

Sachverständigenbüro Kötter – Blumenthalstraße 23 – 50670 Köln

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

Ihr Zeichen 141 K 54/25 Ihre Nachricht vom 04.12.2025

Gekürzte digitale Gutachtenversion

VERKEHRSWERTGUTACHTEN in dem Zwangsversteigerungsverfahren:

Betroffenes Objekt:

Zweifamilienhaus
Im Jagdfeld 3a
50374 Erftstadt

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Wertermittlungstichtag: 14.01.2026

Verkehrswert

nach § 194 ff. BauGB

410.000,00 €

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

Osnabrück – Emsland
Grafschaft Bentheim



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

fon
email

Blumenthalstraße 23
50670 Köln
0221-94648620
info@koetter-sachverstaendige.de
www.koetter-sachverstaendige.de

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück
0541-981150

Köln
der

26.01.2026

Bearb. Nr.

AK-25-116- gekürzte Ausf.



Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswerter-
mittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Brühl vom 04.12.2025 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss vom 04.12.2025.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

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

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

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

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

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus

Im Jagdfeld 3a, 50374 Erftstadt

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 29.10.2025 / Abdruck 29.10.2025):

Grundbuch von Liblar, Blatt 3006

Gemarkung von Liblar, Flur 16,

Lfd. Nr. 5, Flurstück 871 = 532,00 m²

Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Jagdfeld 5 (*)

(*) Die Hausnummer im Grundbuch ist nicht korrekt. Richtig ist die Hausnummer 3a.

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 18.12.2025 wurde das Amtsgericht Brühl und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Der Ortstermin fand am 14.01.2026 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt, die Mieter/Bewohner waren anwesend.

2.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

14.01.2026

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 / ImmoWertA
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD - Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern, Behörden und ggf. WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches:

Lfd. Nr. 4 zu 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 54/25). Eingetragen am 29.10.2025.

Die Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Amtsauskunft (Stadt Erftstadt v. 17.12.2025) sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

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

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

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Erftstadt v. 12.12.2025) sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermietet, Mietverträge bzw. nachvollziehbare Netto-Kaltmieten konnten von den Mietern nicht genannt werden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Erftstadt vom 12.01.2025) liegt keine öffentliche Förderung vor.

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rhein-Erft-Kreis vom 15.12.2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Bergschäden

Nach Amtsauskunft (RWE Power AG vom 12.12.2025) sind für das Bewertungsobjekt keine Bergschäden erkennbar.

2.7.8 Energieausweis

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

2.7.9 Denkmalschutz

Nach vorliegenden Informationen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

2.8 Vorbemerkung

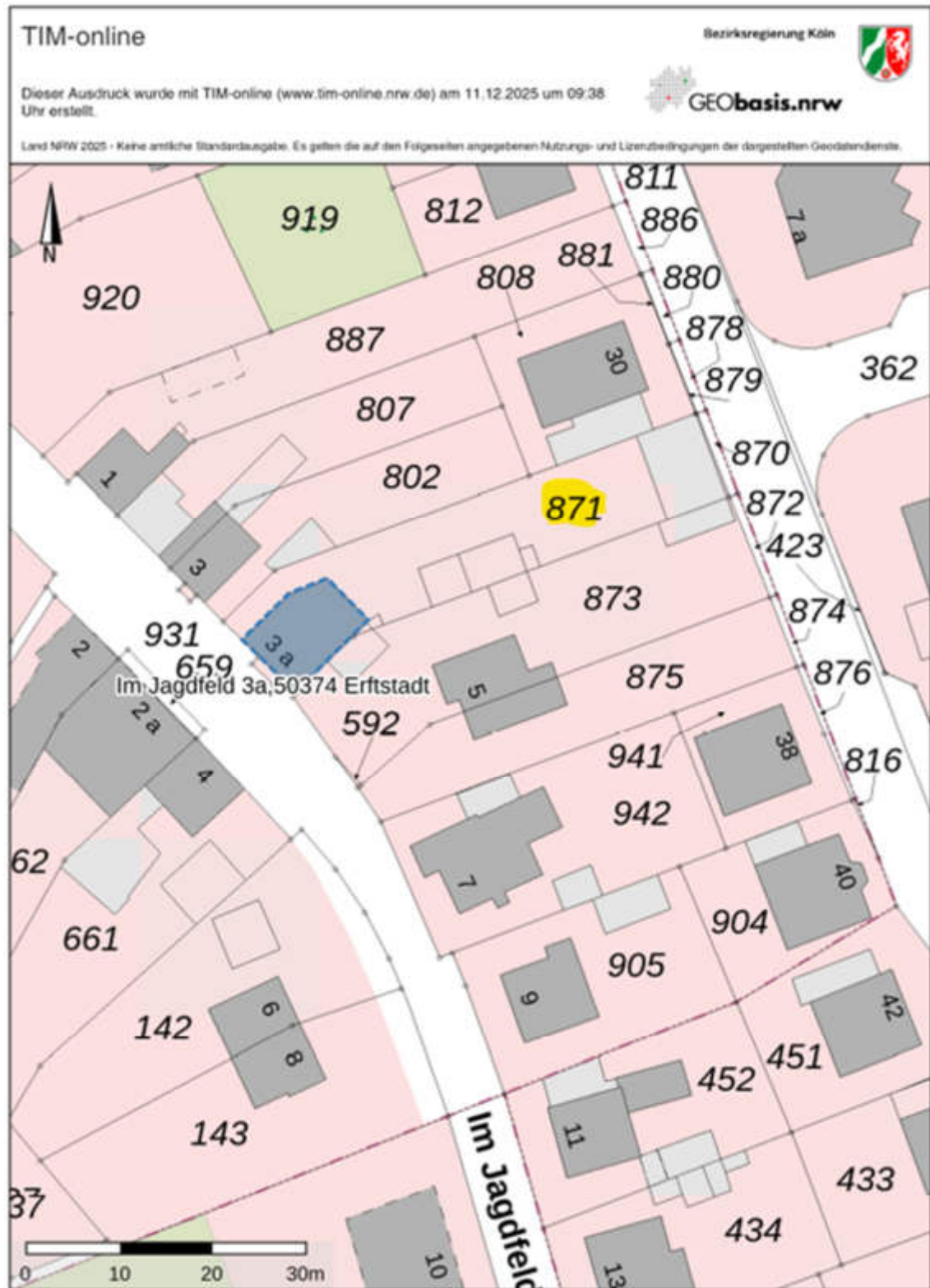
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden Raum- und Gebäudemaße genommen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstungsspflichten als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben GEGs eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind.

Die bauliche Genehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses und den rückwärtigen Balkon ist in den Bauakten nicht enthalten.

2.9 Planunterlagen

2.9.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

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

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

Die gewählte Adresse ist: Im Jagdfeld 3 a.

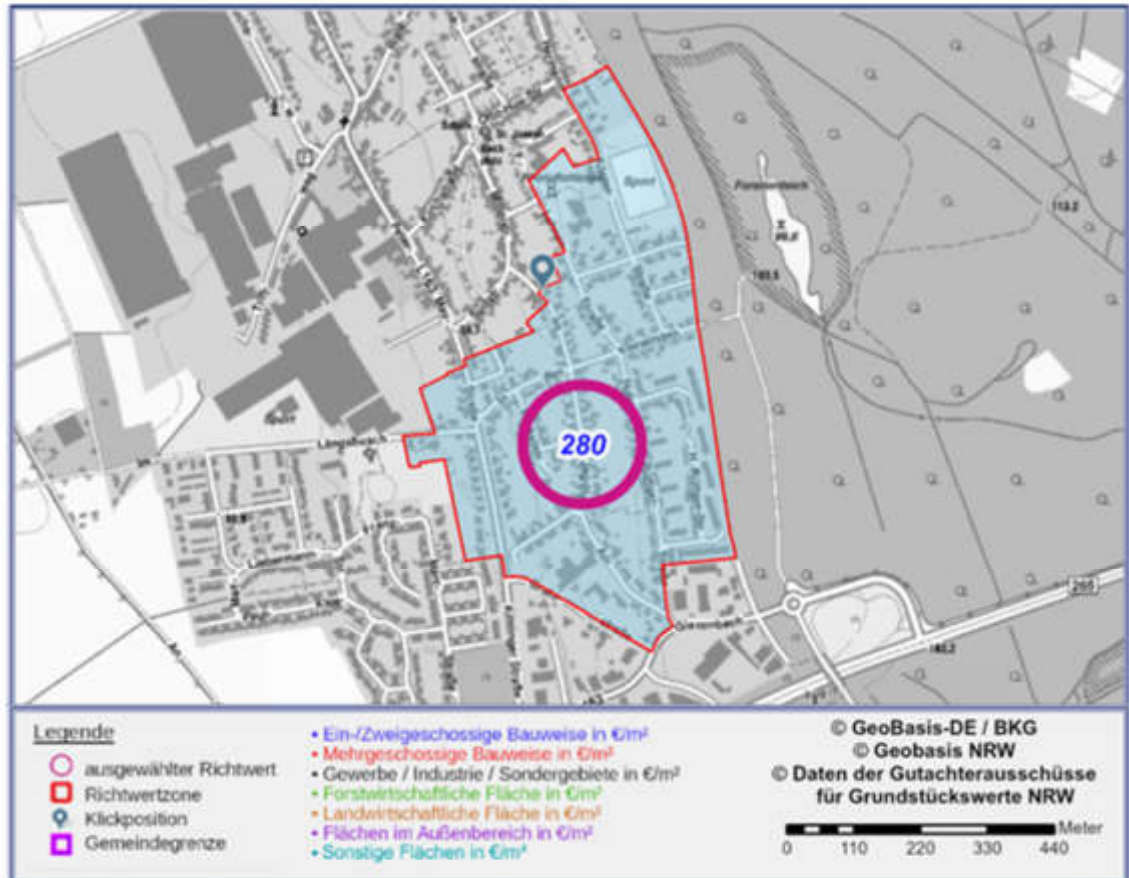


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Ertstadt
Postleitzahl	50374
Gemarkungsname	Liblar
Gemarkungsnummer	4658
Ortsteil	Köttingen
Bodenrichtwertnummer	5062
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Im Jagdfeld

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Südostansicht



2) Nordwestansicht



3) Hauseingang Gartenseite



4) Nordostansicht / Gartenansicht



5) Garten / Nebengebäude



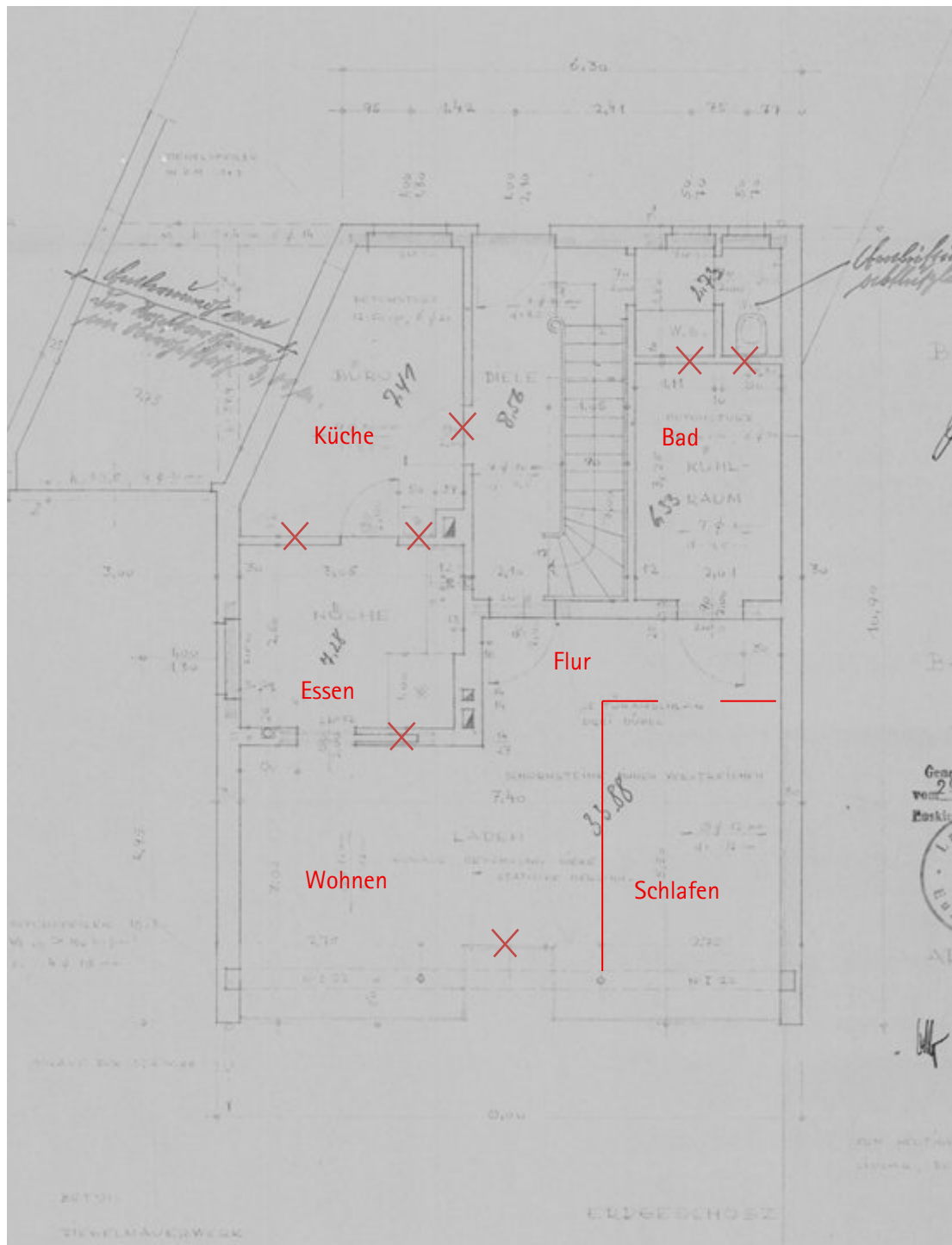
6) Garten mit Pool / Garagengebäude



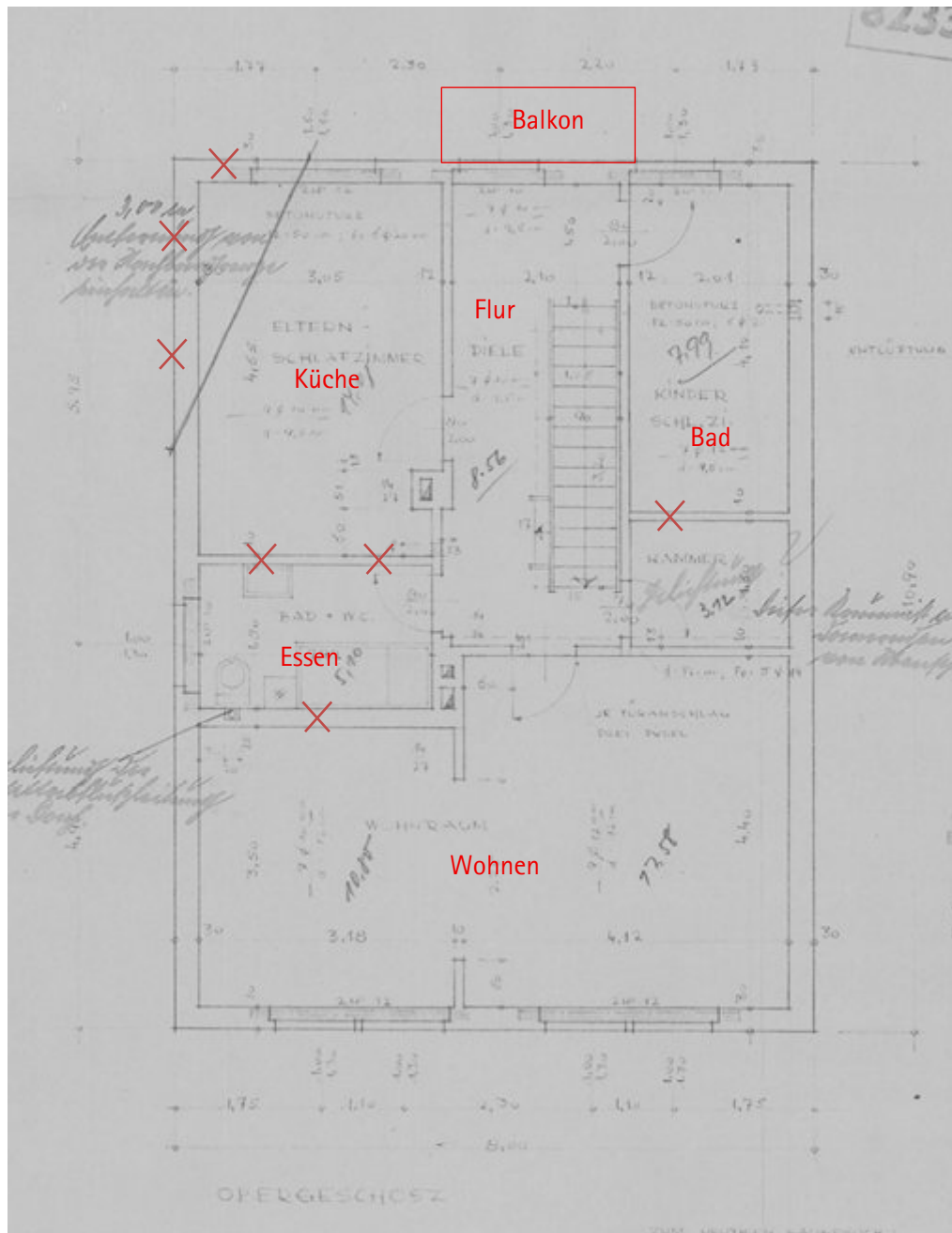
7) Ostansicht Garagengebäude / Franz-Lehnen-Straße

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

Grundriss Kellergeschoss

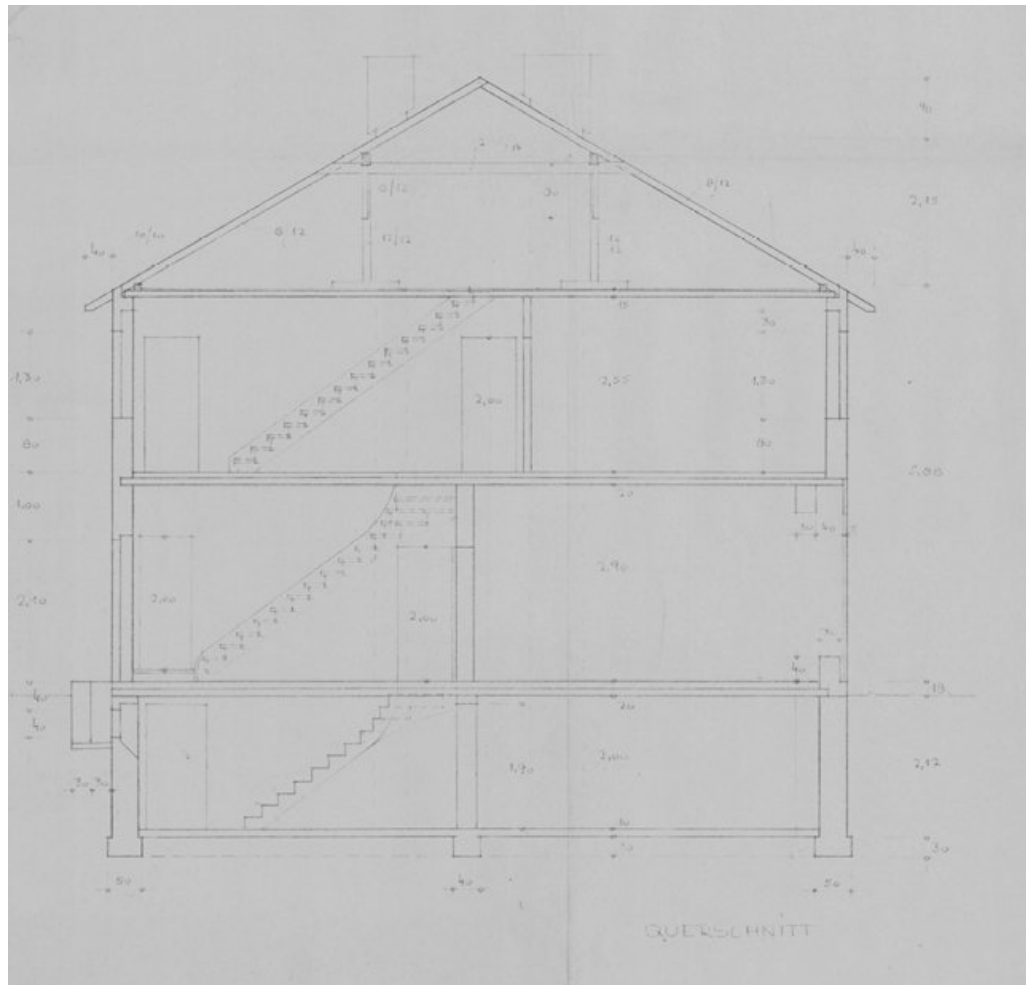


Grundriss Erdgeschoss, örtlich tlw. abweichend

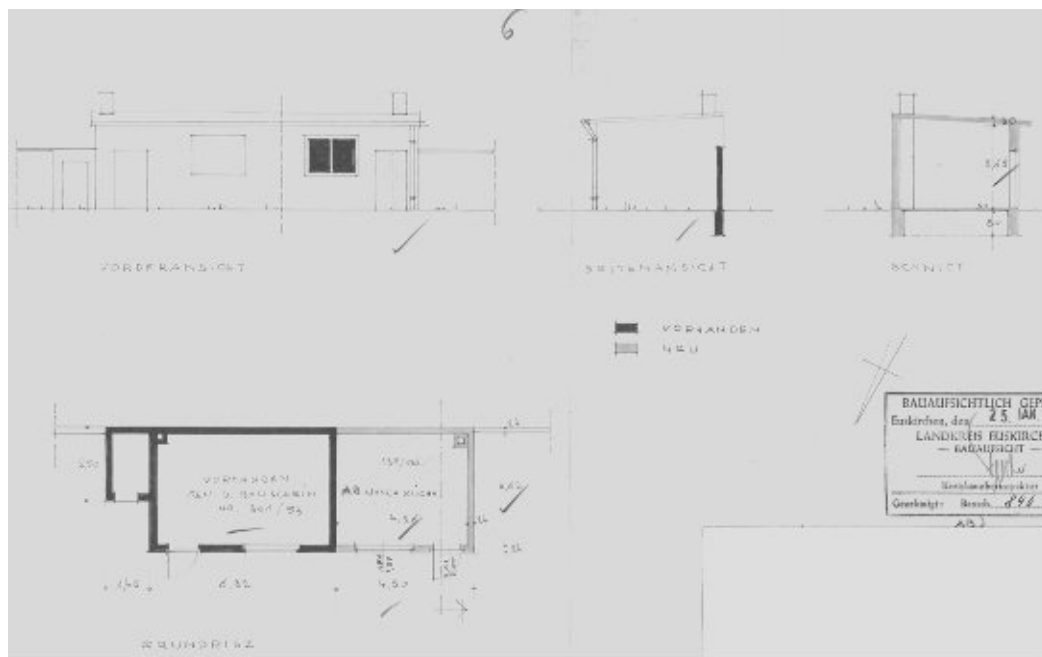


Grundriss Obergeschoss, örtlich tlw. abweichend

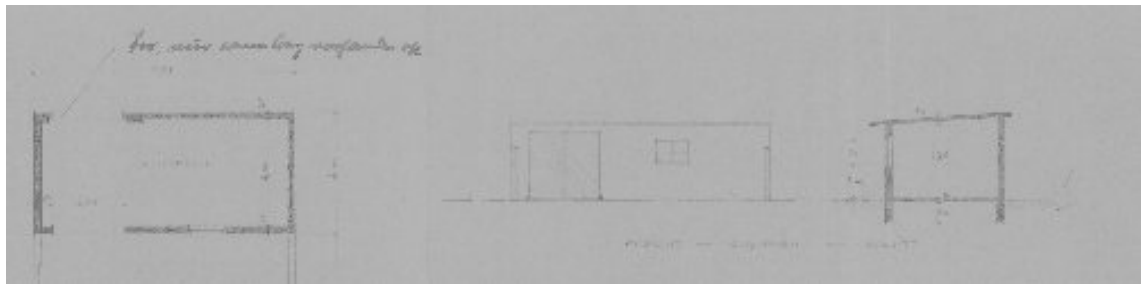
Kein Grundriss vom Dachgeschoss vorhanden.



Schnitt



Nebengebäude



Garagengebäude / Schuppen

3. Objektbeschreibung

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

3.1 Makrolage

In der Stadt Erftstadt mit den Stadtbezirken Ahrem, Blessem/Frauenthal, Bliesheim, Borr, Dirmerzheim, Erp, Friesheim, Gymnich, Herrig, Kierdorf, Köttingen, Lechenich/Konradsheim, Liblar, Niederberg, im Süd-Westen des Landes Nordrhein-Westfalen, Rhein-Erft-Kreis, leben ca. 50.000 Einwohner. Flächengröße ca. 120 km². Die städtische Wirtschaftsstruktur ist durch einen breit gefächerten Branchenmix mit überwiegend mittelständischen und inhabergeführten Unternehmen charakterisiert. Innerhalb des gesamten Rhein-Erft-Kreises weist Erftstadt zudem die höchste Selbstständigquote auf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Köttingen. Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus kleinen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und ein-, zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.

Stadtmittelpunkt Erftstadt (Rathaus)	ca. 3,5 km
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 23,0 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 24,0 km
Autobahnanschlussstelle „A 1 Hürth“	ca. 4,0 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“ in ca. 30 Autominuten Entfernung.	

Die infrastrukturelle Grundversorgung ist in Köttingen nur eingeschränkt gesichert, erweiterte Angebote in der Innenstadt von Erftstadt – Liblar bzw. Köln und Bonn.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück / Zweifrontengrundstück und liegt an den Straßen „Im Jagdfeld“ und „Franz-Lehnen-Straße“. Erschließung und Zugänglichkeit des Wohnhauses von der Straße „Im Jagdfeld“ aus. Das Grundstück hat einen abknickenden Grundstückszuschnitt, Grundstücksfront zur Straße „Im Jagdfeld“ rd. 10,90 m, Grundstücksfront zur „Franz-Lehnen-Straße“ rd. 9,50 m, Grundstückstiefe ca. 56,00 m, Grundstücksgröße 532,00 m². Das Grundstück hat annähernd eine Südwest- Nordost Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Straßen „Im Jagdfeld“ und „Franz-Lehnen-Straße“ sind ausgebaute öffentliche Straßen mit asphaltierter Fahrbahn, gepflasterten Gehwegen und Straßenbeleuchtung. Parken entlang den Straßen möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen



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

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Ein- und Zweifamilienhäuser weitgehend normale Wohnlage. Ohne besonderes Stadtteilinteresse und Lageakzeptanz.

3.3 Bebauung

3.3.1 Objektart und Baudaten

(I) Wohnhaus

Unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baugenehmigung (Nachtrag) 29.04.1952 als Wohn- und Geschäftshaus.

Rohbauabnahme 04/1954

Baujahr ca. 1954

(II) Nebengebäude / Schuppen

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude.

Baujahr ca. 1954 / Anbau 1965

(III) Garagengebäude / Schuppen

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Garagengebäude.

Baujahr ca. 1954

Konventionelle Massivbauweisen in der typischen Bauart der Baualtersklassen.

Modernisierungen:

In den letzten ca. 5 – 10 Jahren (circa Angabe der Mieter) wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:

- Innenausbau Boden-, Wand- und Deckenflächen
- Bäder
- Fenster
- Elektrik
- Gasbrennwertthermen

Der Dachgeschossausbau (Wohnung OG/DG als Maisonettewohnung) und der gartenseitige Balkon sind in den Planunterlagen nicht enthalten. Die Unwägbarkeiten werden unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

3.3.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Betonfundamente und Betonbodenplatte.

Außenwände:

Kellergeschoss mit Stampfbetonwänden, Obergeschosse mit Mauerwerkswänden, keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

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

Decken:

Kellergeschossdecke als Betondecke mit Stahlträgern, Geschossdecken als Betondecken, Dachgeschossdecke als Kahlbalkenlage des Dachstuhls.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Tonziegeln, gartenseitige Schleppdachgaube mit Tonziegeln und Schieferverkleidung.

Fassaden:

Helle Putzfassaden, dunkler Sockelanstrich.

(II) Nebengebäude / Schuppen

Nebengebäude in Massivbauweise, verputzt und gestrichen, flach geneigtes Dach als Betondecke mit bituminöser Abdichtung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung / Stahlfenster mit Einfachverglasung, Eingangstür als Metalltür, Estrich, Wände tlw. mit Holzverkleidung / Fliesen. Schuppenanbau.

(III) Garagengebäude / Schuppen

Garagengebäude mit unverputztem Mauerwerk, straßenseitig mit Anstrich, flach geneigtes Dach als Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatten, Estrich, Metalltür und Holztür und Holztür zum Garten, Sektionaltor zur Straße.

3.3.3 Ausbau/Ausstattung:

Wand- und Deckenbehandlung:

KG: Anstrich der unverputzten Wand- und Deckenflächen.

Whg. EG: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Bad mit Wandfliesen (h=2,00 m / 1,20 m), Bad mit abgehängter Decke mit Einbauleuchten.

Whg. OG/DG: Anstrich, bzw. Tapezierung der verputzten Wand- und Deckenflächen, Bad mit Wandfliesen (h=2,00 m / 1,20 m).

Fenster:

KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung. Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Wohnungen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (elektrisch). Dachgeschoss ergänzend mit Dachflächenfenstern.

Türen:

Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierverglasung, Wohnungs- und Innentüren als glatte Holztüren in Holzzargen.

Fußböden:

KG: Estrich.

Treppenhaus: Bodenfliesen.

Whg. EG: Bodenfliesen. Whg. OG/DG: Vinyl/Laminat, Bad mit Bodenfliesen.

Treppen:

Hauseingang mit Differenzstufe. Kellertreppe als Betontreppe ohne Belag mit Metallgeländer, Geschosstreppenanlage als geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer. Holzstiege zum Spitzboden.

Sanitärinstallation:

Whg. EG: Küche mit Installationsanschlüssen, Bad mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne, WC-Anlage (hängend mit Unterputzspülkasten), Urinal (vorbereitet) und Waschbecken.

Whg. OG/DG: Küche mit Installationsanschlüssen, Bad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, WC-Anlage (hängend mit Unterputzspülkasten) und Waschbecken.

Warmwasserbereitung über die Gasetagethermen.

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung mit Steckdosen, Anschlüssen und Stromkreisen, Küchen mit Elektroherdanschluss, Klingelanlage, Elektrounterverteilungen mit FI-Schalter (ca. 2012 modernisiert).

Heizungsart:

2 Gasbrennwertthermen im KG mit Warmwasserbereitung. Wärmeabgabe über Flachheizkörper, Bäder mit Handtuchheizkörper.

Sonstiges:

Alter Stahl-Öltank (geleert und außer Betrieb) im Kellergeschoss.

3.3.4 Ausstattungsklassifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht weitgehend dem normalen baualtersklassentypischen Qualitätsstandard des Erstellungsjahres, bzw. der Modernisierungsjahre.

3.3.5 Außenanlagen

Hauszuwegung mit Betonplattenbelag. Mauerwerks- bzw. Zauneinfriedung, Metalltoranlage, Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen. Beheizbarer Pool (Bj. ca. 2022) als Kunststoffbecken (GFK) mit Luftwärmepumpe, ca. 3,00 x 7,00 m, Holzdeck.

3.3.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

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

	Baujahr	Alter	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1954	72 Jahre	80 Jahre
(II) Nebengebäude	1954/65	72/61 Jahre	60 Jahre
(III) Garagengebäude	1954	72 Jahre	60 Jahre

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter der Berücksichtigung der Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus: 40 Jahre (fiktives Baujahr 1986)

	Lineare Alterswertminderung /	Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)
(I) Wohnhaus	50 %	0,50

Aufgrund des Zustands wird für das (II) Nebengebäude und das (III) Garagengebäude eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren geschätzt.

3.3.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Gemäß Anlage 1 (Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnungen wurden örtlich aufgemessen (siehe Anlage).

(I) Wohnhaus

Wohnung 1 – EG	ca.	54,00 m ²
Wohnung 2 – OG/DG	ca.	<u>105,00 m²</u>
Summe Wohnfläche	ca.	159,00 m ²
		=====

(II) Nebengebäude

Nutzfläche	ca.	37,00 m ²
------------	-----	----------------------

(III) Garagengebäude

Konnte aufgrund des Zustands nicht aufgemessen werden.

3.3.8 Brutto – Grundfläche (BGF)

Gemäß (Anlage 1) (nach DIN 277/1973/1987/2005)

(I) Wohnhaus	336,00 m ²
=====	=====
(II) Nebengebäude	47,00 m ²
=====	=====
(III) Garagengebäude	65,00 m ²
=====	=====

3.4 Beschaffenheit

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

Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- Balkonuntersicht mit Feuchteschäden,
- Fassade tlw. mit Putzschäden, Anstrichstau
- Regenwasserfallrohr nicht fachgerecht angeschlossen

Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer wird auf eine Auflistung von Baumängeln / Bauschäden für das (II) Nebengebäude und (III) Garagengebäude verzichtet.

3.4.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 10.000,00 €

3.5 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr ca. 1954.

Es wird hier eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus berücksichtigt.

Erdgeschoss mit Wohnung 1 mit Flur, Küche, Wohnen/Essen, Schlafzimmer und Bad, 54,00 m Wohnfläche.

Wohnung 2 als Maisonettewohnung in Ober- und Dachgeschoss. Obergeschoss mit Flur, Balkon, Küche, Wohnen/Essen und Bad. Dachgeschoss mit Flur, 3 Zimmern. Spitzboden als Abstellraum.

Maisonettewohnung mit 105,00 m². Das Objekt hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 159,00 m².

Im Kellergeschoss sind ausreichend Abstellflächen vorhanden. Nebengebäude mit Lager- und Abstellflächen mit ca. 37,00 m² Nutzfläche. Zusätzlich Lagerflächen im Garagengebäude.

Die Grundrisse entsprechen in Funktionszuordnung und Zuschnitt weitgehend durchschnittlichen Wohnansprüchen. Die Raumgrößen, Geschosshöhen und Belichtung sind normal. PKW-Stellplatz neben dem Gebäude und in der Garage.

3.6 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit (Folgenutzung) ist in einer Wohnnutzung als Zweifamilienhaus zu sehen. Nach jahrelangem (zum Teil starken) Preisanstieg sind seit etwa Mitte 2022 auf Grund der veränderten Wirtschaftslage unter Einfluss des Ukrainekriegs und des hohen Zinsniveaus deutliche Kaufpreistrückgänge festzustellen. Nach einer Phase sinkender Preise deutet die aktuelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag auf eine Stabilisierung und Erholung des Immobilienmarkts hin. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist wieder spürbar vorhanden.

Es ist eine mittelfristige Vermarktungsdauer zu erwarten.

4. Wertermittlung

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Modellkonformität ist einzuhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines Wohn- und Geschäftshaus.

In der Wertermittlung wird hier auf eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus abgestellt.

Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis der durchschnittlichen Herstellungskosten (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung bewertet. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

Da der Gutachterausschuss auch Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt hat, wird hier ergänzend das Ertragswertverfahren durchgeführt.

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

4.1 Bodenwertermittlung

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

4.1.1 Bodenrichtwert

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

Wohnbauflächen:

Stichtag: 01.01.2025 = 280 €/m² (beitragsfrei)

mit der Ausweisung: Wohnbaufläche; I-II; 600 m²

(inklusive Erschließungskosten)

Bereich: Im Jagdfeld

4.1.2 Modifizierung des Bodenrichtwertes

Es ist zu überprüfen, ob das Grundstück vollumfänglich dem nutzungstypischen Grundstück dieser Bodenrichtwertzone entspricht.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Zweifrontengrundstück. Der Grundstücksteil zur Franz-Lehnen-Straße hin ist mit einem Garagengebäude bebaut. Das Bewertungsgrundstück wird für eine modellkonforme Wertermittlung aufgeteilt in (I) Bauland (i. M. ca. 30 m tief) Im Jagdfeld und (II) Bauland Franz-Lehnen-Straße.

Ableitung s. Originalgutachten.

(I) Bauland – Im Jagdfeld

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: rd. 270,00 €/m²

(II) Bauland – Franz-Lehnen-Straße

Ableitung s. Originalgutachten.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzbarkeit wird der Bodenwert sachverständig geschätzt: rd. 180,00 €/m² (das sind rd. 64 % des Bodenrichtwerts)

4.1.3 Bodenwert

(I) Bauland – Im Jagdfeld – Beitragsfreier Bodenwert

$$310,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 270 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 84.000,00 \text{ €}$$

(II) Bauland – Franz-Lehnen-Straße – Beitragsfreier Bodenwert

$$222,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 180 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 40.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Summe} \quad \quad \quad 124.000,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert (II) wird in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angehalten.

4.1.4 Bodenwert

- gerundet - = 124.000,00 €

=====

=====

4.1 Sachwertverfahren

4.1.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren (§ 35 ff. ImmoWertV) ist am Substanzwert orientiert. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Wert der baulichen Anlage, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Die auf das Jahr 2010 bezogenen Normalherstellungskosten pro m² Brutto – Grundfläche werden nach Anlage 4 der ImmoWertV angesetzt unter Berücksichtigung des Gebäudestandards und des Regionalfaktors. Diese Kosten werden mit Hilfe des entsprechenden, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten, Preisindex für die Bauwirtschaft auf den Wertermittlungstichtag hochgerechnet. Die Baunebenkosten, die insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, örtliche Prüfungen und Genehmigungen umfassen, sind im Ansatz der Normalherstellungskosten erfasst.

Gebäudealter, Gesamtnutzungsdauer und ggf. Modernisierungen bestimmen die Alterswertminderung eines Gebäudes in Anlehnung an Anlage 1 und 2 der ImmoWertV.

Durch den Ansatz der Alterswertminderung wird der Wertverlust infolge Alterung und Abnutzung erfasst. Baumängel, Bauschäden sowie ein ggf. wertbeeinflussender Reparatur- und Instandhaltungsstau werden besonders berücksichtigt. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal erfasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) auf dem Grundstücksmarkt werden durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren berücksichtigt.

4.1.2 Normalherstellungskosten

Ableitung s. Originalgutachten.

(I) Wohnhaus $778,00 \text{ €/m}^2\text{BGF}_{2010} : 0,709 \times 1,350 =$ rd. $1.481,00 \text{ €/m}^2\text{BGF}$

4.1.3 Sachwertberechnung

(I) Wohnhaus

$336,00 \text{ m}^2 \times 1.481,00 \text{ €/m}^2\text{BGF}$ rd. $= 497.600,00 \text{ €}$

x Alterswertminderungsfaktor $= 0,50$

Vorläufiger Sachwert (I) Wohnhaus rd. $248.800,00 \text{ €}$

Zuschläge zu den Herstellungskosten für die nicht bei der BGF-Berechnung
erfassten besonderen Bauteile (./ Awm.)

u. a. Balkon, Dachgaube psch. $= 10.000,00 \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen $258.800,00 \text{ €}$

Außenanlagen

Wertansatz für die baulichen Außenanlagen (./ Awm.)

(u. a. Zuwegung) pauschal 5 % rd. $= 12.900,00 \text{ €}$

Besonders zu berechnende Bauteile der Außenanlagen (./ Awm.)

- pauschal - $0,00 \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen $12.900,00 \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen $271.700,00 \text{ €}$

und der Außenanlagen

Bodenwert (I) $= 84.000,00 \text{ €}$

$355.700,00 \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert - gerundet - $356.000,00 \text{ €}$

Dieser Wert bedarf einer Marktanpassung. Nach den empirischen Markterfahrungen werden vergleichbare Objekte am Markt nicht zum vorläufigen Sachwert veräußert, sondern werden mit Zu- bzw. Abschlägen zur Marktanpassung gehandelt. Der Gutachterausschuss hat aus der Untersuchung ausgewählter Kauffälle der vorliegenden Kaufpreissammlung Sachwertfaktoren zur Marktanpassung ermittelt.

Ableitung s. Originalgutachten.

In Anlehnung an die Angaben des Grundstücksmarktberichtes und unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten (Zweifamilienhaus, Grundrisse mit tlw. ungünstigem Zuschnitt) und der Lage wird hier ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,08 sachverständig gewählt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 356.000,00 € x 1,07 rd. = 374.000,00 €

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

Bei einer Wohnfläche von 159,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.350,00 €.

4.1.3.1	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	374.000,00 €
=====			=====

4.2 Ertragswertverfahren

4.2.1 Vorbemerkung

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen / sonstige Anlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Mieterträge / Ertragsverhältnisse

Ableitung Mieterträge s. Originalgutachten.

Wohnhaus

Wohnung EG

54,00 m² x 7,80 €/m²/Monat rd. = 420,00 €/Monat

Wohnung OG/DG

105,00 m² x 7,60 €/m²/Monat rd. = 800,00 €/Monat

Stellplatz

1 Stp x 20,00 €/m²/Monat rd. = 20,00 €/Monat

= 1.240,00 €/Monat

Marktüblicher Jahresrohertrag

1.240,00 €/Monat x 12 Monate = 14.880,00 €

4.2.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag - gerundet - = 14.900,00 €
(ohne Betriebskosten) =====

4.2.3 Bewirtschaftungskosten

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

Ableitung Bewirtschaftungskosten s. Originalgutachten.

4.2.3.1 Bewirtschaftungskosten - gerundet - = 3.370,00 €
(= rd. 22,62 %) =====

4.2.4 Liegenschaftszinssatz

Ableitung Liegenschaftszinssatz s. Originalgutachten.

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

Liegenschafts-	Restnutzungs-	Kapitalisierungs-
zinssatz	dauer	faktor
1,50 %	40 Jahre	29,92

4.2.5 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag	=	14.900,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	=	<u>3.370,00 €</u>
	=	11.530,00 €
./. Bodenertragsanteil: 1,50 % vom Bodenwert	=	<u>1.260,00 €</u>
Gebäudejahresreinertrag	=	10.530,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen		
10.530,00 € x 29,92 (Kapitalisierungsfaktor)	rd. =	307.000,00 €
Bodenwert	=	<u>84.000,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		391.000,00 €

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

Bei einer Wohnfläche von 159,00 m² ergibt sich ein Wohnflächenwert (Vergleichsfaktor) von rd. 2.460,00 €.

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	391.000,00 €
=====		=====

4.3 Vergleichswertverfahren

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

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

4.3.1.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	kein Ansatz
=====	=====

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.1.1 Marktabschlag Baumängel und Bauschäden

Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden = 10.000,00 €

5.1.2 Bodenwert (II)

Marktzuschlag Bodenwert (II) = 40.000,00 €

5.1.3 (II) Nebengebäude und (III) Garagengebäude

Für das Nebengebäude und das Garagengebäude wird ein pauschaler Zuschlag für den Zeitwert der Aufbauten angehalten.

Marktzuschlag Nebengebäude und Garagengebäude = 20.000,00 €

5.1.4 Beheizter Außenpool

Für den beheizten Außenpool mit Holzdeck wird ein pauschaler Zuschlag angehalten.

Marktzuschlag beheizter Außenpool = 10.000,00 €

5.1.5 Unwägbarkeiten Dachgeschossausbau

In den vorliegenden Bauantragsunterlagen sind der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum und der gartenseitige Balkon nicht enthalten. Aufgrund der Unsicherheiten / Unwägbarkeiten einer eventuellen nachträglichen Legalisierung wird ein pauschaler Abschlag angehalten.

Marktabschlag Unwägbarkeiten = 5.000,00 €

5.1.6 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Der Sachwert und auch der Ertragswert berücksichtigen die Vermietung nicht, sie berücksichtigen eine Eigennutzung. In Anlehnung an den Grundstückmarktbericht wird die Vermietungssituation mit einem Abschlag von 6 % berücksichtigt – hier bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert

$374.000,00 \text{ €} \times 0,06 \text{ rd.} = 22.000,00 \text{ €}$

Marktabschlag Vermietungssituation = 22.000,00 €

5.1.7 Zusammenfassung besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

	Marktabschlag	Marktzuschlag
Baumängel und Bauschäden	= 10.000,00 €	= 0,00 €
Bodenwert (II)	= 0,00 €	= 40.000,00 €
Nebengebäude und Garagengebäude	= 0,00 €	= 20.000,00 €
Beheizter Außenpool	= 0,00 €	= 10.000,00 €
Unwägbarkeiten	= 5.000,00 €	= 0,00 €
Vermietungssituation	= 22.000,00 €	= 0,00 €
Summe	= 37.000,00 €	= 70.000,00 €

5.1.8 Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale - Zuschlag 33.000,00 €

6. Ergebnis

Sachwert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	374.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag	=	33.000,00 €
	=	407.000,00 €

Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	391.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Zuschlag	=	33.000,00 €
	=	424.000,00 €

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

Derartige Zweifamilienhäuser werden sowohl unter Substanzaspekten nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt als auch unter Renditespelte nach Ertragswertgesichtspunkten beurteilt.

Das Sachwertverfahren ist aber hier besser geeignet die Objektbesonderheiten zu berücksichtigen. Der Ertragswert rechtfertigt einen leichten Zuschlag.

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt wird für das Bewertungsobjekt Zweifamilienhaus, Im Jagdfeld 3a, 50374 Erftstadt folgender Verkehrswert auf den Wertermittlungstichtag 14.01.2026 geschätzt:

Verkehrswert 410.000,00 €

in Worten: vierhundertzehntausend €

(incl. Bodenwert, Nebengebäude und Garagengebäude)

(Informationsdaten: 410.000,00 € : 159,00 m² = rd. 2.580,00 €/m² Wohnfläche)