

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das mit einer Einfamilien-
Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie mit einer
Pkw-Garage mit Anbau bebaute Grundstück Gemarkung
Vochem, Blatt 510, Flur 2, Flurstück 148/301,
Fronhofweg 42,
50321 Brühl - Vochem,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 21/25 -

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

Auftragsdatum : 05.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 26.09.2025

Wertermittlungstichtag : 26.09.2025

Qualitätstichtag : 26.09.2025

Verkehrswert : EUR 514.000,-

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	6
2.3	Grundstücksbeschreibung	7
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	11
3.1	Baubeschreibung	11
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	18
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	21
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFIV)	22
3.5	Außenanlagen	24
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Vochem, Flur 2, Flurstück 148/301	25
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.3	Bodenwertermittlung	29
4.4	Sachwertermittlung	31
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31

4.4.2	Sachwertberechnung	35
4.5	Ertragswertermittlung	41
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
4.5.2	Ertragswertberechnung	44
4.6	Verkehrswertermittlung	48
5	Zusammenfassung	49

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 05.08.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Vochem, Blatt 510 eingetragenen, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie mit einer Pkw-Garage mit Anbau bebauten Grundstücks

- Gemarkung Vochem, Flur 2, Flurstück 148/301, Hof- und Gebäudefläche, „Fronhofweg 42“¹ in der Größe von 883 m²

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Freitag, den 26.09.2025, 14.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:

- Herr XXXXX, Teileigentümer des Objekts
- Frau XXXXX, Familienangehörige des Teileigentümers, Herrn XXXXX
- sowie die Unterzeichnende.

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

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht : Brühl

¹ Die Anschrift bzw. der Straßename wurde im Bestandverzeichnis des Grundbuches mit „Fronhofweg 42“ und somit nicht korrekt eingetragen.

Grundbuch von	: Vochem, Blatt 510
Gemarkung	: Vochem
Flur	: 2
Flurstück	: 148/301
Größe	: 883 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil - XXXXX, geboren am XXXXX - zu 1/2 Anteil -
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Recht auf Legung, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Verbot leitungsgefährdender Handlungen zugunsten des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (ursprüngliche Berechtigte). Eingetragen unter Bezug auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Köln- I B Ent 57/51 – vom 12. Dezember 1952 am 24. Januar 1953. Von Blatt 0418 hierher übertragen am 22. März 1979. Neue Berechtigte des o. g. Rechts aufgrund Umwandlung durch Ausgliederung ist die Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872). Unter Bezugnahme auf den Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 11.11.2019 (UR- Nr. 449/2019, Notar XXXXX) berichtet am 25.11.2021. ¹

¹ siehe Punkt 2.3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 21/25).
Eingetragen am 14.04.2025.

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

2.2 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt in Brühl. Die Stadt Brühl liegt im Süden des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen, südlich von der Stadt Köln. Köln grenzt mit dem Stadtteil Meschenich an den Brühler Nordosten.

Die Stadt Brühl hat insgesamt 11 Stadtteile. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Vochem, an der Südostseite der Straße „Fronhofweg“ und wird von dieser Straße aus erschlossen. Die Römerstraße verläuft südöstlich des Bewertungsgrundstücks und ist durch einen schmalen Grünstreifen von diesem abgetrennt. Die Straße „Fronhofweg“ ist als ruhige Anliegerstraße, die Römerstraße als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusehen.

¹ siehe Punkt 2.3

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Einfamilien-Doppelhaushälfte „Fronhofweg 42“ mit einer Einliegerwohnung sowie mit einer Garage mit Anbau bebaut. Die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern, als Doppelhäuser, in offener Bauweise.

Die Stadt Brühl hat einschließlich aller Stadtteile ca. 45.600 Einwohner. Der Stadtteil Vochem hat ca. 4.700 Einwohner.

Die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 25 km).

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Brühl vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind ebenfalls in Brühl vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Brühl-Ost“ zu der Bundesautobahn 553 liegt in ca. 3 km Entfernung. Die Bundesautobahn 553 verbindet Brühl mit den Bundesautobahnen 1 (Trier - Köln - Bremen) und 61 (Venlo - Koblenz). Die Bundesstraße 265 (Köln - Schleiden) verläuft ca. 2 km westlich des Bewertungsobjekts.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Kierberg“ befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbahn liegt ca. 450 m, die nächstgelegene Bushaltestelle ca. 400 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten. Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der südöstlich des Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 883 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt.

Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 12,80 m an die Straße „Fronhofweg“ und ist ca. 69,00 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau.

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

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

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

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Doppelhaushälfte sowie mit einer Pkw-Garage mit Anbau bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das Grundstück liegt, bis zu einer Tiefe von ca. 40 m von der Straßengrenze aus gesehen, im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „99001 Bauzonen - Ordnungsziffer 1“ der Stadt Brühl. Dieser weist für diese Teilfläche des Grundstücks folgende Festsetzungen auf:

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,2.

Baulinien wurden nicht festgesetzt. Die durch die straßenseitige Front der Nachbarbebauung gegebenen Linien sind jedoch einzuhalten. Bei der o. g. Teilfläche des Grundstücks handelt es sich somit um baureifes Land. Bauten für Wohnzwecke sind, bei offener Bebauung, nur bis zu einer Tiefe von 15 m parallel der o. g. Linien gestattet. Die auf diesem Grundstücksbereich vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der planungskonformen Zulässigkeit.

Für den restlichen Bereich des Grundstücks (ab einer Tiefe von ca. 40 m von der Straßengrenze aus gesehen) liegt kein Bebauungsplan vor. Diese Teilfläche des Grundstücks ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Brühl als „Grünfläche“ ausgewiesen. Eine Bebauung dieses Grundstücksbereichs ist nicht möglich.

In Abteilung II (Ifd. Nr. 1) des Grundbuchs wurde, zugunsten der Westnetz GmbH in Dortmund, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt zulasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen: „Recht auf Legung, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Verbot leitungsgefährdender Handlungen.“

Das o. g. Recht wurde ursprünglich im Jahr 1953 zugunsten der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen eingetragen und im Jahr 2021 auf die jetzige Berechtigte, die Westnetz GmbH in Dortmund, übertragen. Hinsichtlich der vorliegenden Eintragung liegen sowohl in der Grundakte als auch im Landesarchiv Nordrhein-Westfalen keine Informationen oder Lagepläne über die getroffenen Vereinbarungen vor. Der Unterzeichnenden wurden, trotz einer schriftlichen Auskunftsanfrage und mehreren telefonischen Nachfragen diesbezüglich, bis heute keinerlei Informationen von der aktuellen Berechtigten, der Westnetz GmbH in Dortmund, mitgeteilt.

Genauere Angaben hinsichtlich des o. g. Rechts und der diesbezüglich getroffenen Vereinbarungen können aufgrund der fehlenden Unterlagen nicht gemacht werden. Die Leitungsführungen mit Leitungsmittellinie sowie die Maststandorte sind jedoch auf der katasteramtlichen Basiskarte eingetragen (siehe Anlage).

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Fläche des Bewertungsgrundstücks durch Freileitungen überspannt wird. Auf dem Grundstück ist kein Strommast vorhanden.

Wie es aus der Basiskarte zu entnehmen ist, handelt es sich hierbei um eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Die Leitungsmittellinie liegt parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze, in einem Abstand von ca. 20 m.

Die Hochspannungsleitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu Gunsten der Leitungsbetreiber gesichert. In der Regel wird der begünstigte Stromverteilnetzbetreiber hierdurch berechtigt, auf dem Grundstück in einem genau festgesetzten Grundstückstreifen (Schutzstreifen mit Leitungsmittellinie als Mittelachse), Hochspannungsleitungen nebst Zubehör zu führen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen jederzeit zu benutzen. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen im Schutzstreifen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die durch ihren Wuchs den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Auch sonstige Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung oder des Zubehörs beeinträchtigen oder gefährden können, sind untersagt.

Wie bereits erwähnt, grenzt das Grundstück im Nordwesten mit einer Breite von ca. 12,80 m an die Straße „Fronhofweg“ und ist ca. 69,00 m tief. Die Leitungsmittellinie liegt, in einem Abstand von ca. 20 m, parallel zur rückwärtigen Grenze des Grundstücks. Die Mittelachse sowie eine Teilfläche des Schutzstreifens liegen somit im vorgenannten, im Flächennutzungsplan der Stadt Brühl als „Grünfläche“ ausgewiesen, nicht bebaubaren Grundstücksbereich.

Der Wert des vorgenannten, in Abteilung II (Ifd. Nr. 1) des Grundbuches eingetragenen Rechts wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten, gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjekts ausgewiesen.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Einfamilien-Doppelhaushälfte „Fronhofweg 42“ mit einer Einliegerwohnung sowie mit einer Pkw-Garage mit Anbau bebaut.

Das Wohnhaus setzt sich aus einem Haupthaus und einem Anbau zusammen. Das Haupthaus wurde, laut Bauakte ursprünglich im Jahr 1954, einseitig angebaut, voll unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Das Erdgeschoss des Haupthauses bzw. das Wohnzimmer der hier befindlichen Hauptwohnung wurde, laut Bauakte im Jahr 1968, durch einen nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin erweitert. Dieser Anbau wurde im Jahr 1972 aufgestockt. Die Fläche des aufgestockten Raumes dient als Erweiterung des Wohnzimmers der im Dachgeschoss befindlichen Einliegerwohnung. Die rückwärtige Traufe des Haupthausdaches wurde, vermutlich bei der Aufstockung des Anbaus, höher gelegt. Weiterhin wurde im Dachgeschoss, im Jahr 1986, eine straßenseitige Dachgaube errichtet. Der Hausanbau ist, abweichend von dem Genehmigungsplan, tlw. unterkellert.

Die im Erdgeschoss befindliche Hauptwohnung ist in sich abgeschlossen. Der Treppenaufgang mündet in den offenen Flur des Dachgeschosses. Somit ist die im Dachgeschoss befindliche Einliegerwohnung nicht in sich abgeschlossen. Eine separate Vermietung der Wohnungen ist aufgrund vorgenannter Gegebenheit nicht möglich.

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

Das Kellergeschoss des Gebäudes kann sowohl über das Treppenhaus als auch über eine Betonaußentreppe vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus begangen werden.

Bei der Garage handelt es sich um ein, ursprünglich im Jahr 1954, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erstelltes, tlw. einseitig an das Wohnhaus angebautes, nicht unterkellertes Nebengebäude (Hauswirtschaftsraum). Das Nebengebäude wurde nachträglich, im Jahr 1965 zu einer Garage umgebaut und durch einen rückwärtigen, räumlich vom Garagenraum abgetrennten, als Hauswirtschaftsraum (Nutzfläche ca. 12 m²) dienenden Anbau erweitert. Der im Hauswirtschaftsraum befindlichen Küchenzeile wird, im Rahmen der Wertermittlung, aufgrund des Alters und des Zustandes kein gesonderter Wert beigemessen. Eine zwischen der Garage und dem Wohnhaus befindliche Teilfläche des Garagenraumes wurde als Abstellraum abgetrennt. Eine Türöffnung führt von hier aus zum Zimmer II der Erdgeschosswohnung.

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

Die folgende Gebäudebeschreibung beruht auf den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie auf den vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Angaben aus den vorliegenden Bauunterlagen bzw. Auskünften während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus (Haupthaus mit Anbau):**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: in Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: mit Rauputz versehen und gestrichen, Giebelwand im Bereich des Dachgeschosses mit Schieferplatten verkleidet
Decken	: vermutlich über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke, ansonsten als Stahlbetondecken
Treppen	: Betontreppe mit Fliesenbelag und Metallhandlauf zum Kellergeschoss; dreistufige Betontreppe mit Kunststeinbelag vom Hauseingangsbereich zur höher gelegenen Ebene der Erdgeschosswohnung; geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss
Dach	: Haupthaus: ungleichschenkliges Satteldach mit unterschiedlichen Traufhöhen (Traufe zum rückwärtigen Bereich hin höher gelegen) und Ziegeleindeckung; Anbau: Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Zink
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
Heizung	: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser-Versorgung	: über Heizung bzw. Elektrodurchlauferhitzer

- Fenster : doppelverglaste Kunststofffenster, tlw. mit verriegelbaren Fenstergriffen, eine doppelverglaste Kunststofffenstertür vom Zimmer II der Erdgeschosswohnung zum seitlich des Garagenraumes befindlichen Abstellraum, im Kellergeschoss tlw. als einfach verglaste Metallkellerfenster mit Schutzgitter
- Fensterbänke : Außen: aus Klinker
Innen: in Stein
- Rollläden : Kunststoffrollläden, tlw. elektrisch betrieben bzw. mit elektrischem Gurtwickler, programmierbar
- Türen : Hauseingangstür als Metall-/Kunststofftür mit verglastem Lichtausschnitt; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. mit verglastem Lichtausschnitt; im Kellergeschoss als lackierte Metalltüren in Metallzargen, Kelleraußentür als Metalltür mit verglastem Lichtausschnitt
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Besondere Bauteile und Einrichtungen : Dachgaube mit Schieferplatten verkleidet; Einstufiges Eingangspodest mit Kunststeinbelag; Eingangsüberdachung als auskragende Platte mit Seitenwindschutz als Metallrahmen mit Glasfüllung (Drahtglas); dreistufige Betontreppe mit Metallgeländer vom Hausanbau zum rückwärtigen Grundstücksbereich; Kelleraußentreppe in Beton mit Metallgeländer
- Zustand : In dem Gebäude wurden, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, in den letzten Jahren diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Hierbei wurden, laut seinen Angaben im Jahr 2014, alle Zu- und Abwasserleitungen erneuert. Der Heizkessel und die Heizkörper wurden ebenfalls erneuert. Im Jahr 2015 wurde die Elektrik komplett erneuert. Die Holztreppe sowie die Parkettbodenbeläge wurden geschliffen und neu lackiert. Im Dachgeschoss wurden die Natursteinfliesen der Bodenbeläge neu verlegt und die Küchenanschlüsse erneuert. Ferner wurde im Kellergeschoss eine Rückstauklappe im Boden der Waschküche eingebaut. Im Jahr 2016 wurden im Hausanbau die Fenstertür und die Fenster erneuert. Ferner wurden im Erdgeschoss des Anbaus sowie im Zimmer I und in der Küche der Erdgeschosswohnung elektrisch betriebene Rollläden eingebaut bzw. die Rollläden wurden elektrisch nachgerüstet (mit elektrischem Gurtwickler). Die Hauseingangstür sowie das im Treppenhaus befindliche Fenster wurden ebenfalls im Jahr 2016 erneuert. Im Dachgeschoss des Anbaus wurden die Fenster 2019 erneuert. Die Wohnungen und das Treppenhaus wurden, im Jahr 2018, renoviert und die Wände tlw. neu verputzt. Ferner wurden, laut Angaben des Teileigentümers, im Zimmer II des Erdgeschosses Anschlüsse für ein Duschbad installiert (vermutlich für WC, Waschtisch und Dusche; nicht alle genau ersichtlich). Der Kamin wurde 2018 durch den Schornsteinfeger überprüft und instandgesetzt. Der Kaminofenanschluss ist, laut Angaben des Teileigentümers, vorhanden.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Die Wandtapeten lösen sich zum Teil. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

Es fehlen zum Teil die Übergangprofile der Türschwellen. Im Flur der Erdgeschosswohnung ist der Bodenbelag stellenweise beschädigt. Die Türblätter und Türzargen sind ebenfalls stellenweise beschädigt. Laut Angaben des Teileigentümers wurden, wie bereits erwähnt, im Zimmer II des Erdgeschosses Anschlüsse für ein Duschbad installiert. Eine genaue Überprüfung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Sanitärobjekte sind nicht vorhanden. In der Erdgeschosswohnung ist bereits ein Duschbad vorhanden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, von einer Nutzung dieses Raumes als Wohn- oder Abstellraum ausgegangen. Im Treppenhaus ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. Im Zimmer I des Dachgeschosses sind die Fensterdichtungen beschädigt. Ferner weist die Außenwand unterhalb der Fensterbank und im unteren Bereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Zimmer II des Dachgeschosses weist die Decke stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Eingangsbereich des Dachgeschossbades sind die Bodenfliesen bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt. Die Sanitärobjekte waren stellenweise leicht verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und die Betonböden sind zum Teil beschädigt.

Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: ca. 1,98 m
Erdgeschoss	: ca. 2,48 m
Dachgeschoss	: ca. 2,49 m

Pkw-Garage mit Anbau:**Ausstattung und Ausführung:**

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Beton
Mauerwerk	: massiv
Fassade	: mit Rauputz versehen und gestrichen
Decke	: in Stahlbeton
Dach	: im vorderen Bereich als Satteldach mit Ziegeleindeckung, ansonsten als Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fenster	: ein einfach verglastes Holzfenster im Garagenanbau
Fensterbänke	: Außen: aus Klinker Innen: in Stein
Tür/ Tore	: dreiflügeliges Metalltor mit verglasten Lichtausschnitten (Drahtglas) zum Garagenraum, eine Holzschiebetür zum seitlich des Garagenraumes befindlichen Abstellraum, eine Stahltür vom Garagenraum zum rückwärtigen Grundstücksbereich, eine Holztür mit verglastem Lichtausschnitt vom Garagenanbau zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Fußboden	: gefliest

- Wandbehandlung : im Garagenraum und im seitlichen Abstellraum verputzt und gestrichen, im Garagenanbau tapeziert und gestrichen
- Deckenbehandlung : im Garagenraum und im seitlichen Abstellraum gestrichen, im Garagenanbau tapeziert und gestrichen
- Zustand : Das Gebäude weist einen noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Garagentor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Im Garagenraum weisen die Wände im unteren Bereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Der Zugang zum seitlichen Abstellraum ist, aus brandschutztechnischen Gründen, über eine feuerhemmende Tür zu erfolgen (siehe Genehmigungsplan). Dieser erfolgt zurzeit jedoch über eine einfache Holzschiebetür. Die vom Garagenraum zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Metalltür ist stellenweise beschädigt. Im Garagenanbau weist die Wand unterhalb des Fensters Feuchtigkeitsschäden auf.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die vorhandenen Grundrisspläne wurden mit der Örtlichkeit verglichen und, soweit erforderlich, ergänzt. Die als Anlage verwendeten Zeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Wohnhaus (Haupthaus mit Anbau):

Kellergeschoss:

- Kellerraum I : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit styroporplatten verkleidet

- Kellerraum II : Betonboden, Wände und Decke gestrichen
- Kellerraum III : Betonboden, Wände ohne Verkleidung, Decke mit Styroporplatten verkleidet, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Heizungsraum : Betonboden, Wände tlw. verputzt und gestrichen, ansonsten nur gestrichen, Decke mit styroporplatten verkleidet
- Waschküche : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Styroporplatten verkleidet, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Flur : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit styroporplatten verkleidet
- Erdgeschoss:**
- Flur/ Treppenhaus: : Boden mit Kunststeinplatten befestigt, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Hauptwohnung:
Wohnzimmer : Boden mit Mosaikparkettbelag, Wände tapeziert und gestrichen, eine Wand tlw. mit Fototapete verkleidet, Decke tapeziert und gestrichen, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
- Zimmer I : Holzdielenboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Zimmer II : Laminatbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümer sind Anschlüsse für WC, Waschtisch und Dusche vorhanden
- Küche : Holzdielenboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen

- Flur : Boden mit Mosaikparkettbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Duschbad : mit Hänge-WC, Waschtisch und Dusche, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Feuchtraumpaneelen verkleidet
- Terrasse : Boden gefliest, vom Wohnzimmer sowie vom Nebengebäude aus zu begehen

Dachgeschoss:

Einliegerwohnung:

- Wohnzimmer : Boden mit Natursteinfliesen verlegt, Wände tapeziert und gestrichen, eine Wand tlw. mit Fototapete verkleidet, Decke mit furnierten Paneelen verkleidet
- Zimmer I : Boden mit Natursteinfliesen verlegt, Wände tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Paneelen verkleidet
- Zimmer II : Boden mit Natursteinfliesen verlegt, Wände tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Decke mit furnierten Paneelen verkleidet
- Küche : Boden mit Natursteinfliesen verlegt, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Flur : Boden mit Natursteinfliesen verlegt, Wände tapeziert, Decke mit furnierten Paneelen verkleidet

Bad : mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände ca. 2,20 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen

Die Grundrisseinteilung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Die im Erdgeschoss befindliche Hauptwohnung ist in sich abgeschlossen. Der Treppenaufgang mündet in den offenen Flur der im Dachgeschoss befindlichen Einliegerwohnung. Diese ist somit nicht in sich abgeschlossen.

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über ein einstufiges Eingangspodest. Die Erdgeschosebene liegt um drei Stufen höher als die Ebene des Hauseinganges. In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden. Eine Barrierefreiheit wird im Innenbereich der Gebäude durch Bewegungsflächen von 1,20 x 1,20 Meter ermöglicht. Damit ein Raum rollstuhlgerecht ist, braucht es jedoch Bewegungsflächen von 1,50 x 1,50 Meter, um Rollstuhlfahrern das Wenden zu ermöglichen. Im vorliegenden Wohnhaus ist dies nicht durchgehend umsetzbar (Raumbreite in den Verteilerfluren beider Wohnungen tlw. nicht ausreichend).

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus (Haupthaus mit Anbau):

Haupthaus:

8,75 m x 8,45 m x 2

+ 8,73 m x 8,43 m

221,47 m²

Hausanbau:

3,90 m x 3,28 m x 2

+ 3,26 m x 1,40 m

30,15 m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus

251,62 m²

Pkw-Garage mit Anbau:

10,21 m x 4,50 m

- 3,50 m x 0,24 m

45,11 m²**Bruttogrundfläche Pkw-Garage****45,11 m²****3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an
Wohnflächenverordnung (WoFIV)****Wohnfläche Wohnhaus:****Erdgeschoss:**

Hauptwohnung:

Wohnzimmer

3,98 m x 3,35 m

+ 3,89 m x 2,98

24,93 m²

Zimmer I

2,89 m x 4,40 m

12,72 m²

Zimmer II

2,86 m x 3,05 m

8,72 m²

Küche

3,31 m x 4,05 m

13,41 m²

Flur

3,01 m x 1,22 m

3,67 m²

Duschbad

1,53 m x 1,93 m

2,95 m²**Wohnfläche Erdgeschoss****66,40 m²****Dachgeschoss:**

Einliegerwohnung:

Wohnzimmer

4,01 m x 3,31 m

+ 3,88 m x 3,20 m

25,69 m²

Zimmer I 3,33 m x 4,08 m - 1,06 m x 1,01 m x ½	13,05 m ²
Zimmer II 4,55 m x 2,90 m - 1,00 m x 1,01 m x ½	12,69 m ²
Küche 3,05 m x 2,86 m	8,72 m ²
Flur 1,42 m x 2,09 m + 1,12 m x 0,89 m	3,96 m ²
Bad 1,54 m x 2,90 m - 0,64 m x 0,42 m	<u>4,20 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss	68,31 m²
<u>Wohnfläche Wohnhaus:</u>	
Wohnfläche Hauptwohnung	66,40 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	<u>68,31 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	134,71 m²

3.5 Außenanlagen

An Hausanschlüssen sind Wasser, Strom, Gas und Kanal vorhanden.

Unmittelbar vor dem Wohnhaus ist das Grundstück mit Rasen eingegrünt und mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Der Vorgarten ist zum Bürgersteig hin mit einer niedrigen Mauer eingegrenzt. Die Zuwegung zum Wohnhaus bzw. die Zufahrt zur Garage ist mit Verbundpflastersteinen befestigt. Zum seitlich angrenzenden Nachbargrundstück ist ebenfalls eine niedrige Mauer vorhanden.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine mit Fliesen ausgelegte Terrasse vorhanden. Ein mit Beton befestigter Gartenweg führt zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Ansonsten ist der rückwärtige Grundstücksbereich mit Gras sowie mit diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen.

Ein Teil des Niederschlagwassers der Dachflächen wird, laut Bauakte, in zwei Regenwassertanks gespeichert. Diese befinden sich, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Weitere Angaben können diesbezüglich nicht gemacht werden, da eine Begehung dieses Bereiches aufgrund des tlw. verwilderten Gartens nicht möglich war.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich zum Teil in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Bodenbelag der Zufahrt ist stellenweise beschädigt. Die niedrigen Grenzmauer im vorderen Grundstücksbereich weisen stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Der Vorgarten sowie der Garten im hinteren Grundstücksbereich befinden sich zum Teil in einem ungepflegten Zustand. Der Fliesenbelag der Terrasse ist stellenweise beschädigt.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Vochem, Flur 2, Flurstück 148/301

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Brühl - Vochem (Richtwertzone 3022) EUR 500,- /m².

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I
- Grundstücksgröße: 800 m².

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hält die Unterzeichnende es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks sowie der planungsrechtlichen Gegebenheiten (siehe Punkt 2.3) wird die folgende Vorgehensweise als sachgerecht und angemessen erachtet: Eine Fläche von 512 m² (bis zu einer Tiefe von ca. 40 m von der Straßengrenze aus gesehen) wird den Gebäuden zugeordnet und mit dem o.g. Richtwert für baureifes Land bewertet. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung dieser Teilfläche hält die Unterzeichnende einen Zuschlag auf den o.g. Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für sachgerecht und angemessen. Für die den Gebäuden zuzuordnende Teilfläche ermittelt sich somit ein Bodenwert in Höhe von EUR 550,- /m².

Die restliche Fläche des Grundstücks dient als Grünfläche. Dieser Bereich wird mit 10 % des o.g. korrigierten Bodenwertes, somit mit EUR 55,-/m² bewertet.

Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke wird wie folgt ermittelt:

512 m ² à EUR 550,00 /m ²	EUR 281.600,-
371 m ² à EUR 55,00 /m ²	EUR 20.405,-
<hr/>	
883 m ²	EUR 302.005,-

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 26.09.2025, bei einer Größe von 883 m²

EUR 302.005,-.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, der vorläufigen Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. der Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der **vorläufige Sachwert** der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der durchschnittlichen (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände abzuleiten.

Die durchschnittlichen **Herstellungskosten** der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „EUR/m² Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100)

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

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile (wie z. B. Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, Balkone, Dachgauben usw.) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird als „**Normobjekt**“ bezeichnet. Der Wert der o. g. Gebäudeteile ist zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (**besonders zu veranschlagende Bauteile**).

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

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

Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Der vorläufige Sachwert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedung, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadenfreien Objekten abzuleiten werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadenfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Sachwertberechnung

Die Summe aus dem Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks (siehe unter Punkt 4.4.1).

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis des Preisverhältnisses im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr (NHK 2010) an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 134,3. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 189,6.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:

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

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

Gebäudeart (2.01): KG, EG, DG voll ausgebaut.

Standardstufe 2 (24,9 %) EUR 685,00/m² BGF

Standardstufe 3 (71,5 %) EUR 785,00/m² BGF

Standardstufe 4 (3,6 %) EUR 945,00/m² BGF

$EUR\ 685,00 \times 24,9\ \% + EUR\ 785,00 \times 71,5\ \% + EUR\ 945,00 \times 3,6\ \% = EUR\ 765,86/m^2$

Gebäudeart (2.33): nicht unterkellert, EG, OG, Flachdach.

Standardstufe 2 (24,9 %) EUR 820,00/m² BGF

Standardstufe 3 (71,5 %) EUR 940,00/m² BGF

Standardstufe 4 (3,6 %) EUR 1.135,00/m² BGF

$EUR\ 820,00 \times 24,9\ \% + EUR\ 940,00 \times 71,5\ \% + EUR\ 1.135,00 \times 3,6\ \% = EUR\ 917,14/m^2$

Gebäudeart (2.13): KG, EG, OG, Flachdach.

Standardstufe 2 (24,9 %) EUR 695,00/m² BGF

Standardstufe 3 (71,5 %) EUR 800,00/m² BGF

Standardstufe 4 (3,6 %) EUR 965,00/m² BGF

$EUR\ 695,00 \times 24,9\ \% + EUR\ 800,00 \times 71,5\ \% + EUR\ 965,00 \times 3,6\ \% = EUR\ 779,80/m^2$

Mischkalkulation für das Wohnhaus:

EUR 765,86 x 88,0 % + EUR 917,14 x 6,5 % + EUR 779,80 x 5,5 % = EUR 776,46/m²

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR 776,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 1.471,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 1.471,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 1.471,00/m ²

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Pkw-Garage mit Anbau:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart (14.1):	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

NHK 2010 für das Nebengebäude (Garage mit Anbau) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:

Standardstufe 3 (70 %)	EUR 245,-/m ² BGF
Standardstufe 4 (30 %)	EUR 485,-/m ² BGF

EUR 245,00 x 70 % + EUR 485,00 x 30 % = EUR 317,00/m²

NHK pro m ² BGF im Basisjahr (2010)	EUR 317,00/m ²
NHK pro m ² BGF am Bewertungsstichtag	EUR 601,00/m ²
Regionalfaktor x 1,00	EUR 601,00/m ²
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR 601,00/m ²

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 23.500,- geschätzt (*Dachgaube EUR 12.000,-; Eingangsüberdachung mit Seitenwindschutz und Eingangspodest EUR 2.500,-; Betontreppe vom Hausanbau zum rückwärtigen Grundstücksbereich EUR 1.000,-; Kelleraußentreppe EUR 8.000,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 Jahren und für das Nebengebäude (Garage mit Anbau) mit 60 Jahren anzusetzen.

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (siehe unter Punkt 4.4.1).

In dem Wohnhaus wurden bereits einige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe unter Punkt 3.1). Ferner wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Sanierungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen ausgeführt werden. Dementsprechend werden die hierfür anfallenden Kosten in Abzug gebracht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, des zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung festgestellten Zustands und der o. g. Gegebenheiten auf 35 Jahre (fiktives Baujahr 1980), die des Nebengebäudes auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1975) geschätzt.

Zeitwert der Außenanlagen

Für das Bewertungsobjekt wird ein pauschaler Ansatz als Anteil der Gebäudesachwerte für die Außenanlagen angesetzt. In der vorliegenden Wertermittlung wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet Marktanpassungsfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ab. Im Grundstücksmarktbericht wird der Marktanpassungsfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, bei einem Bodenrichtwert in Höhe von EUR 500,-/ m², mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 500.000,- mit 1,09 ermittelt.

Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 490.481,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten, der Objektsart und der Marktsituation mit 1,10 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (siehe unter Punkt 4.4.1).

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (siehe unter Punkt 3.1) auf den Verkehrswert des Objektes wird pauschal auf EUR 25.000,- geschätzt (*tlw. Sanierung des Kellergeschosses EUR 12.000,-; Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der in den Zimmern I und II des Dachgeschosses vorhandenen Feuchtigkeitsschäden sowie Behebung dieser und Beseitigung der Folgeschäden EUR 8.000,-; Einbau einer feuerhemmenden Tür vom Garagenraum zum seitlichen Abstellraum EUR 1.500,-; Restarbeiten wie Ausbesserung des Bodenbelages im Flur des Erdgeschosses sowie im Dachgeschossbades, Einbau der fehlenden Übergangprofile im Türschwellerbereich, Feststellung der Schadensursache hinsichtlich der gelösten Wandtapeten und Ausbesserung dieser, Erneuerung der tlw. beschädigten Fensterdichtungen EUR 3.500,-*).

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

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus (Haupthaus mit Anbau):

251,62 m ² BGF x EUR 1.471,- /m ²	EUR 370.133,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 23.500,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 393.633,-
– Alterswertminderung 56 % ¹	EUR 220.434,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 173.199,-

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

Pkw-Garage mit Anbau:

45,11 m ² BGF x EUR 601,- /m ²	<u>EUR 27.111,-</u>
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 27.111,-
– Alterswertminderung 83 % ¹	<u>EUR 22.502,-</u>
Sachwert Pkw-Garage mit Anbau	EUR 4.609,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 173.199,-
Sachwert Pkw-Garage mit Anbau	<u>EUR 4.609,-</u>
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 177.808,-
+ Sachwert der Außenanlagen	<u>EUR 10.668,-</u>
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 188.476,-
+ Bodenwert	<u>EUR 302.005,-</u>
vorläufiger Sachwert	EUR 490.481,-
10 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,10)	<u>EUR 49.048,-</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 539.529,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²	<u>EUR 25.000,-</u>
marktangepasster Sachwert	EUR 514.529,-

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 26.09.2025, somit

EUR 514.529,-.

¹ bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei linearer Abschreibung

² Bauschäden und Baumängel

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere **Baumängel und Bauschäden**, oder Abweichungen von marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Nettokaltmiete/Monat

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

Die im Dachgeschoss befindliche Einliegerwohnung ist, wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, nicht in sich abgeschlossen. Der Treppenaufgang endet in den offenen Flur der Einliegerwohnung. Von einer separaten Vermietung der Wohnungen kann aufgrund vorgenannter Gegebenheit nicht ausgegangen werden.

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

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m² bis 109,9 m² und in durchschnittlicher Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 6,70/m² bis EUR 8,20/m². Die Basismiete für das Wohngebäude wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, der Lage, des Baujahres und der Grundrissanordnung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; Wohnlage durchschnittlich; fiktives Baujahr 1980, Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit EUR 7,45/m² ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete für das Wohnhaus abgeleitet. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Größe des Objekts (Wohnfläche 134,71 m²) eine Miete von EUR 7,15/m² ermittelt (Abschlag in Höhe von 4 %). Für die Nutzung des Kellers, der Dachspitze und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 30 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 9,30/m². Diese Miete wird für das Wohnhaus bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete des Nebengebäudes (Garage mit Abstellraum und Anbau) ist nicht in dem vorgenannten Mietansatz enthalten. Für dieses Gebäude wird zusätzlich eine monatliche Miete in Höhe von EUR 80,00 angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind (siehe unter Punkt 4.5.1).

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten sind wie folgt begründet: Bezüglich des Wohnhauses wurden die Verwaltungskosten mit EUR 400,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m² Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 17,21 % des Rohertrages. Bezüglich des Nebengebäudes (Garage mit Anbau) wurden die Verwaltungskosten mit EUR 45,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 17,08 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins

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

Bei der Ertragswertermittlung wird unter Berücksichtigung der diesbezüglich vorliegenden Daten, der Lage, der Größe und der sonstigen Objektmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % unterstellt.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 35 Jahre (fiktives Baujahr 1980), die des Nebengebäudes (Garage mit Anbau) auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1975) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Auswirkung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert des Objektes wird, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt, pauschal auf EUR 25.000,- geschätzt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden für die Ausbesserung der Außenanlagen (vermietbarer Zustand) zusätzlich Kosten in Höhe von EUR 1.000,- in Abzug gebracht.

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

134,71 m ² x EUR 9,30 /m ² x 12 Monate	EUR 15.034,-
– Bewirtschaftungskosten 17,21 %	<u>EUR 2.587,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 12.447,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,5 % von EUR 264.704,- ¹	<u>EUR 3.971,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 8.476,-
x Kapitalisierung mit 1,5 % und einer	
Restnutzungsdauer von 35 Jahren	
Barwertfaktor: 27,08 ²	<u>EUR 229.530,-</u>
Ertragswert Wohnhaus	EUR 229.530,-

Pkw-Garage mit Anbau:

EUR 80,00 /Monat x 12 Monate	EUR 960,-
– Bewirtschaftungskosten 17,08 %	<u>EUR 164,-</u>
jährlicher Reinertrag	EUR 796,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,5 % von EUR 16.896,- ¹	<u>EUR 253,-</u>
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 543,-
x Kapitalisierung mit 1,5 % und einer	
Restnutzungsdauer von 10 Jahren	
Barwertfaktor: 9,22 ²	<u>EUR 5.006,-</u>
Ertragswert Pkw-Garage mit Anbau	EUR 5.006,-

Zusammenstellung:

Ertragswert Wohnhaus	EUR 229.530,-
Ertragswert Pkw-Garage mit Anbau	<u>EUR 5.006,-</u>
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR 234.536,-
+ Bodenwert	<u>EUR 302.005,-</u>
vorläufiger Ertragswert	EUR 536.541,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ³	<u>EUR 26.000,-</u>
Ertragswert	EUR 510.541,-

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum
Bewertungsstichtag, dem 26.09.2025, somit

EUR 510.541,-.

¹ anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche

² gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

³ Bauschäden und Baumängel, Kosten für die Ausbesserung der Außenanlagen

4.6 Verkehrswertermittlung

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren (siehe unter Punkt 4.2). Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 514.529,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt EUR 510.541,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit $\frac{3}{4}$ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit $\frac{1}{4}$ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dementsprechend EUR 513.532,-.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Vochem, Blatt 510 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Vochem, Flur 2, Flurstück 148/301, Hof- und Gebäudefläche, „Fronhofweg 42“ in der Größe von 883 m² wird zum Bewertungsstichtag, dem 26.09.2025, somit auf gerundet

EUR 514.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

- Bewertungsobjekt** : Grundstück Gemarkung Vochem, Flur 2, Flurstück 148/301, bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte, zusammengesetzt aus einem einseitig angebauten, voll unterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand des Haupthauses angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach sowie mit einer entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze erstellten, tlw. einseitig an das Wohnhaus angebauten, nicht unterkellerten Pkw-Garage mit Sattel- bzw. Flachdach und einem einseitig an die rückwärtige Außenwand der Garage angebauten, räumlich vom Garagenraum abgetrennten, als Hauswirtschaftsraum dienenden Anbau mit Flachdach.
- Hinweis** : Der Wert des in Abt. II (lfd. Nr. 1) des Grundbuches eingetragenen Rechts wird dem Amtsgericht auf einem diesem Gutachten beigelegten gesonderten Blatt mitgeteilt. Im vorliegenden Gutachten wird somit der Verkehrswert des unbelasteten Objekts ausgewiesen.
- Anschrift des Objekts
(amtl. Hausnummer)** : Fronhofweg 42,
50321 Brühl - Vochem
- Grundstücksgröße** : 883 m²
- Wohnlage** : Die Wohnlage ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

Einschränkungen erfährt die Lage allerdings durch Lärmimmissionen von der südöstlich des Bewertungsgrundstücks vorbeiführenden Ortsdurchgangsstraße.

Grundstücksbeschreibung : Das Grundstück ist weitgehend eben und befindet sich auf Straßenniveau. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 12,80 m an die Straße „Fronhofweg“ und ist ca. 69 m tief.

Baujahr : Das Haupthaus wurde 1954 erstellt und 1968 durch einen rückwärtigen Anbau erweitert. Der Hausanbau wurde 1972 aufgestockt. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde 1954 ein als Hauswirtschaftsraum dienendes Nebengebäude erstellt. Das Nebengebäude wurde 1965 zu einer Garage umgebaut und durch einen rückwärtigen als Hauswirtschaftsraum dienenden Anbau erweitert.

Konstruktionsart : in Massivbau

Zustand : Wohnhaus:
In dem Gebäude wurden, laut Angaben des am Ortstermin anwesenden Teileigentümers, in den letzten Jahren diverse Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden, laut seinen Angaben im Jahr 2014, alle Zu- und Abwasserleitungen erneuert. Der Heizkessel und die Heizkörper wurden ebenfalls erneuert. Im Jahr 2015 wurde die Elektrik komplett erneuert. Die Holzterasse sowie die Parkettbodenbeläge wurden geschliffen und neu lackiert. Im Dachgeschoss wurden die Natursteinfliesen der Bodenbeläge neu verlegt und die Küchenanschlüsse erneuert.

Ferner wurde im Kellergeschoss eine Rückstauklappe im Boden der Waschküche eingebaut. Im Jahr 2016 wurden im Hausanbau die Fenstertür und die Fenster erneuert. Ferner wurden im Erdgeschoss des Anbaus sowie im Zimmer I und in der Küche der Erdgeschosswohnung elektrisch betriebene Rollläden eingebaut bzw. die Rollläden wurden elektrisch nachgerüstet (mit elektrischem Gurtwickler). Die Hauseingangstür sowie das im Treppenhaus befindliche Fenster wurden ebenfalls im Jahr 2016 erneuert. Im Dachgeschoss des Anbaus wurden die Fenster 2019 erneuert. Die Wohnungen und das Treppenhaus wurden, im Jahr 2018, renoviert und die Wände tlw. neu verputzt. Ferner wurden, laut Angaben des Teileigentümers, im Zimmer II des Erdgeschosses Anschlüsse für ein Duschbad installiert (vermutlich für WC, Waschtisch und Dusche; nicht alle genau ersichtlich). Der Kamin wurde 2018 durch den Schornsteinfeger überprüft und instandgesetzt. Der Kaminofenanschluss ist, laut Angaben des Teileigentümers, vorhanden.

Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Die Wandtapeten lösen sich zum Teil. Eine genaue Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Es fehlen zum Teil die Übergangsprofile der Türschwellen. Im Flur der Erdgeschosswohnung ist der Bodenbelag stellenweise beschädigt. Die Türblätter und Türzargen sind ebenfalls stellenweise beschädigt.

Laut Angaben des Teileigentümers wurden, wie bereits erwähnt, im Zimmer II des Erdgeschosses Anschlüsse für ein Duschbad installiert. Eine genaue Überprüfung dieser war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Sanitärobjekte sind nicht vorhanden. In der Erdgeschosswohnung ist bereits ein Duschbad vorhanden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten wird, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, von einer Nutzung dieses Raumes als Wohn- oder Abstellraum ausgegangen. Im Treppenhaus ist die Fensterbank stellenweise beschädigt. Im Zimmer I des Dachgeschosses sind die Fensterdichtungen beschädigt. Ferner weist die Außenwand unterhalb der Fensterbank und im unteren Bereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Zimmer II des Dachgeschosses weist die Decke stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Im Eingangsbereich des Dachgeschossbades sind die Bodenfliesen bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt. Die Sanitärobjekte waren stellenweise leicht verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. Im Kellergeschoss weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf und die Betonböden sind zum Teil beschädigt.

Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Pkw-Garage mit Anbau:

Das Gebäude weist einen noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf. Das Garagentor bzw. die Lackierung des Tores ist stellenweise beschädigt. Im Garagenraum weisen die Wände im unteren Bereich stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Der Zugang zum seitlichen Abstellraum ist, aus brandschutztechnischen Gründen, über eine feuerhemmende Tür zu erfolgen (siehe Genehmigungsplan). Dieser erfolgt zurzeit jedoch über eine einfache Holzschiebetür. Die vom Garagenraum zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Metalltür ist stellenweise beschädigt. Im Garagenanbau weist die Wand unterhalb des Fensters Feuchtigkeitsschäden auf.

Wohnfläche des
Wohnhauses

: 66,40 m² Erdgeschosswohnung
68,31 m² Dachgeschosswohnung
134,71 m² Wohnhaus insgesamt

Grundrisseinteilung
des Wohnhauses

: Kellergeschoss:
3 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche,
Flur

Erdgeschoss:
Flur/ Treppenhaus
Hauptwohnung: Wohnzimmer, 2 Zimmer,
Küche, Flur, Duschbad, Terrasse

Dachgeschoss:
Einliegerwohnung: Wohnzimmer, 2 Zimmer,
Küche, Flur, Bad

Die Grundrisseinteilung der Wohnungen ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Die im Erdgeschoss befindliche Hauptwohnung ist in sich abgeschlossen. Der Treppenaufgang mündet in den offenen Flur der im Dachgeschoss befindlichen Einliegerwohnung. Diese ist somit nicht in sich abgeschlossen.

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

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

Lasten in Abt. II : Recht auf Legung, Betrieb und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Verbot leitungsgefährdender Handlungen zugunsten des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (ursprüngliche Berechtigte). Eingetragen unter Bezug auf das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Köln- I B Ent 57/51 – vom 12. Dezember 1952 am 24. Januar 1953. Von Blatt 0418 hierher übertragen am 22. März 1979. Neue Berechtigte des o. g. Rechts aufgrund Umwandlung durch Ausgliederung ist die Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872). Unter Bezugnahme auf den Ausgliederungs- und Übernahmevertrag vom 11.11.2019 (UR-Nr. 449/2019, Notar XXXXX) berichtigt am 25.11.2021.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 21/25).
Eingetragen am 14.04.2025.

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

Wertermittlungsergebnisse : Sachwert : EUR 514.529,-
Ertragswert : EUR 510.541,-

Wertermittlungsstichtag : 26.09.2025

Verkehrswert : EUR 514.000,-

Bergheim, den 15.12.2025

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

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



Einfamilien-Doppelhaushälfte „Fronhofweg 42“ mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss und einer Pkw-Garage mit Anbau



Straßen-/ Seitenansicht der Gebäude



Hauseingangsbereich



Garagenzufahrt



Garagenraum



als Hauswirtschaftsraum dienender Garagenanbau



Rückansicht der Gebäude

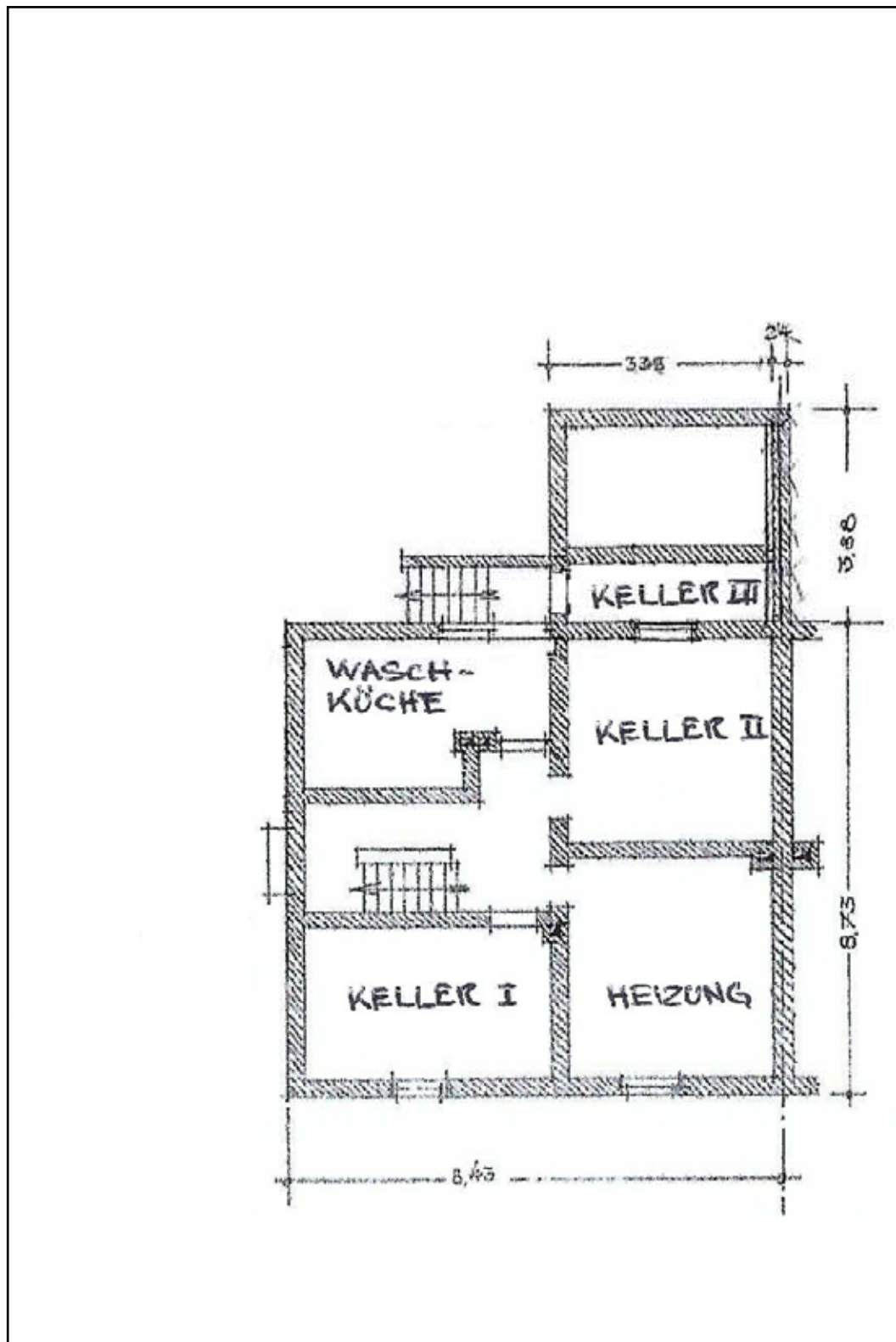




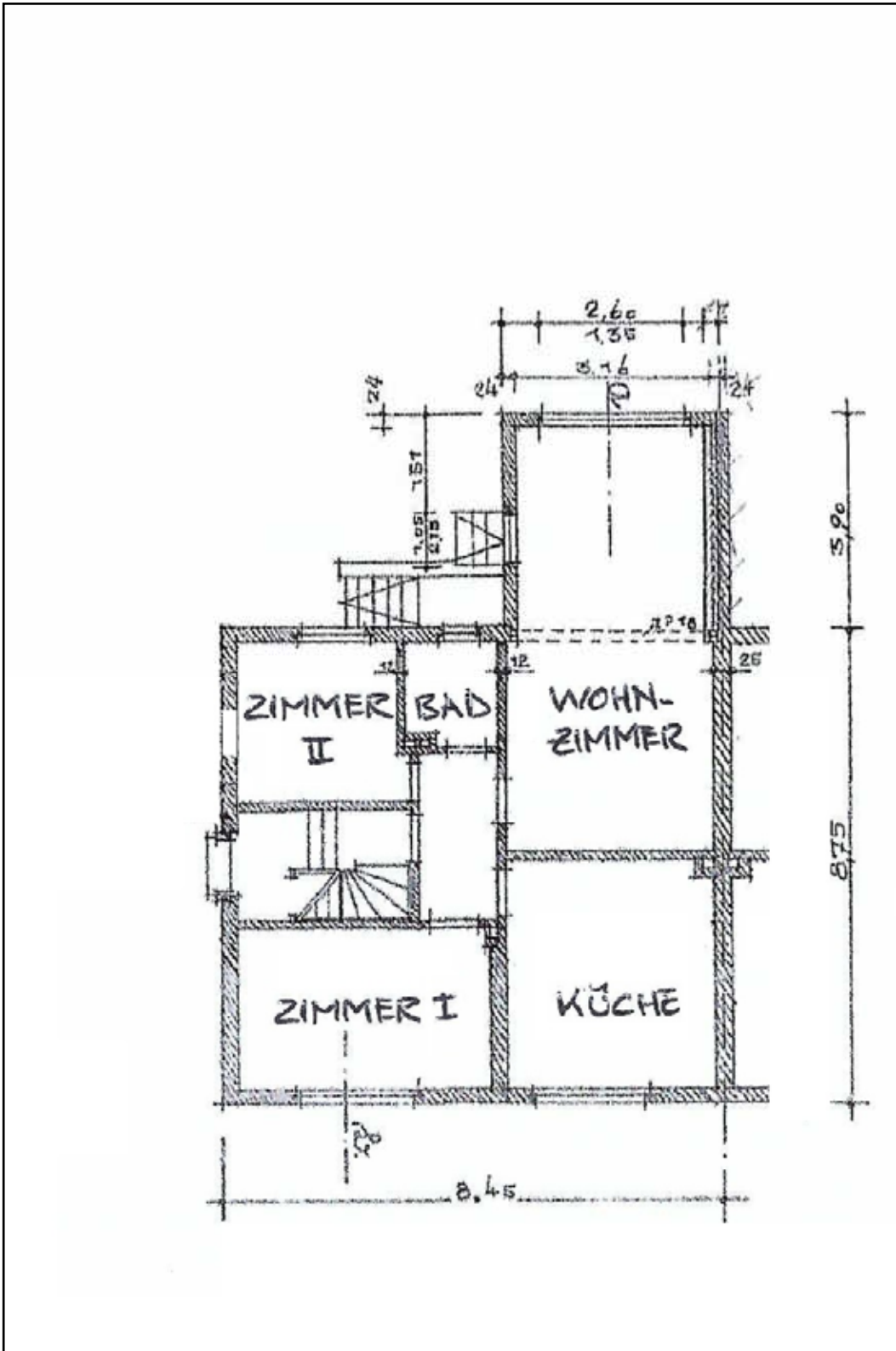
Kelleraußentreppe



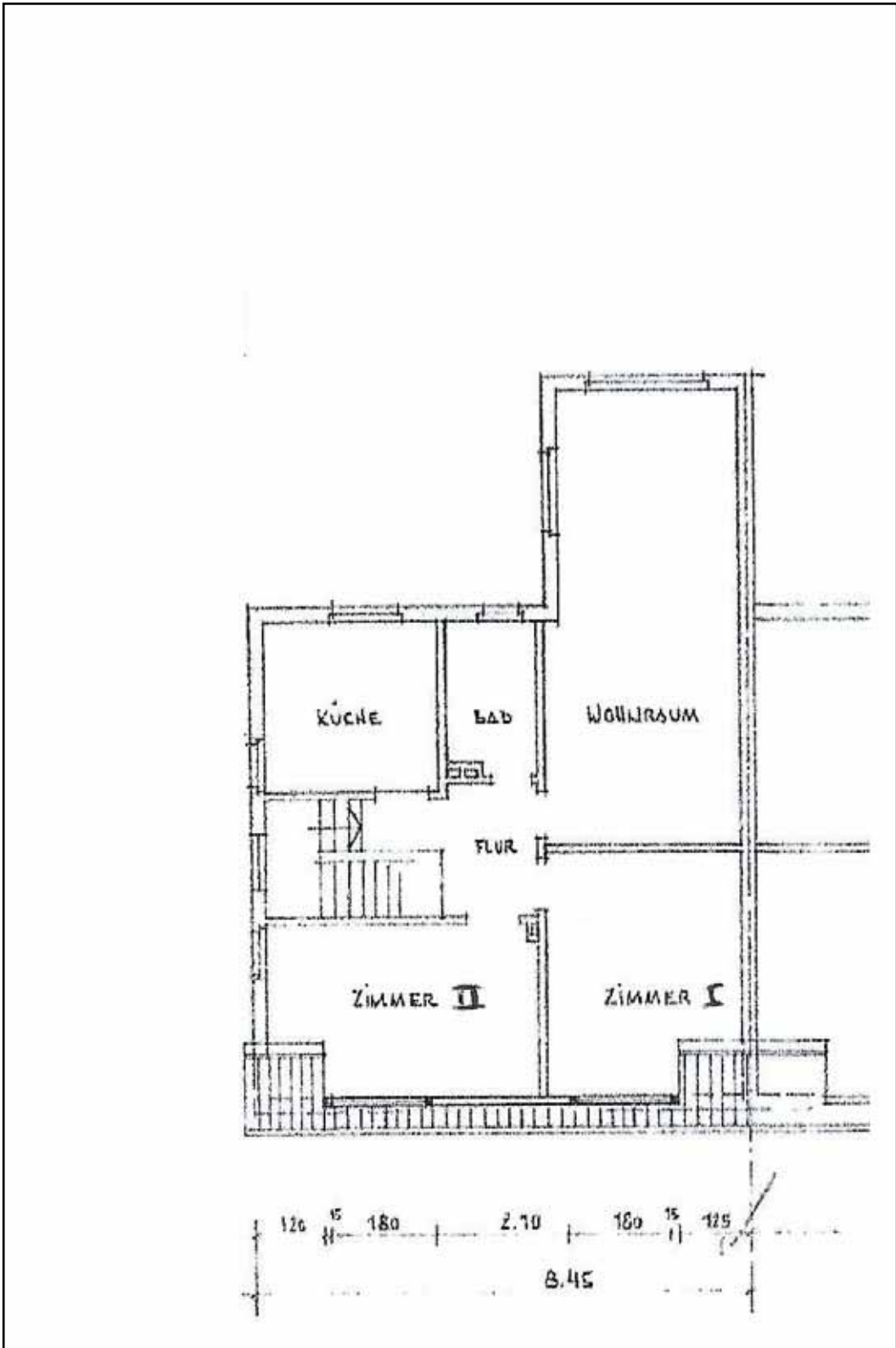
Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich



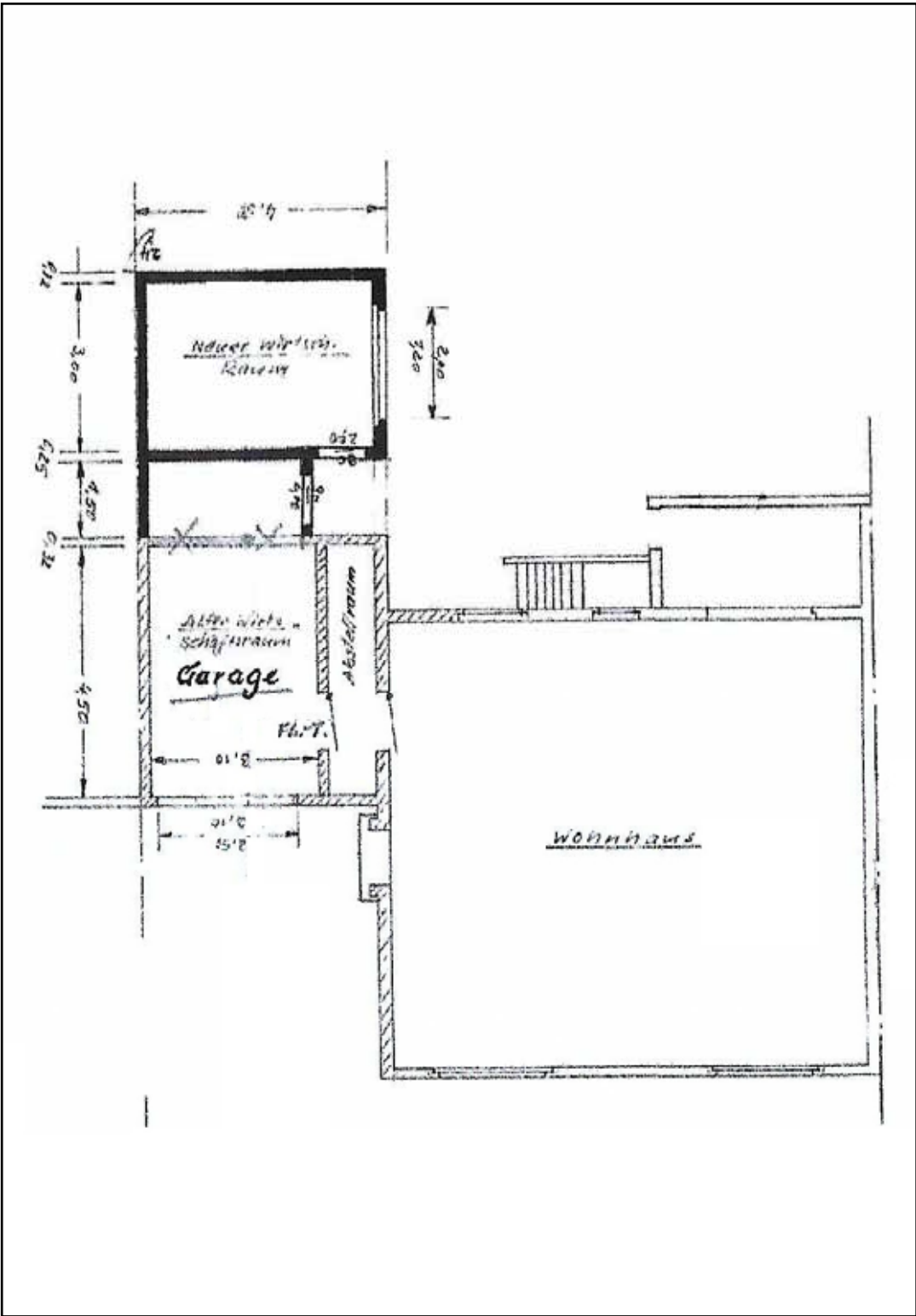
Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus, Erdgeschoss



Wohnhaus, Dachgeschoss



Pkw-Garage mit Anbau