

# Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

---

## Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom – Esch  
Telefon: 02251 / 7 17 44

## Verkehrswertgutachten

über das mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
und integrierter Garage bebaute Grundstück  
Ulrichstraße 77, 50226 Frechen-Buschbell



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Buschbell, Ulrichstraße 77  
- 31 K 1/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen  
Nordring 2-8  
50171 Kerpen

Auftrag vom : 15.04.2025, eingegangen am 22.04.2025  
Ortstermin am : 12.06.2025  
Wertermittlungsstichtag : 12.06.2025  
Qualitätsstichtag : 12.06.2025

**Verkehrswert : EUR 269.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 3  
(davon 1 für den Sachverständigen)  
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 23  
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 34  
Anzahl der Seiten Anlagen: 7

Gutachten: 31 K 1/25 - Ulrichstraße 77, 50226 Frechen-Buschbell

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	14
4.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Buschbell, Flur 9, Flurstück 496/74	15
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagenverzeichnis	23

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 15.04.2025 vom

Amtsgericht Kerpen  
Nordring 2-8  
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Buschbell,  
Blatt 1019 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung und integrierter Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Buschbell, Flur 9, Flurstück 496/74, Gebäude- und Freifläche,  
Wohnen: "Ulrichstraße 77" in der Größe von 605 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung  
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 12.06.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- der Miteigentümer/Antragsteller
- der Rechtsanwalt des Miteigentümers/Antragstellers

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert. Vom Kellergeschoss wurde eine unmaßstäbliche Grundrisszeichnung angefertigt.

Im Dachgeschoss des Wohnhauses hat es in der Vergangenheit einen Brandschaden gegeben. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt und unbewohnbar.

## **2 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50226 Frechen-Buschbell Ulrichstraße 77
Amtsgericht	: Kerpen
Grundbuch von	: Buschbell, Blatt 1019, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Buschbell
Flur	: 9

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flurstück	: 496/74
Größe	: 605 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen vom 22.04.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Frechen, im Stadtteil Buschbell, zwischen der "Ulrichstraße" und der Straße "Im Putzgarten", ca. 2,5 km vom Stadtzentrum Frechen entfernt. Die "Ulrichstraße" ist als durchschnittlich befahrene Durchgangsstraße anzusprechen und stellt die Verbindung nach Königsdorf bzw. nach Frechen dar. In diesem Bereich handelt es sich um eine befriedigende **Wohnlage**.

Die Straße "Im Putzgarten" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Spielstraße) anzusprechen und mündet in eine Sackgasse. In diesem Bereich handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Die Stadt Frechen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 54.400 **Einwohner**. Der Stadtteil Buschbell hat ca. 3.000 Einwohner.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind in Buschbell vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum der Kernstadt Frechen und z.B. im Rheincenter Köln-Weiden, in ca. 5 km Entfernung vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule in Buschbell vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium im Stadtgebiet von Frechen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Frechen. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 15 km entfernten Bergheim.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Buschbell, Blatt 1019, letzte Änderung 29.01.2025, Abdruck vom 22.04.2025

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Auffahrt auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen – Köln – Blankenheim (- Trier) darstellt, ist ca. 4,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Frechen-Nord auf die Bundesautobahn 4 (in Richtung Aachen) ist ca. 3,5 km entfernt. Die Bundesautobahn 4 stellt die Verbindung Köln - Aachen dar.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist der nächstgelegene Bahnhof der S-Bahnstrecke Au (Sieg) - Hennef (Sieg) - Siegburg - Köln Hbf - Horrem - Düren in Frechen-Königsdorf, in ca. 2 km Entfernung, vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich im Bereich der "Ulrichstraße" aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn-/Geschäftshäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Im Bereich der Straße "Im Putzgarten" sind umliegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Die Bundesautobahn 4 verläuft nördlich, ca. 400 m entfernt von dem zu bewertenden Grundstück. Durch die "Ulrichstraße" und v.a. durch die Bundesautobahn 4 kommt es zu entsprechenden **Beeinträchtigungen** durch Verkehrslärm. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 605 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt jeweils mit einer Breite von ca. 9,50 m an die "Ulrichstraße" im Westen und an die Straße "Im Putzgarten" im Osten, über die jeweils die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist durchschnittlich ca. 63 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben (**Topographie**).

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 23.04.2025 sind im Kataster für **Altlasten** und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde nicht bekannt.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 24.04.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist an der "Ulrichstraße" mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage bebaut (**Bebauung**).

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen vom 22.04.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Ulrichstraße" im vorliegenden Bereich als historische Straße gilt, für die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht erhoben werden.

*Darüber hinaus liegt das zu bewertende Grundstück an der Erschließungsanlage "Im Putzgarten", die endgültig hergestellt, aber noch nicht öffentlich gewidmet ist. Für diese Anlage werden voraussichtlich<sup>2</sup> noch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB erhoben. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.*

Für das vorliegende Grundstück sind die einmaligen Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für

---

<sup>1</sup> Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))

<sup>2</sup> Nach Auskunft der Stadt Frechen ist die Höhe des Beitrages nicht bekannt. Eine Vorauszahlung wurde in der Vergangenheit nicht geleistet. Die Stadt Frechen gibt an, dass die Erschließungsmaßnahme aus dem Jahre 2007 ist und das 20 Jahre danach die Ansprüche verjähren.

zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen sind nicht bekannt.

Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der gesamte Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Für den westlichen, an der "Ulrichstraße" gelegenen, Grundstücksbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bei dem westlichen Grundstücksbereich an der "Ulrichstraße" handelt es sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich hier, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn-/Geschäftshäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen.

Für den östlichen, an der Straße "Im Putzgarten" gelegenen, Grundstücksbereich weist der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 6.20 (siehe Anlage 4) vom 06.11.2000 folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- offene Bauweise
- nur Doppelhäuser zulässig
- Satteldach, Dachneigung 40°-45°
- an der südlichen Grundstücksgrenze: Fläche für Garagen
- im mittleren Grundstücksbereich/westlich des Baufensters: Fläche für Nebenanlagen.

Es handelt sich hierbei somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

---

<sup>1</sup> § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## 4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage bebaut.

Das Gebäude besteht aus einem einseitig angebauten Altbau (Vorderhaus) und der rückwärtigen, beidseitig angebauten Erweiterung (Hinterhaus). Das Vorderhaus ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebauter Dachspitze, das Hinterhaus zweigeschossig, mit wohnraumähnlich ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Die Einliegerwohnung ist im Erdgeschoss des Vorderhauses gelegen.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde mit dem Bau des westlichen Gebäudebereiches (Vorderhaus) ca. 1947<sup>1</sup> (**Baujahr**) begonnen. Ca. 1963<sup>2</sup> erfolgten die rückwärtigen Erweiterungen mit der integrierten Garage.

Abweichend von den baubehördlichen Unterlagen ist gartenseitig im Obergeschoss ein Balkon angebaut und der Grundrissanordnung ist tlw. geändert.

Die folgende Baubeschreibung<sup>3</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage**

#### **Rohbau**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände

Fassade : verputzt und gestrichen

---

<sup>1</sup> **Bauschein** Nr. 272/1947 vom 23.04.1947 (Bauvorhaben "Errichtung einer Notwohnung") i.V. mit Nachtrag vom 29.04.1948 ("Fertigstellung des Wohnhauses"), Gebrauchsabnahmeschein vom 06.05.1953

<sup>2</sup> **Bauschein** Nr. 376/1961 vom 23.11.1961 ("Umbau des Wohngebäudes und Errichtung einer Garage"), Gebrauchsabnahmeschein vom 04.07.1963

<sup>3</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Decken : Betonkappendecke über dem Kellergeschoss, im Übrigen Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : Betontreppe mit Holzhandlauf zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss und zur Dachspitze
- Dächer : versetzte Satteldächer mit Betondachstein-eindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre
- Schornstein : ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk
- Ausbau  
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Wasserinstallation z.T. auf Putz, Sicherungskasten Bj. 1977
- Sanitäre Einrichtg.  
Erdgeschoss : innenliegendes Bad (Einliegerwohnung), mit Stand-WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.
- WC, mit Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

- Dachgeschoss (Vorderhaus) bzw. Obergeschoss (Hinterhaus) : Duschbad (vollständig ausgebrannt), mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche.  
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit grünen Sanitärobjekten.
- Bad, mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber tapeziert.  
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel Bj. 2004) z.T. über Stahlradiatoren, z.T. über Metallflachheizkörper, z.T. mit Thermostatventilen, z.T. mit einfachen Ventilen
- Warmwasserversorgung : tlw. über die Heizung (separater Warmwasserbereiter), tlw. über Elektrodurchlauferhitzer
- Fußböden : gefliest, Laminatbodenbelag, Fertigparkettboden, Kunststoffbodenbelag, Teppichbodenbelag, Weichholzdielen
- in der Garage: gefliest
- im Kellergeschoss: gefliest
- Wandbehandlung : tapeziert, verputzt und gestrichen, tlw. Wände halbhoch mit Holz verkleidet
- in der Küche: Fliesenspiegel
- im Kellergeschoss: verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen, tapeziert, z.T. mit Holz, z.T. mit Styroporplatten verkleidet
- im Kellergeschoss: verputzt und gestrichen

- Fenster : z.T. isolierverglaste Kunststofffenster ("2019"), z.T. isolierverglaste Holzfenster ("12/99"), z.T. einfach verglaste Holzfenster, z.T. Glasbausteinfenster, isolierverglaste Holzdachflächenfenster
- Rollläden : z.T. Kunststoff-, z.T. Holzrollläden
- Türen/Tore : drei Hauseingangs-/Außentüren als Holztüren mit Drahtglasfüllung, elektrisch betriebenes Metallrolltor (vorne) bzw. zweiflügeliges Holztor mit Drahtglasfüllung (hinten) zur Garage
- Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen
- Isolierung : der Dachstuhl ist mit aluminiumkaschierter Mineralwolle wärmegeklämt
- Belichtung und Belüftung : durchschnittlich
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : zwei Balkone als auskragende Betonplatten, einer mit Metallgeländer mit Holzausfachung, der gartenseitige Balkon baulich mit einfach verglasten Holzfenster geschlossen, mit einer Brüstung mit Faserzementplattenverkleidung; massive Kellerlichtschächte
- Zustand : Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage befindet sich in einem stark vernachlässigten, unbewohnbaren baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. In der Vergangenheit hat es v.a. im Dachgeschoss des Vorderhauses gebrannt. Es sind u.a. folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Im Fassadenbereich ist tlw. Feuchtigkeit vorhanden. Der Putz weist Beschädigungen und Risse auf. Teilweise sind die Fenster- bzw. Balkontürscheiben und die Rollläden beschädigt. Im wohnraumähnlich ausgebauten

Dachgeschoss sind die Glasbausteinfenster gerissen. Alle drei Außentüren und beide Garagentore sind beschädigt. Die Verkleidung der gartenseitigen Balkonbrüstung ist beschädigt und tlw. fehlen die Faserzementzementplatten. Die Holzfenster sind tlw. verwittert.

Der Wandputz weist tlw. Risse und Abplatzungen auf. Im Erdgeschoss weist das Wandmauerwerk z.T. Risse auf. Die Bodenbeläge und Maler-/Tapezierarbeiten sind überaltert. Tlw. sind die Innentürblätter beschädigt, tlw. fehlen die Türdrücker, tlw. fehlen die Türblätter ganz. Vielfach fehlen die Elektrobeschläge und Steckdosen, tlw. sind Elektroleitungen aus der Wand herausgerissen und Leitungen wurden entfernt.

Im Kellergeschoss sind im Wandbereich Feuchtigkeit und Putzschäden vorhanden und die Fensterscheiben sind tlw. beschädigt.

Die Sanitärräume sind überaltert und nicht mehr zeitgemäß ausgestattet.

V.a. das straßenseitige Dachgeschoss ist durch den Brand beschädigt (Boden- und Wandbeläge, Putz, Türen und -zargen, Deckenverkleidung und tlw. -balken, Badausstattung, Installationen, Fenster).

**Grundrisseinteilung:**

KG: 2 Kellerräume, Heizungskeller  
EG: Flur, WC, Abstellraum, Waschküche, Werkstatt, Garage  
Einliegerwohnung: 2 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad  
DG (Vorderhaus)  
bzw. OG (Hinterhaus): 4 Zimmer, 2 Küchen, Flur, 2 Bäder, 2 Balkone  
DG (Hinterhaus): 3 Räume, WC.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Der Grundriss stellt sich verwinkelt dar. Die "Garage" weist eine Breite von lediglich 2,14 m auf. Das Kellergeschoss weist ein lichte Höhe von nur ca. 1,85 m bis 1,90 m auf.

#### **Zusammenfassende Beurteilung:**

Das Wohnhaus hat keinen zeitgemäßen Grundriss, tlw. eine mäßige Bausubstanz und es befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Zustand. Zudem ist es durch einen Brandschaden in großen Teilen stark geschädigt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird für die weitere Wertermittlung der Abbruch des Gebäudes und somit die Freilegung des Grundstücksbereiches an der "Ulrichstraße" berücksichtigt, um diesen für eine höherwertige Neubebauung nutzbar zu machen.

Anmerkung: Bei einer Neubebauung ist zu berücksichtigen, dass in der Grenz wand des benachbarten Wohnhauses auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 973 Glasbausteinfenster vorhanden sind.

#### **4.1 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)**

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage (z.T. gemäß Aufmaß, z.T. gemäß Bauunterlagen)

Kellergeschoss	$(6,95 \cdot 3,43 + 2,60 \cdot 4,49) \cdot (0,15 + 1,90 + 0,25)$	81,68 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	$((7,24 + 6,76) / 2 \cdot 8,60 - 0,52 \cdot 2,52 + (9,38 + 9,14) / 2 \cdot 8,13) \cdot (2,44 + 0,25)$	360,93 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss Vorderhaus	$((7,24 + 6,76) / 2 \cdot 8,60 - 0,52 \cdot 2,52) \cdot (1,50 + 3,25 / 2)$	184,03 m <sup>3</sup>
Obergeschoss Hinterhaus	$(9,38 + 9,14) / 2 \cdot 8,13 \cdot (2,46 + 0,25)$	204,02 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss Hinterhaus	$(9,38 + 9,14) / 2 \cdot 8,13 \cdot 4,00 / 2$	150,57 m <sup>3</sup>
Brutto-Rauminhalt insgesamt (gerundet)		<hr/> 981 m <sup>3</sup>

## **4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Gartenweg in Betonplatten
Eingrünung	: Gras, Gehölze
Einfriedung	: Metallzufahrtstor mit Holzverkleidung, Metalldoppelstabzaun zur Straße "Im Putzgarten", im Übrigen tlw. Maschendrahtzaun an massiven Pfählen, hinter dem Wohnhaus ein Holzgartentor
Sonstiges	: Holzgartenhaus.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Der Maschendrahtzaun befindet sich in einem schlechten Zustand. Das Zufahrtstor ist schadhaft und die Holzverkleidung verwittert. Das Holzgartenhaus befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Buschbell, Flur 9, Flurstück 496/74**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene zonale **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in Frechen-Buschbell, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ("Am Apostelhof"), EUR 500,-/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert-Nr. 6050). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet. Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei ein- und zweigeschossiger Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025, Wertermittlungstichtag ist jedoch der 12.06.2025. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung hält der Unterzeichnete jedoch in der vorliegenden Lage keinen weiteren Zuschlag für erforderlich.

Aufgrund der Größe des vorliegenden Grundstücks (605 m<sup>2</sup>), der Tiefe (durchschnittlich ca. 63 m) sowie der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten hält der Unterzeichnete folgende Differenzierung für sachgerecht und angemessen:

Wie bereits erwähnt, soll für die Wertermittlung der westliche, an der "Ulrichstraße" gelegene, Grundstücksbereich von dem Wohnhaus freigelegt werden, um diesen Grundstücksbereich für eine Neubebauung freizumachen.

Der östliche Grundstücksbereich liegt an der Straße "Im Putzgarten" und kann ebenfalls mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte gem. Bebauungsplan) bebaut werden.

Für die weitere Wertermittlung wird daher von zwei Teilflächen à 302,5 m<sup>2</sup> (=605 m<sup>2</sup>/2) ausgegangen.

Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Aufgrund der Größe dieser beiden Teilflächen im Vergleich zum Richtwertgrundstück (400 m<sup>2</sup>) hält der Unterzeichnete in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 33<sup>1</sup> folgende Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

	Bodenrichtwert	Größe des Grundstücks/ der Teilfläche	Umrechnungskoeffizient (UK)
zu bewertende Teilfläche		302,5 m <sup>2</sup>	=> 1,068
Richtwertgrundstück	EUR 500,-/m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	=> 1,005
Bodenwert der zu bewertenden Teilfläche	EUR 500,-/m <sup>2</sup>	$\frac{x \ 1,068}{1,005}$	<u><b>= EUR 531,-/m<sup>2</sup></b></u>

Aufgrund der schlechteren Lage an der "Ulrichstraße" wäre für den westlichen Grundstücksbereich ein Abschlag erforderlich. Aufgrund der besseren Lage an der Straße "Im Putzgarten" wäre dort ein Zuschlag erforderlich. Die Ab- und Zuschläge gleichen sich aus, so dass der Bodenwert des Grundstücks insgesamt auf EUR 531,-/m<sup>2</sup> geschätzt wird.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 531,-/m<sup>2</sup> (beitragsfrei<sup>2</sup>) und somit bei einer Größe von 605 m<sup>2</sup> auf

$$\text{EUR } 321.255,- \quad (\text{EUR } 531,-/\text{m}^2 * 605 \text{ m}^2)$$

geschätzt.

<sup>1</sup> Formel zur Ermittlung der in dem o.g. Grundstücksmarktbericht tabellierten Umrechnungskoeffizienten UK =  $1 + y = 1 - 0,22465 * \ln(\text{Grundstücksgröße}) + 1,35096$  (siehe Grundstücksmarktbericht 2016 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 56)

<sup>2</sup> Wie bereits erwähnt, werden für die Straße "Im Putzgarten" voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge erhoben. Dies wird im Weiteren wertmindernd berücksichtigt.

## 5.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 321.255,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Wie bereits ausgeführt, wird im Weiteren die Freilegung des westlichen Grundstücksbereiches berücksichtigt, um diesen für eine Neubebauung nutzbar zu machen.

Werterhöhend werden hierbei die vorhandenen Hausanschlüsse mit insgesamt EUR 4.000,- (4 Anschlüsse à EUR 1.000,-) berücksichtigt.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Mülheim an der Ruhr weist auf Seite 28 Abbruchkosten aus:

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.

Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m <sup>3</sup>	Max in Euro/m <sup>3</sup>	Mittelwert in Euro/m <sup>3</sup>	Abbruchkosten* in Euro/m <sup>3</sup>
Freistehend	51	19,00	69,00	35,00	35,00
Einseitig angebaut	1	33,00	33,00	33,00	40,00

\*Die Abbruchkosten sind zum 31.12.2024 gegenüber dem Vorjahr konstant.

Aufgrund der vorliegenden Anbausituation werden die Freilegungskosten des Wohnhauses auf EUR 40,-/m<sup>3</sup> und bei ca. 981 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt somit auf

EUR 39.240,- (EUR 40,-/m<sup>3</sup>\*981 m<sup>3</sup>)

geschätzt und wertmindernd in Ansatz gebracht.

Ferner ist eine Wertminderung für die weiteren geschätzten Freilegungskosten für die sonstigen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von EUR 2.000,- sowie für die Teilung des Grundstücks in zwei Parzellen mit Vermessung in Höhe von EUR 3.000,- zu berücksichtigen.

Der o.g. Bodenwert ist beitragsfrei. Wie bereits ausgeführt, werden für die Erschließungsanlage "Im Putzgarten" jedoch voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge erhoben. Hierfür erfolgt im Weiteren eine Wertminderung in Höhe von EUR 11.885,-<sup>1</sup>.

Bodenwert (beitragsfrei) des zu bewertenden Grundstücks	321.255 EUR
Wertanteil der verbleibenden baulichen Außenanlagen (Ver-/Entsorgungsleitungen) zum Zeitwert	4.000 EUR
Wertminderung für die geschätzten Freilegungskosten... ...der Gebäude, unter Berücksichtigung der wiederverwertbaren Bauteile Brutto-Rauminhalt    Freilegungskosten 981 m³ x    -40,- EUR/m³ =	-39.240 EUR
...der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	-2.000 EUR
Wertminderung für Teilung und Vermessung	-3.000 EUR
Wertminderung für noch nicht erhobene Erschließungsbeiträge	-11.885 EUR
<b>insgesamt</b>	<b>269.130 EUR</b>

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Buschbell, Blatt 1019 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Buschbell, Flur 9, Flurstück 496/74, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Ulrichstraße 77" in der Größe von 605 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 12.06.2025 somit auf gerundet

**EUR 269.000,-**

geschätzt.

<sup>1</sup> geschätzter Erschließungsbeitrag (EUR 40,-/m<sup>2</sup>) bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche (überschlägig: 605 m<sup>2</sup>/2), auf den geschätzten Zeitraum bis zur Fälligkeit (2 Jahre, da ansonsten die Erhebung verjährt) diskontiert (Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften: 0,9 v.H.):  
EUR 40,-/m<sup>2</sup>\*605 m<sup>2</sup>/2 /1,009<sup>2</sup>=EUR 11.885,-

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekts	: Grundstück Gemarkung Buschbell, Flur 9, Flurstück 496/74, bebaut mit einem abbruchreifen teilunterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage, bestehend aus einem eingeschossigen Vorderhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem zweigeschossigen Hinterhaus mit wohnraumähnlich ausgebautem Dachgeschoss, mit einer weiteren Bauparzelle
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Ulrichstraße 77 50226 Frechen-Buschbell
Wohnlage	: befriedigend (im Bereich der "Ulrichstraße") bzw. gut (im Bereich der Straße "Im Putzgarten")
Baujahre	: ca. 1947 (Umbau/ Erweiterung 1963)
Grundstücksgröße	: 605 m <sup>2</sup>
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte bzw. dem Luftbild ist weder ein Überbau von noch auf das zu bewertende Grundstück vorhanden
Denkmalliste <sup>1</sup>	: keine Eintragungen vorhanden

---

<sup>1</sup> [www.stadt-frechen.de/infrastruktur/denkmalschutz.php](http://www.stadt-frechen.de/infrastruktur/denkmalschutz.php)

- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen vom 23.04.2025 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung des Objektes : das Objekt ist unbewohnt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Im Dachgeschoss des Wohnhauses hat es in der Vergangenheit einen Brandschaden gegeben. Das Objekt ist unbewohnbar.
- Das zu bewertende Grundstück grenzt östlich auch an die Erschließungsanlage "Im Putzgarten", für die voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB erhoben werden.
- Wertermittlungsstichtag : 12.06.2025
- Verkehrswert : EUR 269.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 13.08.2025

W. Otten

## 7 Literatur / Unterlagen

### Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abbruchkosten)

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Buschbell, Blatt 1019, letzte Änderung 29.01.2025, Abdruck vom 22.04.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- eine Bauakte der Stadt Frechen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frechen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frechen
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Onlineportal der Stadt Frechen, Kopie des Flächennutzungsplanes, Kopie des Bebauungsplanes Nr. 6.20
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Frechen
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Denkmalliste auf der homepage der Stadt Frechen ([www.stadt-frechen.de/infrastruktur/denkmalschutz.php](http://www.stadt-frechen.de/infrastruktur/denkmalschutz.php))

## **8 Anlagenverzeichnis**

### Fotodokumentation

- Anlage 1 bis 3 : Grundrisse
- Anlage 4 : Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 6 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 7 : Übersichtskarte



Foto 1: Ansicht von der "Ulrichstraße"



Foto 2: Zugang



Foto 3: Balkon



Foto 4: beschädigte Hauseingangstür



Foto 5: Fassadenputz: Feuchtigkeit



Foto 6: Garagentor, beschädigte Hauseingangstür



Foto 7: Ansicht von der "Ulrichstraße"



Foto 8: Ansicht von der "Ulrichstraße": Risse im Fassadenputz



Foto 9: gartenseitige Ansicht: beschädigte Verkleidung der Balkonbrüstung, verwitterte Holzfenster



Foto 10: Kellergeschoss, Kellerabgang: Feuchtigkeit und Putzschäden im Wandbereich



Foto 11: Kellergeschoss, Heizungskeller: Feuchtigkeit im Wandbereich



Foto 12: Erdgeschoss, Garage: Risse



Foto 13: Erdgeschoss, Garage: Feuchtigkeit und Putzschäden im Wandbereich



Foto 14: Erdgeschoss, Garage: beschädigte Zugangstür zur Waschküche



Foto 15: Erdgeschoss, WC



Foto 16: Erdgeschoss: beschädigte Elektroinstallationen, hier Durchlauferhitzer



Foto 17: Erdgeschoss, Bad



Foto 18: Erdgeschoss, Abstellraum: Feuchtigkeitsfleck



Foto 19: Erdgeschoss: Feuchtigkeit im Wandbereich

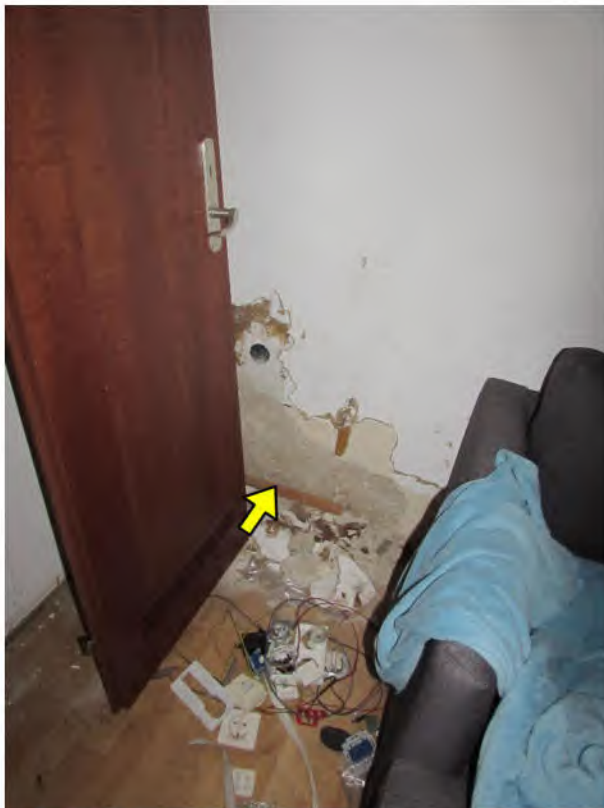


Foto 20: Erdgeschoss: beschädigter Wandputz



Foto 21: Obergeschoss, Küche: Brandschaden



Foto 22: Obergeschoss, Duschbad: Brandschaden



Foto 23: Obergeschoss: Brandschaden



Foto 24: Obergeschoss: Brandschaden



Foto 25: Obergeschoss, Bad



Foto 26: Obergeschoss: beschädigte Fensterscheibe



Foto 27: Obergeschoss



Foto 28: Obegeschoss, baulich geschlossener Balkon



Foto 29: wohnraumähnlich ausgebautes Dachgeschoss



Foto 30: wohnraumähnlich ausgebautes Dachgeschoss: gerissene Glasbausteinfenster



Foto 31: Holzgartenhaus

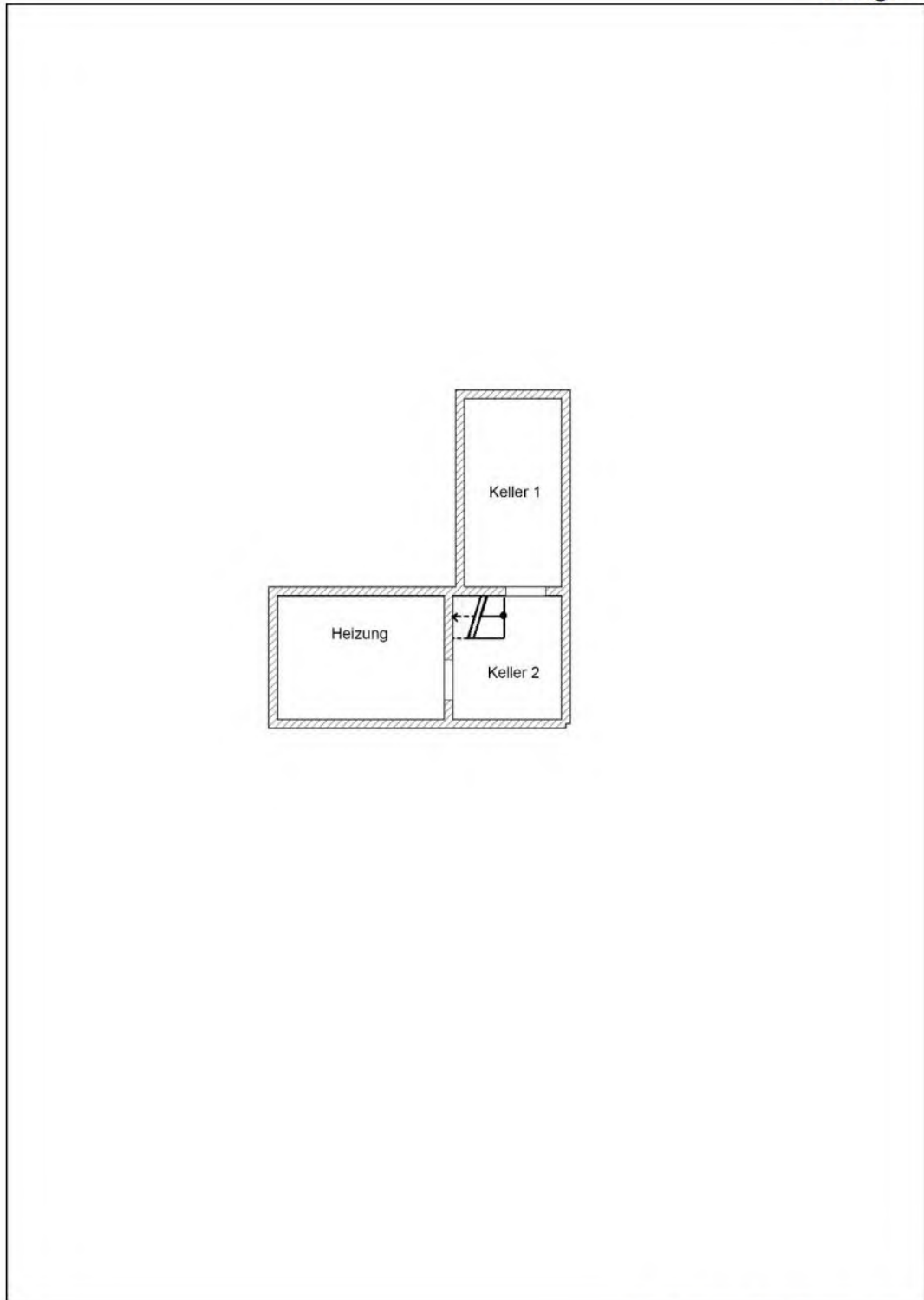


Foto 32: rückwärtiger Grundstücksbereich, Außenanlagen: leicht verwilderte Eingrünung



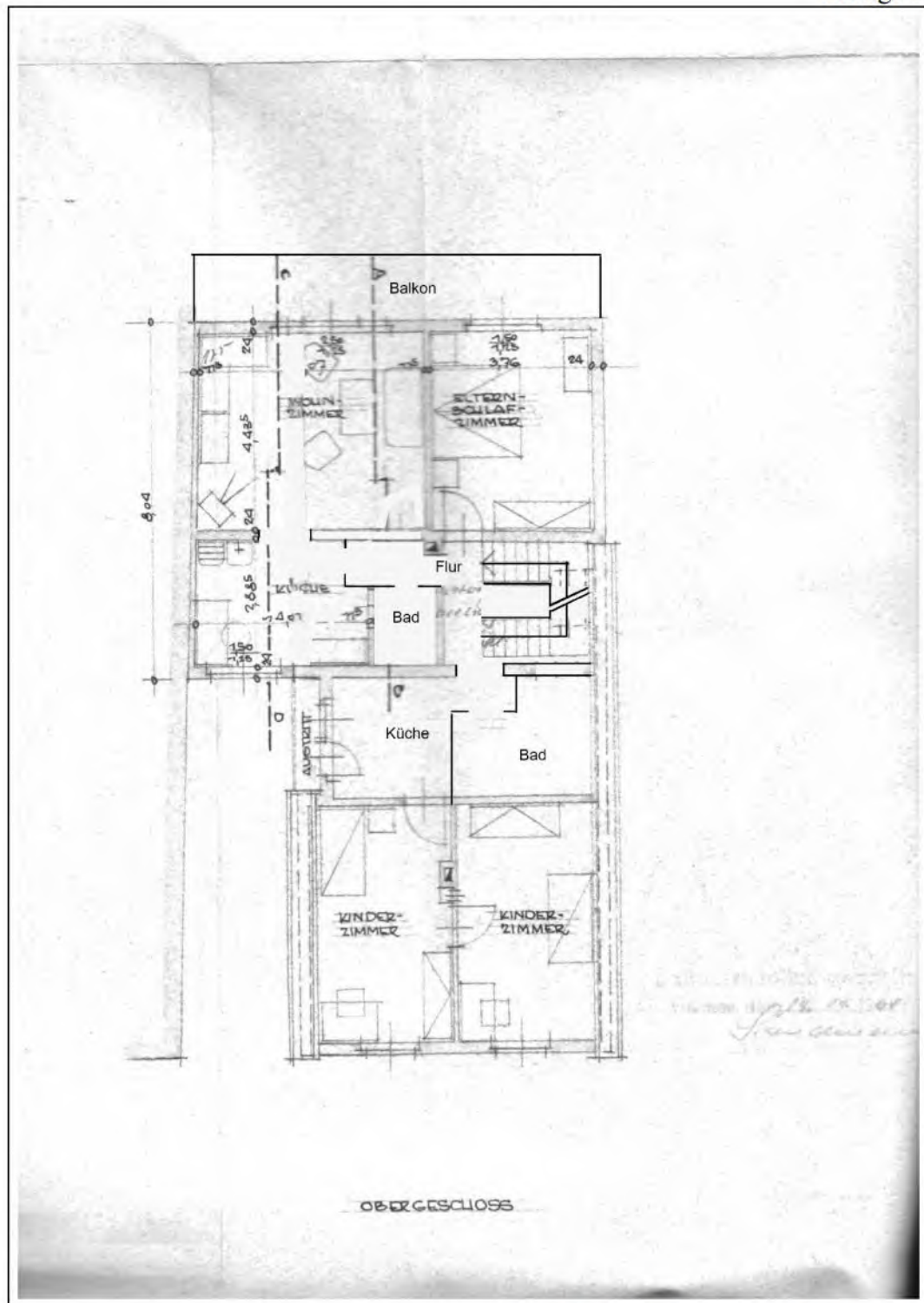
Foto 33: Ansicht von der Straße "Im Putzgarten" (Bauparzelle)

Anlage 1



Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Dachgeschoss Vorderhaus  
bzw. Obergeschoss Hinterhaus



Auszug aus dem Bebauungsplan



**Rhein-Erft-Kreis  
Katasteramt**

Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 496/74  
Flur: 9  
Gemarkung: Buschbell  
Ulrichstraße 77, Frechen

Erstellt: 22.04.2025  
Zeichen: 25\_B1\_1293



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

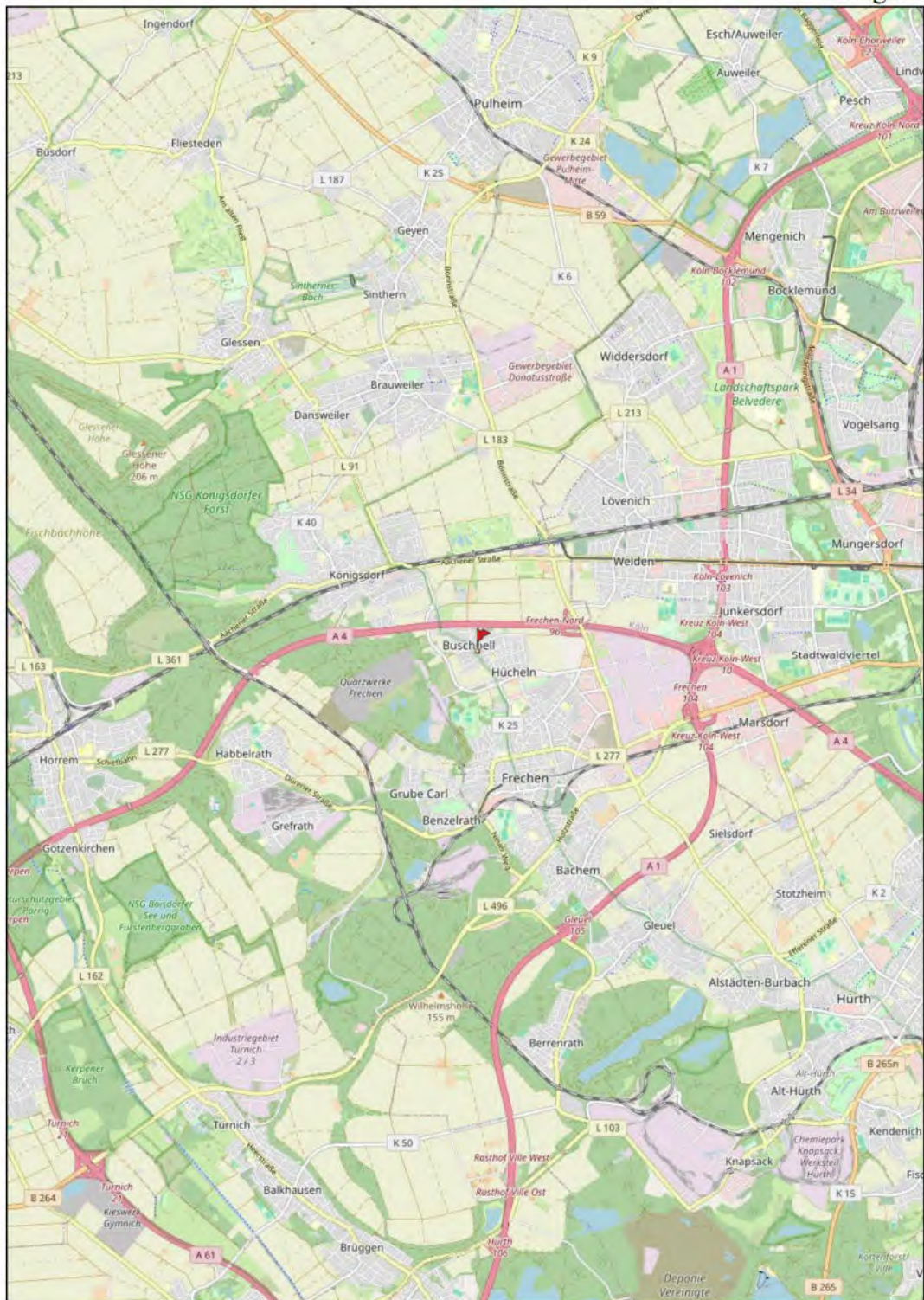
Auszug aus der Flurkarte

Anlage 6



Stadtplanausschnitt  
(© OpenStreetMap contributors)

Anlage 7



Übersichtskarte  
(© OpenStreetMap contributors)