DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT
BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 10.02.2025
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.180



G U T A C H T E N

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Zweifamilienwohnhaus (freistehend) mit einem Carport (Erbbaurecht)
In den Vierwinden 21 | 50374 Erftstadt (Köttingen)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasa - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Zwangsversteigerungssache./. XXX
AZ: 141 K 14 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Zweifamilienwohnhaus (Erbbaurecht), freistehend, voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss, sowie ein PKW - Carport.

Bodenwert (unbelastet)			€ 162.400.-
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (erbbauzinsfrei)			**€ 118.500.-**
Grundstücksgröße (Flurstück 324):		580 m²	
Bodenwert je m² (ebf):	€	280.-	
Sachwert			**€ 455.300.-**
Ertragswert			**€ 436.800.-**
Wohnflächen WoFlV:		rd. 257 m²	
Carport:		1 Stck.	
Jährlich marktüblich erzielbarer Rohertrag:	€	25.032.-	
Rohertragsfaktor:		17,45	
Liegenschaftszins:		3,50 %	
Baumängel und -schäden, Imponderabilien:	€	- 10.000.-	
Verkehrswert / Marktwert (rd. € 1.770.- je m² Wohnfläche inkl. PKW - Carport)			**€ 455.000.-**

Erbbauzins (II/1)
als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG
" Erbbauzins von 703,37 Euro jährlich vom 01.07.1977 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Liblar Blatt 02270 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Eingetragenen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.05.1977 am 15.09.1977." **€ 16.700.-**

Vorkaufsrecht (II/2)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Liblar Blatt (…) unter Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.05.1977 am 15.09.1977 ".

€ -.-

Dienstbarkeit (II/3)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG

" Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für Anette Magdalena Toulouse, geb. Kiel, geb. am 16.01.1943, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.04.2001 (UR - Nr. 1498 / 01 KO - Notar Dr. XXX, Bonn, eingetragen am 08.06.2001. "

€ 115.200.-

Inhaltsverzeichnis **Seite**

0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse		2-3
1.	Vorbemerkung		5-6
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung		7
3.	Grundstücksbeschreibung		8-9
4.	Allgemeine Angaben		
	4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung		12
6.	Baubeschreibung		13-17
7.	Bauzahlenberechnung		
	7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
	7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
	7.3	Wohnflächenberechnung (WoFIV)	20-21
8.	Grundbuchdaten		22-23
9.	Wertermittlung		
	9.1	Grundsätze und Verfahren	24-25
	9.2	Bodenwert (unbelastet)	26-27
	9.3	Wert des Erbbaurechtes	28-29
	9.4	Sachwert	30-31
	9.5	Ertragswert	32-33
	9.6	Zusammenstellung	34
	9.7	Verkehrswert / Marktwert (unbelastet)	35
	9.8	Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt.II des Grundbuches	36-38
10.	Anlagen		39-62
	10.1	Bildseiten / Bildübersicht (15 Seiten, 29 Bilder)	
	10.2	Stadtplanausschnitt	
	10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
	10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
	10.5	Bauzeichnungen (2 Seiten)	
	10.6	Wohnrechtfläche (3 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 28.05.2024 (Posteingang 10.06.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 06.08.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 15.07.2024 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

1.) Herr XXX,
2.) der Sachverständige.

Der Gläubiger nahm am Ortstermin nicht teil. Die vordere Einliegerwohnung ist nicht zugänglich geworden.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Brühl zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Brühl eingeholt / recherchiert worden (2. - 16.):

1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.05.2024,
2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 21.06.2024,
3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Brühl, Fachbereich Finanzen vom 26.06.2024,
4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 21.06.2024,
5.) schriftliche Auskunft aus dem örtliche Bau- und Planungsrecht des Bauaufsichtsamtes der Stadt Brühl vom 21.06.2024,
6.) schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes der Stadt Brühl vom 10.07.2024,
7.) Bescheinigung der Stadt Brühl (Amt für Soziales und Migration) gem. WFNG NRW vom 16.08.2024,
9.) Erbbauvertrag UR. - Nr. 746 / 1977 vom 03.05.1977,
10.) Erbbauzinsanpassung der Erzbistum Köln vom 03.05.2021,
11.) Bauschein Nr. 677 / 77 sowie Baubeschreibung der Stadt Erftstadt vom 08.07.1977,
12.) Lageplan i.M. 1:250 Stand 1977,
13.) Baugenehmigung der Stadt Erftstadt vom 18.08.2006,

14.) Bauantrag der Erweiterung eines Zweifamilienhauses sowie Baubeschreibung vom 10.07.2006,
15.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i.M. 1:100 vom 22.11.1976 sowie vom 16.08.2006,
16.) Notarvertrag vom 19.04.2001, Notar Dr. XXX, Köln, UR. - Nr. 1498/2001 KO.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.
Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 sowie der Flächenberechnung mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteinfluss.

Am 10.07.2024 hat durch den Unterzeichner eine Akteneinsicht beim Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamtes der Stadt Erftstadt stattgefunden.

Am 06.02.2025 ist durch den Unterzeichner beim Amtsgericht Brühl (Grundbuchamt) eine Akteneinsicht vorgenommen worden.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Erftstadt liegt Luftlinie gemessen linksrheinisch ca.9 km südwestlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Die Stadt Erftstadt weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf.
Der Stadtteil " Erftstadt - Köttingen " liegt ca. 4,0 km nordöstlich des Erftstädter Zentrums. Der Stadtteil Köttingen hat z.Zt. ca. 3.600 Einwohner (von insgesamt 52.591 Einwohnern in Erftstadt).

Das mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus mit einem PKW - Carport bebaute Grundstück liegt an der Nordseite einer Wohnanliegerstraße im Zentrum des Stadtteils, ca. 290 m östlich der Hauptdurchgangsstraße (" Peter - May - Straße ").

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern (teils gleicher Bauart) und Mehrfamilienwohnhäusern aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich ein Kindergarten, Spielplätze und ein Sportplatz sowie ein Gewerbegebiet (" May - Werke ").

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs bestehen im Stadtteil, bessere Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in den benachbarten Stadtteilen vorhanden. Im Osten grenzen die Forstwirtschaftsflächen und der " Köttinger See " sowie der zugehörigen " Dinnendahlsee " an den Stadtteil an.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Bundesstraße B 265 (" Bonner Straße ") und über die Autobahn A 1 / A 61 (Anschlussstelle " Erftstadt ") mit Anschluss an das Autobahnkreuz " Bliesheim " (A 1 / A 553 / A 61).
Busverbindungen bestehen in der Hauptdurchgangsstraße und der nahen " Peter - May - Straße ".
Ein Bahnhof mit " Park & Ride - System " befindet sich am östlichen Stadtteilrand des benachbarten Stadtteils " Liblar ".

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.
Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Wohnlage bezogen auf den Stadtteil zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:
uneinheitlich,
Grundstücksfront = ca. 23,00 m (" In den Vierwinden "),
Grundstückstiefe = bis ca. 24,00 m.

Topografie:
Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:
Die Straße " In den Vierwinden " ist als Stadtstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 9,00 m (inkl. beidseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. einer Auskunft des Amtes für Straßen, Grünflächen und Friedhöfe der Stadt Erftstadt vom 26.06.2024 werden Erschließungskosten gem. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:
Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 25.06.2024 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.
Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (…) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.
Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:
Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:
Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Erftstadt (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 21.06.2024 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. BP 54 vom 12.07.1977, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WA " - allgemeine Wohngebiet, eingeschossige, offene Bebauung, bei einer GFZ von 0,5, Satteldach / Walmdach.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.
Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:
GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,32
" wertrelevante " GFZ = 0,27

Denkmalschutz:
Das vorgenannte Gebäude ist in der aktuellen Denkmalliste der Stadt Erftstadt (Konservator - Denkmalbehörde) gem. § 2 DSchG NRW nicht als Baudenkmal eingetragen.

Baulasten:
Baulasten gem. § 85 BauO NRW sind nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Erftstadt vom 10.07.2024 auf dem zu bewertenden Grundstück nicht eingetragen.
Auf den unmittelbaren Nachbarflurstücken sind keine begünstigenden Baulasten eingetragen. Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfreie Bodenwert zugrunde gelegt.

*) Abrufbar unter https://www.o-sp.de/erftstadt/karte#mapV2Legen.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Stadt Erftstadt (Amt für Soziales und Migration) vom 16.08.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt innerhalb der Familien eigengenutzt; es bestehen lt. Angabe beim Ortstermin keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Erbbaurechtsgeber:

Stadt Köln
Bereich Liegenschaften Kirchgemeinden
Marzellenstraße 51 - 53
50668 Köln (Altstadt - Nord)

5. Bebauung

Zweifamilienwohnhaus, freistehend,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss, sowie einem PKW - Carport, enthaltend:

Kellergeschoss:
Treppenhaus / Kellerflure, Heizungsraum, Waschküche, Kellerraum, Hausanschlüsse.
Wohnung Nr. 1: Zimmer, Flur, Bad.

Erdgeschoss:
Wohnung Nr. 1: Windfang, Küche, Abstellraum, WC - Anlage, 2 Zimmer, Esszimmer, Wohnzimmer.
Wohnung Nr. 2: Windfang, WC - Anlage, Wohnküche, Esszimmer.

Dachgeschoss:
Wohnung Nr. 1: Galerie, Bad, 3 Zimmer, Flur.
Wohnung Nr. 2: Galerie, Bad, Zimmer.

Besonders zu bewerten:

- Kamin,
- Kelleraußentreppe (Betontreppe, Fliesenbelag, Metallrohrhandlauf),
- Terrassenüberdachung (Metall / Glaskonstruktion, Stegplatten),
- Außen - Schwimmbad,
- PKW - Carport (Holzkonstruktion, " Trespa - Platten).

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:
allgemeiner Stahlbeton- und KS - Mauerwerksbau

Decke über Kellergeschoss:
Stahlbetondecke, Holztreppe, Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:
Stahlbetondecke, Holztreppe, Holzgeländer mit Holzhandlauf.

Dach:
Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Ziegeldeckung, Zinkteile, Schieferfläche, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:
Wärmedämm - Verbundsystem, Putzflächen, Anstrich (weiß, schwarz), Sockel farbig abgesetzt (grau).

Fußböden:
Entsprechend den Nutzungsbereichen:
KG: Estrich, Parkett, Wohnung: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: Parkett, Bäder / WC - Anlage: Naturstein, Fliesen.

Fenster:
PVC - Fenster (rot / Folie), Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, teils Metallfenster.

Türen:
Holz - Haustüren (rot, schwarz, Strukturglas), Klingel- und Briefkastenanlage, Innentüre: Holztüren und Holzzargen mit Anstrich (weiß), Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:
Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, teils Sichtmauerwerk (KS - Mauerwerk), Anstrich, Bäder / WC - Anlage: Wandfliesen.
Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:
Gäste - WC (EG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Kleinformatige Fliesen (hellgrau, raumhoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Bad (DG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, bindet, Handwaschbecken, Badewanne mit Handbrause, Duschtasse mit Kunststoffabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Naturstein (weiß, orthogonal verlegt), Naturstein (teils ca. 1,50 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale Ausstattung, dem Modernisierungsjahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten normaler Standard.

Heizung / Warmwasserbereitung:
Gaszentralheizung (" Wolf ", Baujahr ca. 2015) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Gas, Telefon:
PV - Anlage, Baujahr ca. 2023, 8,50 KW, Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:
Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:
Das Bad und ein Zimmer im Kellergeschoss sind nach der Flut (Hochwasserereignis) seit 2021 noch nicht restlos fertiggestellt worden. Der Innenausbau des Hauses entspricht normalen Wohnansprüchen.
Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind einfacher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres / Modernisierungsjahres / -phasen.

Baujahr:
Geschätzt ca. 1977, Erweiterung sowie Modernisierung des Hauses ca. 2006.

Grundrisslösung:
Gut bis befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich geschnitten, individuelle Grundrisse, als Zweifamilienwohnhaus.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel AWMF = $\frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema " Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen " gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein hoher Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Befriedigend; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 46 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Haus) sind im Vergleich zu einem Zweifamilienwohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 151. Ergänzung.

- (ehem.) Feuchtschäden im Kellergeschoss sowie die Restarbeiten nach der Flut (Hochwasserereignis),
- Schäden an der Fassade / Fensterbänke,
- Restarbeiten Außenanlagen,
- allgemeine erhöhte Abnutzungs- und Gebrausspuren,

pauschale Wertminderung wegen
Baumängel / -schäden: € 20.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 78.- bei rd. 257 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.
Für die noch auszuführenden Restarbeiten wird ein mittlerer Ausbaustandard zugrunde gelegt.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumlufttechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:
Grünanlagen, Einfriedungen, Pflasterungen, Schwimmbad, Teich, Zugangswege, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.
Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 16.06.2006 sowie die Berechnung vom 10.07.2006 ermittelt, Maße teils abgegriffen.

Zweifamilienwohnhaus

KG:	6,88 x 6,37 + 8,12 x 7,80	=	107,16	m²
EG:	6,88 x 6,37 + 8,12 x 7,80 + 6,50 x 5,82 + 5,51 x 2,09	=	156,51	m²
DG: *)	6,88 x 6,37 + 8,12 x 7,80 + 6,50 x 5,82	=	144,99	m²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			**408,66**	**m²**

PKW - Carport

EG:	3,10 x 8,60	=	**26,66**	**m²**

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 16.06.2006 sowie Berechnung vom 10.07.2006 ermittelt. Maße teils abgegriffen.

Zweifamilienwohnhaus mit einem Carport

Grundfläche:			
156,51 m² + 26,66 m²		=	183,17 m²
Geschossfläche (EG) *):			
156,51 m²		=	156,51 m²
Grundstücksfläche (Flurstück 324):			
580 m²		=	580,00 m²
GRZ:	183,17 m² / 580 m²	=	**0,32**
" wertrelevante GFZ ":	156,51 m² / 580 m²	=	**0,27**

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenberechnung gem. WoFlV

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 16.06.2006 sowie die Berechnung vom 10.07.2006 ermittelt, abzgl. 3 % für Putzflächen etc. (Rohbaumaße).

Zweifamilienwohnhaus

Wohnung Nr. 1

Kellergeschoss

Flur.		=	12,40 m²
Bad:		=	5,65 m²
Zimmer:		=	28,58 m²
			46,63 m²
	46,63 m² x 0,97	=	45,23 m²

Erdgeschoss

Windfang:		=	4,64 m²
Küche:		=	7,22 m²
Abstellraum:		=	2,06 m²
WC - Anlage:		=	2,06 m²
Zimmer:		=	8,37 m²
Zimmer:		=	5,65 m²
Esszimmer:		=	14,66 m²
Wohnzimmer:		=	35,44 m²
			80,10 m²
	80,10 m² x 0,97	=	77,70 m²

Dachgeschoss

Galerie:		=	11,49 m²
Bad:		=	6,86 m²
Zimmer:		=	12,11 m²
Zimmer:		=	14,85 m²
Zimmer:		=	18,11 m²
Flur:		=	3,80 m²
			67,22 m²
	67,22 m² x 0,97	=	65,20 m²

Gesamtwohnfläche:		**188,13 m²**

Wohnung Nr. 2

Erdgeschoss

Windfang:		=	5,69 m²
WC - Anlage:		=	1,90 m²
Wohnküche:		=	23,85 m²
Esszimmer:		=	8,77 m²
			40,21 m²
	40,21 m² x 0,97	=	39,00 m²

Dachgeschoss

Galerie:		=	12,69 m²
Bad:		=	4,60 m²
Zimmer:		=	13,30 m²
			30,59 m²
	30,59 m² x 0,97	=	29,67 m²

Gesamtwohnfläche:		**68,67 m²**

Zusammenstellung der Wohnflächen

Zweifamilienwohnhaus

Wohnung Nr. 1	:	188,13 m²	
Wohnung Nr. 2	:	68,67 m²	
			256,80 m²
Gesamt:			**256,80 m²**

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche gem. WoFlV mit rd. 257 m² (ohne Terrasse) angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 sowie der Flächenberechnung mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten (Erbbaugrundbuch)

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 29.05.2024; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Liblar
Blatt	2095
Gemarkung	Liblar
Flur	6
Flurstück	324
Widmung	Gebäude- und Freifläche, In den Vierwinden 21.
Größe	580 m²

Erbbaurecht eingetragen auf dem Grundbuch von Liblar in Abt. II Nr. 9 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 15.09.1977. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des Grundstücks ist die Katholische Kirchengemeinde St. Josef Köttingen (Pfarrfonds) eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.05.1977 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 15.09.1977.

Abt. I / Eigentümer / -in (Erbbaurechtsnehmer)	-	XXX, geb. am XX.XX.XXXX.
Abt. II	• lfd. - Nr. 1	*Erbbauzins von 703,37 Euro jährlich vom 01.07.1977 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Liblar Blatt 02270 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Eingetragenen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.05.1977 am 15.09.1977,*
	• lfd. - Nr. 2	*Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Liblar Blatt (…) unter Nr. 12 des*

Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.05.1977 am 15.09.1977,

- lfd. - Nr. 3 *Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für XXX, geb. XXX, geb. am XX.XX.XXXX, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.04.2001 (UR - Nr. 1498 / 01 KO - Notar Dr. XXX, Bonn, eingetragen am 08.06.2001,*

- lfd. - Nr. 4 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 14 / 24). Eingetragen am 13.05.2024.*

Durch das o.g. Reche / Eintragung in Abt. II / Nr. 1 und 3 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert beeinflusst.

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II/2 / 4 des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlich im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (Teil 3, Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß Teil 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (Abschnitt 3, § 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert (unbelastet)

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 280.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Erftstadt - Liblar, für die Bodenrichtwertzone Nr. 5062, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige, bei einer Grundstücksgröße von 600 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m² per 01.01.2024	€	280.-	
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.			
€ 280.- je m² x 1,00	€	280.-	
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (580 m² / 600 m²)			
€ 280.- je m² x 1,01 *)	€	283.-	rd.
Eine Anpassung aufgrund der Orientierung des Gebäudes im Vergleich zu den Richtwertkriterien erfolgt nicht.			
€ 283.- je m² x 1,00 *)	€	283.-	
	€	283.-	
abgerundet	€	280.-	

*) Umrechnungskoeffizient (WZ) lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

**) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2024, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (südöstliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nordöstliche Orientierung).

580 m² Vorderland (Flurstück 324), (bis ca. 30 m Grundstückstiefe) á € 280.-	€	162.400.-
-- m² erstes Hinterland, (über ca. 30 m bis 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
-- m² zweites Hinterland, (über ca. 60 m Grundstückstiefe) á € -.-	€	-.-
	€	162.400.-
Bodenwert (ebf), unbelastet *)	**€**	**162.400.-**

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 257 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. dem PKW - Carport) von rd. €/m² 632.-.

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) **Modellkonformer Bodenwert**
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Wert des Erbbaurechtes

" Das Erbbaurecht ist nach der Definition (…) das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. "

Folgende Eckdaten sind aus dem vorliegenden Erbbaugrundbuchauszug vom 29.05.2024, dem Erbbaurechtsbestellungsvertrag vom 03.05.1977, Notar XXX, Köln, UR. - Nr. 746 / 1977 und Schreiben zur Neuberechnung des Erbbauzinses vom 25.06.2024 entnommen worden:

- Das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgrundbuch von Liblar, Blatt 2095) ist bestellt auf die Dauer 99 Jahre und endet mit Ablauf des Monats September 2076. Restlaufzeit zum Stichtag 06.08.2024: rd. 52 Jahre,
- Gem. Erbbaurechtsübertragungsvertrag ist der Erbbauzins wie folgt wertgesichert:
  " Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt für das Basisjahr 1970 = 100 Punkte festgestellte Lebenshaltungskosten Index für einen Vier - Personen - Arbeitsnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der zuletzt veröffentlichten Monat Indexzahl = 144,3 verändert, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins in demselben Verhältnis. Die Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses wird jedoch jeweils nur zu dem für den Monat Dezember eines durch 5 teilbaren Jahren sich ergebenden Prozentsatz für die folgenden 5 Jahre verbindlich, sofern sich die Indexzahl bis zu diesem Monat mindestens bis zu einer durch 10 teilbaren Zahl verändert hat. "
- Der vertragliche Erbbauzins beträgt zum Stichtag lt. Schreiben des Erzbistums Köln, Generalvikariat Bereich Liegenschaften Kirchgemeinden Fachbereich Erbbaurechte Land zur Neuberechnung des Erbbauzinses vom 25.06.2024, einem jährlichen Erbbauzins von € 703,37,
- Die Erbbauzinspflicht ist als Reallast zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers einzutragen,
- *Der Grundstückseigentümer hat einen Heimfallanspruch an dem Erbbaurecht, 1.) wenn die erbbauberechtigten in Konkurs geraten oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht angeordnet wird, 2.) wenn die Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe von zwei Jahresbeträgen im Rückstand sind (§ 9 Abs. 3 EVO), 3.) wenn die*

Erbbauberechtigten den Vorschriften dieses Vertrages, soweit sie in den §§ 4 - 5 und 11 - 14 enthalten sind, zuwiderhandeln.

- *Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück errichten Gebäude bei einer öffentlich - rechtlichen oder dem Bundesaufsichtsamt für Privatversicherung unterstellten Versicherungsanstalt dauernd zum vollen Wertgegen Brandschäden versichert zu halten und dem Grundstückseigentümer auf Verlangen hiervon einen Nachweis zu erbringen.*
- Bodenwert (unbelastet) zum Stichtag € 162.400.- (siehe S. 27 des GA).

Der angemessene Jahreszins zum Stichtag beträgt 3,50 % *) des Bodenwertes € 162.400.- x 3,50 / 100	€	5.684.-
Der vertragliche Erbbauzins zum Stichtag beträgt rd.:	€	- 703.- rd. **)
Differenz:	€	4.981.-

Die Erbbauzinsreallast beeinflusst nicht den Wert des Erbbaurechtes, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

Bei einem Zinssatz von 3,50 % und einer Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Stichtag von rd. 52 Jahren (Rentenbarwertfaktor gem. Anlage WertV = 23,80, Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte sind seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesen worden) errechnet sich das Erbbaurecht an dem vorgenannten Grundstück mit:

€/p.a. 5.684.- x 23,80	€	135.300.- rd.
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei gem. ZVG)	**€**	**135.300.-**

*) Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2024 wird als üblicher / angemessener Erbbauzins ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser in Höhe von 3,50 % angesetzt.

**) Das Gericht legt einen Ersatzwert fest, wenn der dinglich abgesicherte Erbbauzins in Abt. II/1 vom Ersteher übernommen werden muss (siehe 9.8 Barwert der Erbbauzinsreallast). 703,37 € p. a. lt. Auskunft des XXX XXX vom 25.06.2024.

9.4 Sachwert

Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit einem Carport (Erbbaurecht).

Baujahr:	ca. 1977, Sanierung und Erweiterung ca. 2006.
NHK - Typ 2010:	1.01 (Einfamilienhäuser)
Normalherstellungskosten:	655.- €/m² bis 1.260.- €/m² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	814.- €/m²
Bauindex, Basis 2015:	182,8 (Wohngebäude, Mai 2024 / 2. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.488.- €/m² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	409 m²

Wohnhaus:	409 m²	á €	1.488.-	€	608.600.- rd.

zuzüglich:

(…) besonders zu bewertende Bauteile (Kelleraußentreppe, Kamin, Terrassenüberdachung, PV - Anlage, Carport), pauschal	€	58.200.-
	€	666.800.-
(fiktive) Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (AWMF) - gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -	x	0,5750
(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen - gem. § 36 ImmoWertV -	€	383.400.-
Außenanlagen, Zeitwert - wie unter 6.) beschrieben, anteilig -	€	26.800.-
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (Bodennutzungswert, erbbauzinsfrei) - gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -	€	135.300.-
(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	545.500.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl sowie des Kellerteilausbaus von 2,30) wie folgt:
€/m² 814.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,828 (Index) = €/m² 1.487,99 = rd. €/m² 1.488.-.

Erbbaurechtsfaktoren geben gemäß § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an. Die Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen der § 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2024, weist für Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken für den Teilbereich der freistehenden Einfamilienhäuser einen Erbbaurechtsfaktor von 0,88 (± 0,20) aus. Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung des Stadtteils, der Restlaufzeit der Erbbauvertrages, der Wohnfläche sowie der Grundstücksgröße, des mäßigen Bauzustandes, des Risikopotentials ein durchschnittlicher Marktanpassungsabschlag von ca. 12 % (SWF = 0,88) auf den (vorläufigen) Sachwert angehalten und objektbezogen mit insgesamt rd. € 65.500.- angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	545.500.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	- 65.500.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert:	€	480.000.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Restarbeit, Imponderabilien, pauschal	€	- 20.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	-.-
- Sonstige Werterhöhung	€	-.-
(Marktangepasster) **Sachwert** (Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit einem Carport (Erbbaurecht))	**€**	**460.000.-**

9.5 Ertragswert

Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit einem Carport (Erbbaurecht).

Baujahr: ca. 1977, 2006 Sanierung und Erweiterung.

Wohnfläche WoFlV: rd. 257 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Erftstadt, Stand April 2024, fiktiv Gruppe 3 (bezugsfertig zwischen 1990 bis 2004), in mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse B, sind für Wohnungen von 50 m² bis 69,90 m²: €/m² 6,70 bis €/m² 8,20, für Wohnungen von 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 6,40 bis €/m² 7,80 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilienscout24.de " wird ein durchschnittlicher Mietpreis lagetypisch von €/m² 11,64 ausgewiesen.
Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 9,20 ausgewiesen.

Das Objekt wird innerhalb der Familien eigengenutzt, aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen:

Wohnfläche (EG - DG):	69	m²	á €	8,00	=	€	552.-	rd.
Wohnfläche (KG - DG):	188	m²	á €	8,00	=	€	1.504.-	rd.
Carport:	1	Stck.	á €	30,00	=	€	30.-	
monatlich:						€	2.086.-	
jährlicher Rohertrag:						€	25.032.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:								
13,75 €/m² Instandhaltungsrücklage								
(bei rd. 257 m² Wohnfläche, zuzüglich						€	3.534.-	rd.
104,00 € je Carport)						€	104.-	
351,00 € Verwaltung je WE						€	702.-	
46,00 € je Carport						€	46.-	
2,00 % Mietausfallwagnis						€	501.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 19,68 %)						€	- 4.887.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks Übertrag:						€	20.145.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:		€	20.145.-
abzüglich:			
3,50 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) *)			
rd. € 162.400.- x 0,035		€	- 5.684.- rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:		€	14.461.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
fiktive Restnutzungsdauer	46 Jahre		
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -	22,70		
Ertragswert der baulichen Anlage:			
€ 14.461.- x 22,7		€	328.300.- rd.
Bodenwert des Erbbaurechtes (Bodennutzungswert)		€	135.300.-
(Vorläufiger) Ertragswert		€	463.600.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Restarbeiten, Imponderabilien, pauschal -		€	- 20.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
		€	443.600.-
Ertragswert (Freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit einem Carport (Erbbaurecht))		**€**	**443.600.-**

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogenen Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miethöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2024 wird als üblicher / angemessener modellkonform Erbbauzins ein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser in Höhe von 3,50 % angesetzt.

9.6 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45*), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln "* (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	**€**	**460.000.-**
(…) enthaltener Bodennutzungswert (erbbauzinsfrei gem. ZVG *)	€	135.300.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (…) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	**€**	**443.600.-**

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 20.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung, Seite 17) sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.7 Verkehrswert / Marktwert - unbelastet -

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes: *" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".*

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz. Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.
Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert (unbelastet) zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

€ 455.000.-

(in Worten: Vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 1.770.- je m² Wohnfläche (rd. 257 m²) bzw. dem 18,18 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 10.02.2025



Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
- digitalisierte Unterschrift / Stempel -

Urheberschutz
Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

9.8 Werteinfluss der Rechte / Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (Ersatzwertvorschläge)

a) In Abt. II, Nr. 1 des Grundbuches von Liblar, Blatt 2095 besteht folgende Eintragung:

" Erbbauzins von 703,37 Euro jährlich vom 01.07.1977 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Liblar Blatt 02270 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Eingetragenen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.05.1977 am 15.09.1977. "

Barwert der Erbbauzinsreallast:
Der vertraglich vereinbarte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungsstichtag gemäß Auskunft der XXX XXX (Erbbaurechtsgeber / Grundstückseigentümer) für das o.g. Grundstück € 703,37 p. a.. Der Erbbauzins ist wertgesichert (siehe 9.3 Wert des Erbbaurechtes).

Folgende Eckdaten liegen der Ersatzwertberechnung zugrunde:

Zinssatz (LZ):	3,50 %
Barwertvervielfältiger:	23,80
Restlaufzeit des Erbbaurechtes:	rd. 52 Jahre

€ 703,37 x 23,80 =	€	16.700.- rd.
Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:		
als Barwert der Erbbauzinsreallast (II/1):	**€**	**16.700.-**

b) In Abt. II, Nr. 2 des Grundbuches von Liblar, Blatt 2095 besteht folgende Eintragung:

" Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Liblar Blatt … unter Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.05.1977 am 15.09.1977. "

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Befugnis ein, eine bestimmte Sache zu denselben Bedingungen zu erwerben, die der Verkäufer in einem Kaufvertrag mit einem Dritten vereinbart hat (sog. Erwerbsrecht). Gem. einschlägiger Literatur *) ist der Wert eines

*) Siehe " Verkehrswertermittlung von Grundstücken ", Kleiber, 9. Auflage 2022.

Vorkaufsrechtes daran zu messen, inwieweit es dem Vorkaufsberechtigten einen Vorteil gewährt. Gem. einschlägiger Literatur heben sich für den vorliegenden Fall die Vor- und Nachteile des Vorkaufsrechts auf, sodass kein elementarer erkennbarer Werteinfluss besteht.

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:
als Wert des Vorkaufsrechts (II/2): **€ -.-**

c) In Abt. II, Nr. 3 des Grundbuches von Liblar, Blatt 2095 besteht folgende Eintragung:

" Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für XXX, geb. XXX, geb. am 16.01.1943, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.04.2001 (UR - Nr. 1498 / 01 KO - Notar Dr. XXX, Bonn, eingetragen am 08.06.2001. "

In dem vorliegenden Kaufvertrag (Notar Dr. XXX, Köln, UR.- Nr. 1498 / 2001 KO, Erwerber Eheleute XXX und Anette Magdalena Toulouse als Voreigentümer) befindet sich in Abschnitt II, 3.) folgendes Wohnungsrecht:

" Die Übergeber behalten sich als Gesamtberechtigten gemäß § 428 des Bürgerlichen Gesetzbuches das lebenslängliche Wohnungsrecht an allen Räumen der sog. " Hauptwohnung " (wie im anliegenden Grundriss gelb schraffiert) des auf dem veräußerten Grundbesitz aufstehenden Wohnhauses vor, und zwar dergestalt, das Recht dem Überlebenden von ihnen ungeschmälert zusteht. Zu diesem Wohnungsrecht gehört ferner das Recht zur Mitbenutzung aller gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, insbesondere die Mitbenutzung von Hof und Garten. Der Eigentümer hat des und die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume und Einrichtungen stets in ordnungsmäßigem, gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand zu erhalten. Die Ausübung des Wohnungsrechtes / Wohnungs- und Mitbenutzungsrechtes ist unentgeltlich.

Weiterhin räumt der Erwerber dem Veräußerer auf dessen Lebensdauer ein unentgeltliches Wohnungsrecht an der Erdgeschosswohnung und Dachgeschoss und ein Nutzungsrecht der zum gemeinschaftlichen sowie Garten Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen sowie der Garage ein.

Jährlicher Nachteil aus: entgangener, marktüblich jährlich, erzielbarer Rohertrag	€	18.048.-
Jährlicher Vorteil aus: Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten (hier: 18,26 % Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV)	€	- 3.297.-
	€	14.751.-

Berechtigte:
Frau XXX,
geboren am 16.01.1943

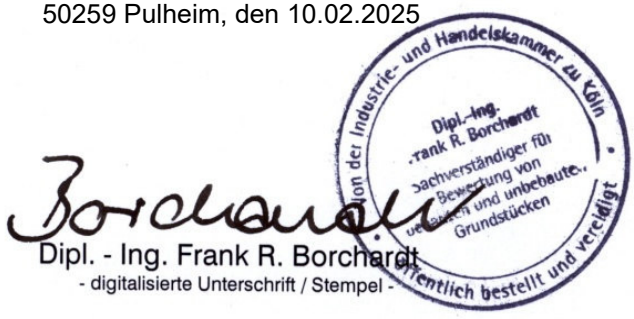
Alter der Berechtigten am Stichtag:		rd. 81 Jahre
Leibrentenbarwertfaktor *) für einer 81 -jährigen Frau bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,50 %		7,8108
€ 14.751.- x 7,8108	€	115.200.- rd.
Barwert des Wohnrechtes	€	115.200.-

Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG:
als Wert des Wohnungsrechtes (II/3):

€ 115.200.-

Die Wertminderung des belasteten Grundstückes stellt einen reinen mathematischen Schätzwert dar, der nur als theoretischer Ausgangswert, ohne Berücksichtigung der Marktlage des mit dem Altenteil belasteten Grundstücks, zu beurteilen ist.

50259 Pulheim, den 10.02.2025



Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
- digitalisierte Unterschrift / Stempel -

*) Entspricht dem Versicherungswert $ä_Y$ einer lebenslänglich jährlich vorschüssig zahlbaren Rente nach der Sterbetafel 2020 / 202.

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT
BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht, Hauseingang	1 - 2
• Kellertreppe, Heizungsanlage	3 - 4
• Hausanschlüsse	5 - 6
• Zimmer, Bad (KG)	7 - 8
• Treppe, Zimmer (EG)	9 - 10
• WC - Anlage (EG), Zimmer (DG)	11 - 12
• Bad	13 - 14
• Flur, Zimmer	15 - 16
• Hauseingang	17 - 18
• Zimmer, Küche (EG)	19 - 20
• Fassaden, Garten	21 - 22
• Carport	23 - 24
• Schwimmbad, Teich	25 - 26
• Seitenansicht, Rückansicht	27 - 28