FaRa! Planungs- und
Sachverständigenbüro

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

freie Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das im Erbbaugrundbuch von Efferen-Land, Blatt 6317 eingetragene Erbbaurecht an dem, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie mit einer Pkw-Doppelgarage bebauten, Grundstück Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212,
Dreikönigenstraße 4,
50354 Hürth - Efferen,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 24/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Brühl Balthasar-Neumann-Platz 3 50321 Brühl
Auftragsdatum	: 17.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung	: 21.01.2026
Wertermittlungsstichtag	: 21.01.2026
Qualitätsstichtag	: 21.01.2026
Verkehrswert	**: EUR 381.000,-**

E-Mail: FaRaHe@t-online.de

Mobil: +49 160 96616682

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksangaben	4
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
2.2	Lagebeschreibung	7
2.3	Grundstücksbeschreibung	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
3.1	Baubeschreibung	12
3.2	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	20
3.3	Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277	23
3.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)	24
3.5	Außenanlagen	26
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212	27
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	28
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.3	Bodenwertermittlung	31
4.4	Sachwertermittlung	34
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34

4.4.2	Sachwertberechnung	38
4.5	Ertragswertermittlung	45
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
4.5.2	Ertragswertberechnung	48
4.6	Verkehrswertermittlung	53
5	Zusammenfassung	54

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 17.11.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Erbbaugrundbuch von Efferen-Land, Blatt 6317 eingetragenen Erbbaurechts an dem Grundstück

- Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Dreikönigenstraße 4“ in der Größe von 553 m^2; bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie mit einer Pkw-Doppelgarage

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 21.01.2026, 9.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Teilnehmer am Ortstermin waren:
- Herr XXXXX, Erbbauberechtigter
- Frau XXXXX, Erbbauberechtigte, zeitweise
- Frau Rechtsanwältin XXXXX, Rechtsbeistand der Erbbauberechtigten, Frau XXXXX, zeitweise
- Herr XXXXX, Bekannter des Erbbauberechtigten, Herrn XXXXX, zeitweise
- 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

Erbbaugrundbuch von	: Efferen-Land, Blatt 6317
Gemarkung	: Efferen
Flur	: 3
Flurstück	: 212
Größe	: 553 m^2
Eintragungen im Bestandverzeichnis	: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Efferen-Land Blatt 0040 unter Nr. 6 des Bestandverzeichnisses verzeichneten Grundstücks Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Dreikönigenstraße 4, in der Größe von 553 m^2, in Abteilung II Nr. 7 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 27. September 1961. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek-, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des Grundstückes ist die XXXXX „XXXXX“ in Hürth-Efferen, XXXXX eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. August 1961 bei Anlegung in Blatt 2979 vermerkt am 27. September 1961 und umgeschrieben am 02. Juli 1997.
Erbbauberechtigte lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX

XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

- zu je 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : lfd. Nr. 1: Erbbauzins von 132,72 (einhundertzweiunddreißig 72/100) Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Efferen-Land Blatt 0040 unter Nr. 6 des Bestandverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. August 1961 eingetragen am 27. September 1961 und umgeschrieben am 02. Juli 1997.[1]

Inhaltsänderung zum Recht lfd. Nr. 1:
Die Reallast ist wertgesichert. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2004 (UR-Nr. 453/2004, Notar XXXXX, Brühl). Eingetragen am 26.08.2004.[1]

lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. August 1961 eingetragen 27. September 1961 und umgeschrieben am 02. Juli 1997.[1]

lfd. Nr. 3: Reallast (Erbbauzinserhöhung) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Februar 1983 eingetragen am 29. März 1984 und umgeschrieben am 02. Juli 1997.[1]

[1] siehe Punkt 2.3

	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 24/25). Eingetragen am 20.06.2025.
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 Bewertungsgrundstück liegt in Hürth. Die Stadt Hürth liegt im südlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises in Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt Hürth besteht aus 12 Stadtteilen. Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Efferen, an der Nordostseite der Dreikönigenstraße. Diese ist als ruhige Anliegerstraße anzusehen.

Die Bundesautobahn 4 verläuft nordöstlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 500 m Entfernung. Efferen grenzt, getrennt durch die Bundesautobahn 4 und den Kölner Grüngürtel, an Köln.

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Einfamilien-Doppelhaushälfte „Dreikönigenstraße 4“ sowie mit einer Pkw-Doppelgarage bebaut.

[1] siehe Punkt 2.3

Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, tlw. als Doppel- bzw. Reihenhäuser, in offener Bauweise. Die Burg Efferen befindet sich ca. 500 m südlich des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Hürth hat einschließlich aller Stadtteile ca. 63.200 Einwohner. Der Stadtteil Efferen hat ca. 14.100 Einwohner.

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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf sind in Hürth vorhanden. Das Einkaufzentrum „Hürth Park“ liegt ca. 3 km südwestlich des Bewertungsgrundstücks.

Kindergärten und Grundschulen sind in Efferen vorhanden. Weiterführende Schulen können im angrenzenden Stadtteil Hermülheim besucht werden.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Köln-Klettenberg“ zu der Bundesautobahn 4 (Aachen-Köln-Olpe) liegt in ca. 1 km Entfernung. Die Bundesstraße 265 (Köln- Zülpich) verläuft ca. 800 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 20 km Entfernung. Der Bahnhof „Kalscheuren“ liegt in ca. 3 km Entfernung. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle liegt ca. 900 m, die nächste Bushaltestelle ca. 100 m entfernt.

Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 553 m^2 groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 15 m an die Dreikönigenstraße und ist ca. 38 m tief.

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

Gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag vom 21. März 1961 besteht ein Erbbaurecht an dem Bewertungsgrundstück. Neben dem Volleigentum existieren im Rechtsverkehr die sogenannten „grundstücksgleichen Rechte“. Hierbei handelt es sich um dingliche Rechte, die wie Grundstücke behandelt werden (z.B. Abbaurecht, Erbbaurecht). Mit der Begründung eines Erbbaurechts nach dem Erbbaurechtsgesetz gestattet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten auf dem fremden Grundstück, über die vereinbarte Erbbauzeit, ein eigenes Bauwerk zu haben.

Die Laufzeit eines Erbbaurechtes kann frei vereinbart werden. Diese beträgt in der Praxis meist zwischen 50 und 99 Jahren. Der Grundstückseigentümer bleibt bei einem Erbbaurecht, über die gesamte Laufzeit, Eigentümer des Grundstücks. Das Grundstück wird jedoch in Abt. II des Grundbuches mit dem Erbbaurecht belastet.

Für das Erbbaurecht wird ein eigenes Erbbaugrundbuch angelegt. Der Erbbauberechtigte kann über sein Erbbaurecht wie über ein Grundstück verfügen. Für die Nutzung des Grundstücks hat der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer einen laufenden Erbbauzins zu entrichten. Der jährliche Erbbauzins wird bei Vertragsbeginn i.d.R. als angemessener Prozentsatz (Erbbauzinssatz) des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks bestimmt.

Das Erbbaurecht wurde im vorliegenden Fall, ab dem Tag der Eintragung in das Grundbuch, dem 27. September 1961 für 99 Jahre und somit bis zum 27. September 2060 bestellt. Für eine dingliche Absicherung des Erbbauzinses wurde zugunsten des Grundstückseigentümers in Abt. II (lfd. Nr. 1 und 3) des Erbbaugrundbuchs eine Erbbauzinsreallast (27. September 1961) sowie eine weitere Reallast hinsichtlich des erhöhten Erbbauzinses (Erbbaurechtsergänzungsvertrag vom 24. Februar 1983) eingetragen. Ferner wurde dem Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht (Abt. II lfd. Nr. 2) für jeden Fall der Veräußerung des Erbbaurechts eingeräumt (siehe unter Punkt 2.1).

Der jährliche Erbbauzins wurde nachträglich, entsprechend einer neuen Wertsicherungsklausel, verändert. Diese wurde wie folgt, im Jahr 2004, vertraglich festgesetzt:
„Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) Basis 2000 = 100 Punkte oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der für Dezember 2003 veröffentlichen Monatsindexzahl oder seit der letzten Anpassung verändern, so erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins in demselben Verhältnis.
Die Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses wird jedoch nur zu dem für den Monat Dezember eines durch fünf teilbaren Jahres sich ergebenden Prozentsatz für die folgenden fünf Jahre verbindlich, sofern sich die Indexzahl bis zu diesem Monat um mindestens zehn Punkte verändert hat.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ausgewiesen. Der Wert der Reallast wird dem Amtsgericht auf einem, diesem Gutachten beigelegten, gesonderten Blatt mitgeteilt.

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 Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie mit einer Pkw-Doppelgarage bebaut. Es ist voll erschlossen.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Nr. 210b, Paul-Gerhard-Weg“, vom 06.06.1989, der Stadt Hürth. Dieser weist für das Bewertungsgrundstück folgende Festsetzungen auf:

- allgemeines Wohngebiet
- höchst zulässige Geschosszahl: II
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Dachneigung 35-40°.

Es sind Baugrenzen festgelegt. Ferner ist der mit einer Doppelgarage bebaute Bereich des Bewertungsgrundstücks im o. g. Bebauungsplan als „Fläche für Garagen“ ausgewiesen. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Laut Angaben der zuständigen Baubehörde liegen keine Bauakten bezüglich des Bewertungsobjekts vor. Während und nach der Ortsbesichtigung haben die Erbbauberechtigten der Unterzeichnenden diverse Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die Erbbauberechtigte, Frau XXXXX, sandte der Unterzeichnenden u. a. auch die Genehmigungspläne der auf dem Bewertungsgrundstück erbauten Gebäuden sowie einige Bauunterlagen zu. Die o. g. Baupläne und Unterlagen stammen aus dem Jahr 1961. Die Doppelgarage ist auf den Genehmigungsplänen bereits eingezeichnet. Die katasteramtliche Vermessung des Wohnhauses fand im Jahr 1962, im Rohbauzustand, statt. Die Garage wurde vermutlich nach der katasteramtlichen Vermessung des Wohnhauses erbaut und anhand topografischer Aufnahmen gestrichelt in die Flurkarte eingezeichnet.

Die Gebäude sind somit, im Jahr 1962, vor Inkrafttreten des o. g. Bebauungsplanes erstellt worden. Sie sind auf dem Lageplan des Bebauungsplans bereits ersichtlich und deren Lage wurde bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt. Das Dachgeschoss des Wohnhauses wurde, laut Angaben der Erbbauberechtigten, jedoch ca. im Jahr 2020 ausgebaut. Für den Dachausbau liegt keine Baugenehmigung vor (siehe unter Punkt 3.1).

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Baubeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit der Einfamilien-Doppelhaushälfte „Dreikönigenstraße 4“ sowie mit einer Pkw-Doppelgarage bebaut. Die Gebäude wurden 1962 erstellt.

Das Wohnhaus wurde einseitig angebaut, vollunterkellert und zweigeschossig erstellt. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut, wobei eine kleine Teilfläche des Dachraumes als Abstellfläche genutzt wird (ca. 10 m^2, mit offenem Durchgang zum restlichen Bereich). Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte, laut Angaben der Erbbauberechtigten, ca. im Jahr 2020. Eine Genehmigung für den Dachausbau liegt nicht vor. Die Genehmigungsfähigkeit der jetzigen Nutzung des Dachgeschosses kann aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und der Anforderungen an Aufenthaltsräume nur im Rahmen eines Antrages auf Nutzungsänderung geprüft werden. Von einer nachträglichen Genehmigung der jetzigen Nutzung kann somit nicht mit Sicherheit ausgegangen werden. Auch wenn die ausgebaute Fläche des Dachgeschosses nicht als Wohnfläche betrachtet werden kann, wird diese aufgrund ihres Ausbauzustandes, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt.

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

Die Pkw-Doppelgarage wurde entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erbaut. Sie wurde nicht unterkellert mit Flachdach erstellt und einseitig an die angrenzende Garage angebaut. Die beiden Garagenstellplätze sind massiv voneinander abgetrennt.

Auf einer Teilfläche des Garagendaches wurden, vermutlich ca. 2022, Photovoltaik-Solarmodule angebracht. Weitere zwei Module wurden an einem Holzgestell angebracht und befinden sich im rückwärtigen Bereich des Gartens.

Laut Angaben des Erbbauberechtigten handelt es sich hierbei um eine Photovoltaik-Inselanlage. Der Solarstrom kann somit, ohne Anschluss ans Stromnetz, direkt genutzt werden. Der Unterzeichnenden liegen keine Informationen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Anlage vor. Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird von der Unterzeichnenden pauschal auf EUR 1.000,- geschätzt und im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

In dem Objekt ist weiterhin eine Alarmanlage mit Videoüberwachung (straßenseitig) vorhanden. Der Erbbauberechtigte betreibt in dem Objekt ein Gewerbe (siehe unter Punkt 5, Seite 60). Die Alarmanlage wurde, laut Angaben des Erbbauberechtigten, im Jahr 2011 von ihm selbst als Musteranlage installiert. Die Alarmanlage ist laut seinen Angaben defekt und Ersatzteile sind nicht mehr lieferbar. Weiterhin ist eine im Jahr 2010 installierte Schließanlage vorhanden. Die Dauer des Patentschutzes der o. g. Schließanlage betrug, laut Angaben des Erbbauberechtigten, zehn Jahre und ist bereits abgelaufen. Weitere Informationen liegen der Unterzeichnenden diesbezüglich nicht vor und eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit vorgenannter Anlagen war, im Rahmen der Ortsbesichtigung, nicht möglich. Aussagen hinsichtlich eventueller Reparatur- oder Wartungsmöglichkeiten der vorgenannten Anlagen und der hierfür anfallenden Kosten können somit nicht gemacht werden. Aufgrund vorgenannter Gegebenheiten sind die vorgenannten Anlagen, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, nicht berücksichtigt worden.

Aufgrund des 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, der vorliegenden Bauunterlagen sowie 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. 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 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:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: in Massivbau
Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv
Fassade	: verklinkert
Decken	: Stahlbetondecken
Treppen	: Betontreppe mit Fliesenbelag und Holzhandlauf zum Kellergeschoss; Betontreppe mit Kunststeinbelag, massivem Geländer und Holzhandlauf zum Obergeschoss; Holzspartreppe mit einseitigem Holzhandlauf zum ausgebauten Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Ortgang mit Schieferplatten verkleidet, Schneefanggitter
Dachentwässerung	: Fallrohre und Dachrinnen in Kupfer
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Schieferplatten verkleidet
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohr, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohr; Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien; Pumpensumpf; Photovoltaik-Inselanlage

Heizung	: gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, im Flur des Erdgeschosses und im Obergeschossbad als Vertikalheizkörper, tlw. als Handtuchwärmer
Warmwasser-Versorgung	: über Heizung bzw. Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: im Schlafzimmer, im Obergeschossbad und in der Waschküche als doppelverglaste Holzfenster, ansonsten als doppelverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit verriegelbaren Fenstergriffen, wobei die inneren Fenstergläser im Wohnzimmer sowie im Gäste-WC und im Kinderzimmer aus Sicherheitsgründen dicker sind, Fenster des Bades bodenhoch mit Glasgeländer, Fenster des Esszimmers und der Küche mit Sicherheitsglas, im Gäste-WC und Kellerraum I sowie in der Waschküche mit Sicherheitsgitter, im Dachgeschoss überwiegend als doppelverglaste Kunststoff-Dachflächenfenster (mit Sonnenschutzrollo), im Kellergeschoss tlw. als einfach verglaste Metallkellerfenster mit Schutzgitter, im Treppenhaus als Glasbausteinfenster
Fensterbänke	: Außen: in Stein Innen: in Massivholz
Rollläden	: Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben, im Wohnzimmer und Bad mit Zeitschaltuhr
Türen	: Hauseingangselement als beschichtete Metallrahmenkonstruktion mit verglasten Lichtausschnitten (Sicherheitstür); Innentüren als weiße Türen, tlw. mit verglastem Lichtausschnitt, eine Glas-Schiebetür zur Küche, eine zweiflügelige Glas-Schiebetür vom Schlafzimmer zum Bad, im Kellergeschoss tlw. als Metalltüren, tlw. mit verglastem Lichtausschnitt;

	Kelleraußentür als lackierte Holztür mit Lichtausschnitt, Sicherheitsgitter und Panzerriegel
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Besondere Bauteile und Einrichtungen	: Eingangsüberdachung als auskragende Platte; fünfstufige Eingangstreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer; Balkon als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag und Metallgeländer; Kelleraußentreppe in Beton mit Metallgeländer; Einbauschrank im Schlafzimmer mit Schiebetüren; Einbauschränke und Einbauregale im Dachraum
Zustand	: In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Erbbauberechtigten, ab dem Jahr 2004, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden, laut ihren Angaben, die Elektrik komplett erneuert. Die Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. Der Wasseranschluss und alle Wasserleitungen sowie die Heizungsanlage (Heizung, Heizungsleitungen und Heizkörper) wurden erneuert. Die Kanalsanierung wurde ca. 2006 durchgeführt. Im Wohn- und Esszimmer wurde der Parkettbodenbelag abgeschliffen und versiegelt. Ansonsten wurden die Böden mit Fliesen bzw. mit Parkett- und Laminatbodenbelag neu verlegt. Die Wände und Decken wurden neu verputzt und im Bereich der Decken wurden zum Teil abgehängte Zwischendecken mit integrierter Beleuchtung eingebaut. Der offene Durchgang zwischen dem Wohnzimmer und der Küche wurde leicht vergrößert. Von der Küche aus zum Flur wurde eine Glas-Schiebetür eingebaut.

Die Fenster und Fenstertüren sowie die elektrischen Rollläden wurden zwischen den Jahren 2004 bis 2006 erneuert. Die Fensterbänke wurden tlw. ebenfalls erneuert. Im Kellergeschoss wurden die Bodenfliesen ca. 2005 neu verlegt. Im Obergeschoss wurde das Bad im Jahr 2005 neu eingebaut und das Duschbad 2008 komplett saniert. Die vom Bad zum Flur führende Türöffnung wurde geschlossen bzw. tlw. zum Lichtobjekt umgebaut (tlw. beidseitig mit lichtdurchlässigen Platten geschlossen, mit Beleuchtung im Innenbereich). Die Haustür wurde ca. 2010 erneuert. Die Innentüren wurden tlw. neu lackiert, tlw. erneuert. Die neuen Innentüren wurden überwiegend von den Erbbauberechtigten selbst fertiggestellt. Das Geländer der zum Obergeschoss führende Treppe (mit Handlauf und Brüstung im Obergeschoss) wurde 2012 erneuert. Das Dach wurde wärmeisoliert und die Dacheindeckung erneuert. Der überwiegende Teilbereich des Dachraumes wurde ohne Genehmigung ausgebaut und die Deckenbalken mit Holz verkleidet (mit integrierter Beleuchtung). Die Dachfenster wurden nach der Dachsanierung, ca. im Jahr 2015, erneuert. Die zum Dachraum führende Spartreppe wurde 2020 eingebaut. In der Waschküche wurde das Waschbecken erneuert. Die zum Keller führende Treppe wurde ca. im Jahr 2019 saniert. Ein Teil der Modernisierung- und Sanierungsarbeiten wurde, laut Angaben der Erbbauberechtigten, von ihnen selbst durchgeführt und ist zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt worden.

Die Fassadenverklinkerung bzw. die Fugen dieser sind stellenweise beschädigt. Die Betonstufen der Kelleraußentreppe sind stellenweise beschädigt. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich.

Im Esszimmer ist der Estrichboden stellenweise beschädigt. Die Türschwelle zum Gäste-WC wurde nicht fachgerecht fertiggestellt. Im Flur des Obergeschosses wurde der Estrichboden, laut Angaben des Erbbauberechtigten, nicht fachgerecht erstellt. Hier sind Hohlräume unterhalb des Bodenbelages spürbar. Im Bad waren die Schiefer-Mosaikfliesen des Bodenbelages stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Fliesen des Balkonbelages bzw. die Fugen dieser sind zum Teil beschädigt und die Balkonplatte weist unterseitig stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. In der Waschküche und im Abstellraum weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Eine Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich.

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

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss	: ca. 2,01 m
Erdgeschoss	: ca. 2,53 m
Obergeschoss	: ca. 2,57 m

Pkw-Doppelgarage:

Ausstattung und Ausführung:

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente	: in Beton

Mauerwerk	: massiv
Fassade	: zur Straße hin verklinkert, ansonsten verputzt und gestrichen
Decke	: in Stahlbeton
Dach	: Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fenster	: ein zum rückwärtigen Grundstücksbereich öffnendes Fenster (vermutlich Holzfenster) im nordwestlichen Garagenraum
Tür/ Tore	: Torelement mit zwei elektrisch betriebenen Rolltoren, massive Trennwand zwischen den Garagenräumen mit einer Holzschiebetür, ein zweiflügeliges Tor als Metallrahmenkonstruktion mit verglasten Lichtausschnitten im oberen Bereich vom südöstlichen Garagenraum aus zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Fußboden	: Boden gefliest, laut Angaben des Erbbauberechtigten im südöstlichen Garagenraum mit einer Grube (im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich)
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Zustand	: Unmittelbar hinter dem nordwestlichen Garagenraum ist ein Zelt aufgerichtet, sodass ein Teil der Fassade nicht genau ersichtlich war. Die Garagentore wurden, laut Angaben der Erbbauberechtigten, ca. 2004 erneuert. Die Bitumenbahnen des Daches wurden, laut Angaben der Erbbauberechtigten, vermutlich vor ca. zehn Jahren erneuert.

In den Garagen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Garagenräume nur sehr beschränkt möglich war. Im nordwestlichen Garagenraum sind die Bodenfliesen bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt. Das rückwärtige Tor sowie die Glasfüllung im oberen Bereich des Tores sind stellenweise beschädigt.

Ansonsten weist die Garage einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

3.2 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Bezüglich des Bewertungsobjekts liegen, wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, keine Bauakten vor. Von der Unterzeichnenden wurden, im Rahmen der Ortsbesichtigung, Grundrisszeichnungen von allen Etagen des Wohnhauses angefertigt. Die Erbbauberechtigte, Frau XXXXX, sandte der Unterzeichnenden die ihr vorliegenden Grundrisspläne des Gebäudes nach der Ortsbesichtigung per E-Mail zu. Diese wurden mit den im Rahmen der Ortsbesichtigung angefertigten Zeichnungen verglichen und soweit erforderlich ergänzt. Diese als Anlage verwendeten Pläne sind bedingt durch o. g. Gegebenheit sowie durch Kopiervorgänge teilweise nicht maßstabsgetreu und dienen nur als Grundrissübersicht.

Wohnhaus:
Kellergeschoss:

Kellerraum I	: Laminatbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Kellerraum II	: Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
Abstellraum	: Boden gefliest, Wände und Decke gestrichen

Waschküche/ Heizungsraum	: ein Waschtisch mit Unterschrank, Betonboden, Wände tlw. gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Flur	: Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	: Parkettbodenbelag (Mosaikparkett), Wände und Decke verputzt und gestrichen, offener Durchgang zum Esszimmer
Esszimmer	: Parkettbodenbelag (Mosaikparkett), Wände und Decke verputzt und gestrichen, offener Durchgang zur Küche, Ausgang zur Terrasse bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Küche	: Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, im Bereich der Einbauküche tlw. mit Glasplatten verkleidet, Decke verputzt und gestrichen
Diele	: Boden mit Granitfliesenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Flur	: Boden mit Granitfliesenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
Gäste-WC	: mit Hänge-WC, Urinal mit Deckel und Waschtisch, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden mit Bruchsteinmosaik ausgelegt, Wände verputzt und gestrichen, im Bereich des Waschtisches mit einer Glasplatte verkleidet, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung
Terrasse	: Boden mit Holzdielen ausgelegt, vom Esszimmer aus zu begehen

Obergeschoss:

Schlafzimmer	: Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Zugang zum Bad, Ausgang zum Balkon
Kinderzimmer	: Holzdielenboden, Wände verputzt und gestrichen, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung
Flur	: Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung
Bad	: mit Hänge-WC, Aufsatzwaschbecken auf Holz-Unterschrank mit Schublade, Badewanne in eine Holzplatte eingelassen, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher bis gehobener Ausführung und Farbe Weiß, Duschbereich und WC auf einem um eine Stufe höheren Sockel, vorgenannter Sockel mit Schiefer-Mosaikfliesen ausgelegt, Boden ansonsten mit Holz-Schiffsbodenbelag, Wände im Bereich der Dusche und des WCs tlw. gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen, im Bereich des Waschtisches mit einer Glasplatte verkleidet, Decke verputzt und gestrichen, nur vom Schlafzimmer aus zu begehen
Duschbad	: mit Hänge-WC, Waschtisch in einen Holzunterschrank mit Schiebetüren eingelassen, Eckdusche, sanitäre Einrichtung in durchschnittlicher Ausführung und Farbe Weiß, Boden gefliest, Wände tlw. gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen, im Bereich des Waschtisches mit einer Glasplatte verkleidet, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung
Balkon	: als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag, Metallgeländer, vom Schlafzimmer aus zu begehen

Dachgeschoss:

Dachraum : Teppichbodenbelag, Wände und Dachschrägen verputzt und gestrichen bzw. gestrichen, Deckenbalken mit Holzverkleidung, tlw. mit integrierter Beleuchtung

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Eine Genehmigung für den Ausbau des Dachraumes liegt nicht vor (siehe unter Punkt 3.1).

Der Zugang zur Eingangstür des Wohnhauses erfolgt über eine fünfstufige Eingangstreppe. 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 im Gäste-WC und Obergeschossflur tlw. nicht ausreichend). Ein Aufzug oder Treppenlift ist nicht vorhanden. Der Dachraum kann über eine Spartreppe begangen werden.

3.3 Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Wohnhaus:

9,985 m x 7,460 m x 2	
+ 9,485 m x 7,460 m	
- 3,060 m x 0,500 m x 2	216,67 m^2
Bruttogrundfläche Wohnhaus	**216,67 m^2**

Pkw-Garage:

5,990 m x 5,370 m	32,17 m^2
Bruttogrundfläche Pkw-Garage	**32,17 m^2**

3.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	
3,96 m x 3,88 m	
+ 2,05 m x 0,14 m	15,65 m²
Esszimmer	
5,20 m x 3,88 m	
+ 1,79 m x 0,30 m	20,71 m²
Küche	
2,75 m x 3,95 m	10,86 m²
Diele	
1,57 m x 1,38 m	2,17 m²
Flur	
3,15 m x 1,68 m	5,29 m²
Gäste-WC	
1,44 m x 0,85 m	1,22 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	**55,90 m²**

Obergeschoss:

Schlafzimmer	
5,20 m x 3,57 m	
+ 1,22 m x 0,32 m	
- 0,73 m x 0,20 m	18,81 m²
Kinderzimmer	
3,95 m x 3,90 m	15,41 m²
Flur	
2,87 m x 1,48 m	4,25 m²

Bad	
3,90 m x 2,69 m	10,49 m^2
Duschbad	
2,68 m x 1,72 m	4,61 m^2
Balkon	
2,75 m x 1,06 m x ¼	0,73 m^2
Wohnfläche Obergeschoss	**54,30 m^2**

Wohnfläche Wohnhaus:	
Wohnfläche Erdgeschoss	55,90 m^2
Wohnfläche Obergeschoss	54,30 m^2
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	**110,20 m^2**

3.5 Außenanlagen

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

Die Zuwegung zum Wohnhaus ist mit Betonplatten befestigt. Seitlich der Zuwegung ist ein mit Betonplatten befestigter, dreiseitig mit einem Lattenverschlag eingegrenzter Mülltonnenabstellplatz vorhanden. Ansonsten ist der vor dem Wohnhaus befindliche Grundstücksbereich mit Rasen eingegrünt und im Randbereich tlw. mit diversen Sträuchern bepflanzt. Die Zufahrt zu den Garagen ist mit Beton befestigt.

Ein, zwischen dem Wohnhaus und der Garage befindliches, schmiedeeisernes Gartentor führt von hier aus zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Der zwischen der Garage und dem Haus befindliche Weg sowie die hinter der Garage befindliche Grundstücksfläche ist mit Beton befestigt.

Unmittelbar hinter dem Wohnhaus ist eine in Beton erstellte, mit Holzdielen ausgelegte Terrasse vorhanden. Eine vierstufige Betontreppe mit Holzdielenbelag führt zum rückwärtigen Grundstücksbereich. Unmittelbar hinter der Terrasse ist das Grundstück zum Teil mit Betonplatten befestigt. Ein in Beton befestigter Gartenweg führt zum hinteren Grundstücksbereich. Ansonsten ist die rückwärtige Grundstücksfläche mit Rasen eingegrünt und im Randbereich mit diversen Sträuchern und Gehölzen bestanden. Das Grundstück ist tlw. mit Stabmattenzäunen mit Sichtschutzstreifen, tlw. mit an Metallpfählen angebrachten Maschendrahtzäunen eingefriedet.

Die Betonplatten der Bodenbefestigungen sind stellenweise beschädigt bzw. liegen zum Teil uneben. Die Betonbefestigungen sind ebenfalls stellenweise beschädigt. Die in Beton erstellte Terrasse sowie die von der Terrasse zum rückwärtigen Grundstücksbereich führende Betontreppe sind stark beschädigt. Diese wurden ca. 2006, ohne notwendige Sanierung, mit Holzdielen ausgelegt. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen und sonstigen Anlagen in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Erbbaurecht. Dem Erbbaurechtsnehmer gehören lediglich die Aufbauten. Das Grundstück steht im Eigentum des Erbbaurechtsgebers.

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

Das vorliegende Objekt dient überwiegend der Selbstnutzung (Eigennutzung durch den Erbbauberechtigten), 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.

Ein Teil der für die Wertermittlung notwendigen Daten werden grundsätzlich, von dem Gutachterausschuss sowie anderen Institutionen, für die im Volleigentum befindlichen Objekte abgeleitet. Im Rahmen der Wertermittlung wird zuvor der Bodenwert der Grundstücke ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts berechnet und der Sachwert sowie der Ertragswert des Volleigentums ermittelt. Die so ermittelten Werte dienen dann als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Die für die Wertermittlung relevanten Daten zum Erbbaurecht stellen sich wie folgt dar:

- Beginn 27. September 1961.
- Laufzeit des Vertrages 99 Jahre bis zum 27. September 2060.
- Das Erbbaurecht wird bestellt für die Errichtung eines Wohngebäudes.
- Laut Auskunft der Erbbauberechtigten beträgt der aktuelle Erbbauzins EUR 441,19 p.a. (letzte Erbbauzinsanpassung zum 01.01.2021).
- Der Vertrag enthält eine Anpassungsklausel bzgl. des Erbbauzinses.
- Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden öffentlichen und privatrechtlichen Abgaben und Lasten einschließlich der Erschließungsbeiträge zu tragen.
- Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung sowie zur Belastung des Erbbaurechts der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers.
- Dem Grundstückseigentümer ist ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Fall einer Veräußerung des Erbbaurechts eingeräumt.
- Der Grundstückseigentümer hat einen Heimfallanspruch an dem Erbbaurecht,
  1) wenn die Erbbauberechtigten in Konkurs geraten oder die Zwangsversteigerung in das Erbbaurecht angeordnet wird,
  2) wenn die Erbbauberechtigten mit dem Erbbauzins in Höhe von zwei Jahresbeträgen im Rückstand sind,
  3) wenn die Erbbauberechtigten den Vorschriften des Vertrags, soweit sie in den §§ 4 - 5 und 11 - 14 enthalten sind, zuwiderhandeln.
- Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder durch Geltendmachung eines Heimfallrechtes hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.
- Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts dadurch abwenden, dass er den Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerks verlängert. Lehnen die Erbbauberechtigten diese Verlängerung ab, so erlischt ihr Anspruch auf Entschädigung.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist zunächst vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks auszugehen.

Wenn der derzeitige Erbbauzins nicht der nachhaltigen marktüblichen Bodenwertverzinsung entspricht, ergibt sich für den Erbbauberechtigten ein Zinsvorteil. Dieser Zinsvorteil ist die Differenz zwischen dem tatsächlich gezahlten Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes. Der Zinsvorteil ist mit Hilfe des Vervielfältigers auf die Restlaufzeit des Erbbauvertrages zu kapitalisieren.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Verkehrswertermittlung im Zuge der Zwangsversteigerung des Erbbaurechts handelt, wird der zulässige Erbbauzins mit Null angesetzt.

Für die weitere Vorgehensweise ist erst einmal der Bodenwert ohne Erbbaurecht zu ermitteln.

Bodenwertermittlung der Grundstücke (unbelastet):

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 01.01.2026 für baureifes Land in der zugehörigen Zone in Hürth - Efferen (Richtwertzone 7035) EUR 720,- /m^2.

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

- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksgröße: 450 m^2.

Die Unterzeichnende hält es für sachgerecht und angemessen, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Größe, des Zuschnitts und der baulichen Nutzung des Grundstücks hält die Unterzeichnende einen Abschlag auf oben genannten Bodenrichtwert in Höhe von 5 % für sachgerecht und angemessen. Es ermittelt sich ein Bodenwert in Höhe von EUR 684,- /m^2.

Somit beträgt der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.01.2026, bei einer Größe von 553 m^2

EUR 378.252,-.

<u>Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes:</u>

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	EUR	378.252,00
Üblicher Erbbauzins für Vergleichbare Grundstücke am Wertermittlungsstichtag		2,5 %
angemessener Zins am Wertermittlungsstichtag EUR 378.252,00 x 2,5 %	EUR	9.456,00
zulässiger Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag (=0 da im Rahmen eines anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens Erbbauzinsfrei bewertet wird)	EUR	0,00
Zinsvorteil EUR 9.456,00 – EUR 0,00	EUR	9.456,00
Barwertfaktor bei Restlaufzeit des Erbbaurechts (34 Jahre) und Kapitalisierungszinssatz 2,5 %		22,72
Barwert des Zinsvorteils EUR 9.456,00 x 22,72	EUR	214.840,00

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechtes beträgt somit gerundet

EUR 214.840,-.

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 Wertermittlungsstichtag 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/m^2 Bruttogrundfläche“ oder „EUR/m^2 Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Sie umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

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

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

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

Wertminderung der Gebäude wegen Alters wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt (**Alterswertminderungsfaktor**; § 38 ImmoWertV 21). Als Restnutzungsdauer (§ 4 i. v. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Als Restnutzungsdauer wird in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauer wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus und zur Modernisierung im Rahmen der Wertermittlung in den Wertermittlungsansätzen als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Alterswertminderung ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

Zur Berücksichtigung der Marktlage ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels **Sachwertfaktor** erforderlich. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des Sachwertfaktors führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und des Baupreisindexes im Basisjahr (= 100).

Aus der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 2021 = 100 ermittelten Preisindexreihe für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt ergibt sich für den Bewertungsstichtag ein Preisindex von 137,0. Basierend auf dem Jahr 2010 (= 100) ergibt sich ein Preisindex von 193,4.

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 (2.11): KG, EG, OG; DG voll ausgebaut.
Standardstufe 2 (29,6 %) EUR 685,-/m² BGF
Standardstufe 3 (55,3 %) EUR 785,-/m² BGF
Standardstufe 4 (15,1 %) EUR 945,-/m² BGF

EUR 685,- x 29,6 % + EUR 785,- x 55,3 % + EUR 945,- x 15,1 % = EUR 779,56/m²

NHK pro m^2 BGF im Basisjahr (2010) gerundet	EUR	780,00/m^2
NHK pro m^2 BGF am Bewertungsstichtag	EUR	1.509,00/m^2
Regionalfaktor x 1,00	EUR	1.509,00/m^2
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	1.509,00/m^2

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Pkw-Garage:

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudeart:	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen (14.1)

NHK 2010 für die Garage unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Gebäudes:

Standardstufe 3 (60 %)	EUR 245,-/m^2 BGF
Standardstufe 4 (40 %)	EUR 485,-/m^2 BGF

EUR 245,00 x 60 % + EUR 485,00 x 40 % = EUR 341,00/m^2

NHK pro m^2 BGF im Basisjahr (2010)	EUR	341,00/m^2
NHK pro m^2 BGF am Bewertungsstichtag	EUR	659,00/m^2
Regionalfaktor x 1,00	EUR	659,00/m^2
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) x 1,00	EUR	659,00/m^2

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Herstellungskosten der besonders zu veranschlagenden Bauteile und der besonderen Einrichtungen werden pauschal auf EUR 18.000,- geschätzt (*Eingangstreppe und Eingangsüberdachung EUR 3.000,-; Balkon EUR 4.500,-; Kelleraußentreppe EUR 8.000,-; Einbauschränke und Regale im Schlafzimmer sowie im Dachraum EUR 2.500,-*).

Restnutzungsdauer

Aufgrund des Gebäudecharakters ist die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Wohnhaus mit 80 Jahren und für die Garage 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 30 Jahre (fiktives Baujahr 1976), die der Pkw-Garage auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1976) 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 8 % 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 700,-/ m^2, mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 500.000,- mit 1,18 und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 550.000,- mit 1,17 ermittelt. Der resultierende vorläufige Sachwert liegt im vorliegenden Fall bei EUR 519.988,-. Der Marktanpassungsfaktor wird unter Berücksichtigung der o. g. Gegebenheiten, der Objektsart und der Marktsituation mit 1,17 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 8.500,- geschätzt (*Überprüfung und Ausbesserung des Estrichbelages im Wohn- und Esszimmer sowie im Flur des Obergeschosses EUR 2.000,-; Sanierung des Balkons EUR 2.000,-; Restarbeiten wie fachgerechte Fertigstellung der Türschwelle zum Gäste-WC, Sanierung der Terrasse und Ausbesserung bzw. Erneuerung des rückwärtigen Garagentors EUR 4.500,-*).

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

Die Photovoltaik-Inselanlage ist, wie bereits unter Punkt 3.1 erwähnt, im Rahmen der Wertermittlung ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Der Zeitwert der Photovoltaikanlage wird pauschal auf EUR 1.000,- geschätzt. Die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden somit auf insgesamt EUR 7.500,00 (8.500,00 – 1.000,00) geschätzt.

Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:

216,67 m² BGF x EUR 1.509,- /m²	EUR 326.955,-
+ besondere Bauteile und Einrichtungen	EUR 18.000,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 344.955,-
– Alterswertminderung 63 %[1]	EUR 217.322,-
Sachwert Wohnhaus	EUR 127.633,-

[1] bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei linearer Abschreibung

Pkw-Garage:

32,17 m² BGF x EUR 659,- /m²	EUR 21.200,-
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	EUR 21.200,-
– Alterswertminderung 83 %[1]	EUR 17.596,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 3.604,-

Zusammenstellung:

Sachwert Wohnhaus	EUR 127.633,-
Sachwert Pkw-Garage	EUR 3.604,-
Gebäudesachwert insgesamt	EUR 131.237,-
+ Sachwert der Außenanlagen	EUR 10.499,-
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen	EUR 141.736,-
+ Bodenwert	EUR 378.252,-
vorläufiger Sachwert	EUR 519.988,-
17 % Marktanpassungszuschlag (Sachwertfaktor 1,17)	EUR 88.398,-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	EUR 608.386,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[2]	EUR 7.500,-
marktangepasster Sachwert	**EUR 600.886,-**

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 21.01.2026, somit

EUR 600.886,-.

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

[2] Bauschäden und Baumängel

Der Sachwertanteil des bebauten Erbbaurechts wird wie folgt ermittelt:

Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert		EUR 600.886,-
– Bodenwert des unbelasteten Grundstücks		EUR 378.252,-
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		EUR 222.634,-
+ Bodenwertanteil des Erbbaurechts		EUR 214.840,-
– Barwert des vom Erbbaurechtsgeber ggf. nicht zu entschädigenden Anteil des Gebäudes		EUR 0,-
Vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts		EUR 437.474,-
Erbbaurechtsfaktor[1]	x 0,90	
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts		EUR 393.727,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[1]		EUR 7.500,-
Sachwert des Erbbaurechts		**EUR 386.227,-**

[1] siehe Sprengnetter, Immobilienbewertung, Loseblattsammlung, Band IX, Erbbaurechtsfaktor ausgewiesen für Ein-/Zweifamilienhäuser

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.

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

Die im o. g. Mietspiegel ausgewiesene Miete für Wohnungen in einer Größe von 90 m^2 bis 109,9 m^2 und in guter Wohnlage, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden, beträgt bei durchschnittlicher Ausstattung EUR 7,50/m^2 bis EUR 8,90/m^2. Die Basismiete für das Wohnhaus wird, unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Baujahres, der Größe und der Grundrissaufteilung (Wohnung mit Heizung, Bad/WC; fiktives Baujahr 1976; Wohnfläche 110,20, Grundriss zweckdienlich und den heutigen Wohnansprüchen entsprechend), mit EUR 8,20 /m^2 ermittelt (Mittelwert). Von dieser wird die Miete für das Wohnhaus abgeleitet. Für die Nutzung des Kellers, der ausgebauten Fläche des Dachgeschosses und der Außenanlagen ist ein Aufschlag von 30 % gerechtfertigt. Daraus resultiert eine Miete von gerundet EUR 11,00/m^2. Diese Miete wird für das Wohnhaus bei der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht.

Die Miete der Pkw-Doppelgarage 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 360,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 14,00/Jahr je m^2 Wohnfläche, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 15,08 % des Rohertrages. Bezüglich der Pkw-Garage wurden die Verwaltungskosten mit EUR 48,00/Jahr, die Instandhaltungskosten mit EUR 100,00/Jahr, das Mietausfallwagnis mit 2 % angesetzt. Dies entspricht 17,40 % des Rohertrages.

Liegenschaftszins
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis leitet für Objektarten 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 Größe und der sonstigen Objektsmerkmale ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,2 % unterstellt (+ 0,3 %).

Restnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wurde, wie bereits unter Punkt 4.4.2 geschildert, auf 30 Jahre (fiktives Baujahr 1976), die der Pkw-Garage auf 10 Jahre (fiktives Baujahr 1976) 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 8.500,- geschätzt. Der Zeitwert der Photovoltaik-Inselanlage wird pauschal auf EUR 1.000,00 geschätzt. Die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden somit, wie unter Punkt 4.4.2 ausgeführt (siehe Seite 42), auf insgesamt EUR 7.500,00 geschätzt.

Der Ertragswert des Objekts wird somit wie folgt ermittelt:

Wohnhaus:	
110,20 m^2 x EUR 11,00 /m^2 x 12 Monate	EUR 14.546,-
– Bewirtschaftungskosten 15,08 %	EUR 2.194,-
jährlicher Reinertrag	EUR 12.352,-
– Reinertragsanteil des Bodens	
1,2 % von EUR 355.557,-[1]	EUR 4.267,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR 8.085,-
x Kapitalisierung mit 1,2 % und einer	
Restnutzungsdauer von 30 Jahren	
Barwertfaktor: 25,07[2]	EUR 202.691,-
Ertragswert Wohnhaus	EUR 202.691,-

[1] anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche
[2] gemäß Anlage zur ImmoWertV 21

Pkw-Garage:		
EUR 80,00 /Monat x 12 Monate	EUR	960,-
– Bewirtschaftungskosten 17,40 %	EUR	167,-
jährlicher Reinertrag	EUR	793,-
– Reinertragsanteil des Bodens		
1,2 % von EUR 22.695,-[1]	EUR	272,-
Reinertragsanteil Gebäude	EUR	521,-
x Kapitalisierung mit 1,2 % und einer		
Restnutzungsdauer von 10 Jahren		
Barwertfaktor: 9,37[2]	EUR	4.882,-
Ertragswert Pkw-Garage	EUR	4.882,-

Zusammenstellung:		
Ertragswert Wohnhaus	EUR	202.691,-
Ertragswert Pkw-Garage	EUR	4.882,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	EUR	207.573,-
+ Bodenwert	EUR	378.252,-
vorläufiger Ertragswert	EUR	585.825,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[3]	EUR	7.500,-
Ertragswert	**EUR**	**578.325,-**

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag, dem 21.01.2026, somit

EUR 578.325,-.

[1] anteilige, dem Gebäude zuzuordnende Fläche
[2] gemäß Anlage zur ImmoWertV 21
[3] Bauschäden und Baumängel, Kosten für die Ausbesserung der Außenanlagen

Der Ertragswertanteil des bebauten Erbbaurechts wird wie folgt ermittelt:

Zusammenstellung der Ertragswertanteile des bebauten Erbbaurechts:

vorläufiger Ertragswert		EUR 578.325,-
– Bodenwert des unbelasteten Grundstücks		EUR 378.252,-
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		EUR 200.073,-
+ Bodenwertanteil des Erbbaurechts		EUR 214.840,-
– Barwert des vom Erbbaurechtsgeber ggf. nicht zu entschädigenden Anteil des Gebäudes		EUR 0,-
vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts		EUR 414.913,-
Erbbaurechtsfaktor[1]	x 0,90	
vorläufiger marktangepasster Ertragswert des Erbbaurechts		EUR 373.422,-
– besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale[1]		EUR 7.500,-
Ertragswert des Erbbaurechts		**EUR 365.922,-**

[1] siehe Sprengnetter, Immobilienbewertung, Loseblattsammlung, Band IX, Erbbaurechtsfaktor ausgewiesen für Ein-/Zweifamilienhäuser

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 des Erbbaurechts wurde zum Wertermittlungsstichtag mit EUR 386.227,- ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert des Erbbaurechts beträgt EUR 365.922,-. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse berechnet sich der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwert mit ¾ Gewichtung und aus dem Ertragswert mit ¼ Gewichtung. Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt dementsprechend EUR 381.151,-.

Der Verkehrswert des im Erbbaugrundbuch von Efferen-Land, Blatt 6317 eingetragenen erbbauzinsfreien Erbbaurechts an dem Grundstück Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, „Dreikönigenstraße 4“ in der Größe von 553 m^2 wird zum Bewertungsstichtag, dem 21.01.2026, somit auf gerundet

EUR 381.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Efferen, Flur 3, Flurstück 212, bebaut mit einer einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erbauten, nicht unterkellerten Pkw-Doppelgarage mit Flachdach.
Hinweis	: Das Dachgeschoss des Wohnhauses wurde nachträglich ausgebaut. Für den Dachausbau liegt keine Genehmigung vor. Auch wenn die ausgebaute Fläche des Dachgeschosses nicht als Wohnfläche betrachtet werden kann, wurde diese aufgrund ihres Ausbauzustandes im Rahmen der Wertermittlung durch entsprechende Wertansätze berücksichtigt.
Anschrift des Objekts (amtl. Hausnummer)	: Dreikönigenstraße 4, 50354 Hürth - Efferen
Grundstücksgröße	: 553 m^2
Wohnlage	: Die Wohnlage ist insgesamt als gut zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück ist weitgehend eben. Es hat einen viereckigen Zuschnitt, grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 15 m an die Dreikönigenstraße und ist ca. 38 m tief.
Baujahr	: 1962
Konstruktionsart	: in Massivbau

Zustand : Wohnhaus:
In dem Gebäude wurden, laut Angaben der am Ortstermin anwesenden Erbbauberechtigten, ab dem Jahr 2004, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden, laut ihren Angaben, die Elektrik komplett erneuert. Die Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen wurden ebenfalls erneuert. Der Wasseranschluss und alle Wasserleitungen sowie die Heizungsanlage (Heizung, Heizungsleitungen und Heizkörper) wurden erneuert. Die Kanalsanierung wurde ca. 2006 durchgeführt. Im Wohn- und Esszimmer wurde der Parkettbodenbelag abgeschliffen und versiegelt. Ansonsten wurden die Böden mit Fliesen bzw. mit Parkett- und Laminatbodenbelag neu verlegt. Die Wände und Decken wurden neu verputzt und im Bereich der Decken wurden zum Teil abgehängte Zwischendecken mit integrierter Beleuchtung eingebaut. Der offene Durchgang zwischen dem Wohnzimmer und der Küche wurde leicht vergrößert. Von der Küche aus zum Flur wurde eine Glas-Schiebetür eingebaut. Die Fenster und Fenstertüren sowie die elektrischen Rollläden wurden zwischen den Jahren 2004 bis 2006 erneuert. Die Fensterbänke wurden tlw. ebenfalls erneuert. Im Kellergeschoss wurden die Bodenfliesen ca. 2005 neu verlegt. Im Obergeschoss wurde das Bad im Jahr 2005 neu eingebaut und das Duschbad 2008 komplett saniert. Die vom Bad zum Flur führende Türöffnung wurde geschlossen bzw. tlw. zum Lichtobjekt umgebaut (tlw. beidseitig mit lichtdurchlässigen Platten geschlossen, mit Beleuchtung im Innenbereich).

Die Haustür wurde ca. 2010 erneuert. Die Innentüren wurden tlw. neu lackiert, tlw. erneuert. Die neuen Innentüren wurden überwiegend von den Erbbauberechtigten selbst fertiggestellt. Das Geländer der zum Obergeschoss führende Treppe (mit Handlauf und Brüstung im Obergeschoss) wurde 2012 erneuert. Das Dach wurde wärmeisoliert und die Dacheindeckung erneuert. Der überwiegende Teilbereich des Dachraumes wurde ohne Genehmigung ausgebaut und die Deckenbalken mit Holz verkleidet (mit integrierter Beleuchtung). Die Dachfenster wurden nach der Dachsanierung, ca. im Jahr 2015, erneuert. Die zum Dachraum führende Spartreppe wurde 2020 eingebaut. In der Waschküche wurde das Waschbecken erneuert. Die zum Keller führende Treppe wurde ca. im Jahr 2019 saniert. Ein Teil der Modernisierung- und Sanierungsarbeiten wurde, laut Angaben der Erbbauberechtigten, von ihnen selbst durchgeführt und ist zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt worden.

Die Fassadenverklinkerung bzw. die Fugen dieser sind stellenweise beschädigt. Die Betonstufen der Kelleraußentreppe sind stellenweise beschädigt. Aufgrund des vorhandenen Mobiliars und der Gegenstände war eine Betrachtung der Innenräume zum Teil nur beschränkt möglich. Im Esszimmer ist der Estrichboden stellenweise beschädigt. Die Türschwelle zum Gäste-WC wurde nicht fachgerecht fertiggestellt. Im Flur des Obergeschosses wurde der Estrichboden, laut Angaben des Erbbauberechtigten, nicht fachgerecht erstellt. Hier sind Hohlräume unterhalb des Bodenbelages spürbar.

Im Bad waren die Schiefer-Mosaikfliesen des Bodenbelages stellenweise verschmutzt, so dass eine genaue Beurteilung dieser, hinsichtlich eventueller Schäden, nur begrenzt möglich war. Die Fliesen des Balkonbelages bzw. die Fugen dieser sind zum Teil beschädigt und die Balkonplatte weist unterseitig stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf.

In den Kellerräumen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Innenräume tlw. nur beschränkt möglich war. In der Waschküche und im Abstellraum weisen die Wände stellenweise Feuchtigkeitsschäden auf. Eine Überprüfung der Schadensursache war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich. Ansonsten weist das Gebäude einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

<u>Pkw-Doppelgarage:</u>
Unmittelbar hinter dem nordwestlichen Garagenraum ist ein Zelt aufgerichtet, sodass ein Teil der Fassade nicht genau ersichtlich war. Die Garagentore wurden, laut Angaben der Erbbauberechtigten, ca. 2004 erneuert. Die Bitumenbahnen des Daches wurden, laut Angaben der Erbbauberechtigten, vermutlich vor ca. zehn Jahren erneuert.

In den Garagen waren zum Teil diverse Gegenstände gelagert, sodass eine Betrachtung der Garagenräume nur sehr beschränkt möglich war. Im nordwestlichen Garagenraum sind die Bodenfliesen bzw. die Fugen dieser stellenweise beschädigt.

Das rückwärtige Tor sowie die Glasfüllung im oberen Bereich des Tores sind stellenweise beschädigt. Ansonsten weist die Garage einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand auf.

Wohnfläche des Wohnhauses : 110,20 m^2

Grundrisseinteilung des Wohnhauses : Kellergeschoss:
2 Kellerräume, Abstellraum, Waschküche/ Heizungsraum, Flur

Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Terrasse

Obergeschoss:
Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad, Duschbad, Balkon

Dachgeschoss:
Dachraum

Die Grundrissanordnung des Wohnhauses ist zweckdienlich und entspricht den heutigen Wohnansprüchen. Für den Ausbau des Dachraumes liegt keine Genehmigung vor.

Erbbauberechtigte lt. Grundbuch : XXXXX,
geboren am XXXXX

XXXXX geb. XXXXX,
geboren am XXXXX

- zu je 1/2 Anteil -

Lasten in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Erbbauzins von 132,72 (einhundertzweiunddreißig 72/100) Deutsche Mark jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Efferen-Land Blatt 0040 unter Nr. 6 des Bestandverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. August 1961 eingetragen am 27. September 1961 und umgeschrieben am 02. Juli 1997. Inhaltsänderung zum Recht lfd. Nr. 1: Die Reallast ist wertgesichert. Bezug: Bewilligung vom 01.04.2004 (UR-Nr. 453/2004, Notar XXXXX, Brühl). Eingetragen am 26.08.2004. lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 08. August 1961 eingetragen 27. September 1961 und umgeschrieben am 02. Juli 1997. lfd. Nr. 3: Reallast (Erbbauzinserhöhung) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Februar 1983 eingetragen am 29. März 1984 und umgeschrieben am 02. Juli 1997. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 24/25). Eingetragen am 20.06.2025.
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 wird zurzeit vom Erbbauberechtigten, Herrn XXXXX, bewohnt.
Gewerbebetrieb	: Für das Objekt wurde durch den Erbbauberechtigten ein Gewerbe angemeldet. Der Erbbauberechtigte betreibt ein Gewerbe als Sicherheitstechniker und nutzt seit 2004 einen Kellerraum als Büroraum (Kellerraum I). Für seine Tätigkeit nutzt er weiterhin eine Teilfläche der Garage. Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung des Kellerraumes I zum Büroraum und für die gewerbliche Nutzung der Garage liegt jedoch nicht vor.
Zubehör	: Die Bewertung des Zubehörs erfolgt auf einem gesonderten Blatt.

Wertermittlungsergebnisse : Sachwert des Erbbaurechts: EUR 386.227,-
Ertragswert des Erbbaurechts: EUR 365.922,-

Wertermittlungsstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 381.000,-

Bergheim, den 15.05.2026

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

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



Dreikönigenstraße, Blick Richtung Nordwesten,
Einfamilien-Doppelhaushälfte „Dreikönigenstraße 4“



Zuwegung zum Wohnhaus



Einfamilien-Doppelhaushälfte „Dreikönigenstraße 4“ mit einer Pkw-Doppelgarage



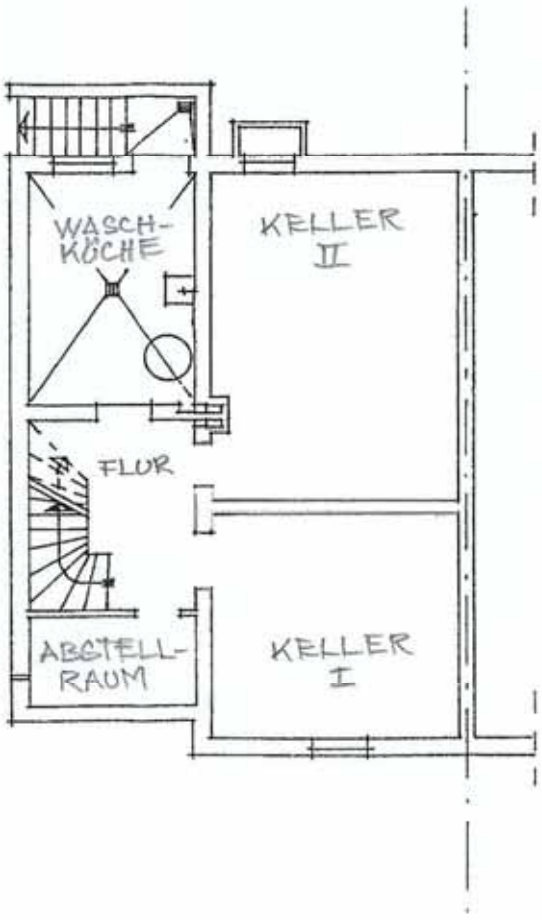
Rückansicht des Wohnhauses



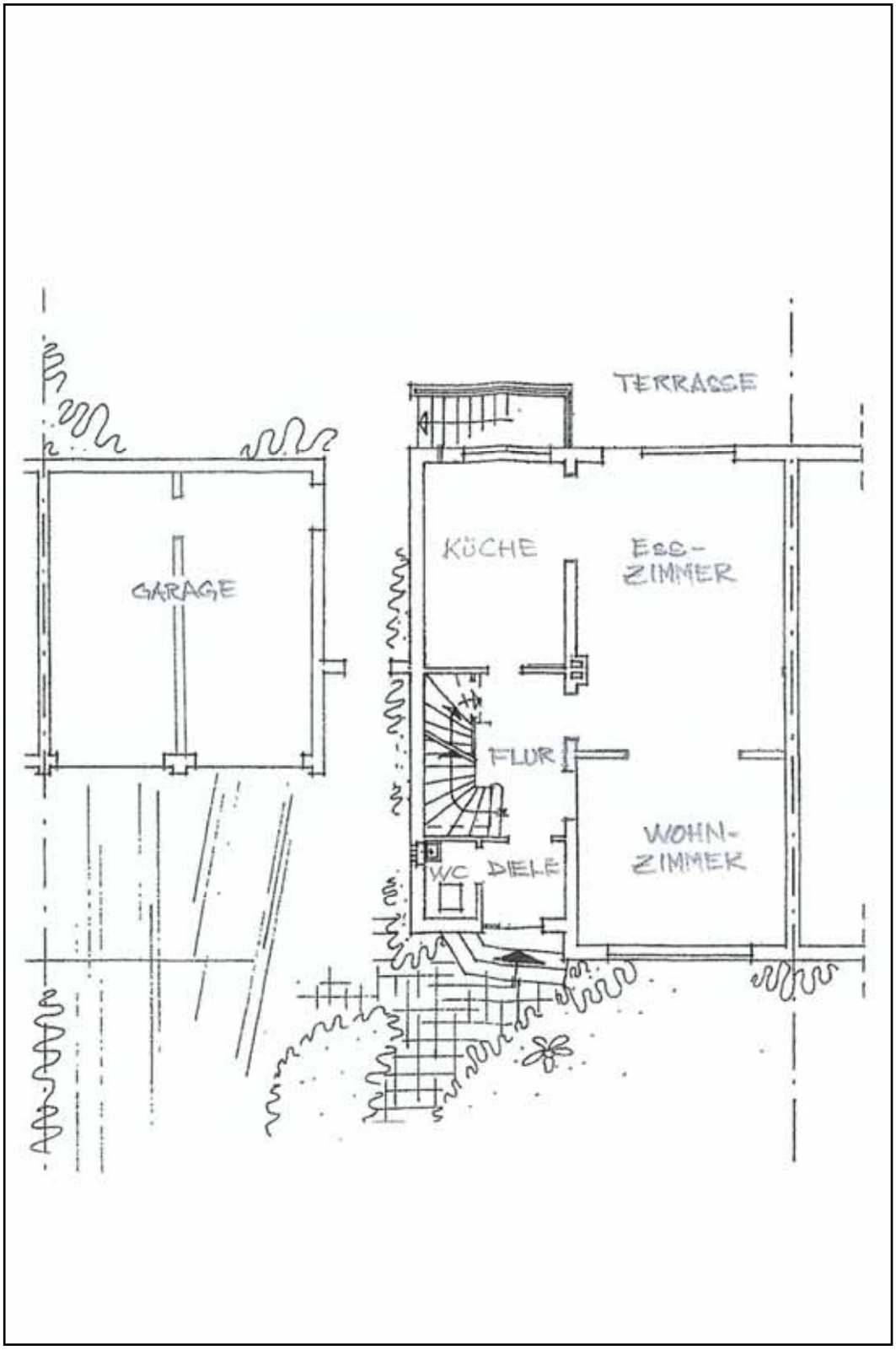
Rückansicht der Garage



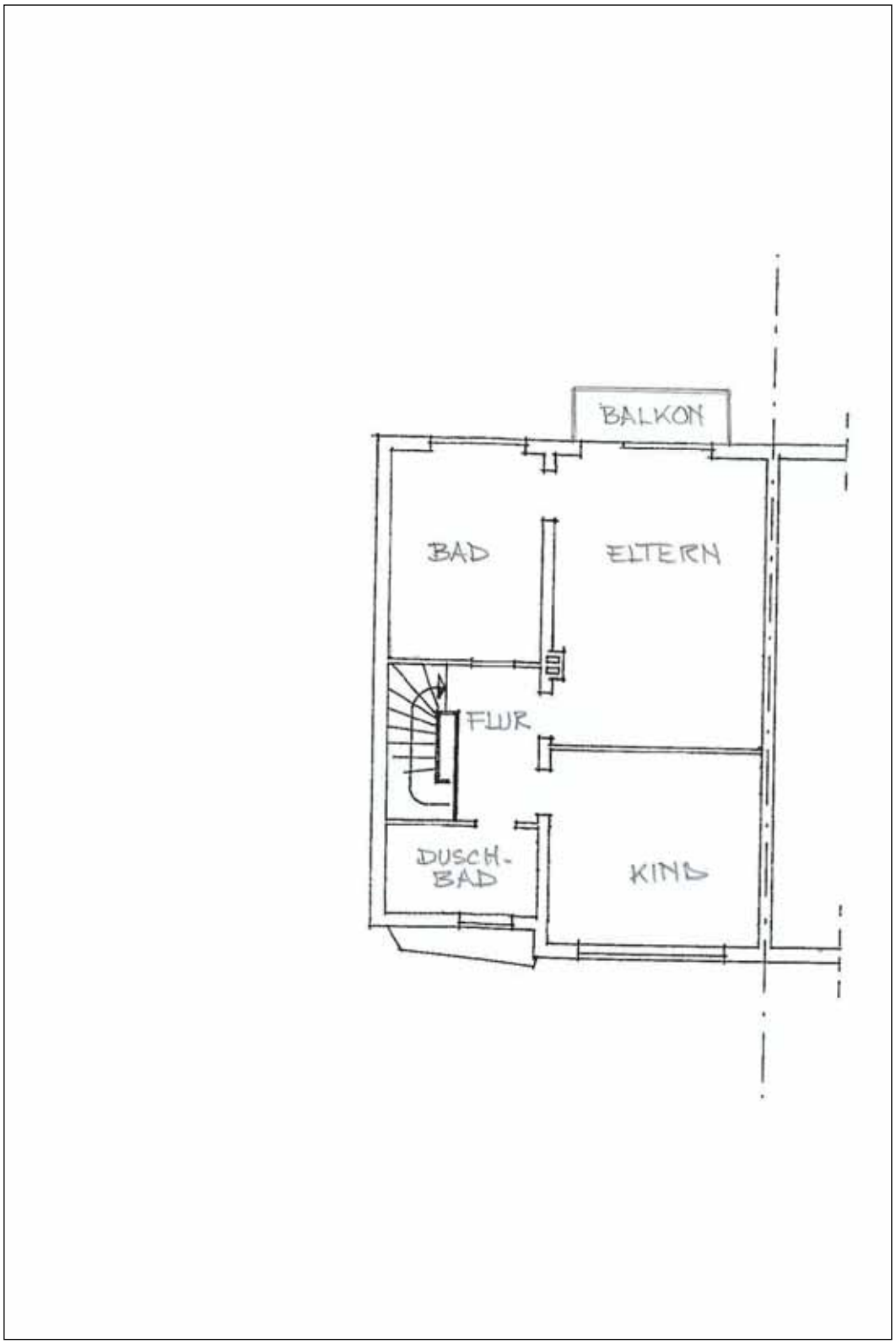
Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss