

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 Einfamilien-Reihenmittelhaus
Burgstraße XX, 50226 Frechen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 31 K 44/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

Auftrag vom : 27.12.2023
Ortstermin am : 08.02.2024
Wertermittlungstichtag : 08.02.2024
Qualitätsstichtag : 08.02.2024

Verkehrswert : EUR 205.000,-

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	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	12
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	17
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Frechen, Flur 34, Flurstück 2169/137	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Sachwertverfahren	19
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 27.12.2023 vom

Amtsgericht Kerpen
Nordring 2-8
50171 Kerpen

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Frechen,
Blatt 3908 eingetragenen, mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus
bebauten, Grundstücks

Gemarkung Frechen, Flur 34, Flurstück 2169/137, Gebäude- und
Freifläche, Wohnen: "Burgstraße XX" in der Größe von 121 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 08.02.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- Herr XX, Eigentümer

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das Objekt wird von dem Eigentümer selbst bewohnt.

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 Burgstraße XX
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Kerpen
Grundbuch von	: Frechen, Blatt 3908, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Gemarkung	: Frechen

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flur	: 34
Flurstück	: 2169/137
Größe	: 121 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Frechen, an der "Burgstraße", die als wenig befahrene Anliegerstraße (Sackgasse, 30er Zone) anzusprechen ist. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Frechen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 53.300 Einwohner. Die Stadt Frechen selbst hat ca. 23.400 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Geschäftszentrum von Frechen fußläufig zu erreichen.

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Frechen besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Frechen. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 16 km entfernten Bergheim.

¹ Grundbuch von Frechen, Blatt 3908, letzte Änderung 28.11.2023, Amtlicher Ausdruck vom 28.11.2023

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

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Gleuel" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln – Blankenheim –(Trier) darstellt, ist ca. 3,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Frechen-Nord" auf die Bundesautobahn 4 (Richtung Aachen), die die Verbindung Köln - Aachen darstellt, ist ca. 3,5 km entfernt. Das Autobahnkreuz "Köln-West" der Bundesautobahnen 1 und 4 ist ca. 5 km entfernt. Das Autobahnkreuz "Kerpen", das die Anschlussstelle an die Bundesautobahn 61 darstellt, ist ca. 14 km entfernt. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Eine Haltestelle der Stadtbahnstrecke Frechen - Köln befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Siegburg - Köln - Düren befindet sich in Köln-Weiden in ca. 5 km Entfernung. Der Busbahnhof von Frechen befindet sich in ca. 300 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 13 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohn-/Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise zusammen. Östlich, unmittelbar angrenzend, befindet sich ein dreigeschossiges Wohn-/Geschäftshaus, durch das es zu einer erhöhten Einsichtnahme in den Garten des zu bewertenden Grundstücks kommt.¹

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 121 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 6,5 m an die "Burgstraße" und ist ca. 18,5 m tief.

¹ Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Gemäß dem u.g. Bebauungsplan Nr. 19.42 F vom 25.05.1994 grenzt das zu bewertende Grundstück unmittelbar südlich an einen Bereich mit der Kennzeichnung "Humose Böden Bautechnische Untersuchungen nach DIN 1054 notwendig". Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster 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 bisher nicht bekannt.

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 Marktscheidewesen & Bergschäden ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlage "Burgstraße" ist eine "historische Anlage" und erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen werden für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr erhoben. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich. Derzeit wird gemäß der o.g. Bescheinigung über eine bauliche Veränderung der "Burgstraße" (Einrichtung Wendehammer) nachgedacht. Ob diese Maßnahme Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) nach sich ziehen wird, kann noch nicht gesagt werden.²

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

² Da weder klar ist, ob die Maßnahme umgesetzt wird noch, ob sie dann Ausbaubeiträge nach KAG nach sich ziehen würde, hält der Unterzeichnete hierfür keinen gesonderten Abschlag für erforderlich

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 19.42 F der Stadt Frechen vom 25.05.1994 in Verbindung mit der 2. Änderung vom 11.07.2018 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MI Mischgebiet
- zwingend II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- geschlossene Bauweise.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Gem. den baubehördlichen Unterlagen ist ein teilweiser Dachgeschoss-Ausbau (als "Kammer" bezeichnet) genehmigt.

Der gartenseitig gelegene Speicherraum wurde nachträglich zu 2 Räumen ausgebaut. Eine baubehördliche Genehmigung liegt hierfür nicht vor¹.

¹ Der Unterzeichnete hält einen gesonderten Abschlag für die fehlende baubehördliche Genehmigung aufgrund der Geringfügigkeit für nicht sachgerecht und angemessen.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde das Einfamilien-Reihenmittelhaus ca. im Jahre 1937¹ fertig gestellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : verputzt und gestrichen

Decken : z.T. Betonkappendecken zwischen Metallträgern, z.T. Holzbalkendecken

Treppen : integrierte, dreistufige Hauseingangstreppe in Kunststein, Betontreppe mit Holzgeländer zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe mit Teppichbodenbelag und Holzgeländer zum Ober- und Dachgeschoss

Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung, Kunststoffunterspannbahn

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Schornstein : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet, mit Metallabdeckung

¹ Gebrauchsabnahmeschein vom 25.03.1937 zu Bauschein Nr. 522/36

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattung 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 baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Ausbau

Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel BJ 1995) über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen; 4 Kunststoff-Heizöltanks
Warmwasser- versorgung	: über die Heizung mit Warmwasserpuffer- speicher mit 155 l Fassungsvermögen; im Gäste-WC über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. boden- tief; z.T. isolierverglaste, z.T. doppelverglaste Holzdachflächenfenster; im Kellergeschoss z.T. einfachverglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Glasfüllung; Kelleraußentür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung; Innentüren z.T. als furnierte, z.T. als lackierte Holztüren in Holzzargen, vereinzelt als Kunststofffalttüren; zum Heizungsraum im Kellergeschoss als feuerhemmende Metalltür
Beleuchtung und Belüftung	: gut
bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; zwei Dachgauben, mit Faserzementplatten verkleidet; geflieste Außentreppe vom Schlafzimmer und provisorische Außentreppe von der Küche, jeweils zur Terrasse; geflieste Kelleraußen- treppe mit massiver Brüstung und Metallhandlauf

Zustand : Das Einfamilien-Reihenmittelhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die gartenseitige Dachrinne ist undicht. Es sind z.T. Risse und leichte Beschädigungen an der Fassade vorhanden; tlw. sind die Fensterlaibungen nicht ordnungsgemäß beige-arbeitet. Die gartenseitige Außentreppe zur Terrasse ist nicht ordnungsgemäß erstellt. Im Wandbereich der Kelleraußentreppe ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden. Die Glasscheiben der Hauseingangstür fehlen vereinzelt. Ein bodentiefes Fenster im Obergeschoss hat keine Fensterbank und keine Absturzsicherung.

Die Boden- und Wandbeläge weisen starke Gebrauchsspuren, Beschädigungen sowie starke Verschmutzungen auf; die Bodenfliesen sind z.T. gerissen. Die Fußleisten fehlen teilweise. Die Innentüren weisen vielfach Gebrauchsspuren auf. Die Elektrobeschläge sind z.T. beschädigt.

Im Kellergeschoss ist z.T. Feuchtigkeit im Wand- und Bodenbereich vorhanden. Der Außenwandbeton weist tlw. Beschädigungen auf. Der rohe Betonboden im Flur ist z.T. uneben und gerissen. Der Bodenfliesenbelag in der Waschküche ist z.T. gerissen und liegt z.T. hohl. Im Türлаибungsbereich sind Risse vorhanden. Die seitlichen Abschlüsse der Gipskarton-Deckenverkleidung sind tlw. nicht ordnungsgemäß beige-arbeitet. Der Heizkessel ist 29 Jahre alt; die Heizung und die übrigen Installationen sind überprüfungsbedürftig.

Im Erdgeschoss sind z.T. Risse im Mauerwerk vorhanden. Die Rollladengurte sind z.T. beschädigt. Der Spülkasten im Gäste-WC ist defekt und die Taste des Spülkastens fehlt. In der Küche ist im Wand-Deckenbereich ein

Feuchtigkeitsfleck vorhanden.

Im Flur des Obergeschosses sind im Wandbereich z.T. Putzschäden vorhanden. Das innenliegende Bad hat keine Zwangsentlüftung. Im Wandbereich des WCs ist z.T. Feuchtigkeit mit Schimmelbildung vorhanden. Der Spülkasten des WCs ist überprüfungsbedürftig.

Im Dachgeschoss ist z.T. Feuchtigkeit im Bereich der Dachschrägen vorhanden. Die Holzdachflächenfenster sind verwittert und es ist Feuchtigkeit im Rahmenbereich vorhanden. Der Schornstein ist versottet.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Kellergeschoss:

- | | |
|--------------|--|
| Flur | : Rohbetonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen |
| Waschküche | : mit Badewanne und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. raumhoch gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten. |
| Kellerraum | : Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen |
| Heizungsraum | : Estrichboden, Wände und Decke gestrichen |

Erdgeschoss:

- | | |
|------|---|
| Flur | : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert |
|------|---|

Gäste-WC	: mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke tapeziert Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Wohnzimmer	: Fertigparkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Küche	: Fertigparkettbodenbelag, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke tapeziert, Ausgang zur Terrasse
Schlafzimmer	: Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert, Ausgang zur Terrasse
Terrasse	: Fliesenbodenbelag mit Terrassenüberdachung als Metallkonstruktion mit Wellkunststoffplatten eingedeckt; Zugang von der Küche und vom Schlafzimmer
<u>Obergeschoss:</u>	
Flur	: Fertigparkettbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke tapeziert
Zimmer 1	: Fertigparkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Zimmer 2	: Fertigparkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Küche	: Boden gefliest, Wände z.T. tapeziert, z.T. Fliesenspiegel, Decke tapeziert

WC : mit Stand-WC und Waschtisch, Boden
gefliest, Wände halbhoch gefliest, im Übrigen
tapeziert, Decke tapeziert.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Bad : innenliegendes Bad ohne Zwangsentlüftung,
mit Badewanne, Waschtisch und
Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest,
Wände türhoch gefliest, im Übrigen tapeziert,
Decke tapeziert.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss:

Flur : Holzdielenboden, Wände verputzt und
gestrichen, Decke tapeziert

Zimmer 1 : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke
tapeziert

Zimmer 2 : Kunststoffbodenbelag, Wände tapeziert,
Decke tapeziert

Zimmer 3 : Kunststoffbodenbelag, Wände tapeziert,
Decke tapeziert.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze hat keine Zugangstreppe/
-leiter und ist nur über eine Luke zu begehen. Ferner ist keine
ausreichende Stehhöhe vorhanden, so dass die Dachspitze nicht als
Speicher genutzt werden kann.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung,
die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Es sind gefangene bzw.
Durchgangsräume vorhanden.

Das Kellergeschoss hat eine lichte Höhe von ca. 1,90 m. Die Tür zum
WC des Obergeschosses hat nur eine lichte Höhe von ca. 1,79 m. Im
Gaubenbereich des Dachgeschosses ist nur eine lichte Raumhöhe von
ca. 1,97 m vorhanden.

4.2 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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Einfamilien-Reihenmittelhauses wird, entsprechend dem Sachwertmodell bzw. dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis, auf 80 Jahre geschätzt.

In der Vergangenheit² (v.a. 2002) erfolgten am Einfamilien-Reihenmittelhaus verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Dach

- Erneuerung der Dachentwässerungen im Jahre 2002

Fenster/Außentüren

- Austausch der überwiegenden Fenster und Kunststoffrollläden im Jahre 2002

Leitungssysteme

- Erneuerung des Elektroverteilerkastens und z.T. der Elektroinstallationen

Heizungsanlage

- teilweiser Austausch der Heizkörper im Jahre 2002

Außenwände

- teilweiser Anstrich der Fassade im Jahre 2002

Sanitärräume/Bäder

- Modernisierung des Gäste-WCs und des Bades im Jahre 2002

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.

Innenausbau

- teilweise Innenrenovierung (Bodenbelags- sowie Maler-/Tapezierarbeiten) im Jahre 2002.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppe	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte = 4,00

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr < 1944 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgebl. Alter*) = 80 Jahre =>	12	21	32	44	56

gewählte RND:

21

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive² Baujahr sowie die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

¹ gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW

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.

² Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

Wertermittlungsjahr: 2024				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1965 (g)	80 Jahre	-59 Jahre	= 21 Jahre

(g)=geschätzt

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus (lt. Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	6,45*9,00	58,05 m ²
Erdgeschoss	6,45*9,00	58,05 m ²
Obergeschoss	6,45*9,00	58,05 m ²
Dachgeschoss	6,45*9,00	58,05 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		<u>232,20 m²</u>

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 Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.
Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	$1,22 \cdot 4,00 + 0,57 \cdot 0,94 + 0,10 \cdot 2,31$	5,65 m ²
Wohnzimmer	$3,70 \cdot 3,99$	14,76 m ²
Küche	$3,95 \cdot 3,09$	12,21 m ²
Schlafzimmer	$3,02 \cdot 3,94$	11,90 m ²
Terrasse	$2,13 \cdot 5,15/4$	2,74 m ²
Gäste-WC	$0,97 \cdot 1,01$	0,98 m ²
insgesamt		48,24 m ²

Obergeschoss

Flur	$1,23 \cdot 4,19$	5,15 m ²
Zimmer 1	$3,69 \cdot 4,11$	15,17 m ²
Zimmer 2	$3,10 \cdot 4,09$	12,68 m ²
Küche	$3,00 \cdot 2,06$	6,18 m ²
WC	$0,97 \cdot 1,03$	1,00 m ²
Bad	$3,00 \cdot 1,99$	5,97 m ²
insgesamt		46,15 m ²

Dachgeschoss

Flur	$3,64 \cdot 1,00$	3,64 m ²
Zimmer 1	$3,68 \cdot 2,70$	9,94 m ²
Zimmer 2	$3,05 \cdot 2,64$	8,05 m ²
Zimmer 3	$2,64 \cdot 2,97$	7,84 m ²
insgesamt		29,47 m ²

Zusammenfassung

Erdgeschoss	48,24 m ²
Obergeschoss	46,15 m ²
Dachgeschoss	29,47 m ²
Wohnfläche insgesamt	123,86 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: geflieste Terrasse mit Überdachung als Metallkonstruktion mit Wellkunststoffplatten eingedeckt
Eingrünung	: Gehölze, Pflanzbeete
Einfriedung	: z.T. massive Begrenzungsmauer
Sonstige Anlagen	: Holzgartenhaus.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Das Holzgartenhaus ist vollständig zugewachsen und nicht begehbar. Die Fliesen der Terrasse sind z.T. beschädigt und lose. Die Metallkonstruktion der Terrassenüberdachung ist z.T. korrodiert. Die Begrenzungsmauer seitlich der Terrasse weist Risse und Feuchtigkeitsflecken auf und der Farbanstrich blättert ab.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Frechen, Flur 34, Flurstück 2169/137

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 204.999,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 205.320,- 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.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Frechen, Blatt 3908 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Frechen, Flur 34, Flurstück 2169/137, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Burgstraße XX" in der Größe von 121 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 08.02.2024, somit auf gerundet

EUR 205.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: vollunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Burgstraße XX 50226 Frechen
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: 1937
Grundstücksgröße	: 121 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 123,86 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Flur, Waschküche, Kellerraum und Heizungsraum EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Gäste-WC und Terrasse OG: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und WC DG: 3 Zimmer und Flur
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
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

Denkmalliste	: gem. Auskunft der Stadt Frechen sind keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Frechen ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Wohnhaus wird vom Eigentümer selbst bewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 08.02.2024
Verkehrswert	: EUR 205.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 07.03.2024

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 (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

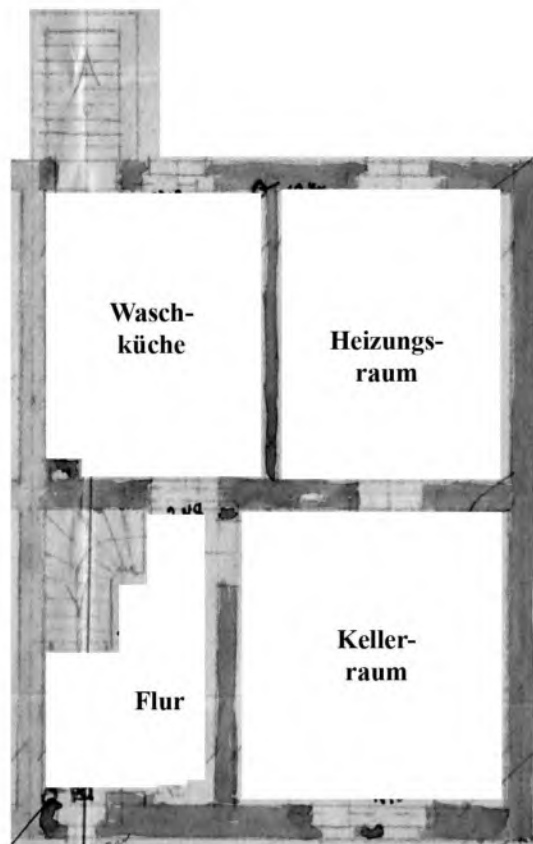
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Kerpen, Grundbuch von Frechen, Blatt 3908, letzte Änderung 28.11.2023, Amtlicher Ausdruck vom 28.11.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 02.05.2023
- Bauakte der Stadt Frechen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frechen vom 02.05.2023; gemäß Auskunft vom 15.01.2024 sind die Baulasten unverändert
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 05.05.2023; gemäß Bescheinigung vom 15.01.2024 gilt die Auskunft unverändert
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 08.05.2023; gemäß Auskunft vom 30.01.2024 gilt die Bescheinigung unverändert
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Kerpen vom 26.05.2023; gemäß Auskunft vom 30.01.2024 gilt die Bescheinigung unverändert
- Kopie des Bebauungsplanes Nr. 19.42 F, 2. Änderung aus dem online-Portal der Stadt Frechen (www.stadt-frechen.de/infrastruktur/bebauungsplaene.php)
- Auskunft der Stadt Frechen vom 13.06.2023, dass kein Denkmalschutz besteht; gemäß Einsicht in das Online-Portal denkmal.nrw vom 04.03.2024 gilt die Auskunft unverändert

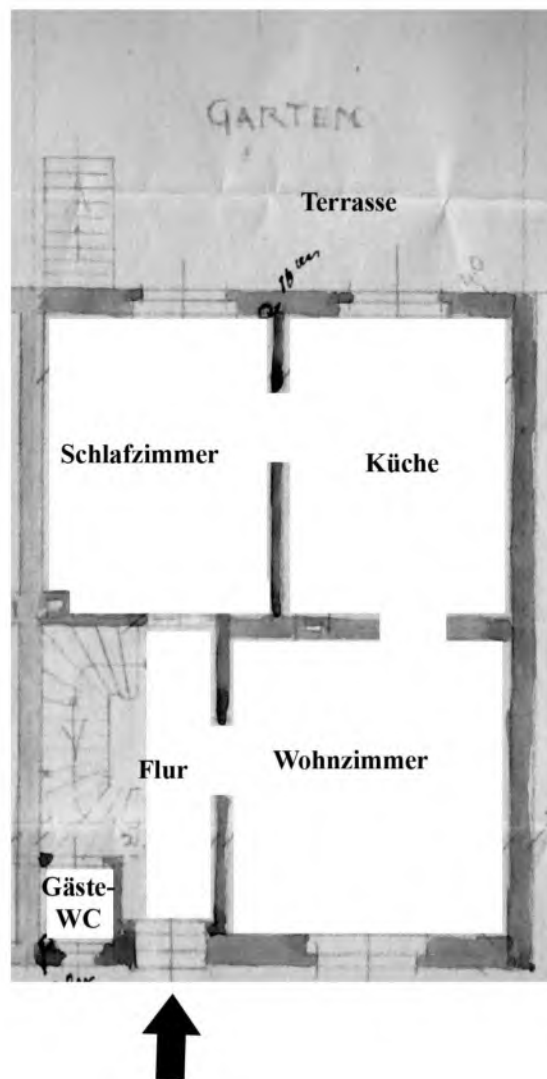
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Frechen vom 08.05.2023
- Gutachten des Unterzeichneten vom 16.06.2023

8 Anlagen

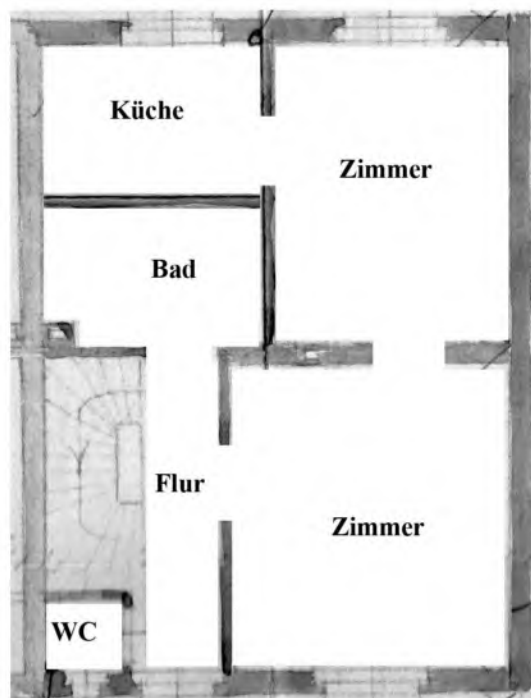
- Anlage 1 bis 19 : Lichtbilder
 - *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 20 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
 des Wohnhauses auf der Grundlage der
 Normalherstellungskosten (NHK 2010)
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 21 bis 24 : Grundrisse
- Anlage 25 : Auszug aus der Flurkarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 26 : Stadtplanausschnitt
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 27 : Übersichtskarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -



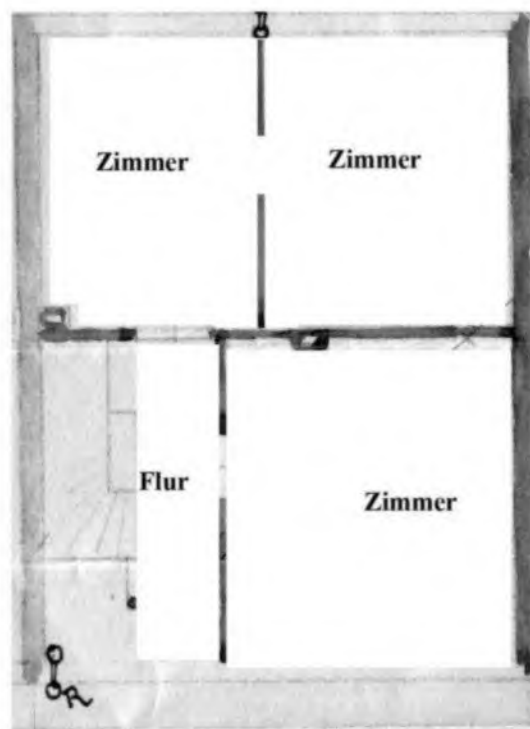
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss