

signiert von:

Andreas Kötter

am: 23.12.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



270

Von der Industrie- und
kammer öffentlich bes
vereidigter Sachverständiger für
Bewertung bebauter und un-
bebauter Grundstücke, Mieten
Zuständig: IHK

Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

An das
Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

fon
fax
email

0221-94648620
0221-94648621
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Ihr Zeichen 141 K 41/25 Ihre Nachricht vom 23.09.2025

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:

Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte
Wingertstraße 22
50354 Hürth

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Wertermittlungstichtag: 01.12.2025

Verkehrswert

357.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB



Köln
der

22.12.2025

Bearb. Nr.

AK-25-097-gekürzte Ausf.

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswerter-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Brühl 23.09.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 23.09.2025.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

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

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ - BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte

Wingertstraße 22

50354 Hürth

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 06.08.2025 / Abdruck 24.09.2025):

Grundbuch von Hürth, Blatt 1313

Gemarkung von Hürth, Flur 11,

Lfd. Nr. 1, Flurstück 3144 = 343,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Wingertstr. 22

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 12.11.2025 wurde das Amtsgericht Brühl und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Der Ortstermin fand am 01.12.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt, die Beteiligten waren tlw. anwesend, die Mieterin der Gasstätte war anwesend.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

01.12.2025

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)

- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD – Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel

- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 41/25). Eingetragen am 06.08.2025.

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Hürth v. 06.10.2025) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadtwerke Hürth v. 20.10.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Objekt ist überwiegend vermietet.

Nach den vorliegenden Unterlagen werden die folgenden Nettokaltmieten erzielt:

Gastronomie EG,

inkl. Außenbereich, Zubehör und Abstellräumen im KG Miete s. Originalgutachten.

Whg. 1 – OG Straße

Miete s. Originalgutachten.

Whg. 2 – OG Garten

Miete s. Originalgutachten.

Whg. 3 – DG

leerstehend

Nach Angabe der am Ortstermin Beteiligten sind die Einbauküchen in den Wohnungen mit vermietet.

Nach Amtsauskunft (Stadt Hürth vom 07.10.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rhein-Erft-Kreis vom 06.10.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Bergschäden

Nach Amtsauskunft (RWE Power AG vom 10.10.2025) sind für das Bewertungsobjekt keine Bergschäden erkennbar.

2.7.8 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.9 Denkmalschutz

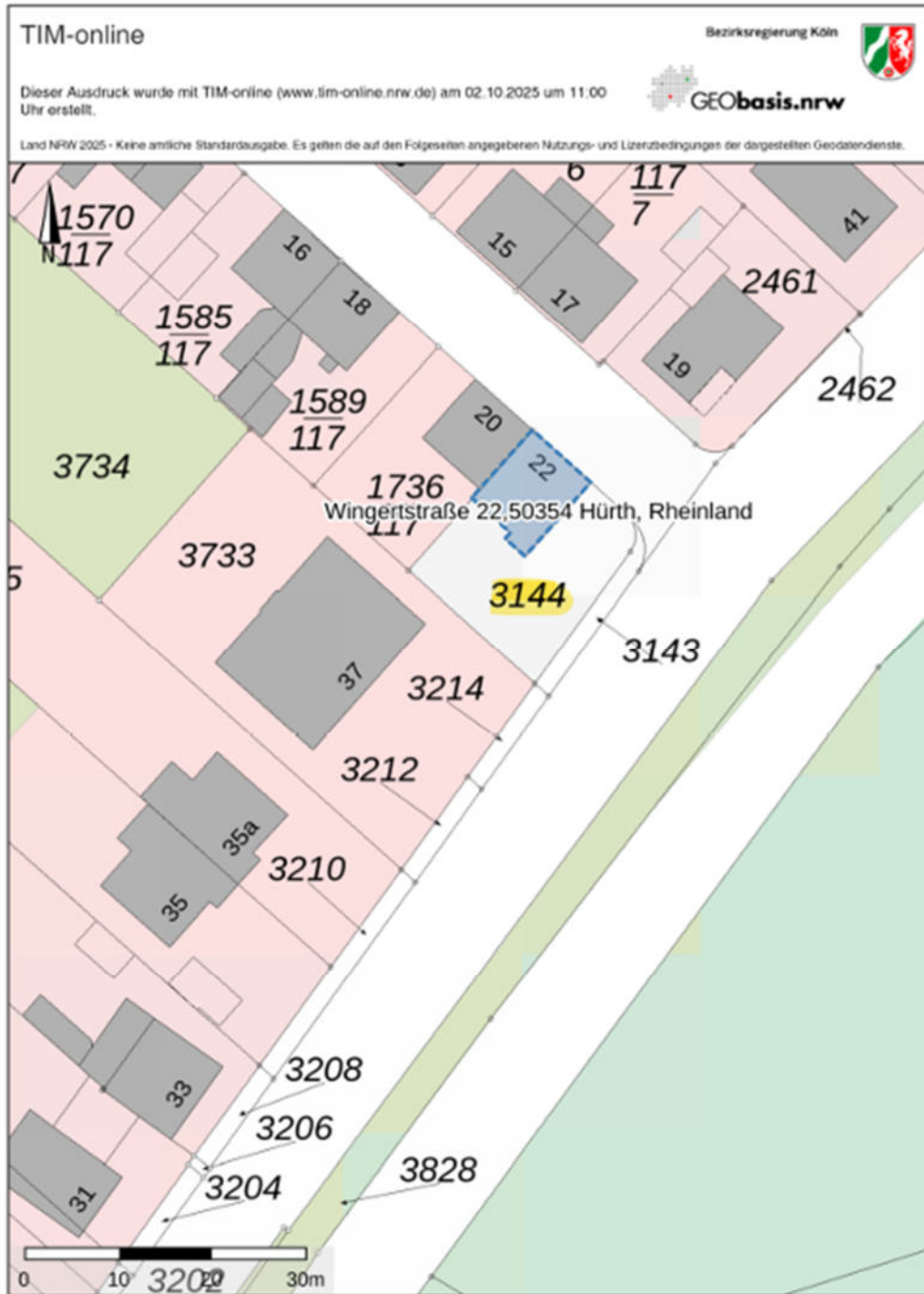
Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird unterstellt.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Hürth.

Die gewählte Adresse ist: Wingerstraße 22.

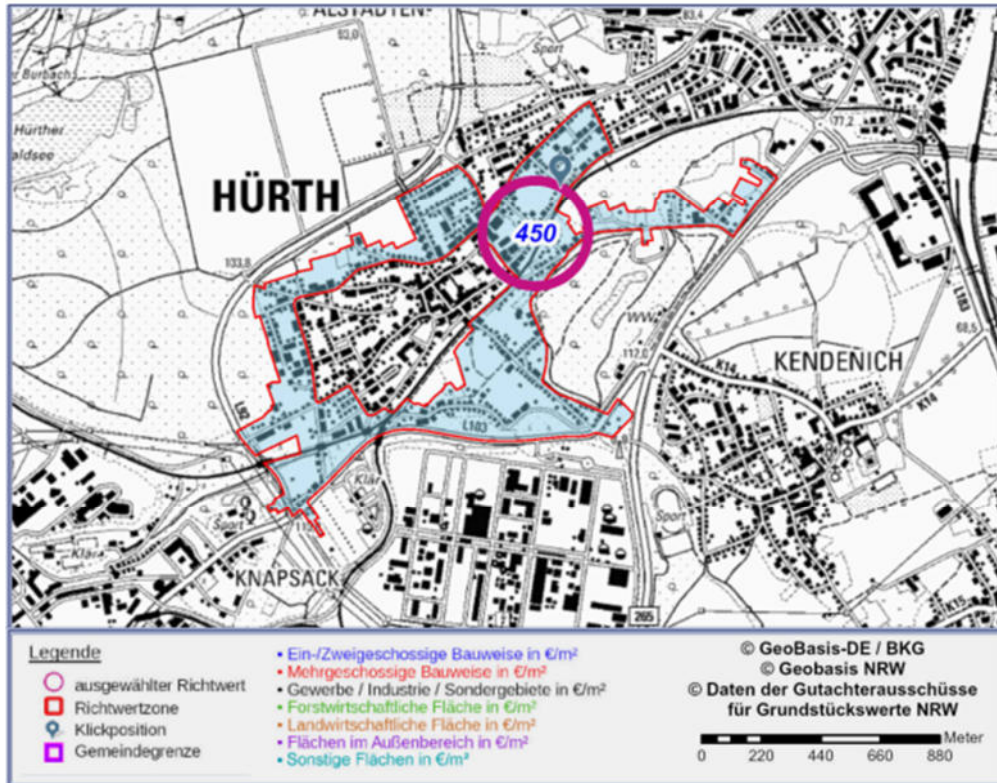


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Hürth
Postleitzahl	50354
Gemarkungsname	Hürth
Gemarkungsnummer	4675
Ortsteil	Alt-Hürth
Bodenrichtwertnummer	7056
Bodenrichtwert	450 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	450 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	450 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Duffesbachstraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Nordostansicht



2) Nordansicht



3) Südostansicht



4) Südansicht

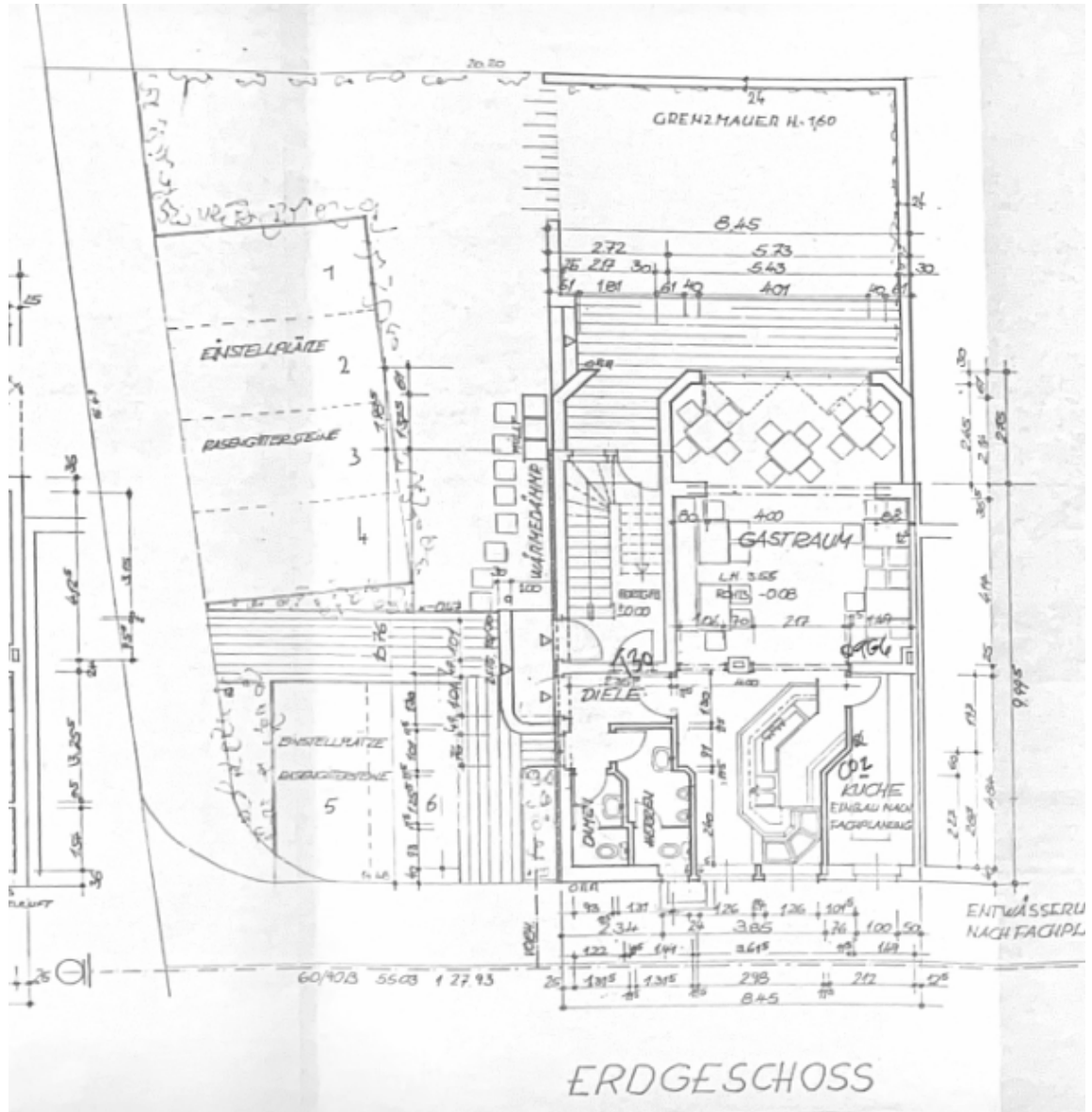


5) Südostansicht

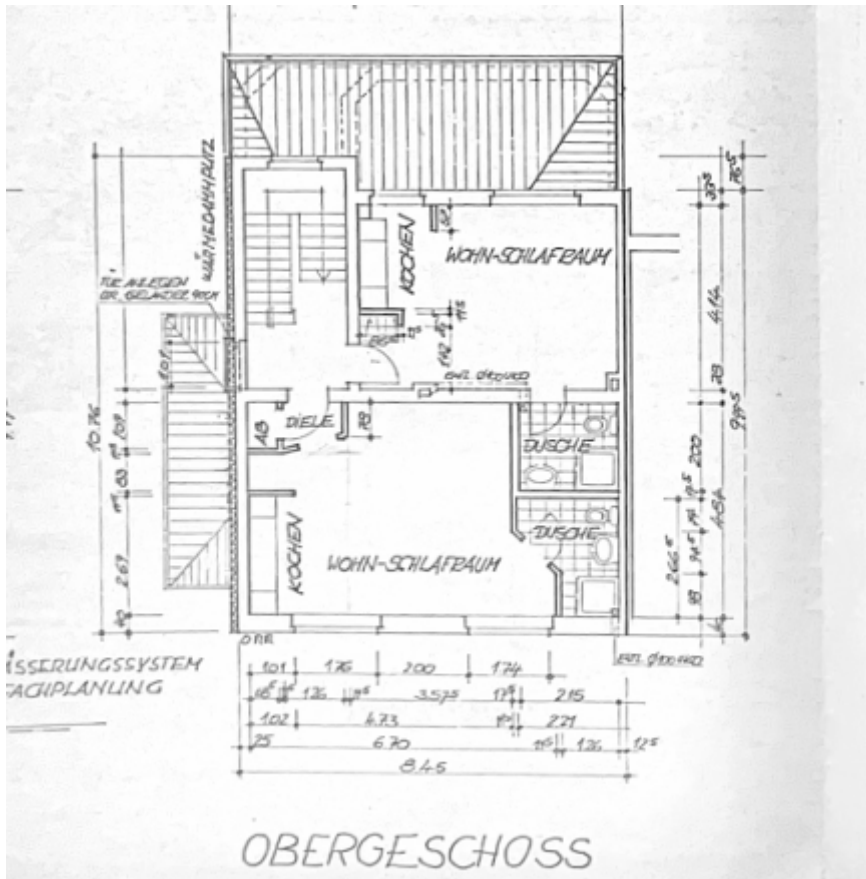


6) Hauseingang

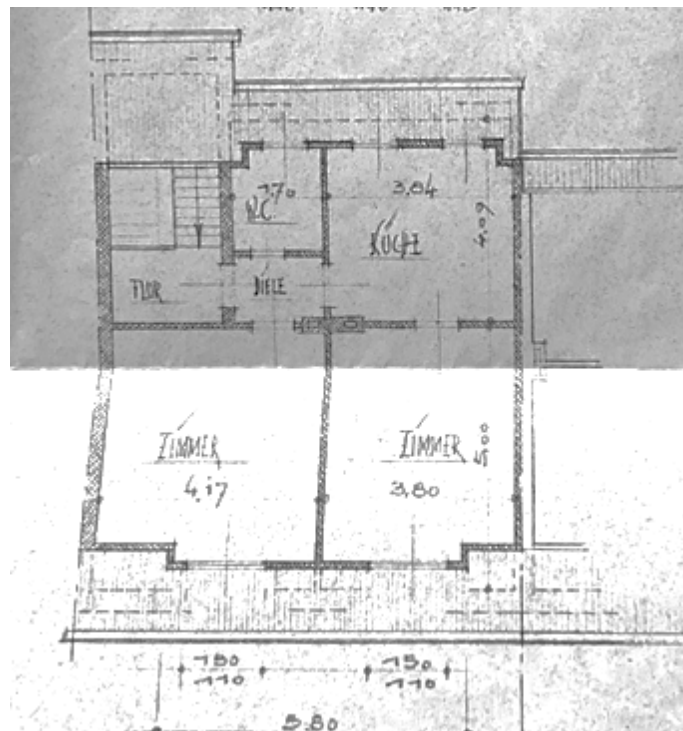
Innenaufnahmen s. Originalgutachten.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Hürth mit den Ortsteilen Alstädten-Burbach, Alt-Hürth, Berrenrath, Efferen, Fischenich, Gleuel, Hermülheim, Kalscheuren, Kendenich, Knapsack, Sielsdorf und Stotzheim, die wiederum zu 8 Stadtbezirken zusammengefasst sind, im Süd-Westen des Landes Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft-Kreis, leben ca. 57.000 Einwohner. Flächengröße ca. 51 km². Das Wirtschaftsleben von Hürth ist geprägt durch den Chemiapark Knapsack und die Papierfabrik Rheinpapier. Der Dienstleistungssektor ist durch den Medienstandort Efferen und Kalscheuren vertreten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Alt-Hürth innerhalb einer geschlossenen Bebauung.

Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, überwiegend als Doppelhäuser. Zweigeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen.

Stadtmitelpunkt Hürth (Rathaus)	ca.	1,0 km
Stadtmitelpunkt Köln (Neumarkt)	ca.	11,0 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca.	12,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 4 Köln-Klettenberg“	ca.	5,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Bus)		fußläufig

Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 25 Autominuten Entfernung.

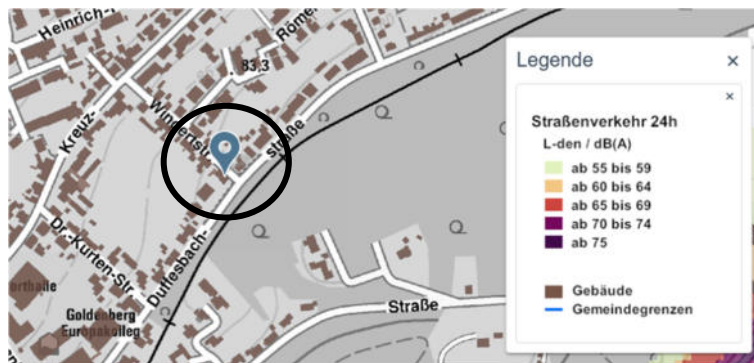
Die infrastrukturelle Versorgung ist im Stadtzentrum von Hürth umfassend gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Köln.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und liegt an der Ecke Wingertstraße / Duffesbachstraße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Duffesbachstraße aus. Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt, Grundstücksbreite i. M. rd. 17,00 m, Grundstückstiefe i. M. rd. 20,00 m, Grundstücksgröße gesamt 343,00 m². Das Grundstück hat annähernd eine Nordost-Südwest Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Wingertstraße und die Duffesbachstraße sind ausgebaute öffentliche Straßen mit asphaltierter Fahrbahn, gepflasterten Gehwegen und Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de

Keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld, Bevölkerungsstruktur für Mehrfamilienhäuser gute Wohnlage in Alt-Hürth. Für eine Gastronomie dezentrale Lage in einem Wohngebiet.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Gaststätte im Erdgeschoss.

Bauantrag 04.09.1956 als Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohnungen

Baujahr ca. 1957

2004 Konzession Schankbetrieb der derzeitigen Pächterin.

Ca. 1995 Um- und Anbau (u. a. Erweiterung im EG) zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohnungen, Änderung der Erschließung, jetzt von der Duffesbachstraße aus.

Konventionelle Massivbauweise in der typischen Bauart der Baualtersklasse.

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Mauerwerkswände, keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk, beidseitig verputzt.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion, ohne Unterspannbahn mit Tonziegeln, beidseitige Dachaufbauten mit Holz- bzw. Schiefer Verkleidung. Vordach als Satteldach als Holzkonstruktion mit Tonziegeln.

Fassaden:

Rote Klinkersteinfassaden bzw. helle Putzfassaden.

3.3.3 **Ausbau/Ausstattung:**

Wand- und Deckenbehandlung:

KG: Anstrich der unverputzten bzw. verputzten Wand- und Deckenflächen.

Gastronomie EG: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, tlw. Dekor-Deckenbalken und Wände mit Dekor-Mauerwerk, Küche und WC-Räume mit Wandfliesen (h=raumhoch).

Wohnungen: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Bäder mit Wandfliesen (h=raumhoch), Küchen mit Fliesenspiegel.

Fenster:

KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung.

Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Gastronomie EG: Kunststofffenster als Sprossenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden (manuell).

Wohnungen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (manuell).

Türen:

Eingangstür Gastronomie als Holztür mit Verglasung in Holzcharge, Zugangstür Treppenhaus / Gastronomie als Stahltür mit aufgesetzter Holztür in Stahlcharge, Außentür Treppenhaus als Aluminiumtür mit Einfachverglasung, Kellertür als Stahltür, Wohnungs- und Innentüren als glatte Holztüren in Holzcharge, Gastronomie mit Schwingtür zur Küche.

Fußböden:

KG: Estrich

Treppenhaus: Terrazzoboden, tlw. Bodenfliesen

Gastronomie EG: Diele, WC-Räume, Gastraum und Küche mit Bodenfliesen, Terrasse mit Betonpflaster, tlw. Naturstein.

Wohnungen: Wohn- und Schlafräume überwiegend mit Teppich, Küchen und Bäder mit Bodenfliesen.

Treppen:

Hauseingang und Eingang Gastronomie mit Differenzstufen. Kellertreppe als Betontreppe ohne Belag mit Metallgeländer, Geschosstreppenanlage als Betontreppe mit Terrazzostufen.

Sanitärinstallation:

Gastronomie EG: Küche mit Installationsanschlüssen, Herren-WC mit Waschbecken 2 x Urinal mit Druckspüler, WC-Anlage (stehend mit Druckspüler), Damen WC mit Waschbecken und WC-Anlage (stehend mit Druckspüler).

Wohnungen: Appartement 1 und 2 im OG je mit Küchenzeile mit Installationsanschlüssen, Bad mit Waschbecken, Dusche und WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten), Wohnung 3 im DG mit Küche mit Installationsanschlüssen, Bad mit Waschbecken, Eckwanne und WC-Anlage (hängend mit Unterputzspülkasten), Gäste-WC mit WC-Anlage (stehend mit Aufputzspülkasten) und Waschbecken. Dezentrale Warmwasserbereitung.

Elektroinstallation:

Normale, baualtersklassentypische Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, Küchen mit Elektroherdanschluss, Klingelanlage, Elektrodurchlauferhitzer. Elektrounterverteilungen mit FI-Schalter.

Heizungsart:

Gastherme im KG für die Beheizung der Gastronomie (Bj. unbekannt, augenscheinlich überaltert). Wärmeabgabe über Flachheizkörper. Die Wohnungen wurden über die Ölheizung des Nachbarhauses beheizt, zum Ortstermin ist keine Beheizung vorhanden. In einem Appartement Beheizung miete-seits mit mobiler Gaseinzelheizung. Flachheizkörper vorhanden.

Sonstiges:

Zwei Küchen-Abflutrohre sind außenseitig, auf dem Nachbargrundstück, über Dach geführt. Die Berücksichtigung erfolgt als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

3.3.4 **Ausstattungsqualifikation**

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres, bzw. der Modernisierungsjahre mit der Ausnahme der Heizungsanlage der Wohnungen (hier keine Heizung vorhanden).

3.3.5 **Außenanlagen**

Hauszuwegung und Vorbereich mit Betonplattenbelag. Mauerwerks- bzw. Zauneinfriedung, Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus mit Gaststätte	1957	68 Jahre	80 Jahre

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter der Berücksichtigung der ca. 1995 erfolgten Um- und Anbauten, der fiktiv unterstellten Modernisierungen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit wird die Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

Wohnhaus mit Gaststätte: 30 Jahre (fiktives Baujahr 1975)

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Nutzfläche im Erdgeschoss wurde der Flächenaufstellung aus dem Bauantrag übernommen.

Die Außenterrasse und die Wohnungen wurden örtlich aufgemessen (siehe Anlage).

Wohnhaus mit Gaststätte

Gastronomie Erdgeschoss, ohne Terrasse	73,00 m ²
Wohnung 1 – OG	31,00 m ²
Wohnung 2 – OG	26,00 m ²

Wohnung 3 – DG 47,00 m²

Summe Wohn- und Nutzfläche 177,00 m²

=====

Terrasse mit 25 % Ansatz 20,00 m²

Summe Wohn- und Nutzfläche 197,00 m²

3.4 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem für das Baualter weitgehend normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsstau (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- Gastronomie EG: 1 x Urinal defekt,
- keine Heizungsanlage für die Wohnungen vorhanden, ehemals Beheizung über die Ölheizung des Nachbarhauses,
- Wohnung 1, OG – Straßenseite: deutliche Schimmelbildung in Bad und Wohn- und Schlafräum,
- Wohnung 3, DG: Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Dachgaube, Eckwanne im Bad schadhaft, Restarbeiten an Boden- und Wandfliesen nach Reparaturarbeiten in Bad und WC-Raum, Teppichoberböden abgängig, Rollläden Küche defekt.
- Außenputz Gartenseite mit Anstrichstau
- Dachanschlüsse Dachgaube Gartenseite schadhaft

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 50.000,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohnungen und einer gewerblichen Nutzung (Gastronomie) im Erdgeschoss. Baujahr ca. 1957, Um- und Anbau ca. 1995. Das Objekt hat eine Wohn- und Nutzfläche inkl. der Außenterrasse von ca. 197,00 m² (Terrassengröße ca. 20,00 m² bei ¼ Ansatz). Erdgeschoss mit Eingangsbereich, Küche, Schankraum, Gastraum und Sanitäranlagen. Direkte Zugänglichkeit der Außenterrasse vom Gastraum aus, Fläche inkl. Terrasse 93,00 m². Wohnung 1-OG Straßenseite als Einraumwohnung mit Bad und einer Größe von ca. 31,00 m². Wohnung 2-OG Gartenseite als Einraumwohnung mit Bad und einer Größe von ca. 26,00 m². Wohnung 3-DG als Zweizimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad und Gäste-WC mit einer Fläche von ca. 47,00 m². Die Gastronomie verfügt über einen separaten Hauseingang, die Wohnungen werden über ein Treppenhaus erschlossen. Lt. Mietvertrag sind zwei Abstellräume im Kellergeschoss der Gastronomie zugeordnet, nach in Augenscheinnahme im Ortstermin nutzt die Gastronomie den gesamten Keller, Mieterkeller sind nicht vorhanden.

Die Grundrisse entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend durchschnittlichen Wohn- und Gewerbebeansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. Lt. Bauantragsplänen sind im Vorbereich 6 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück möglich.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zu sehen. Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben, jedoch durch den Zustand des Gebäudes eingeschränkt.

Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukrainekriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreisrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mietswohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, welches marktüblich nach dem Ertragswertverfahren bewertet wird, da hier Renditeüberlegungen des Investors das Marktverhalten bestimmen, Eigennutzerinteressen treten in den Hintergrund (Sachwertverfahren) und können vernachlässigt werden.

Bei einer ausreichenden Anzahl von hinreichend vergleichbaren Objekten wird ggf. das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert „kann“ auch auf der Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten (§ 26) ermittelt werden. Da die Ableitung der Sachwertfaktoren und der Liegenschaftszinssätze auf Basis von Bodenrichtwerten erfolgt, wird auch hier auf Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

4.1.1 Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgesetzten Bodenrichtwertzone.

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 450 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; II; 450 m²

(inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Duffesbachstraße

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: 470,00 €/m²

4.1.3 Bodenwert

(I) Bauland – Beitragsfreier Bodenwert

343,00 m² x 470 €/m² = 161.210,00 €

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 161.000,00 €

=====

=====

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

Auf die Durchführung des Sachwertverfahrens wird verzichtet, da dieses Verfahren erfahrungsgemäß bei diesem Bewertungsobjekt nicht zu marktgerechten Werten führt. In diesem Fall ist es sachgerechter auf Basis von marktorientierten Mieten nach dem Ertragswertverfahren die Wertermittlung durchzuführen.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ff. ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen.

Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswertes ist der marktüblich erzielbare jährliche Reinertrag. Hierbei sind in erster Linie die tatsächlich erzielten Erträge von Bedeutung, wobei zu prüfen ist, ob sie auch nachhaltig (langfristig) zu erzielen sind. Gegebenenfalls sind die nach den Erfahrungen angemessenen und erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten und ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so verminderte Reinertrag ist mit dem Kapitalisierungsfaktor zu kapitalisieren, der sich aufgrund des maßgebenden Zinssatzes und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

4.3.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

Gewerbe - EG

93,00 m² x rd. 8,60 €/m²/Monat rd. = 800,00 €/Monat

Whg. 1 - OG

31,00 m² x rd. 12,00 €/m²/Monat rd. = 370,00 €/Monat

Whg. 2 - OG

26,00 m² x rd. 12,00 €/m²/Monat rd. = 310,00 €/Monat

Whg. 3 - DG

47,00 m² x rd. 9,50 €/m²/Monat rd. = 450,00 €/Monat

= 1.930,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

1.930,00 €/Monat x 12 Monate = 23.160,00 €

4.3.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 23.200,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.3.3 Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die ImmoWertV; Anlage 3 unter Berücksichtigung der Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes (Modellkonformität).

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.3.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 4.850,00 €
(= rd. 20,91 %) =====

4.3.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer ergibt sich nach der Barwertformel folgender Kapitalisierungsfaktor.

Liegenschafts-	Restnutzungs-	Kapitalisierungs-
zinssatz	dauer	faktor
3,25 %	30 Jahre	18,98

4.3.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	23.200,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>4.850,00 €</u>
	=	18.350,00 €
./. Bodenertragsanteil: 3,25 % vom Bodenwert	=	<u>5.232,50 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	13.117,50 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
13.117,50 € x 18,98 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	249.000,00 €
Bodenwert	=	<u>161.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		410.000,00 €

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sind im Verfahren hinreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht notwendig.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche von 197,00 m² ergibt sich ein Wohn-/Nutzflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.080,00 €.

4.3.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **410.000,00 €**
=====

4.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) leitet den Vergleichswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, diese notwendige Übereinstimmung trifft regelmäßig nur bei Reihenhäusern bzw. Typenhäusern, die zudem derselben Baualtersklasse und hinsichtlich der Lage vergleichbar bzw. anpassbar sind, zu.

Auf eine Auswertung von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung wird hier verzichtet.

4.4.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

kein Ansatz

=====

=====

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 sind die besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen.

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 50.000,00 €

5.1.2 Küchenabluftrohre

Zwei Küchen-Abluftrohre sind außenseitig, auf dem Nachbargrundstück, über Dach geführt.

In den vorliegenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf eine Nachbarschaftszustimmung. Für die Unwägbarkeiten / Rückbau der Abluftrohre wird ein pauschaler Abschlag vorgehalten

Marktabschlag wegen Unwägbarkeiten / Rückbau = 3.000,00 €

5.1.3 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 50.000,00 €	= 0,00 €
Unwägbarkeiten / Rückbau der Abluftrohre	= 3.000,00 €	= 0,00 €
Summe	= 53.000,00 €	= 0,00 €

5.1.4 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

53.000,00 €

6. Ergebnis

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	410.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -Abschlag	= -	53.000,00 €
	=	357.000,00 €

Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Derartige Wohn- und Geschäftshäuser werden wegen der Renditeüberlegungen des Investors nach Ertragswertgesichtspunkten beurteilt.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Gaststätte, Wingertstraße 22, 50354 Hürth folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 01.12.2025 geschätzt:

Verkehrswert 357.000,00 €

in Worten: dreihundertsiebenundfünfzigtausend €

(incl. Bodenwert)

(Informationsdaten: 357.000,00 € : 197,00 m² = rd. 1.810,00 €/m² Wohnfläche)