

-141-

Amtsgericht Brühl

z. Hd. Frau Schon

Blathasar-Neumann-Platz 3

50321 Brühl

Telefon: 0175 9934181

Internet: www.schlossmann-immobilien.de

E-Mail: info@schlossmann-immobilien.de

Datum: 30.05.2026

Az.: GA-047-120326

Az. Gericht: 141 K 68/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Wesseling, Blatt 5506 eingetragenen **903,600/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 50389 Wesseling, Schützenweg 72, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie an dem Kellerraum, ebenfalls im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Lageplan mit Nr. 89 bezeichnet**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
22.05.2026 ermittelt mit rd.

171.000 €.

Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brühl einsehen.

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 33 Seiten.

„Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Verkehrswert (Stellungnahme)	4
2	Tabellarische Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	6
3	Allgemeine Angaben	7
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	9
4.1	Lage	9
4.1.1	Großräumige Lage	9
4.1.2	Kleinräumige Lage	9
4.2	Gestalt und Form	10
4.3	Naturgefahren	10
4.4	Erschließung, Baugrund etc.	11
4.5	Privatrechtliche Situation	11
4.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
4.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
4.6.2	Bauplanungsrecht	12
4.6.3	Bauordnungsrecht	12
4.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
4.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
4.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	14
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
5.2.2	Nutzungseinheiten	15
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
5.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	16
5.3	Außenanlagen	16
5.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	16
5.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	16
5.4	Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts	16
5.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
5.4.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
5.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
5.6	Beurteilung der Gesamtanlage	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts	18

6.1	Grundstücksdaten	18
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
6.4	Bodenwertermittlung	19
6.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
6.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	21
6.5	Ertragswertermittlung	22
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
6.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
6.5.3	Ertragswertberechnung	25
6.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
6.6	Verkehrswert	31
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
7.3	Verwendete fachspezifische Software	33

1 Verkehrswert (Stellungnahme)

Die Feststellung zum Verkehrswert für den 903,60 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 50389 Wesseling ist auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) 22.05.2026 vorgenommen worden. Der Wertermittlungsstichtag entspricht gleichzeitig dem Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV). Eine vollständige Innen- und Außenbesichtigung konnte auftragsgemäß am 22.05.2026 vorgenommen werden.

Das insgesamt 11.188 m² große Bewertungsgrundstück befindet sich in zentraler Lage in der Stadt Wesseling, welche dem Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen angehört. Gemäß der Übersicht gebietstypischer Werte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte handelt es sich um eine „einfache“ Wohnlage. Die beim Ortstermin wahrgenommene kleinräumige Lage konnte diese Einstufung bestätigen. Eine alsbald absehbare anderweitige Grundstücksnutzung (Vgl. § 2 Satz 2 ImmoWertV) war zum Wertermittlungsstichtag unter Betrachtung der baurechtlichen Gegebenheiten nicht erkennbar.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in der zum 01.01.2026 beschlossenen Bodenrichtwertzone 9604, welche für eine misch- und mehrgeschossige Bebauung festgesetzt worden ist. Der Bodenrichtwert beträgt 360 EUR/m². Das Richtwertgrundstück ist mit einer Geschoszahl von zwei bis drei Vollgeschossen und einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,8 definiert.

Das gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen im Jahr 1972 errichtete Mehrfamilienhaus weist einen zweckmäßigen und baujahrestypischen Grundriss auf. Das Bewertungsobjekt verfügt neben dem Erd- bis 6. Obergeschoss über eine vollständige Unterkellerung. In dem Bewertungsobjekt befinden sich 14 Wohneinheiten, verteilt auf jeweils zwei Wohnungen je Etage. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich neun weitere, bauähnliche Objekte, sodass die Anlage insgesamt über 137 Wohneinheiten verfügt.

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung in dem Haus D (Schützenweg 72) im 2. Obergeschoss rechts sowie an dem Kellerraum, jeweils im Aufteilungsplan mit Nr. 106 gekennzeichnet. Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz, mit Nr. 89 gekennzeichnet. Die Wohnfläche wurde gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen mit rd. 89 m² bemessen. Die Ausstattung des Bewertungsobjektes ist mit Blick auf die heutigen Anforderungen als „durchschnittlich“ bis „baujahrestypisch“ zu bezeichnen. Der Ausstattungsstandard der baulichen Anlagen ist weitestgehend als „gut“ zu bezeichnen.

Aufgrund der laufend durchgeführten Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der Erneuerung der Heizungsanlage in den Jahren 1995 und 1997, dem Austausch der Fenster in den Jahren 2014 und 2016, der Erneuerung des Badezimmers und Gäste-WC's im Jahr 2012, dem Austausch der Innentüren im Jahr 2012 und der Wohnzugstüre im Jahr 2014, sowie der Erneuerung der Haustüranlage im Jahr 2016 konnte ein als „durchschnittlich“ zu bezeichnender Modernisierungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf festgestellt werden. Zwingend notwendige Modernisierungen sind jedoch nicht feststellbar.

Das Sondereigentum wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1995 / 1997 (lt. Energieausweis) beheizt; die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

In dem Grundbuch von Wesseling, Blatt 5506 sind, gemäß Auszug vom 10.03.2026, in Abteilung II keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) sind zum Wertermittlungsstichtag vorhanden und entsprechend berücksichtigt worden. An dieser Stelle wurde das Sondernutzungsrecht am Stellplatz sowie ein festgestellter Schaden gewürdigt

Der ermittelte Marktwert spiegelt nach § 194 BauGB den Preis wider, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist mit Blick auf die Vermietbarkeit s über das Ertragswertverfahren ermittelt worden (Vgl. §§ 27 - 34 ImmoWertV). Die hierfür notwendigen „sonstigen Wertermittlungsdaten“ (Vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) waren von „guter“ Qualität und werden demzufolge als geeignet für die zugrundeliegende Wertermittlung erachtet. Demzufolge war eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes nicht notwendig.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für das Berichtsjahr 2026, mittels Auswertungen der vergangenen Berichtsjahre, durchschnittliche Immobilienrichtwerte ausgewertet und veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt liegt in der Immobilienrichtwertzone 960003, welche für Eigentumswohnungen einen Richtwert von 2.400 EUR je Quadratmeter Wohnfläche ausweist. Angepasst auf die objektspezifischen Merkmale konnte ein angepasster Immobilienrichtwert von 2.270 EUR je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt werden.

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von rd. 171.000 EUR entspricht einen relativen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche von rd. 1.921 EUR und fügt sich demzufolge in die Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte hinreichend ein und plausibilisiert das Verfahrensergebnis zusätzlich. Die Abweichung unterhalb des angepassten Immobilienrichtwertes ist insbesondere auf die Größe der Wohnanlage zurückzuführen, da diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eher niedrigpreisiger im Vergleich zu kleineren Wohnungseigentümergeinschaften gehandelt werden.

Hinsichtlich der Lage sowie der tatsächlichen Objektgegebenheiten wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als plausibel erachtet. Auch unter Betrachtung der derzeitigen Marktentwicklung in der Umgebung wurde der ermittelte Verkehrswert ebenfalls bestätigt.

Für detailliertere Angaben wird auf den Inhalt dieses Gutachtens verwiesen. Die Hinzuziehung der enthaltenen Anlagen und die Beachtung der aufgeführten Quellenangaben wird ausdrücklich empfohlen.

2 Tabellarische Übersicht der Wertermittlungsergebnisse

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
 Flur **22** Flurstücksnummer **174, 413**

in **Wesseling, Schützenweg 72**
 Wertermittlungsstichtag: **22.05.2026**
 Qualitätsstichtag: **22.05.2026**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	452,16	11.188,00	45.711,00	
Summe:			452,16	11.188,00	45.711,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			88,70	1972	80	27	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	7.876,56	1.873,81 € (23,79 %)	1,40	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	515,34 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	58,62 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.927,85 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,71
Verkehrswert/Reinertrag:	28,49

Ergebnisse	
Ertragswert (maßgebend):	171.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	171.000,00 €
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	22.05.2026

Bemerkungen: keine

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; nebst Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz	
Objektadresse:	Schützenweg 72 50389 Wesseling	
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Wohnungsgrundbuch von Blatt Ifd. Nr. Miteigentumsanteile	Brühl Wesseling 5506 1 903,60 / 100.000 MEA
Katasterangaben:	Gemarkung Flur Flurstück Grundstücksfläche	Wesseling 22 174 4.873 m ² (amtliche Fläche)
	Flurstück Grundstücksfläche	413 6.315 m ² (amtliche Fläche)

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin:	-141- Amtsgericht Brühl Blathasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl Auftrag vom 12.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	./.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungstichtag:	22.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	
Qualitätsstichtag:	22.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)	
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2026	
Besichtigungsumfang;	Beginn: Ende:	ca. 13:00 Uhr ca. 13:50 Uhr
	Innen- besichtigung:	vollumfänglich
	Außen- besichtigung:	vollumfänglich
	Belichtung:	gut
	Temperatur:	ca. 24 °C
	Lasermessgerät:	Bosch GLM 50-23 G Lasermessgerät
	Kamera:	iPhone 11

Teilnehmer am Ortstermin:	Patrick Schloßmann, Sachverständiger Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Die Auftraggeberin stellte für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevanten Unterlagen/Informationen zur Verfügung: • Wertermittlungsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV), Ortstermin • Qualitätsstichtag (Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV), Ortstermin • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.03.2026 Die Hausverwaltung stellte für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevanten Unterlagen/Informationen zur Verfügung: • Beschlusssammlungen von 2008 bis heute • Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023, 2024, 2025 • Hausgeldabrechnung 2024 • Wirtschaftsplan 2026 • Energieausweis • Teilungserklärung • Stellplatzplan Der Sachverständige Herr Patrick Schloßmann hat für die Erstellung dieses Gutachtens folgende relevante Unterlagen eingeholt: • Flurkartenauszug (Maßstab 1:1.000) am 26.05.2026 • Stadtplanauszug (Maßstab 1:10.000) am 26.05.2026 • Straßenkartenauszug (Maßstab 1:100.000) am 26.05.2026 • Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9604) zum 01.01.2023 • Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9604) zum 01.01.2024 • Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9604) zum 01.01.2025 • Auszug Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertnummer 9604) zum 01.01.2026 • Auszug Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Erft-Kreis 2026 • Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze für den Rhein-Erft-Kreis 2026 • Auszug Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze AGVGA-NRW Stand: 21.06.2016 • Mietspiegel für die Stadt Wesseling, Stand 01.11.2024 • behördliche und sonstige Auskünfte • Einsicht der Grundakte • Einsicht der Bauakte

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt: Wesseling
	Fläche: 23,37 km ²
	Einwohnerzahl: 38.355 (Stand 31.12.2025)
	Bevölkerungsdichte: 1.641 Einwohner je km ²
	Stadtgliederung: 4 Stadtteile
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 6,1 %

Quellenangaben:
Enzyklopädie Wikipedia
Statistisches Bundesamt

Kaufkraftindex:	Stadtgebiet: 96
	Bund: 100
Arbeitslosenquote:	Stadtgebiet: 6,2 %
	Bund: 6,1 %

Quellenangaben:
Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand 2026
Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand 2026

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 16 km entfernt) Bonn (ca. 16 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 58 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 51n (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 553 (ca. 3 km entfernt) A 555 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wesseling Nord (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln / Bonn Flughafen (ca. 22 km entfernt)
--	---

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wohnlage: Stadtgebiet, geeignet, mittlere Wohnlage Geschäftslage: nur bedingt geeignet, einfache Geschäftslage
---------------------	---

<u>Lagmerkmal</u>	<u>Entfernung</u>
Stadtzentrum	ca. 2 km
Stadtverwaltung	ca. 2 km
Geschäfte; täglicher Bedarf	ca. 1 km
Schulen	ca. 1 km
Kindergärten	ca. 1 km
Ärzte	ca. 3 km
öffentliche Verkehrsmittel	ca. 100 m
Erholungsflächen	ca. 500 m

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	eben

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Straßenfront:</u> ca. 90 m Schützenweg; ca. 125 m Friedensweg <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 62 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 11188,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Übertiefe; Überbreite;
--------------------------------------	--

4.3 Naturgefahren

Starkregengefährdung:	Starkregengefährdungsklasse 2 (SGK 2) Definition: SGK 2 (mittlere Gefährdung): Der Standort befindet sich im unteren Hangbereich oder im mittleren Hangbereich bzw. der Ebene und außerhalb des Datenlayers 'Nähe zu Bächen'
Hochwasser:	Hochwassergefährdungsklasse 2 (HGK 2) Definition: HGK 2 (geringe Gefährdung): statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich)
Seismische Gefährdung (Erdbeben)	Erdbebenzone 1 EMS* VI bis VII *Einstufung gemäß der Europäischen Makroseismischen Skala – EMS-98 (Stufen EMS I – EMS XII) (die nachfolgende Definition/Beschreibung stellt eine sehr starke Vereinfachung und Generalisierung der ausführlichen Fassung dar) EMS VI, Definition: leichte Gebäudeschäden Viele Personen erschrecken und flüchten ins Freie. Einige Gegenstände fallen um. An vielen Häusern, vornehmlich in schlechterem Zustand, entstehen leichte Schäden wie feine Mauerrisse und das Abfallen von z.B. kleinen Verputzteilen. EMS VII, Definition: Gebäudeschäden Die meisten Personen erschrecken und flüchten ins Freie. Möbel werden verschoben. Gegenstände fallen in großen Mengen aus Regalen. An vielen Häusern solider Bauart treten mäßige Schäden auf (kleine Mauerrisse, Abfall von Putz, Herabfallen von Schornsteinteilen). Vornehmlich Gebäude in schlechterem Zustand zeigen größere Mauerrisse und Einsturz und Zwischenwänden.

4.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.04.2026 ist das Bewertungsobjekt (Flurstück 413) im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Lediglich für das Flurstück 174 liegt im nordöstlichen Teil eine Auskunft vor; an dieser Stelle befand sich ein Teil der ursprünglichen Eisengießerei Wesseling Guß (Akz. 14AS18-000), welche 1990 zurückgebaut wurde. Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden festgestellte Bodenverunreinigungen saniert, sodass nach sachverständiger Einschätzung keine Altlastberücksichtigung stattfindet.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wesseling, Blatt 5506, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. Da das Gutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstattet wird, stellt die Eintragung aus Sicht des Sachverständigen keinen Einfluss dar.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	keine Eintragung vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.6 Öffentlich-rechtliche Situation

4.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.04.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsicht der elektronisch geführten Denkmalschutzliste vom 26.05.2026 nicht.

4.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft. Hierzu fand durch den Sachverständigen eine Einsicht der Bauakte statt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich mit Auskunft vom 16.04.2026 erkundet.

4.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

4.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 143 Stellplätze und Garagenplätze sowie 137 Wohneinheiten.

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. 106) ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

5.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; siebengeschossig; unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1972
Modernisierung:	1995 / 1997 Heizungsanlagen 2014 Wohnungseingangstüren 2014 Fenster, 2-fach-verglast, Kunststoff 2016 Fenster, 2-fach-verglast, Kunststoff 2016 Haustüranlage keine weiteren bekannt gem. Beschlussammlungen ab 2008
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 118 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 107 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine erkennbar
Außenansicht:	insgesamt Betonfertigteile, Werkstein

5.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Mieterkeller, Fahrradkeller, Heizungsraum

Erd – 6. Obergeschoss:

Treppenhaus, Aufzug, je zwei Wohneinheiten

5.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton; Abdichtung als Außendichtung mit Bitumenanstrich ausgeführt; Wärmedämmung durch Isolierpappe; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Fertigteile, Beton
Innenwände:	tragende und nicht tragende Innenwände Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen mit Bekiesung

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung Wasserleitungen unbekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Grauguss; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Stahl mit Korrosionsschutz; Rückstauschutz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Blitzschutzanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss

Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1995 / 1997; Stahlradiatoren, tlw. mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

5.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Loggia
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein baujahrestypischer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

5.3 Außenanlagen

5.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Zapfstellen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

5.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

5.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts

5.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie an dem Kellerraum, ebenfalls im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den Bauunterlagen 88,70 m ² ; hierbei ist die Loggia mit 25 % statt wie in den Bauunterlagen mit 50 % gewürdigt
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Keller, 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

5.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	• ausstehende Malerarbeiten nach Feuchtigkeitsschaden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; es besteht ein tlw. baujahrestypischer Unterhaltungsstau; Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter Boden- und Wandbeläge sowie einer überalterten Elektrik

5.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem PKW-Stellplatz, im Lageplan mit Nr. 89 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene ungewöhnlich niedrige Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 9.500 EUR zuzuordnen (hierzu ist dem Sachverständigen leidglich der Endbestand zum 31.12.2024 in Höhe von 9.483,02 EUR bekannt).
Hausgeld (Wirtschaftsplan 2026)	Das umlagefähige Hausgeld inkl. der Heizkosten beläuft sich auf rd. 344,20 EUR mtl.; das nicht umlagefähige Hausgeld beläuft sich auf rd. 49,07 EUR mtl. und die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beläuft sich auf 75,30 EUR mtl., sodass für das Wirtschaftsjahr 2026 ein mtl. Hausgeld in Höhe von 498,00 EUR zu zahlen ist.

5.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 903,600/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 50389 Wesseling, Schützenweg 72 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie an dem Kellerraum, ebenfalls im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Lageplan mit Nr. 89 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Wesseling	5506	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wesseling	22	413	6.315 m ²
Wesseling	22	174	4.873 m ²

Fläche insgesamt:

11.188 m²



Quellenangabe:
Land NRW (2026)
Datenlizenz Deutschland – Tim-Online – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren gem. § 28 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodens. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

6.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

6.4 Bodenwertermittlung

Die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden. Für den Rhein-Erft-Kreis wurden zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei wurden Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Grundlage der nachfolgenden Bodenwertermittlung sind die Modellparameter des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie die §§ 13-17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Quellenangaben:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>;
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,28
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-VIII
Grundstücksfläche (f)	=	11.188 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 360,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 360,00 €/m ²	
GFZ	0,8	1,28	× 1,256	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	11.188	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-III	III-VIII	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 452,16 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 452,16 €/m ²	
Fläche	× 11.188 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 5.058.766,08 € <u>rd. 5.058.766,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.05.2026 insgesamt **5.058.766,00 €**.

6.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zwischen den Stichtagen vom 01.01.2025 zum 01.01.2026 konnte zwar eine marginale Veränderung des Bodenrichtwertes festgestellt werden, jedoch wurde für die Stichtage 01.01.2024 zum 01.01.2025 keine Veränderung festgestellt. Weiterhin liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 unter dem Niveau des Bodenrichtwertes zum 01.01.2023. Daher wäre eine Ableitung einer konjunkturellen Entwicklung der Bodenrichtwertwerte aus Sicht des Sachverständigen nicht sachgerecht.

E2

Bei den Bodenrichtwerten für mehrgeschossige Bebauung wurde als wertbeeinflussendes Merkmal neben der Nutzungsart und der Geschossigkeit auch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Umrechnungskoeffizienten bei abweichender baulicher Nutzbarkeit können dabei aus der Anlage 11 der ehemaligen Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR) abgeleitet werden, sind jedoch darüber hinaus einer gutachterlichen Betrachtung zu unterwerfen. Hier ist die baurechtliche GFZ angesprochen.

Geschossflächenzahlen (GFZ):

GFZ Bewertungsobjekt: 1,28

GFZ Bodenrichtwertgrundstück: 0,80

Umrechnungskoeffizienten (Wertzahl):

1,13

0,90

Anpassungsfaktor GFZ:

Wertzahl Bewertungsobjekt / Wertzahl Bodenrichtwertgrundstück = Anpassungsfaktor

$1,13 / 0,90 = 1,256$

6.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 903,600/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	5.058.766,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	5.058.766,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 903,600/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	45.711,01 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 45.711,01 € <u>rd. 45.711,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2026 **45.711,00 €**.

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags 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 (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) 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 S. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags)Wert 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.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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.

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

6.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten 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 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.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der 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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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 (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 der 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 (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 2. OG re	88,70		7,40	656,38	7.876,56
Summe			88,70	-		656,38	7.876,56

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.876,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.873,81 €
jährlicher Reinertrag	=	6.002,75 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,40 % von 45.711,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	639,95 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.362,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,355
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	119.885,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	45.711,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	165.596,39 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	165.596,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	5.200,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	170.796,39 €
	rd.	171.000,00 €

6.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss das in der ImmoWertV geregelte Wertermittlungsverfahren exakt in der Weise zur Anwendung kommen, wie es vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Ableitung der erforderlichen Daten, nach einem methodisch eindeutig definierten Bewertungsmodell einschließlich der hierfür einschlägigen Modellparameter und unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks, praktiziert worden ist. Berechnungsgrundlage ist das vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis veröffentlichte Bewertungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Die Modellparameter sowie die Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstücks sind dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses zu entnehmen. Das Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses richtet sich nach den §§ 27-34 ImmoWertV und nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW, Stand 06/2016, welches die ImmoWertV ergänzt.

Quellenangaben:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>;
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>;
Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguviz Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1585.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Eine Berücksichtigung von Wohn- und Nutzflächen ist im Bewertungsmodell der ImmoWertV als Modellkomponente spezifisch definiert. Eine Berechnung der Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV vorzunehmen. Für die Bestimmung der Nutzfläche sind die Vorgaben der DIN 277 anzuwenden. Die Wohnflächenangaben entstammen auftragsgemäß den eingereichten Bauunterlagen und sind auftragsgemäß nicht vom Sachverständigen überprüft worden.

Lediglich der Anteil der Loggia wurde mit 25 % statt 50 % i.S.d. WoFIV angepasst. Die Wohnflächenberechnung ist auszugsweise unter Anlage 6 dieses Gutachtens dargelegt.

Rohertrag

Der Rohertrag (Vgl. § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Die zum Wertermittlungsstichtag vereinbarten Erträge sind auf Nachhaltigkeit zu überprüfen und dies Vergleichsweise mit zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträgen (Mietspiegel, Mietpreisübersichten, etc.) abzugleichen. Sofern die tatsächlich erzielten Erträge **erheblich** von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Beim abgerufenen Mietspiegel handelt es sich um einen Mietspiegel nach § 558c BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB ist zum Wertermittlungsstichtag nicht existent. Eine Mietdatenbank nach § 558e BGB ist zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht existent. Mit Blick auf die Bestimmungen des § 558a BGB, können die zum Wertermittlungsstichtag vereinbarten Erträge mittels Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder aber über entsprechend bekannte vereinbarte Entgelte für drei einzelne vergleichbare Wohnungen begründet werden. Für diese Wertermittlung liegen Vergleichsmieten von Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen vor, womit letztere Begründungsmöglichkeit in Verbindung mit dem für die Gemeinde, Stadt oder dem Kreisgebiet veröffentlichte Mietspiegel möglich ist.

Der herangezogene Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Wesseling, Stand 01.11.2024, veröffentlicht durch den Rheinische Immobilienbörse e.V., www.rheinische-immobilienboerse.de, weist für unterschiedliche Wohnungsgrößen unterschiedliche Eingruppierungen entsprechender Baujahresspannen aus. Das Bewertungsobjekt liegt in der Baujahresspanne 1961 bis 1975 in mittlerer Wohnlage für Wohnungen von 70,0 – 89,9 m² Wohnfläche und einer standardmäßigen Ausstattung. Die Mietpreisspanne weist einen Mietzins von 5,90 EUR bis 7,40 EUR je Quadratmeter Wohnfläche aus. Grundsätzlich erachtet der Sachverständige aufgrund des Gebäudecharakters „Wohnanlage/Hochhaus“ und den damit einhergehend hohen Betriebskosten/Nebenkosten eine Orientierung am unteren Spannenwert für sachgerecht; jedoch wurden technische Merkmale wie die Sanitäranlagen und Fenster bereits saniert. Ferner liegt die Veröffentlichung bereits zwei Jahre zurück, sodass unter Betrachtung des steigenden Mietmarktes eine Orientierung am oberen Spannenwert für sachgerecht erachtet wird.

Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf § 32 Abs. 1, S. 2 Nr. 1 bis 3 ImmoWertV sowie der Anlage 3 ImmoWertV und sind bereits einer Wertfortschreibung unterzogen sowie entsprechend den Vorgaben der Anlage 3 ImmoWertV gerundet worden:

Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung

Verwaltungskosten:

- je Eigentumswohnung 439 EUR/Jahr

Instandhaltungskosten:

- je m² Wohnfläche 14,40 EUR/Jahr

Mietausfallwagnis:

- 2 % (vom marktüblichen Rohertrag)

Quellenangaben:
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 88,70 m ² × 14,40 €/m ²	1.277,28 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	157,53 €
Summe		1.873,81 €

Liegenschaftszinssatz

Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (LZS) beziehen sich auf die durchschnittlichen Merkmale der Grundstücke, aus denen sie abgeleitet worden sind, d. h. auf die Grundstücksmerkmale eines fiktiven Normgrundstücks (Liegenschaftszinssatzgrundstücks). Um die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sachgerecht anwenden zu können, ist es daher erforderlich, die Ableitungsmethode, den Bezugsstichtag und vor allem die durchschnittlichen Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der Ausführungen zu § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV bei der Veröffentlichung darzulegen. Die Angaben sind bei Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes in das Gutachten im erforderlichen Umfang zu übernehmen, weil sich nur dadurch der Aussagewert des herangezogenen Liegenschaftszinssatzes erschließt. Bei Anwendung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes müssen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks von den Grundstücksmerkmalen des Referenzgrundstücks durch Zu- und Abschläge angemessen berücksichtigt werden (Vgl. § 9 Abs. 1 S. 2 und 3 ImmoWertV). Generell sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte für bestimmte normierte „Liegenschaftszinssatzgrundstücke“ veröffentlichten Liegenschaftszinssätze jedoch nur im Hinblick auf davon abweichende Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu modifizieren, die den Grundstückswert auf Dauer beeinflussen. Die Zu- und Abschläge, die zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft an den herangezogenen Liegenschaftszinssatz „angebracht“ werden, sollten in ihrer absoluten Gesamthöhe nicht 2,5 Prozentpunkte überschreiten.

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	1,4	1,1	688	75	2.868	7,6*	24	49

Quellenangaben:
© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Erft-Kreis 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.boris.nrw.de.; Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Darst. Ertragswertverfahren, S. 1672. Gutachterausschuss für Grundstückswerte : Grundstücksmarktbericht Rhein-Erft-Kreis, 2026.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für eigengenutzte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen ausgewertet und veröffentlicht. Anhand von 688 Kauffällen konnte ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,4 % festgestellt werden. Da die Merkmale der Auswertung zwar teils abweichend zu den Merkmalen des Bewertungsobjektes sind, sich diese jedoch in Ihren Zinssatz-steigernden und -senkenden Auswirkungen gegenseitig aufheben, erachtet der Sachverständige den ausgewiesenen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % für sachgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen. Demzufolge ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Modellgröße im Bewertungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Hierzu sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Anlage 1 zu §12, Abs. 5, S. 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer veröffentlicht worden. Bei Hinzuziehung eines zusätzlich normierten Wertermittlungsverfahren ist auf eine Harmonisierung dieser Modellkomponente zu achten. Die Gesamtnutzungsdauer orientiert sich an Anlage 1 der ImmoWertV und wird pauschal mit 80 Jahren festgesetzt.

Quellenangaben:
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß § 12 Abs. 5, S.1 ImmoWertV unter Hinzunahme der Anlage 2 zu ermitteln. Die Verteilung der Modernisierungspunkte ist zu begründen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben. Die Restnutzungsdauer kann durch die Modernisierungsmaßnahmen entsprechend dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV auf maximal 70 % der Restnutzungsdauer gestreckt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	2016	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	2012	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0		

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,5	0,0		

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1972 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Wie die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen sind, stellt die Verordnung mit der „Kann-Vorschrift“ des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in das Ermessen des Anwenders. Sie können durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung. Nachfolgend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt, die den Marktwert des Bewertungsgrundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts noch keine Berücksichtigung „in“ dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben. Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ werden also alle vom üblichen Zustand abweichenden individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Bewertungsgrundstücks verstanden. Diese vom Bewertungsmodell abweichenden Modellparameter werden durch einen Modellausgleich nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 ImmoWertV insoweit berücksichtigt, wie diese während des Ortstermins zweifelsfrei festgestellt werden konnten bzw. diese dem Sachverständigen mitgeteilt worden sind.

Quellenangaben

Kleiber, Wolfgang : Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Köln : Reguvis Fachmedien GmbH, 2023. Syst. Einordnung, S. 970.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	5.200,00 €
• Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 89	5.700,00 €
• Malerarbeiten Kinderzimmer	-500,00 €
Summe	5.200,00 €

Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 89:

Entsprechend der Teilungserklärung ist dem Sondereigentum Nr. 106 das Sondernutzungsrecht Nr. 89 an dem oberirdischen Stellplatz zugeordnet. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für östlich der Villa gelegene Außenstellplätze im Wiederverkauf einen durchschnittlichen Kaufpreis von 9.500 EUR mit einer Standardabweichung von 3.800 EUR abgeleitet; der Ableitung lagen 62 Kauffälle zugrunde.

Da der Bodenwertanteil bereits im Sondereigentum berücksichtigt wurde und die Außenstellplätze einen eher einfachen Standard entsprechen, erachtet der Sachverständige einen Ansatz am unteren Ende der Standardabweichung in Höhe von 5.700 EUR für angemessen.

Malerarbeiten Kinderzimmer:

Im linken Kinderzimmer konnte in der hinteren Ecke, angrenzend an die Loggia, ein Wasserschaden festgestellt werden. Gemäß Angaben der Eigentümer ist dieser durch Arbeiten an den Heizungsleitungen in der darüberliegenden Wohnung entstanden; die Ursache ist bereits behoben.

Für die Instandsetzung des Schadens am Sondereigentum werden überschlägige Kosten in Höhe von 500 EUR für sachgerecht erachtet.

6.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **171.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 903,600/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 50389 Wesseling, Schützenweg 72 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie an dem Kellerraum, ebenfalls im Aufteilungsplan mit Nr. 106 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Lageplan mit Nr. 89 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch von Wesseling	Blatt 5506	lfd. Nr. 1
Gemarkung Wesseling	Flur 22	Flurstücke 413, 174

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2026 mit rd.

171.000 €

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Sachverständiger für die Erstellung:

Patrick Schloßmann

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung

Gemäß einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)

Immobilienfachwirt (IHK & EBZ)

Immobilienkaufmann (IHK)

Bankkaufmann (IHK)

Overath, den 30. Mai 2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [5] 10. Auflage Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [6] 3. Auflage Francke u.a. – Immobilienmärkte und Immobilienbewertung
- [7] 3. Auflage Petersen, Schnoor, Seitz – Verkehrswertermittlung von Immobilien
- [8] 24. Auflage Schmitz und Krings – Baukosten 2020/21
- [9] 3. Auflage Hankammer – Schäden an Gebäuden

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2026) erstellt.