

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. 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 Einfamilienhaus mit PKW-Garage
Schildchesgraben XX, 50226 Frechen-Habbelrath



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 24/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Kerpen Nordring 2-8 50171 Kerpen
Auftrag vom	: 23.10.2023
Ortstermin am	: 20.12.2023
Wertermittlungstichtag	: 20.12.2023
Qualitätsstichtag	: 20.12.2023
Verkehrswert	: EUR 418.000,-

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	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Frechen, Flur 12, Flurstück 1632	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Sachwertverfahren	18
5.3	Ertragswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 23.10.2023 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Frechen,
Blatt 1727 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-
Garage bebauten Grundstücks

Gemarkung Frechen, Flur 12, Flurstück 1632, Gebäude- und Freifläche:
"Schildchesgraben XX" in der Größe von 765 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 20.12.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen. Der Eigentümer wurde schriftlich über die Nachteile, die mit
einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Mit Email vom 19.12.2023 informierte der Eigentümer den
Unterzeichneten, dass er den angesetzten Termin am nächsten Tag nicht
wahrnehmen könne. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht fand der
Ortstermin termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer
eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der
Gebäude von innen sowie des rückwärtig gelegenen, eingefriedeten

Grundstücksbereiches war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das vorliegende Objekt wird vermutlich von dem Eigentümer selbst genutzt.

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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50226 Frechen-Habbelrath
Schildchesgraben XX

Eigentümer lt. Grundbuch : *-nicht Bestandteil der Internetversion -*

Amtsgericht : Kerpen

Grundbuch von : Frechen, Blatt 1727, Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	: Frechen
Flur	: 12
Flurstück	: 1632
Größe	: 765 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen vom 09.12.2021 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Frechen-Habbelrath, zwischen einem Stichweg der Straße "Schildchesgraben" und der "Dürener Straße". Die Straße "Schildchesgraben" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen; der Stichweg mündet im Bereich des zu bewertenden Grundstücks in eine Sackgasse. Die "Dürener Straße" (Landstraße 277, außerhalb der Ortsdurchfahrt) ist als stark befahrene Verbindungsstraße (Kerpen-Horrem – Frechen) anzusprechen; im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist eine Bushaltestelle gelegen. Ca. 1.200 m nordwestlich verläuft die Bundesautobahn 4.

Das Stadtzentrum der Kernstadt Frechen ist ca. 5 km entfernt. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Frechen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 54.000 Einwohner. Der Stadtteil Habbelrath hat ca. 3.600 Einwohner.

¹ Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Frechen, Blatt 1727, letzte Änderung 21.09.2023, Amtlicher Ausdruck vom 21.09.2023

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig, auf der gegenüberliegenden Seite der "Dürener Straße" vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Frechen vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Habbelrath vorhanden. Eine Grundschule kann im angrenzenden Stadtteil Grefrath (ca. 2,5 km) besucht werden. Insgesamt sind im Stadtgebiet von Frechen sieben Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Frechen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 12 km entfernten Stadt Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Gleuel" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 7 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Kerpen" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Olpe - Köln - Aachen darstellt, ist ca. 10 km entfernt. Die Auffahrt "Türnich" auf die Bundesautobahn 61 (Verbindung Venlo - Koblenz) ist ebenfalls ca. 10 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Regionalbahnhof befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 3,5 km Entfernung. Eine Haltestelle der Stadtbahn Frechen - Köln - Porz-Zündorf befindet sich in ca. 3 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 200 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 15 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Auf der gegenüberliegenden Seite der "Dürener Straße" sind ferner zwei Lebensmittel-Discounter vorhanden. Weiter südwestlich trennt das Technikzentrum der RWE Power Aktiengesellschaft Habbelrath vom Stadtteil Grefrath. Nordöstlich, in ca. 1 km Entfernung, ist der Tagebau der Quarzwerke Frechen gelegen.

Die "Dürener Straße" (L 277) ist zu dem zu bewertenden Grundstück durch eine Mauer hin abgegrenzt; dennoch kommt es durch diese stark befahrene Straße und die dort gelegene Bushaltestelle zu Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 765 m² groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und ist ca. 30 m breit und ca. 25,5 m tief. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 2,5 m an den Stichweg der Straße "Schildchesgraben" und im Südwesten mit ganzer Breite an die "Dürener Straße".

Das Grundstück ist tlw. eben, tlw. leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 14.12.2021 sind im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt. Gemäß ergänzender Auskunft vom 02.11.2023 weist die Behörde darauf hin, dass das Grundstück auf dem Gelände des ehemaligen Tagebaus Habbelrath bzw. Grefrath liegt, welches 1968 aus der Bergaufsicht entlassen und anschließend rekultiviert wurde. Weitere Informationen hierzu liegen der Behörde nicht vor.

Da das Grundstück seit ca. 1969 bebaut ist, geht der Unterzeichnete für die vorliegende Wertermittlung davon aus, dass sich diese Gegebenheiten nicht auf den Verkehrswert auswirken.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht 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 Bergschäden vom 16.12.2021 wurde das vorliegende Anwesen aufgrund einer Schadensmeldung¹ des Eigentümers am 04.11.2021 von der RWE Power AG vor Ort begutachtet; eine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau ist jedoch für das o.a. Objekt nicht erkennbar. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück in einem Bereich liegt, in dem als Baugrund aufgeschütteter Boden ansteht. Zur Vermeidung von Schäden, die eventuell infolge der Nichtbeachtung der anstehenden Baugrundverhältnisse auftreten können, sind bei einer eventuellen weite-

¹ Gemäß Auskunft der RWE hatte der Eigentümer 2021 Feuchtigkeit im Kellergeschoss und im Sockelbereich des Wohnhauses sowie Rissbildung im Bereich des Geräteschuppens und des Außenschwimbeckens gemeldet.

ren Bebauung bzw. Neubebauung der o.g. Fläche besondere Bauvorschriften zu beachten (siehe hierzu auch Anlage 10 f.). Da diese Hinweise aufgrund der im Bereich des Grundstückes anstehenden Baugrundverhältnisse erfolgen und nicht aus Bergschadensgesichtspunkten, liegen somit keine Umstände vor, die aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind. Zu berücksichtigen sind allerdings die aufgrund der Baugrundverhältnisse anfallenden zusätzlichen Baukosten bei Neubau bzw. Erweiterungsbauten. Dies wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Garage bebaut.

Anmerkung: Gemäß der Flurkarte ist die PKW-Garage vom zu bewertenden Grundstück auf das südöstlich angrenzende Flurstück 1633 auf einer Fläche von gerundet $0,5 \text{ m}^2$ ($0,10 \text{ m} \times 9,98 \text{ m}/2$) überbaut.

Dieser Überbau ist zu dulden, wenn dem Eigentümer Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last gelegt werden kann und nach der Grenzüberschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben wurde (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde. Der Nachbar wird durch eine Geldrente entschädigt, für deren Höhe die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Das Rentenrecht geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und ist nicht eintragbar (§ 914 Abs. 3 BGB); der Rentenberechtigte kann im Übrigen jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft (§ 915 BGB).

Einem Nutzungsgewinn für den Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks durch den Überbau steht somit eine zu zahlende Geldrente für den Zeitraum des Überbaus als Entschädigung gegenüber. Aufgrund der kleinen überbauten Fläche von nur ca. $0,5 \text{ m}^2$ ist die sich aus der Überbaurente rechnerisch ergebende Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks so geringfügig (<EUR 200,-), dass sie für die Höhe des Verkehrswertes nicht maßgeblich ist. Auf eine gesonderte Ermittlung wird daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verzichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen vom 21.12.2021 ist die Erschließungsanlage "Schildchesgraben" endgültig hergestellt und öffentlich gewidmet. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem

Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich; entsprechende Maßnahmen sind jedoch nicht geplant.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die unmittelbar umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten^{*)}, eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

^{*)}Anmerkung: Gemäß dem ursprünglichen Kellergeschoss-Grundriss in der Bauakte war die Loggia im Erdgeschoss nicht unterkellert. Handschriftlich ist hier jedoch ein weiterer Kellerraum eingetragen; dieser wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend mitberücksichtigt.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1969² fertiggestellt.

¹ § 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.

² Bauschein vom 30.08.1968 (Bauvorhaben "Errichtung eines Wohnhauses mit Garage"), Rohbauabnahmeschein vom 04.02.1969, Benutzungsgenehmigung vom 03.09.1969, Schlußabnahmeschein vom 10.01.1972

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv in Kalksandsteinmauerwerk

Fassade : gefliest

Decken : Hohlraumfertigdecken mit Aufbeton

Treppen : Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss, vermutlich Klappleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss, (vom Dachgeschoss überdeckte) Kelleraußentreppe

Dach : Walmdach mit Betondachsteineindeckung

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet

Ausbau

Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren

Sanitäre Einrichtg.

Kellergeschoss : WC, vermutlich mit WC und Waschtisch.

¹ 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.

Erdgeschoss	: Gäste-WC, vermutlich mit WC und Waschtisch. Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne. Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände mind. 1,5 m gefliest. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, 3.700 l Metallheizöltank (Bj. 1969)
Warmwasser- versorgung	: vermutlich über die Heizung
Fußböden	: vermutlich z.T. Parkettboden, z.T. gefliest, im Kellergeschoss Zementestrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Holztür mit gewölbter Isolierglasfüllung mit glasteilenden Sprossen, Innentüren vermutlich als Holztüren in Metallzargen
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut

- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : einstufiges Hauseingangspodest mit Betonplattenbelag; Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung
- Zustand : Das Einfamilienhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Einfamilienhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dacheindeckung weist im Firstziegel-Bereich Beschädigungen auf. Die Verfugung des Eingangspodest-Belages ist nicht ordnungsgemäß erstellt.

Anmerkung: Gemäß Auskunft der RWE hatte der Eigentümer 2021 Feuchtigkeit im Kellergeschoss und im Sockelbereich gemeldet. Welchen Umfang diese Schäden haben oder ob sie zwischenzeitlich beseitigt wurden, kann nicht gesagt werden.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen):

KG: Hobbykeller, Waschküche, 3 Kellerräume, Flur, WC, Heizungskeller, Heizöltankraum

EG: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche mit abgeteiltem Spind, Windfang, Flur, Gäste-WC, Bad, Loggia.

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

PKW-Garage

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: gefliest
Dach	: Flachdach als Hohlraumfertigdecke mit Aufbeton, mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußboden	: vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Fenster	: Glasbausteinfenster
Tor/Tür	: Metallsektionaltor, rückwärtig vermutlich Metallaußentür
Zustand	: Die PKW-Garage konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Garage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Einfamilienhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 97 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf 60 Jahre geschätzt.

Augenscheinlich, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, erfolgten in der jüngeren² Vergangenheit folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Wohnhaus

Fenster/Außentüren

- isolierverglaste Kunststofffenster

Innenausbau

- vermutlich Maler-/Tapezierarbeiten

Sonstiges

- Betonplattenbelag des Eingangspodestes

Garage

Fenster/Außentüren

- Sektionaltor

bauliche Außenanlagen

- Befestigung von Zugang und Zufahrt.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema³:

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

³ gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte=1,50

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1969 Gebäudealter = 54 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 54 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 5	+ 13	+ 23	+ 33

gewählte RND-Verlängerung: +1**Garage**

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1969 Gebäudealter = 54 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungs- grad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Alter = 54 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 11	+ 19	+ 28	+ 36

gewählte RND-Verlängerung: +9

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1969	80 Jahre	-54 Jahre	+1 Jahre (I+M)	= 27 Jahre
Garage	1969	60 Jahre	-54 Jahre	+9 Jahre (I+M)	= 15 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoss	15,57*10,00	155,70 m ²
Erdgeschoss	15,57*10,00 -1,10*4,80	150,42 m ²
Dachgeschoss	15,57*10,00	155,70 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		461,82 m ²

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ ² gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (unterkellert, I- geschossig, nicht ausgeb. DG)	1.02	3*(15,57*10,00- 1,10*4,80 -3,82*2,10)	427,19 m ²
II. Bereich Loggia (unterkellert, I-geschossig, nicht ausgeb. DG)	1.02	3*3,82*2,10	24,07 m ²
III. Bereich Außentreppe (I-geschossig, nicht ausgeb. DG)	1.22	2*1,10*4,80	10,56 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			461,82 m ²

<u>PKW-Garage</u> (lt. Bauunterlagen)	4,03*9,98	40,22 m ²
--	-----------	----------------------

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1:
Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a
(überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig
in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter
Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

² Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Einfamilienhaus

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)

Erdgeschoss

Windfang und

Diele	$(4,20 \cdot 2,10 + 5,00 \cdot 1,20) \cdot 0,97$	14,38 m ²
-------	--	----------------------

Gäste-WC	$2,19 \cdot 0,90 \cdot 0,97$	1,91 m ²
----------	------------------------------	---------------------

Bad	$2,98 \cdot 2,50 \cdot 0,97$	7,23 m ²
-----	------------------------------	---------------------

Kinderzimmer	$3,90 \cdot 4,30 \cdot 0,97$	16,27 m ²
--------------	------------------------------	----------------------

Schlafzimmer	$4,80 \cdot 4,10 \cdot 0,97$	19,09 m ²
--------------	------------------------------	----------------------

Wohn-/Esszimmer	$(5,50 \cdot 4,80 + 2,60 \cdot 0,33 + 3,70 \cdot 3,20) \cdot 0,97$	37,93 m ²
-----------------	--	----------------------

Loggia	$2,10 \cdot 3,49 / 4$	1,83 m ²
--------	-----------------------	---------------------

Küche mit abgeteiltem Spind	$3,70 \cdot 3,80 \cdot 0,97$	13,64 m ²
insgesamt		112,28 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Zufahrt und Zugang in Betonpflastersteinen

Eingrünung : Rasen, Gehölze (z.T. Palmen), Pflanzbeete

Einfriedung : Maschendrahtzaun, zur "Dürener Straße"
Kalksandsteinmauer

Sonstiges : freistehende Briefkasten- und Sprechanlage, Geräteschuppen (vermutlich Pultdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, Wände massiv, Fassade verputzt und gestrichen, Metallaußentür), Außenbeleuchtung, Gelände tlw. mit Stützmauern abgefangen, gem. Luftbild ein Außenschwimmbecken und vermutlich eine Freisitzüberdachung im rückwärtigen, von der Straße nicht einsehbaren, Grundstücksbereich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Gemäß Auskunft der RWE hatte der Eigentümer 2021 Rissbildung im Bereich des Geräteschuppens und des Außenschwimmbeckens gemeldet. Welchen Umfang diese Schäden haben oder ob sie zwischenzeitlich beseitigt wurden, kann nicht gesagt werden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Frechen, Flur 12, Flurstück 1632

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 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.

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

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 464.602,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 448.127,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 418.142,- (EUR 464.602,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Frechen, Blatt 1727 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Frechen, Flur 12, Flurstück 1632, Gebäude- und Freifläche: "Schildchesgraben XX" in der Größe von 765 m² wird, zum Wertermittlungstichtag, dem 20.12.2023, somit auf gerundet

EUR 418.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und eine PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Schildchesgraben XX 50226 Frechen-Habbelrath
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1969 Einfamilienhaus und PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 765 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 112,28 m ²
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	: KG: Hobbykeller, Waschküche, 3 Kellerräume, Flur, WC, Heizungskeller, Heizöltankraum EG: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche mit abgeteiltem Spind, Windfang, Flur, Gäste-WC, Bad, Loggia
Eigentümer lt. Grundbuch	: <i>-nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulastenverzeichnis	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Eintragungen vorhanden

Hinweis: Das Grundstück liegt auf dem Gelände des ehemaligen Tagebaus Habbelrath bzw. Grefrath, welches 1968 aus der Bergaufsicht entlassen und anschließend rekultiviert wurde. Weitere Informationen hierzu liegen nicht vor.

- Bergschäden : gemäß Bescheinigung der RWE Power AG wurde das vorliegende Anwesen aufgrund einer Schadensmeldung des Eigentümers 2021 von der RWE Power AG vor Ort begutachtet; eine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau ist jedoch für das o.a. Objekt nicht erkennbar.
- Hinweis: Das Grundstück liegt in einem Bereich, in dem als Baugrund aufgeschütteter Boden ansteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Überbau : gemäß Flurkarte ist die PKW-Garage geringfügig auf das angrenzende Flurstück 1633 überbaut
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen vom 02.11.2023 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung des Objekts : das Objekt wird vermutlich von dem Eigentümer selbst genutzt; neben den u.g. Firmennamen sind die Briefkästen jedoch, neben "XX", auch mit den Namen
- "XX" und
- "XX" beschriftet
Weitere Informationen hierzu liegen nicht vor.
- Gewerbebetrieb : gemäß einer Tafel an der Wohnhaus-Fassade betreibt der Eigentümer in dem Objekt vermutlich die Firma:
"XX"
- ein Briefkasten ist ferner mit "XX" beschriftet
- Zubehör : ob Zubehör vorhanden ist, kann nicht gesagt werden

Hinweis : Eine Besichtigung der Gebäude von innen sowie des rückwärtig gelegenen, eingefriedeten Grundstücksbereiches war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 20.12.2023

Verkehrswert : EUR 418.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 09.01.2024

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) 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
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

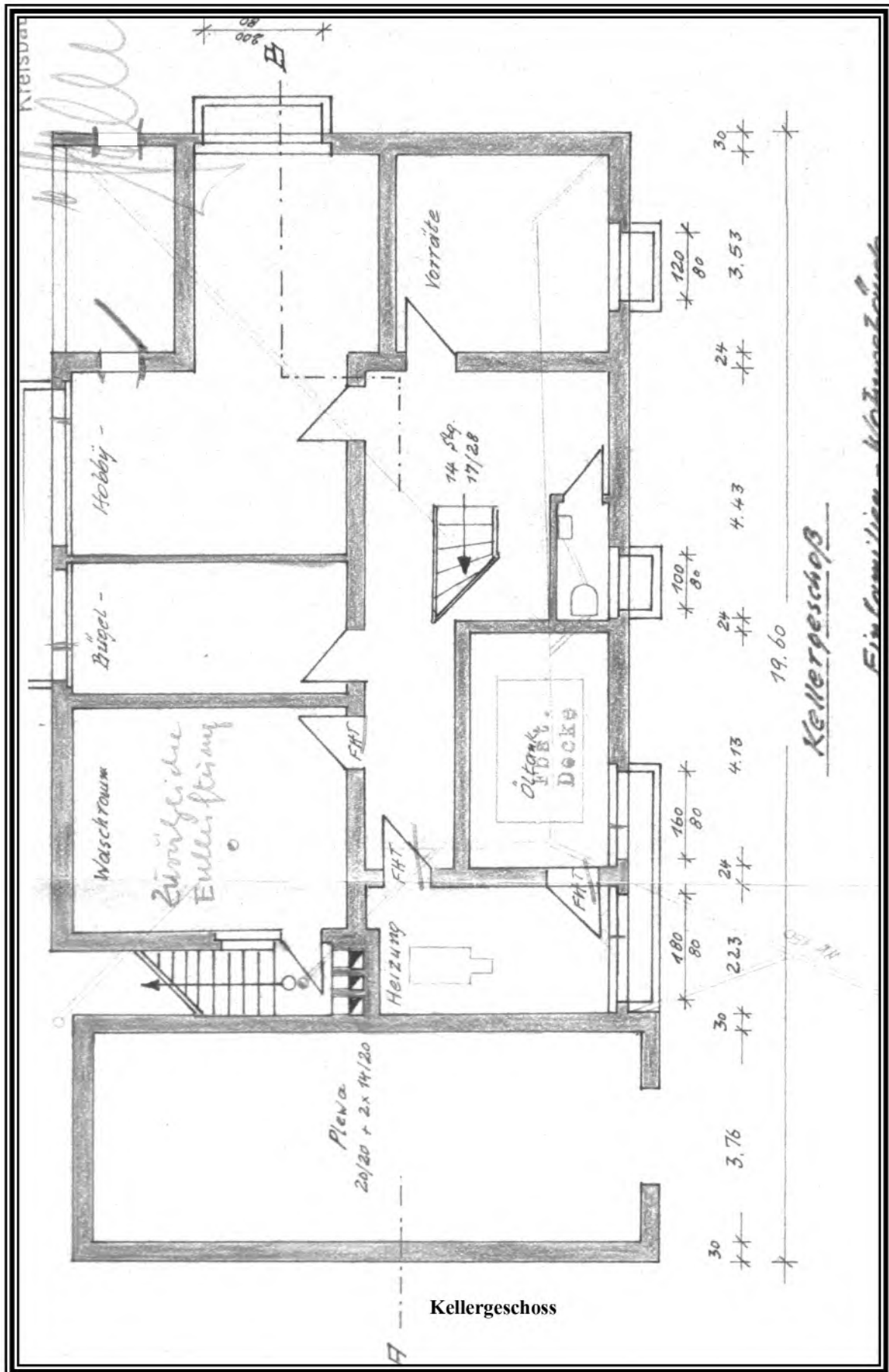
Unterlagen

- Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Frechen, Blatt 1727, letzte Änderung 21.09.2023, Amtlicher Ausdruck vom 21.09.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 09.12.2021, Katasteramt des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der GEObasis.nrw vom 19.12.2023 (www.tim-online.nrw.de)
- Bauakte der Stadt Frechen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frechen vom 09.12.2021; Inhalt der Bescheinigung von der Stadt Frechen telefonisch bestätigt am 02.11.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 14.12.2021; Inhalt der Bescheinigung vom Rhein-Erft-Kreis bestätigt per email vom 02.11.2023
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 16.12.2021; Inhalt der Stellungnahme von der RWE bestätigt und ergänzt per email vom 02.11.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Frechen vom 21.12.2021; Inhalt der Bescheinigung von der Stadt Frechen telefonisch bestätigt am 03.11.2023
- Onlineauskunft Bauplanungsrecht der Stadt Frechen, Kopie des Flächennutzungsplanes
- 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 vom 02.11.2023

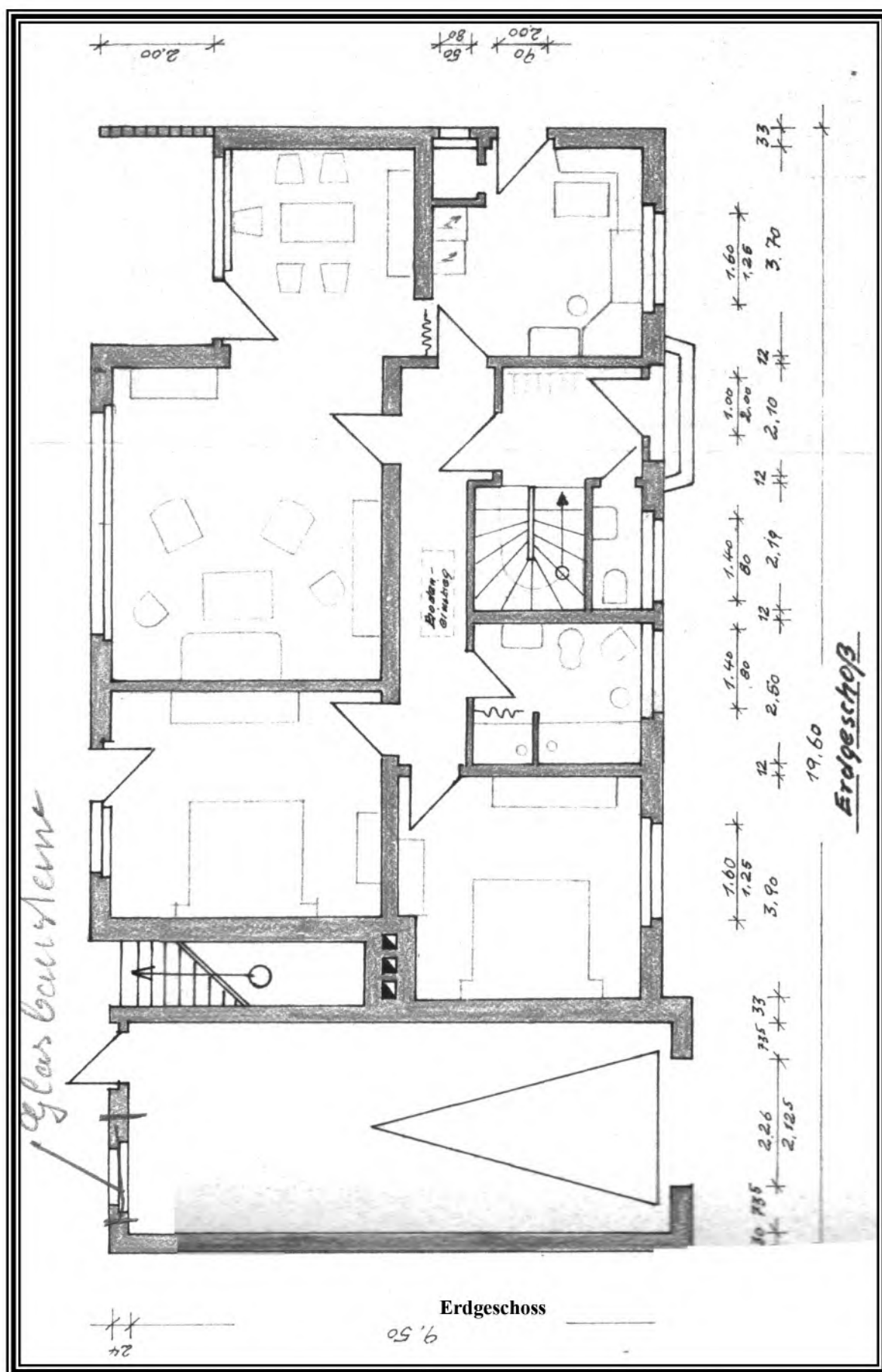
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Frechen (Stand 11.2022)

8 Anlagen

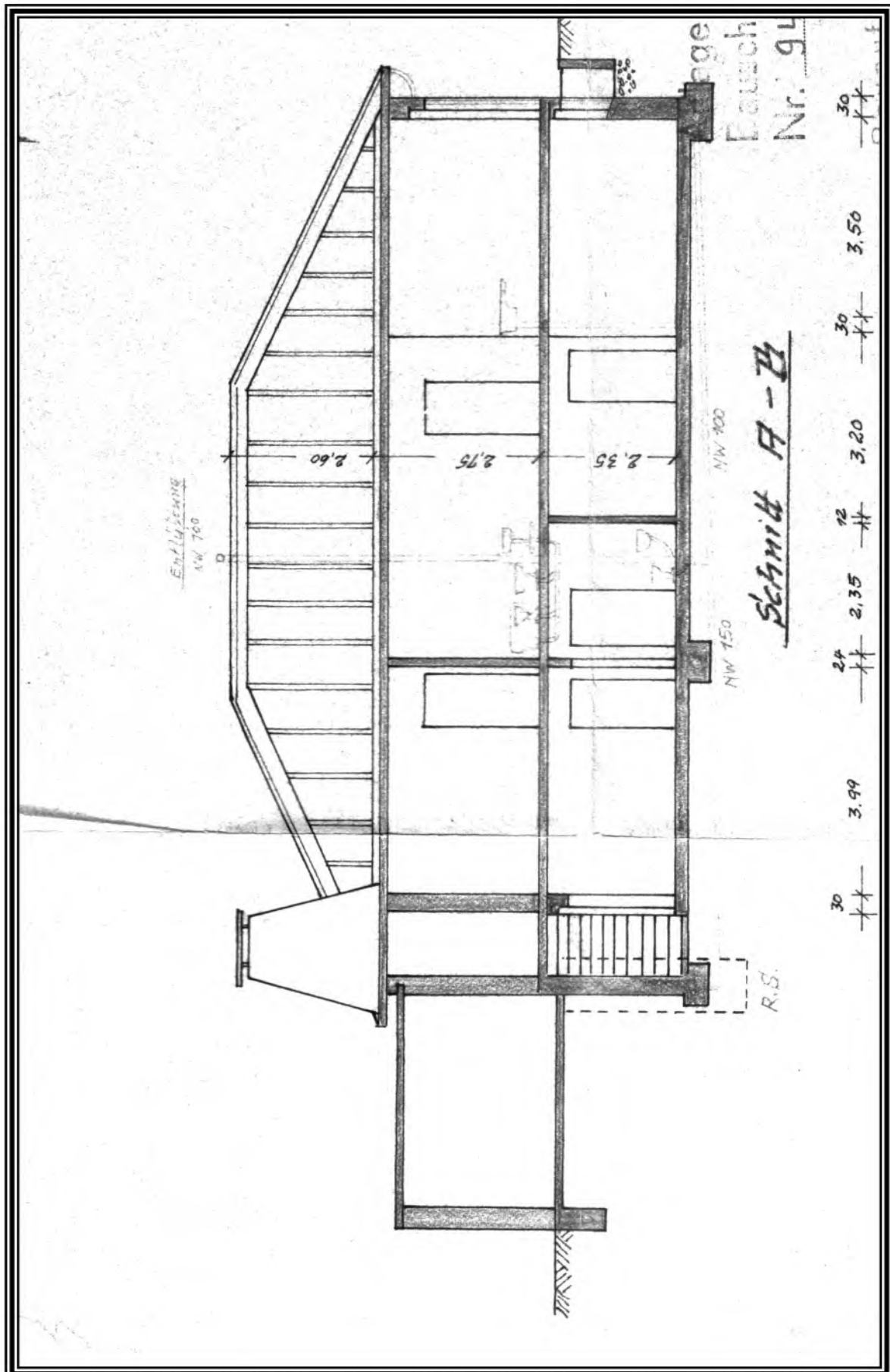
- Anlage 1 bis 3 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 4 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 5 bis 9 : Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Anlage 10 bis 11 : Auskunft der RWE Power AG vom 16.12.2021
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 12 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 13 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 14 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 15 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



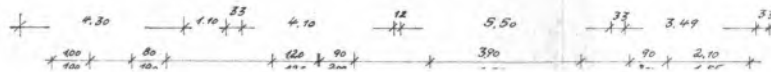
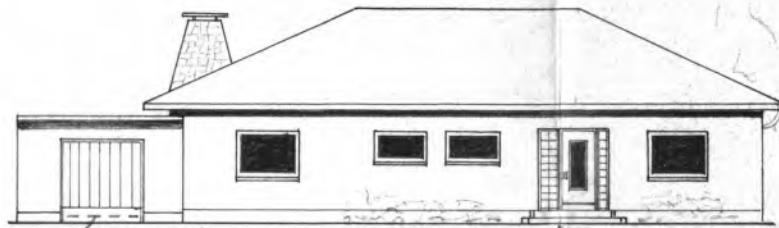
Grundrisszeichnung



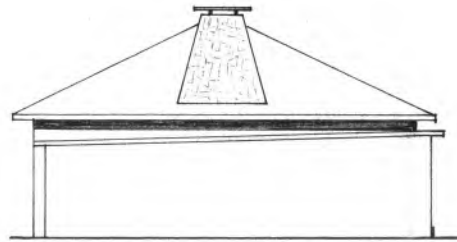
Grundrisszeichnung



Schnitt



Süd



Ost



West