



von der Industrie- und Handelskammer zu Brühl
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 23.04.2026

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 25.411



GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

10.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Mehrfamilienwohnhaus (7 WE) mit 6 offenen
PKW - Stellplätzen

Nelkenweg 21 | 50389 Wesseling (Berzdorf)

Auftraggeber:

Amtsgericht Brühl

Balthasar - Neumann - Platz 3

50321 Brühl

Teilungsversteigerungssache

Dr. XXX ./ . XXX

AZ: 141 K 37 / 25

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Mehrfamilienwohnhaus (7 WE), eingebaut,
voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen, einem voll ausgebautem Dachgeschoss, insgesamt enthaltend 7 Wohnungen.

Bodenwert		€	225.600.-
Grundstücksgröße:	694 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 325.-		
 (vorl.) Sachwert		€	n.e.
 Ertragswert		€	2.292.600.-
Wohnfläche WoFIV:	rd. 556 m ²		
PKW - Stellplatz:	6 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 78.816.-		
Rohertragsfaktor:	29,08		
Liegenschaftszins:	2,50 %		
Baumängel und -schäden:	€ -.-		
 Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 4.119.- je m ² Wohnfläche)		€	2.290.000.-

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2	Ergänzende Angaben	11
5.	Bebauung	12
6.	Baubeschreibung	13-16
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	17
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	18
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	19-22
8.	Grundbuchdaten	23-24
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	25-26
9.2	Bodenwert	27-28
9.3	Ertragswert	29-30
9.4	Zusammenstellung	31
9.5	Verkehrswert / Marktwert	32
10.	Anlagen	33-59
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (14 Seiten, 27 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (7 Seiten)	
10.6	Baulasten (Lageplan 2 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Brühl, Abteilung 141, bin ich mit Schreiben vom 04.12.2025 (Posteingang 11.12.2025) beauftragt worden, ein Fortführungsnachricht Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 10.02.2026 hat nach schriftlicher Terminladung vom 22.01.2026 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX (Antragsgegner),
- 2.) diverse Mieter / -innen,
- 3.) der Sachverständige.

Der Antragssteller nahm am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Brühl zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Wesseling eingeholt / recherchiert worden (2. - 12.):

- 1.) unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.09.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 27.10.2025,
- 3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung des Amtes für Bauordnung und Bauverwaltung der Stadt Wesseling vom 28.10.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde im Rhein - Erft - Kreis gem. UIG vom 16.09.2025,
- 5.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Wesseling zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 22.04.2026,
- 6.) schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wesseling vom 29.10.2025,
- 7.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Wesseling vom 22.04.2026,
- 8.) Auskunft über die Kanalanschlusskosten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wesseling vom 28.10.2025,
- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen o.M., undatiert,
- 10.) Berechnung des umbauten Raumes, Dohmen Architekten, Köln vom 16.08.2017,

- 11.) Flächenberechnung Dohmen Architekten, Köln vom 17.10.2018,
- 12.) Mietaufstellung per Stand 2025.

Das zu bewertende Objekt wurden in allen wesentlichen Teilen besichtigt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen o.M. mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Wesseling liegt ca. 13 km Luftlinie gemessen südlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil Berzdorf liegt wiederum ca. 2 km nordwestlich der Wesseling Stadtmitte.

Die Stadt Wesseling weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 4 Stadtteilen mit insgesamt ca. 39.725 Einwohnern, davon Berzdorf mit ca. 5.440 Einwohnern.

Das mit einem eingebautes Mehrfamilienwohnhaus (7 WE) bebaute Grundstück liegt an der Ostseite einer Wohnstraße, im zentralen, westlichen Stadtteilbereich

Die Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilienwohnhäusern aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befindet sich das UNESCO - Welterbe " Schlösser Brühl " und ein Industrie- / Gewerbegebiet mit unter anderem einer Raffinerie. An die Stadtteilbebauung grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den benachbarten Stadtteilen vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Bundes-, Land- und Kreisstraßen. Der Autobahnanschluss " Brühl - Ost " zur Bundesautobahn BAB 553 liegt ca. 1.700 m westlich.

Eine Busverbindung mit Stadtbahnanschluss verkehrt im Bereich der nahen " Hauptstraße ", in ca. 150 m Entfernung. Der Stadtbahnanschluss " Wesseling - Nord " liegt ca. 2.000 m westlich und der Bahnhof " Wesseling " ca. 1.800 m östlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Wesseling Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 16,00 m (" Nelkenweg "),

Grundstückstiefe = bis ca. 43,50 m.

Topografie:

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

Erschließung:

Die Straße " Nelkenweg " ist als Wohnstraße (Tempo 30 - Zone) in dem zu bewertenden Bereich ca. 11,50 m breit; die Straße hat einseitig einen plattierten Bürgersteig sowie einen Parkstreifen mit Baumbestand und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Amtes für Bauordnung und Bauverwaltung der Stadt Wesseling vom 28.10.2025 ist ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff Bau-gesetzbuch (BauGB) für das Grundstück noch zu erheben. Angaben zur Höhe der entstehenden Erschließungsbeiträge konnten nicht angegeben werden.

Offene Forderungen, bezogen auf die Kanalanschlusskosten für das Grund-stück, bestehen nicht.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG (Umweltinformati-ons-gesetz) vom 29.10.2025 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlasten-verdachtsflächen vorhanden.

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

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnis-stand nicht zu besorgen.

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

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

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

Unmittelbar angrenzende, störende Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Kann es zeitweise durch Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) befindet sich das zu bewertende Objekt bezogen auf die Emissionsquelle " Straße " im Lärmpegelbereich $L_{den} / dB(A) > 50 dB(A) \leq 55 dB(A)$

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wesseling ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche *) im Internetportal der Stadt Brühl (Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung) zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 22.04.2026 liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. BP 2 vom 24.11.1976, mit folgenden Festsetzungen:

- " WR " - reines Wohngebiet, zweigeschossige, offene Bebauung.

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,31

" wertrelevante " GFZ = 0,63

Denkmalschutz:

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

*) Abrufbar unter <https://www.o-sp.de/wesseling/plan?pid=67384>.

Baulasten:

Lt. der Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wesseling vom 16.09.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten eingetragen. Auf dem Vorgängerflurstück mit der Katasterbezeichnung Flur 8, Flurstück 1539 sind folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NW eingetragen:

- Baulastenblatt 2639, Seite 1:

Baulastenverzeichnis von Wesseling, Grundstück: Nelkenweg, Gemarkung: Berzdorf, Flur: 8, Flurstück 1539 (Teils B), eingetragen am 04.02.2017:

" Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wesseling Nelkenweg - Gemarkung Berzdorf, Flur 8, Flurstück 1539 (Teil B) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zufahrt / Zugang im Sine des § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW für die Nutzung durch Personenkraftwagen zum Zwecke der Erreichung der Stellplätze auf dem Baugrundstück in Wesseling, Kurfürstenstraße 20 - Gemarkung Berzdorf, Flur 8, Flurstück 1539 (Teil A) - zur Verfügung zu stellen. Das Begehen und Befahren dieser Fläche durch die Nutzungsberechtigten des Baugrundstückes zum vorgenannten Zweck wird auf Dauer geduldet. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. "

- Baulastenblatt 2640, Seite 1:

Baulastenverzeichnis von Wesseling, Grundstück: Nelkenweg, Gemarkung: Berzdorf, Flur: 8, Flurstück 1539 (Teils A), eingetragen am 04.02.2017:

" Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Wesseling Nelkenweg - Gemarkung Berzdorf, Flur 8, Flurstück 1539 (Teil A) - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zufahrt / Zugang im Sine des § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW für die Nutzung durch Personenkraftwagen zum Zwecke der Erreichung der Stellplätze auf dem Baugrundstück in Wesseling, Kurfürstenstraße 20 - Gemarkung Berzdorf, Flur 8, Flurstück 1539 (Teil B) - zur Verfügung zu stellen. Das Begehen und Befahren dieser Fläche durch die Nutzungsberechtigten des Baugrundstückes zum vorgenannten Zweck wird auf Dauer geduldet. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässigen Bebauung freizuhalten. "

Die vorgenannten Baulasten sind bezogen auf die Verkehrswertermittlung (Ertragswertobjekt) wertneutral bzw. im Wertansatz enthalten.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)).

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

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

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehen z.Zt. lt. vorliegender Mietaufstellung, Stand 2025, nachfolgende Mietverträge / -erträge (Wohnflächen):

Einheit	Netto - Kalt- miete (€ / mtl.)		Nebenkosten (€ / mtl.)		Größe (m²)
Whg. 1	€	1.120,00	€	235,00	74,55 m²
Whg. 2	€	988,13	€	220,00	76,38 m²
Whg. 3	€	1.132,61	€	205,00	88,70 m²
Whg. 4	€	1.162,92	€	235,00	90,67 m²
Whg. 5	€	1.081,31	€	235,00	86,36 m²
Whg. 6	€	1.617,14	€	385,00	121,00 m²
Whg. 7	€	540,65	€	80,00	39,40 m²
	€	7.642,76			577,06 m²

(...) dies entspricht einer z.Zt. erzielten Jahresrohmiete in Höhe von € 91.713,12 und einer Durchschnittsmiete von rd. 13,25 €/m² (bezogen auf rd. 577 m² Wohnfläche lt. Mietaufstellung).

Die Mieten sind vertraglich indexiert (Verbrauchpreisindex Deutschland / VPI).

Unternehmen im Objekt:

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

5. Bebauung

Mehrfamilienwohnhaus (7 Wohnungen),

voll unterkellert, rückseitig teils " über Terrain " liegend, mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppenhaus / Kellerflure, Mieterkeller, Heizungsraum, Waschküche, Hausanschlüsse.

Whg. Nr. 7 mit: 1 Zimmer, Wohn- / Esszimmer, Flur, Bad, Terrasse.

Whg. Nr. 1 mit: interner Treppe zum Erdgeschoss, Zimmer, Bad, Flur, Terrasse.

Erdgeschoss:

Treppenhaus / Hauseingang, behinderungsgerechte Aufzug (Außen),

Whg. Nr. 1 mit: interner Treppe zum Kellergeschoss, Wohn- / Esszimmer, Küche, 2 Zimmern, Bad, Diele, 2 Balkonen.

Whg. Nr. 2 mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Wohn- / Esszimmer, 2 Bädern, 2 Balkonen.

Obergeschoss:

Treppenhaus,

Whg. Nr. 3 mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Wohn- / Esszimmer, 2 Bädern, 2 Balkonen.

Whg. Nr. 4 mit: 2 Zimmern, Küche, Diele, Wohn- / Esszimmer, 2 Bädern, 2 Balkonen.

Dachgeschoss:

Whg. Nr. 5 mit: 2 Zimmern, Diele, Wohn- / Esszimmer, 2 Bädern, Balkon.

Whg. Nr. 6 mit: 2 Zimmern, Diele, Wohn- / Esszimmer, 2 Bädern, Balkon.

Besonders zu bewerten:

--

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Granitbelag, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Granitbelag, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Decken über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Granitbelag, Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Pfanneneindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Wärmedämm - Verbundsystem (KfW 55 - Standard), Anstrich (weiß), Sockel farbig abgesetzt (Klinker, schwarz).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Fliesen, Wohnung: schwimmender Estrich, Zimmer / Flur /

Küche: Fliesen, Parkett, Bäder: Fliesen, Balkon: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen (Dreifach), Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, elektrische Rollläden, Dachflächenfenster.

Türen:

PVC - Metall - Haustür mit Glasausschnitt mit Klingel-, Video-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren: Holztüren, Metallzargen, Innentüren: Holztüren und -zargen mit Anstrich, Metallbeschläge, FH - Tür an der Heizung, Metall - Kellertüren, Kellergitterverschlüsse.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Bäder: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Bad (EG, rechts): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschbecken, Badewanne mit Handbrause, bodengleiche Dusche (" Regendusche ") mit Glasabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), elektrische Lüftung, gute Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten guter Standard.

Bad (1. OG, rechts): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Waschbecken, Badewanne mit Handbrause, bodengleiche Dusche (" Regendusche ") mit Glasabtrennung (weiße Sanitärelemente), Handtuchheizung, Bodenfliesen (schwarz, orthogonal verlegt), Wandfliesen (weiß, raumhoch gefliest), elektrische Lüftung, gute Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten guter Standard.

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Bäder) sind aufgrund der Innenbesichtigung bekannt; es wird analog ein baujahrtypischer, guter, neuzeitlicher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe (" Viessmann, Vitocal 350 ") mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden, Glasfaseranschluss, Wasseraufbereitungs- und Entkalkungsanlage.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation und eine Hebeanlage sind vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Objektes entspricht normalen bis guten Wohnansprüchen. Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen sind guter, neuzeitlicher Standard und entsprechen überwiegend dem Ausführungsstandard des Baujahres.

Baujahr:

Geschätzt ca. 2018 / 2019.

Grundrisslösung:

Gut, familiengerecht geeignet, wirtschaftlich günstig geschnitten, 7 separate Wohneinheiten; Wohnung im UG / EG als Maisonette Wohnung ausgebildet.

Bauzustand:

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

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

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

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

Gut; die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 73 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. dringlich nicht erforderlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

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

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

Das Objekt hat einem KfW 55 - Standard und ist ein energetischer Baustandard bei dem das Gebäude nur 55 % der Primärenergie eines vergleichbaren Neubaus nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbraucht. Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (nach § 8, Abs. 3 SüwVO Abw Prüfung in Wasserschutzgebieten erforderlich) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grünanlagen, Einfriedungen, Mülltonnenkästen, Rampe / Durchfahrt, Gabionenwand, Pflasterungen, Zugangswege, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

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

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen o.M., undatiert ermittelt, Maße digital teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhaus (7 WE)

KG:	15,90 x 13,70	=	217,83 m ²
EG:	15,90 x 13,70	=	217,83 m ²
OG:	15,90 x 13,70	=	217,83 m ²
DG: *)	15,90 x 13,70	=	217,83 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			871,32 m²

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

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)

Lt. Zeichnungen o.M., undatiert ermittelt, Maße digital teils abgegriffen.

Mehrfamilienwohnhaus (7 WE)

Grundfläche:

$$217,83 \text{ m}^2 = 217,83 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$217,83 \text{ m}^2 \times 2 = 435,66 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche (Flurstück 1546):

$$694 \text{ m}^2 = 694,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 217,83 \text{ m}^2 / 694 \text{ m}^2 = \mathbf{0,31}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 435,66 \text{ m}^2 / 694 \text{ m}^2 = \mathbf{0,63}$$

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

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Lt. Flächenberechnung vom 17.10.2018 ermittelt, daher ohne 3 % Putzabzug (Fertigmaße), Balkone zu 1/4 - Anteil.

Untergeschoss (Whg. 7)

Wohn- / Esszimmer:	=	16,45 m ²
Zimmer:	=	8,34 m ²
Bad:	=	4,75 m ²
Flur:	=	4,00 m ²
		33,54 m ²
Balkon:	=	2,93 m ²
		36,47 m ²

Untergeschoss (Whg. 1)

Zimmer:	=	18,49 m ²
Bad:	=	5,80 m ²
Flur:	=	5,68 m ²
		29,97 m ²
Balkon:	=	2,88 m ²
		32,85 m ²

Erdgeschoss (Whg. 1)

Diele:	=	9,32 m ²
Wohn- / Esszimmer:	=	32,79 m ²
Küche:	=	5,38 m ²
Zimmer:	=	17,69 m ²
Zimer:	=	9,83 m ²
Bad:	=	5,51 m ²
		80,52 m ²
Balkon:	=	2,47 m ²
		82,99 m ²

UG:	=	32,853 m ²
EG:	=	82,99 m ²
Whg. Nr. 1		115,84 m ²

Erdgeschoss (Whg. 2)

Diele:	=	7,10 m ²
Wohn- / Esszimmer:	=	32,11 m ²
Zimmer:	=	8,74 m ²
Zimmer.	=	16,07 m ²
Küche:	=	5,93 m ²
Bad:	=	7,45 m ²
Bad:	=	4,08 m ²
		81,48 m ²
Balkon:	=	2,44 m ²
		83,92 m ²

Obergeschoss (Whg. 3)

Diele:	=	7,50 m ²
Wohn- / Esszimmer:	=	31,97 m ²
Zimmer:	=	10,03 m ²
Zimmer.	=	16,07 m ²
Küche:	=	6,05 m ²
Bad:	=	7,45 m ²
Bad:	=	3,94 m ²
		83,01 m ²
Balkon:	=	2,85 m ²
		85,86 m ²

Obergeschoss (Whg. 4)

Diele:	=	7,46 m ²
Wohn- / Esszimmer:	=	33,17 m ²
Zimmer:	=	10,03 m ²
Zimmer.	=	16,35 m ²
Küche:	=	6,13 m ²
Bad:	=	7,80 m ²
Bad:	=	4,04 m ²
		84,98 m ²
Balkon:	=	2,85 m ²
		87,83 m ²

Dachgeschoss (Whg. 5)

Diele:	=	6,62 m ²
Wohn- / Esszimmer:	=	29,64 m ²
Zimmer:	=	9,00 m ²
Zimmer.	=	13,35 m ²
Bad:	=	7,27 m ²
Bad:	=	4,01 m ²
		69,89 m ²
Balkon:	=	2,33 m ²
		72,22 m ²

Dachgeschoss (Whg. 6)

Diele:	=	6,62 m ²
Wohn- / Esszimmer:	=	30,62 m ²
Zimmer:	=	9,00 m ²
Zimmer.	=	13,61 m ²
Bad:	=	7,63 m ²
Bad:	=	4,01 m ²
		71,49 m ²
Balkon:	=	2,45 m ²
		73,94 m ²

Zusammenstellung der Wohnflächen:

Mehrfamilienwohnhaus (7 WE)

Wohnflächen

Untergeschoss (Whg. 7)	:	36,47 m ²
UG - Erdgeschoss (Whg. 1)		
(Maisonette)	:	115,84 m ²
Erdgeschoss (Whg. 2)	:	83,92 m ²
Obergeschoss (Whg. 3)	:	85,86 m ²
Obergeschoss (Whg. 4)	:	87,83 m ²
Dachgeschoss (Whg. 5)	:	72,22 m ²
Dachgeschoss (Whg. 6)	:	73,94 m ²

556,08 m²

Gesamt:

rd. 556,00 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 556 m² angehalten. Die Berechnung erfolgte auf der Basis der vorliegenden Bauzeichnungen o.M. mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

8. Grundbuchdaten

Lt. unbeglaubigtem Grundbuchauszug vom 24.09.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Brühl
Grundbuch von	Berzdorf
Blatt	2258
Gemarkung	Berzdorf
Flur	8
Flurstück	1546
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Nelkenweg 21.
Größe	694 m ²

Bestandsverzeichnis (als herrschende Rechte): Grunddienstbarkeit (Zufahrtsrecht) in Berzdorf Blatt 291 auf Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 2; hier vormerkt am 2.02.2018.

Abt. I / Eigentümer	1.1	Dr. XXX, geboren am 15.09.1985, - zu ½ - Anteil -
	1.2	XXX, geboren am 25.06.1987. - zu ½ - Anteil -

Abt. II

- lfd. - Nr. 1 *Grunddienstbarkeit (Fahr- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Berzdorf Flur 8 Flurstück 1545 (Blatt 291 BV Nr. 7). Bezug: Bewilligung vom 22.1.2017 (UR - Nr. 515 / 2017), Notarin XXX, Braunschweig). Einge­tragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 22.02.2018,*

- lfd. - Nr. 2 *gelöscht,*

- lfd. - Nr. 3 *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, AZ.: 141 K 37 / 25).
Eingetragen am 12.06.2025.*

Das herrschende Recht - als wesentlicher Bestandteil des zu bewertenden Objekts - ist wertneutral bzw. in der Ertragswertberechnung im Rahmen des marktüblichen Rohertrags enthalten.

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

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

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9, §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

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

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

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

Gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Ertragswertobjekt**.

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

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

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2026, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 430.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Wesseling - Berzdorf, für die Bodenrichtwertzone Nr. 9613, " Entenfangstraße ", Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 350 m².

Die Nachbarbodenrichtwertzone weist vergleichbar einen Richtwert in Höhe von € 360.- je m² aus. Vergleichslage / -kriterien: Wesseling - Berzdorf, für die Bodenrichtwertzone Nr. 9627, " Langenackerstraße ", Baugrundstücke für allgemeine Wohnbebauungen (Mietgeschosswohnungsbaugrundstücke), zwei- bis dreigeschossige Bauweisen, bei einer Geschossfläche von 0,8.

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

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2026	€	430.-
Anpassung / Minderung wegen der Art der Bebauung im Vergleich zum Richtwert (Mehrfamilienwohnhaus zu einer Ein- / Zweifamilienhausbebauung der Ver- gleichsgrundstücke), abzüglich 20 %		
€/m ² 430.- x 0,80	€	344.-
	€	344.-
Übertrag:	€	344.-

Übertrag:	€	344.-
Anpassung / Minderung aufgrund der Orientierung des Gebäudes (nördlich / nordöstlich) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 344.- je m ² x 0,95 *)	€	327.- rd.
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 327.- je m ² x 1,00	€	327.-
	€	327.-
abgerundet	€	325.-

694 m ² Vorderland (Flurstück 1546)		
á € 325.-	€	225.600.- rd.
-- m ² erstes Hinterland,		
á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland,		
á € -.-	€	-.-
	€	225.600.-
Bodenwert (ebf) **)	€	225.600.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 556 m² einem wohnflächenbezogenen Bodenwertanteil (inkl. den 6 offenen PKW - Stellplatz) von rd. €/m² 406.-.

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

*) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2026, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (süd-östliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nordöstliche Orientierung).

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

9.3 Ertragswert

Mehrfamilienwohnhaus (7 WE) mit 6 offenen PKW - Stellplätzen.

Baujahr: ca. 2018 / 2019

Wohnfläche: rd. 556 m²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der Stadt Wesseling, Stand November 2024, sind für Wohnungen fiktiv der Gruppe 6 (Bezugsfertig ab 2018), Ausstattungsklasse A (mit Heizung, Bad / WC), gute Wohnlage, von 30 m² bis 49,90 m² Wohnfläche € 9,30 bis € 10,90 je m², von 50 m² bis 69,90 m² Wohnfläche € 9,00 bis € 10,80 je m², von 70 m² bis 89,90 m² Wohnfläche € 8,90 bis € 10,50 je m², von 90 m² bis 110,00 m² Wohnfläche € 8,90 bis € 10,40 je m² ausgewiesen worden (ohne Neben- und Betriebskosten).

Im Internetportal "homeday" werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um i.M. €/m² 10,30 ausgewiesen.

Aufgrund der Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung und der Größe ist folgender marktüblich erzielbarer Rohertrag angemessen (derzeit erzielte Netto - Kaltmiete €/mtl. 7.642,76 inkl. PKW - Stellplätze):

Wohnfläche (Whg. um 40 m ²):	36	m ² á €	12,00 = €	432.-
Wohnfläche (Whg. um 60 m ²):	404	m ² á €	11,00 = €	4.444.-
Wohnfläche (Whg. um 100 m ²):	116	m ² á €	12,00 = €	1.392.-
offene PKW - Stellplatz:	6	Stck. á €	50,00 = €	300.-
monatlich:			€	6.568.-
jährlich / Übertrag:			€	78.816.-

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

jährlich / Übertrag:	€	78.816.-
abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
14,40 €/m² Instandhaltungskosten		
(bei rd. 556 m² Wohnfläche	€	8.006.-
108,00 zuzüglich PKW - Stellplatz)	€	648.-
367,00 € Verwaltung je Einheit	€	2.569.-
48,00 € Verwaltung je PKW - Stellplatz	€	288.-
2,00 % Mietausfallwagnis	€	1.576.- rd.
übliche Bewirtschaftungskosten (rd. 16,6 %)	€	- 13.087.-
Jahresreinertrag des Grundstücks:	€	65.729.-
abzüglich:		
2,50 % ige Bodenwertverzinsung *)		
€ 225.600.- x 0,025	€	- 5.640.- rd.
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	60.089.-
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
fiktive Restnutzungsdauer	73 Jahre	
Barwertfaktor - lt. § 34 ImmoWertV -	33,40	
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 60.089.- x 33,40	€	2.007.000.- rd.
Bodenwert (ebf)	€	225.600.-
(Vorläufiger) Ertragswert	€	2.232.600.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal -	€	.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
" Overrent " aufgrund der Mietdifferenz zwischen der markt- üblich in Ansatz gebrachten Miete in Höhe von €/mtl. 5.934.- und der tatsächlich erzielten Miete in Höhe von €/mtl. 7.643.- ; über geschätzt pauschal auf 5 Jahre, LSZ = 2,50 %		
€ 7.643.- - € 6.568.- = € 1.075.- x 12 x 4,65 = € 59.985	€	60.000.-
Ertragswert (Mehrfamilienwohnhaus (7 WE))	€	2.292.600.-

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

*) Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2026, sind für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,00 % (± 0,90 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % durchschnittlich 2,30 % (± 0,80 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 3,40 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen.
In dem vorliegenden Bewertungsfall ist ein objektbezogener Ansatz von 2,50 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (Mehrfamilienwohnhaus (7 WE), mittlerer / guter Lage, RND = 73 Jahre) anzusetzen.

9.4 Zusammenstellung

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

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

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 - 43) ermittelt " (§§ 35 - 39 ImmoWertV).

(vorl.) Sachwert	€	n.e.
(...) enthaltener Bodenwert	€	225.600.-

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

Ertragswert	€	2.292.600.-
--------------------	----------	--------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel ist nicht in Ansatz gebracht worden bzw. im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND) bzw. AfA (gem. § 38 ImmoWertV) enthalten.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

9.5 Verkehrswert / Marktwert

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

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Vermietung - als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlage bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Renditefähigkeit, d.h. der Ertragswert ist maßgebend. Der Sachwert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Ertragswert auf:

€ 2.290.000.-

(in Worten: Zweimillionenzweihundertneunzigtausend Euro)

(...) entspricht rd. € 4.119.- je m² Wohnfläche (rd. 556 m²) bzw. dem 29,05 - fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag und liegt oberhalb - aufgrund der Baujahr sowie Ausstattung - der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis ausgewiesenen Spanne (Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %: 22,40 -fach (Ø 4,00)).

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

50259 Pulheim, den 23.04.2026


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

Urheberschutz

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

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Vorderansicht, Eingangstreppe	1 - 2
• Außenaufzug, Durchfahrt	3 - 4
• Treppenhaus, Heizung	5 - 6
• Kellergeschoss, Hebeanlage	7 - 8
• Heizung, Elektro	9 - 10
• Kellergeschoss, Treppenhaus	11 - 12
• Wohnung im EG rechts, Bad	13 - 14
• Treppenhaus, Wohnung im OG (rechts), Bad	15 - 16
• Flur, Wohnzimmer	17 - 18
• Bad	19 - 20
• Balkone	21 - 22
• Durchfahrt, Wärmepumpe	23 - 24
• PKW - Stellplätze, Rückansicht	25 - 26