,12 m x 7		
+ 2,74 m x 0,625 m x 6		<u>1.521,70 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b><u>1.521,70 m<sup>2</sup></u></b>

<u>Sondereigentum Nr. 3:</u>		
1.521,70 m <sup>2</sup> x 83/996		<u>126,81 m<sup>2</sup></u>
<b>anteilige Bruttogrundfläche</b>		<b><u>126,81 m<sup>2</sup></u></b>

### 3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom und Kanal vorhanden.

Die Zuwegungen zu den Häusern Nr. 6 und 8 sind mit Verbundpflastersteinen befestigt. Ansonsten ist das Grundstück vor diesen Gebäuden mit Rasen eingegrünt und im Randbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt.

Die Sammelgarage wurde, wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, nicht unterkellert und eingeschossig erstellt und liegt zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Bonnstraße. Das Kellergeschoss der Mehrfamilienhäuser „Bonnstraße 10 bis 22“ befindet sich auf der Ebene der Garage. Die Zuwegung zum Erdgeschoss dieser Häuser erfolgt somit über das Flachdach der Garage. Das Garagendach ist begehbar und begrünt und dient als Teil der vor den o. g. Häusern befindlichen Gartenanlage. Dieser Bereich kann von der vor den Häusern 6 und 8 liegenden Grundstücksfläche aus sowie von der Bonnstraße und dem Villering aus über mit Verbundsteinplatten erstellte Außentreppen sowie mit Waschbeton- bzw. Verbundsteinplatten befestigte Rampen, mit Edelstahlgeländern, begangen werden. Die Zuwegungen zu den Häusern sind mit Verbundpflastersteinen befestigt. Ansonsten ist dieser Bereich mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Es sind ein Kinderspielplatz mit Sandkasten und Spielgeräten, ein Tischtennisplatz, diverse Holzbänke bzw. Bank-Tisch Kombinationen, Fahrradständer sowie Außenbeleuchtungen vorhanden. Weiterhin ist eine Hütte mit einem danebenstehenden, massiven Außengrill vorhanden, welche von den Eigentümern bzw. Bewohner der Wohnanlage reserviert werden kann. Im Randbereich des Garagendaches sind zum Teil massive Brüstungen vorhanden. An die nördliche Wand der Sammelgarage sind Räume für Müllbehälter angebaut. Der Müll kann durch die unmittelbar oberhalb dieser Räume, im Randbereich des Garagendaches, befindlichen Abwurfschächte entsorgt werden.

Der entlang der Bonnstraße befindliche Grundstücksbereich ist zum Teil mit Verbundpflastersteinen befestigt und dient als Garagenzufahrt, Stellplätze oder Fußwege. Ansonsten ist dieser Bereich mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Es sind, mit Stabmattenzäunen eingefasste, Mülltonnenabstellplätze vorhanden.

Die hinter den Mehrfamilienhäusern befindliche Grundstücksfläche ist zum Teil mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt, zum Teil mit Rasengittersteinen befestigt und dient als Gartenanlage. Zum Villering hin sind ein Metallgittertor, diverse Holztore (zum Teil als Feuerwehrzufahrt dienend) und eine Holzgartentür vorhanden. Eine Teilfläche des Grundstücks entlang des Villerings ist mit Verbundpflastersteinen befestigt und dient als Stellplätze.

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

**4 Verkehrswertermittlung des 83/10.000  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung  
Hermülheim, Flur 8, Flurstücke 303, 308 und 605**

**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 Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

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

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

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das zu bewertende Objekt ist ertragsorientiert zu sehen, daher wird das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des vorliegenden Objekts ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmen, nicht verfügbar ist.

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Hürth-Hermülheim (Richtwertzone 7068) EUR 610,- /m<sup>2</sup>.

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: III-VIII
- Geschossflächenzahl: 2,4.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung, der Größe sowie des Zuschnitts des Grundstücks, hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 30 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 427,- /m<sup>2</sup>. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.06.2025, bei einer Gesamtgröße von 11.508 m<sup>2</sup>

**EUR 4.913.916,-.**

Der Wert des 83/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt

**EUR 40.786,- (EUR 4.913.916,- x 83/10.000).**

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 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.

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen (siehe unter Punkt 4.4.1).

##### **Nettokaltmiete/Monat**

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen aus dem Grundstück. Das Objekt ist zurzeit ungenutzt.

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

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 70 m<sup>2</sup> bis 89,9 m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 8,20/m<sup>2</sup> bis EUR 10,00/m<sup>2</sup>. Die Miete wird für das zu bewertende Objekt somit unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres, der Grundrissaufteilung und der Größe des Objekts (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage gut; fiktives Baujahr 1990; Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend; Wohnfläche 89,42 m<sup>2</sup>), mit EUR 9,10/m<sup>2</sup> (Mittelwert) ermittelt. Die Miete für die Nutzung des dazugehörigen Kellerraumes ist in diesem Mietansatz enthalten.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind (siehe unter Punkt 4.4.1).

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezuglich der zu bewertenden Wohnung wurden die Verwaltungskosten mit EUR 420,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 19,12 % des Rohertrages.

### **Liegenschaftszins**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Muster-Kreis leitet für Objekte der vorliegenden Art (Wohnungseigentum, vermietet) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,7 % ab.

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten und aufgrund der Lage, der Größe und der sonstigen Objektsmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,7 % unterstellt.

## **Restnutzungsdauer**

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das 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).

In dem Objekt wurden bereits diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt 3.1). Ferner wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 45 Jahre geschätzt (fiktives Baujahr 1990).

## **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 1.000,- geschätzt (*Ausbesserung bzw. Erneuerung der Innenfensterbänke EUR 800,-; Instandsetzung und Justierung des Küchenfensters EUR 200,-*).

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

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

89,42 m <sup>2</sup> x EUR 9,10 /m <sup>2</sup> x 12 Monate	EUR 9.765,-
– Bewirtschaftungskosten 19,12 %	<u>EUR 1.867,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 7.898,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,7 % von EUR 40.786,-	<u>EUR 693,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 7.205,-
x Kapitalisierung mit 1,7 % und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren	
Barwertfaktor: 31,27 <sup>1</sup>	<u>EUR 225.300,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 225.300,-
+ Bodenwert anteilig	<u>EUR 40.786,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 266.086,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>2</sup>	<u>EUR 1.000,-</u>
<b>Ertragswert</b>	<b>EUR 265.086,-</b>

Der Ertragswert des 83/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.06.2025

**EUR 265.086,-.**

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 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.

<sup>1</sup> gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

<sup>2</sup> Bauschäden, Baumängel des Wohnungseigentums

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 ( $m^2$ ) 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/ $m^2$  Bruttogrundfläche“ oder „EUR/ $m^2$  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 Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes im Basisjahr (= 100)

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

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst.

Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

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

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

Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am 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 schadensfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien 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).

## 4.5.2 Sachwertberechnung

Die Summe aus dem Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (siehe unter Punkt 4.5.1).

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 ( $m^2$ ) 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/ $m^2$  Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (NHK 2010) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes 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 133,6. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 188,6.

Die mittleren Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) eines nach Bauart und Ausstattung vergleichbaren Bauwerks werden somit wie folgt geschätzt:

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudeart (4.2):	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

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

Standardstufe 3	EUR 765,00/m <sup>2</sup> BGF
-----------------	-------------------------------

Korrektur für die Wohnungsgröße: 0,93  
 $EUR 765,00/m^2 \times 0,93 = EUR 711,45/m^2$

NHK pro m <sup>2</sup> BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 711,00/m <sup>2</sup>
NHK pro m <sup>2</sup> BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.341,00/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.341,00/m <sup>2</sup>
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.341,00/m <sup>2</sup>

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 62.000,- und somit anteilig auf gerundet EUR 5.167,- geschätzt (*Eingangspodium und Eingangsüberdachung EUR 6.000,-; Balkone mit massiven Brüstungen EUR 48.000,-; Kellerlichtschächte EUR 8.000,-*). Ansonsten wurden alle den Gebäudewert beeinflussenden, besonderen Gebäudeteile bereits bei der Ermittlung der Gebäudeflächen erfasst.

### **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 45 Jahre 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 2 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

### **Sachwertfaktor**

Der ermittelte, vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert). Deshalb muss der vorläufige Sachwert an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels eines Sachwertfaktors (siehe unter Punkt 4.5.1).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet keine Sachwertfaktoren für Bewertungsobjekte der vorliegenden Art ab. Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums veröffentlicht der Gutachterausschuss jedoch Immobilienrichtwerte. Diese sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien und stellen eine Orientierung dar, die es ermöglichen soll, den Wert der Immobilie näherungsweise festzustellen.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten und des vorläufigen Sachwerts in Höhe von EUR 140.871,- mit 1,85 angesetzt. Der ermittelte Sachwertfaktor und der hieraus resultierende Sachwert sind unter Berücksichtigung der Marktlage plausibel und als angemessen anzusehen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, auf EUR 1.000,- geschätzt.

**Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird wie folgt ermittelt:**

126,81 m <sup>2</sup> BGF x EUR 1.341,- /m <sup>2</sup>	EUR 170.052,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	<u>EUR 5.167,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 175.219,-
- Alterswertminderungsfaktor 44 % <sup>1</sup>	<u>EUR 77.096,-</u>
Sachwert Gebäude	EUR 98.123,-
+ Sachwert der Außenanlagen (anteilig)	<u>EUR 1.962,-</u>
Sachwert des Gebäudes einschließlich Außenanlagen	EUR 100.085,-
+ Bodenwert (anteilig)	<u>EUR 40.786,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 140.871,-
85 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,85)	<u>EUR 119.740,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 260.611,-
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>2</sup>	<u>EUR 1.000,-</u>
<b>Sachwert</b>	<b>EUR 259.611,-</b>

Der Sachwert des 83/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.06.2025

**EUR 259.611,-.**

<sup>1</sup> bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

<sup>2</sup> Bauschäden, Baumängel des Wohnungseigentums

## 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 Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren durchgeführt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 265.086,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt EUR 259.611,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Ertragswert mit  $\frac{3}{4}$  Gewichtung und aus dem Sachwert mit  $\frac{1}{4}$  Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dementsprechend EUR 263.717,-.

Der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Hermülheim, Blatt 2403 eingetragenen 83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 303, S., „Villering“, in der Größe von 288 m<sup>2</sup>, Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 308, S., „Bonnstraße“, in der Größe von 349 m<sup>2</sup>, Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 605, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ in der Größe von 10.871 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß rechts des Mehrfamilienhauses „Bonnstraße 10“ und dem dazugehörigen Kellerraum, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.06.2025, somit auf gerundet

**EUR 264.000,-**

geschätzt.

## 5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: 83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 303, S., „Villering“, in der Größe von 288 m <sup>2</sup> , Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 308, S., „Bonnstraße“, in der Größe von 349 m <sup>2</sup> , Gemarkung Hermülheim, Flur 8, Flurstück 605, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ in der Größe von 10.871 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Mehrfamilienhauses „Bonnstraße 10“ und dem dazugehörigen Kellerraum.
Hinweis	: Der Wert der in Abteilung II (lfd. Nr. 2, 3 und 4; siehe Seite 10 des Gutachtens) des Grundbuchs eingetragenen Rechte wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.
Anschrift des Objekts (amtliche Hausnummer)	: Bonnstraße 10, 50354 Hürth - Hermülheim
Grundstücksgröße	: 288 m <sup>2</sup> Flurstück 303 349 m <sup>2</sup> Flurstück 308 <u>10.871 m<sup>2</sup></u> Flurstück 605 11.508 m <sup>2</sup> insgesamt

**Grundstücksbeschreibung** : Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus den Flurstücken 605, 308 und 303 zusammen, welche eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit bilden. Das Grundstück ist leicht geneigt und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 94 m an die Bonnstraße und im Westen mit einer Breite von ca. 114 m an den Villering. Im Süden grenzt es mit einer Breite von ca. 76 m an den Walberberger Weg und mit einer Breite von ca. 38 m an einen Garagenhof.

Das Grundstück ist mit den Mehrfamilienhäusern „Bonnstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22“ sowie mit einer Sammelgarage bebaut und, laut vorliegender Aufteilungserklärung, in 152 Eigentumswohnungen sowie in Teileigentümer (50 Stellplätze in der Sammelgarage) aufgeteilt. Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“. Dieses Gebäude ist voll unterkellert, sechsgesossig mit Flachdach erstellt und in 12 Eigentumswohnungen (2 Wohnungen pro Etage) aufgeteilt.

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Wohnlage          | : Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten.  |
| Baujahr           | : 1974   |
| Konstruktionsart  | : Massivbau  |
| Baulicher Zustand | : <u>Wohnhaus „Bonnstraße 10“:</u><br>Das Gebäude weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. |

Der Wohnungseigentumsverwalter teilte der Unterzeichnenden mit, diese Liegenschaft erst im Jahr 2020 übernommen zu haben. Alle Aufzüge wurden zwischen 2023 und 2024 erneuert. Diesbezüglich besteht zurzeit jedoch eine rechtliche Auseinandersetzung mit der beauftragten Firma, da die eingebauten Aufzüge kleiner sind als beauftragt bzw. nicht über die vereinbarte Tragfähigkeit verfügen. Laut Angaben des Wohnungseigentumsverwalters wird dies von der beauftragten Firma mit den unzureichenden Maßen der vorhandenen Gebäudekonstruktion begründet. Die Sachlage wird daher gerichtlich, anhand von entsprechenden Gutachten, geklärt. Zurzeit liegen keine weiteren Informationen diesbezüglich vor.

Alle Dächer wurden, nach Kenntnis des Wohnungseigentumsverwalters, zwischen den Jahren 2008 und 2010 erneuert (Isolierung und Abdeckung). Die Gegensprechanlage mit Videoüberwachung wurde vermutlich ca. 2010 erneuert. Alle Balkone wurden ca. 2010 bis 2014 saniert. Diesbezüglich erfolgte die Beseitigung der Mängel jedoch erst ca. 2021 bzw. 2022. Die Fenster wurden tlw. erneuert.

Die Sondereigentümer der Wohngebäude und der Sammelgarage bilden, laut Angaben des Wohnungseigentumsverwalters, jeweils eine Untereigentümergemeinschaft. Somit wurden zwei separate Instandhaltungsrücklagen für die Wohnhäuser und die Sammelgarage gebildet.

An Instandhaltungsrücklagen sind für die Wohnhäuser, gemäß Abrechnung zum 31.12.2023, insgesamt EUR 410.839,12 vorhanden. Laut Aussage des Wohnungseigentumsverwalters sind zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

Wohnung Nr. 3:

Das Objekt weist einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Eigentümerin wurden, im Jahr 1994, alle Fenster und Fenstertüren erneuert. Ferner wurden in der Diele und Küche die Fliesen des Bodenbelages und im Gäste-WC die Wandfliesen erneuert. In der Wohnung wurde ca. im Jahr 1997 eine Innenrenovierung durchgeführt und die Elektrik tlw. erneuert. Der Fliesenspiegel der Küche wurde ebenfalls erneuert. Die Wohnungseingangstür wurde ca. 2002 erneuert. Ferner wurden die Laminatbodenbeläge neu verlegt. Die Innentüren und die Heizkörper wurden ca. 2007 erneuert. Das Bad wurde 2016 komplett saniert.

Die Innenfensterbänke sind stellenweise beschädigt. In der Küche muss der Schließmechanismus des Fensters justiert und instandgesetzt werden. Die Wandverkleidungen sind zum Teil stellenweise beschädigt.

**Grundrisseinteilung  
der Wohnung Nr. 3**

: Wohnzimmer, Schlafzimmer,  
2 Kinderzimmer, Küche, Diele mit  
Garderobe und Spind, Gäste-WC, Bad,  
Balkon

Die Grundrissanordnung der Wohnung ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 : 89,42 m<sup>2</sup>

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

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

Lasten in Abt. II : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Eigentum an den Grundstücken wird dahin beschränkt, dass diese an die Fernheizung anzuschließen sind und sonstige Heizungsanlagen nicht betrieben werden dürfen. Die Berechtigte darf die Fernheizung verlegen, betreiben und unterhalten. Das Recht ist verbunden mit einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/3 und 4 eingetragen am 16. August 1967.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Recht, einen Abwasserkanal zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/2 und 4 eingetragen am 16. August 1967.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Hürth in Hürth-Hermülheim, folgenden Inhalts: Das Recht, Leitungen für die Wasserversorgung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- oder sonstigen Einwirkungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9. August 1966/12. Juni 1967 gleichrangig mit II/2 und 3 eingetragen am 16. August 1967.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 34/24).  
Eingetragen am 03.12.2024.

Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: es ist keine Wohnungsbindung vorhanden
Bergschäden	: Laut Aussage der RWE Power Aktiengesellschaft ist nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das vorliegende Objekt erkennbar.
Nutzung des Objekts	: das Objekt ist zurzeit ungenutzt

**Gewerbebetrieb** : in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt

**Zubehör** : es ist kein Zubehör vorhanden

**WEG – Verwalter** : XXXXX

**Hausgeld laut Angaben  
des WEG-Verwalters** : EUR 325,00/ Monat  
inkl. EUR 76,82/ Monat Rücklage

**Wertermittlungsergebnisse** : Ertragswert: EUR 265.086,-  
Sachwert: EUR 259.611,-

**Wertermittlungsstichtag** : 06.06.2025

**Verkehrswert** : **EUR 264.000,-**

Bergheim, den 22.09.2025

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

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



Bonnstraße, Blick Richtung Süden,  
Mehrfamilienhäuser „Bonnstraße 6-22“



Bonnstraße, Blick Richtung Südosten, Straßenansicht der Sammelgarage



seitlich der Garagenzufahrt befindliche, von der Bonnstraße aus zum begehbaren Flachdach der Sammelgarage bzw. zu den Eingängen der Mehrfamilienhäuser „Bonnstraße 10-22“ führende Außentreppe



Gartenanlage auf der Ebene des Garagendaches



Zuwegung zu den Mehrfamilienhäusern „Bonnstraße 10-14“,  
Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“





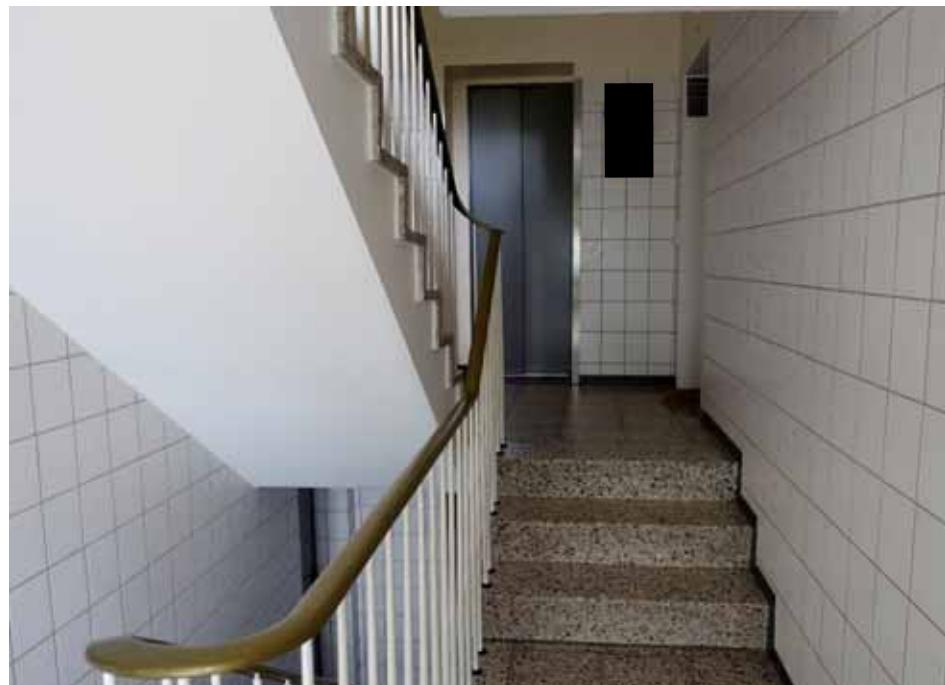
Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Hauses „Bonnstraße 10“



Hauseingangsbereich



Rückansicht des Hauses „Bonnstraße 10“, Wohnung Nr. 3



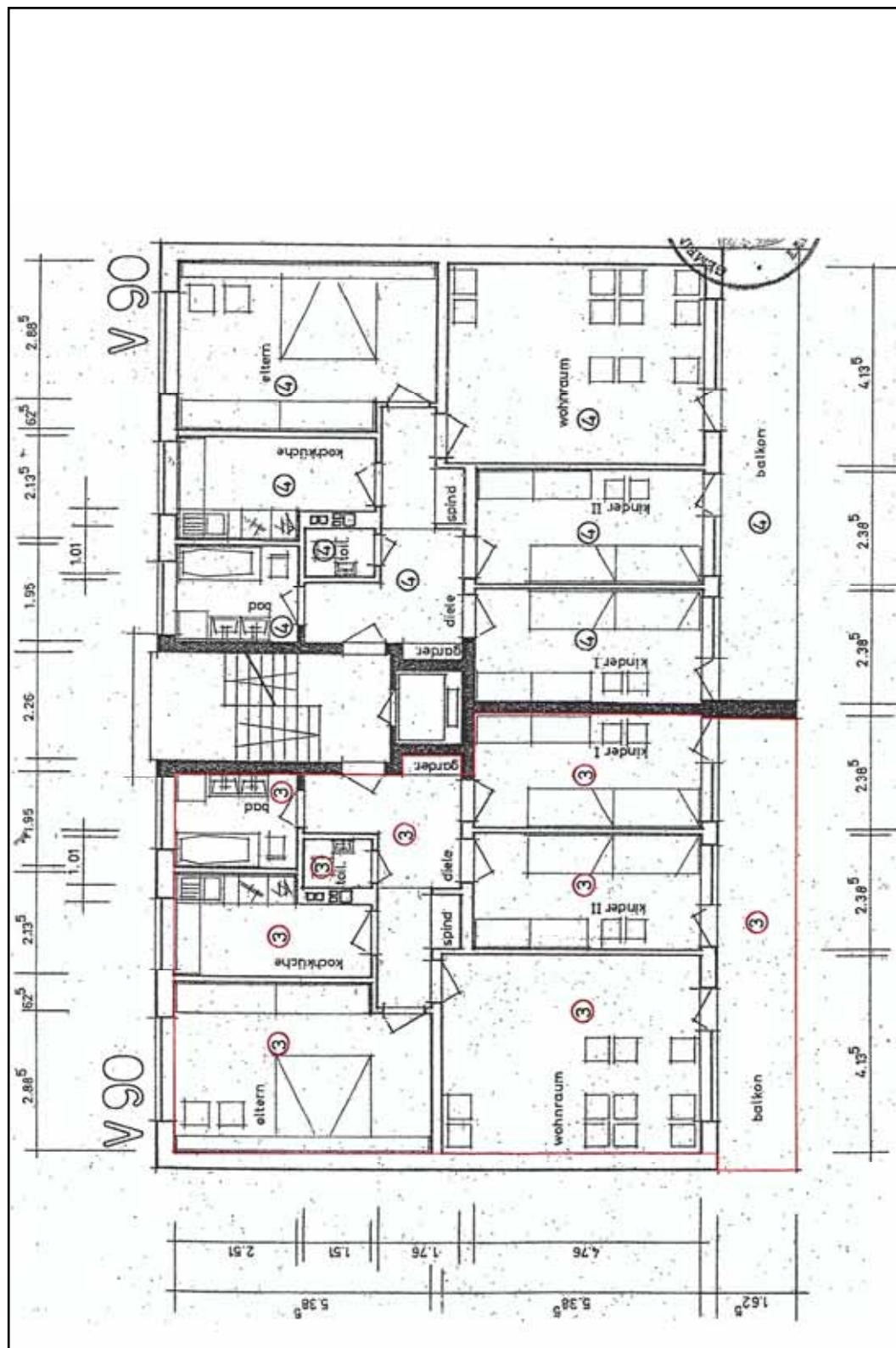
Eingangsbereich des Hauses „Bonnstraße 10“



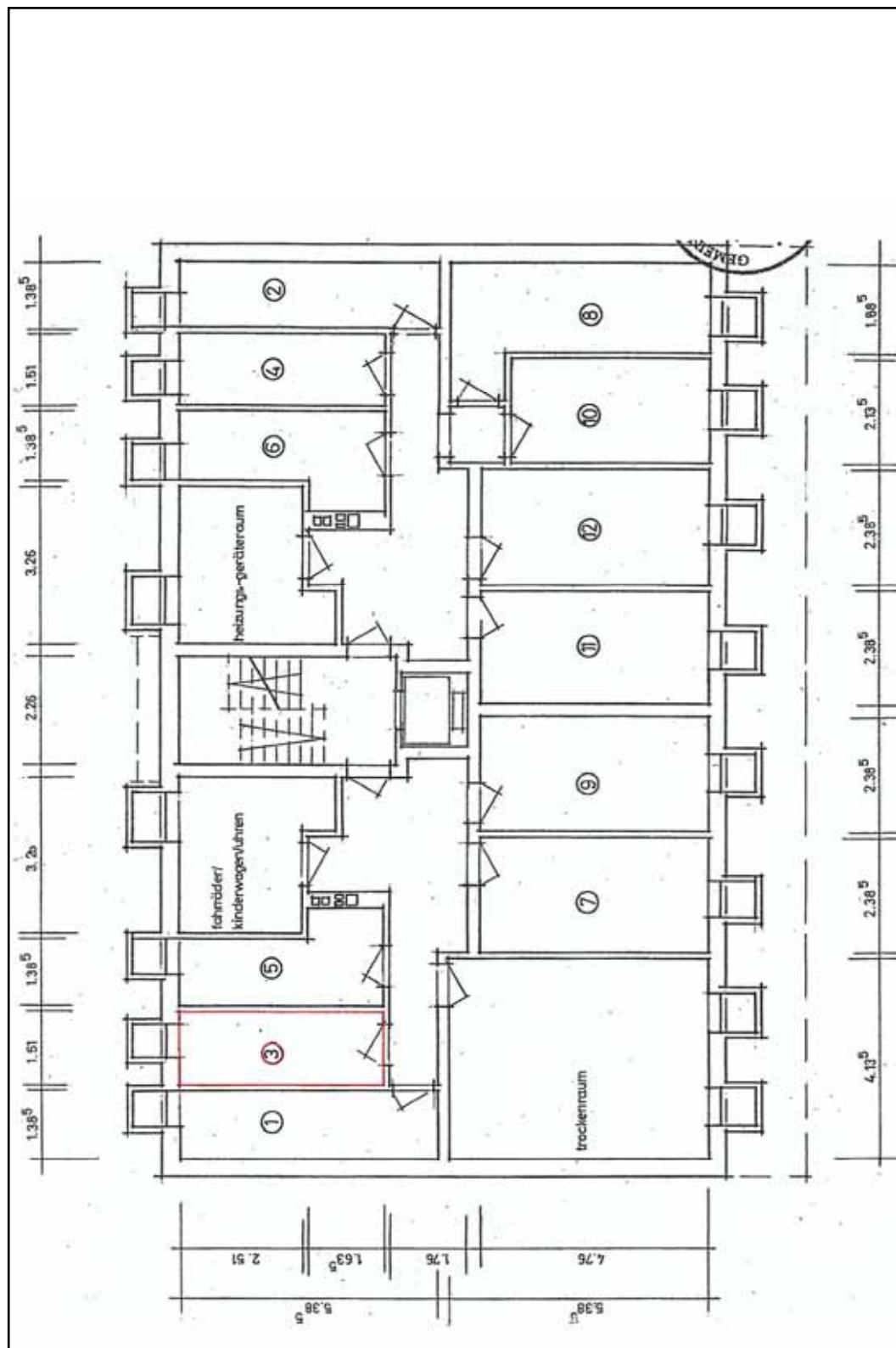
Treppenhaus



Eingangstür der Wohnung Nr. 3



Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Nr. 10



Abstellraum Nr. 3 im Kellergeschoß des Hauses Nr. 10