

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 die Einfamilien-Doppelhaushälfte (Flurstück 159)
Kerpener Straße XX, 50189 Elsdorf/Berrendorf-Wüllenrath
und das unbebaute Grundstück (Flurstück 375)
Michaelisweg, 50189 Elsdorf/Berrendorf-Wüllenrath



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Heppendorf, Kerpener Straße XX u.a.
- 32 K 5/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 07.01.2025 (Eingang am 20.01.2025)
Ortstermin am	: 12.03.2025
Wertermittlungstichtag	: 12.03.2025
Qualitätsstichtag	: 12.03.2025
Verkehrswert	: EUR 86.000,- (Flurstück 159)
	EUR 26.000,- (Flurstück 375)
	EUR 112.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.1.1	Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)	5
3.1.2	Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)	6
3.2	Lage der Grundstücke	7
3.2.1	Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)	7
3.2.2	Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	8
3.3.1	Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)	8
3.3.2	Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)	10
4	Baubeschreibung	11
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	17
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)	20

5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Sachwertverfahren	20
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)	22
6.1	Bodenwertermittlung	22
6.2	Verkehrswertermittlung	22
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
8	Literatur / Unterlagen	25
9	Anlagen	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 07.01.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Heppendorf,
Blatt 1850 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159, Gebäude- und Freifläche: "Kerpener Straße XX" in der Größe von 256 m², bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte

und

- Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375, Freifläche: "Michaelisweg" in der Größe von 202 m², unbebautes Grundstück,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 12.03.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- zwei Miteigentümer
- sowie die Pflegemutter dreier Miteigentümer.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisspläne wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Wohnhaus ist unbewohnt. Miet-/Pachtverhältnisse liegen nicht vor.

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

3.1.1 Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)

Stadt	: 50189 Elsdorf/Berrendorf-Wüllenrath Kerpener Straße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Heppendorf, Blatt 1850, Best.-Verz. lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Heppendorf
Flur	: 30
Flurstück	: 159
Größe	: 256 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 05.02.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.1.2 Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)

Stadt : 50189 Elsdorf/Berrendorf-Wüllenrath
Michaelisweg

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Heppendorf, Blatt 1850, Best.-Verz. lfd. Nr. 5

Gemarkung : Heppendorf

Flur : 30

Flurstück : 375

Größe : 202 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 05.02.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Heppendorf, Blatt 1850, letzte Änderung 23.02.2024, Abdruck vom 30.01.2025

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

3.2 Lage der Grundstücke

3.2.1 Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)

Das zu bewertende Grundstück liegt in Elsdorf/Berrendorf-Wültenrath, an der "Kerpener Straße", ca. 500 m vom Ortskern von Elsdorf/Berrendorf-Wültenrath entfernt. Die "Kerpener Straße" ist als wenig befahrene Durchgangsstraße anzusprechen. Östlich, unmittelbar angrenzend, liegt das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 375. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Elsdorf hat einschließlich aller Stadtteile ca. 22.600 Einwohner. Der Stadtteil Berrendorf-Wültenrath hat ca. 3.500 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Elsdorf (ca. 3 km Entfernung) vorhanden.

Kindergärten und Grundschulen sind in Berrendorf-Wültenrath vorhanden. Eine Gesamtschule kann in Elsdorf besucht werden. Gymnasien sind in Bedburg (ca. 12 km Entfernung) sowie in Bergheim (ca. 7 km Entfernung) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Elsdorf. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 5 km Entfernung befindet sich die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die Auffahrt "Elsdorf" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln - Olpe darstellt, ist ca. 6 km entfernt. Die Bundesstraße 477 (Verbindung Neuss - Bergheim - Zülpich) verläuft östlich von Berrendorf-Wültenrath in ca. 2 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof (Regionalbahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg) befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 5,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 33 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen, z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen. Eine Bäckerei befindet sich südlich, unweit, des zu bewertenden Grundstücks.

Der Tagebau "Hambach" befindet sich südwestlich, in ca. 1 km Entfernung. Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.2.2 Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)

Das zu bewertende Grundstück liegt in Elsdorf/Berrendorf-Wültenrath, an dem "Michaelisweg", ca. 500 m vom Ortskern von Elsdorf/Berrendorf-Wültenrath entfernt. Der "Michaelisweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Westlich, unmittelbar angrenzend, liegt das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 159. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die umliegende Bebauung setzt sich in diesem Bereich aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Im Übrigen gilt die Beschreibung unter Punkt 3.2.1 entsprechend.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

3.3.1 Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)

Das zu bewertende Grundstück ist 256 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 8 m an die "Kerpener Straße" und ist im Mittel ca. 34 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 31.01.2025 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.

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 31.01.2025 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 einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.02.2025 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen, z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen. Eine Bäckerei befindet sich südlich, unweit, des zu bewertenden Grundstücks.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)² ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

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

² § 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.

3.3.2 Grundstück Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)

Das zu bewertende Grundstück ist 202 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 9,5 m an den "Michaelisweg" und ist im Mittel ca. 20 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

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

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Hausgarten des Wohnhauses "Kerpener Straße XX" (Flurstück 159) genutzt.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt ebenfalls kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)² ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Aufgrund der vorliegenden Breite von ca. 9,5 m ist das zu bewertende Grundstück nicht eigenständig mit einem Wohnhaus, sondern z.B. nur mit einer PKW-Garage bebaubar.

Im Übrigen gilt die Beschreibung unter Punkt 3.3.1 entsprechend.

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

² § 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 Flurstück 159 ist, wie bereits erwähnt, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Haupthaus und einem rückwärtigen Anbau. Das Haupthaus ist unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Es ist ferner ein unterkellertes, eingeschossiger, Hauseingangsanbau vorhanden. Der rückwärtige Anbau ist unterkellert, zweigeschossig mit flach geneigtem Dach erstellt.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde mit dem Bau des Wohnhauses im Jahre 1952¹ begonnen. Gem. Schriftverkehr aus der vorliegenden Bauakte wurde der Rohbau im Jahre 1953 fertiggestellt. Die Schlussabnahme erfolgte jedoch erst am 11.07.1966. In den baubehördlichen Unterlagen ist der rückwärtige Anbau nicht verzeichnet. Das Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt. Eine baubehördliche Genehmigung für den rückwärtigen Anbau² liegt nicht vor. Die damit verbundenen Unsicherheiten und Unwägbarkeiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird für das Wohnhaus das Baujahr 1954 angenommen.

Das Haupthaus-Dachgeschoss weist einen leicht erhöhten Ausbaugrad (Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Fenster etc.) auf und ist über eine einfache Treppe zu begehen. Es ist jedoch unbeheizt und Elektroinstallationen sind nicht vorhanden. Der vorliegende Ausbaugrad wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

¹ Bauschein Nr. 77/52 vom 09.06.1952, Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses"

² Anmerkung: Die angrenzende Doppelhaushälfte weist einen entsprechenden Anbau auf

³ 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.

Fassade	: z.T. Ziegelsteinmauerwerk unbehandelt, z.T. Vorhangfassade mit Bitumenplatten in Ziegeloptik verkleidet
Decken	: z.T. Betondecken als Metallträgerkappen- decken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: offene Holztreppe mit Holzgeländer zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe zum Obergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum nicht ausgebauten Dachgeschoss
Dach	: Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung Hauseingangsanbau: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt Anbau: Pultdach mit Trapezblecheindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: Bad mit Dusche, Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (BJ 1994) über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser- versorgung	: z.T. über Elektrodurchlauferhitzer, z.T. über Elektrountertischgeräte

Fußböden	: z.T. gefliest, z.T. Holzdielenboden, z.T. Holzspanplatten im Kellergeschoss: z.T. Estrichboden, z.T. Rohbetonboden
Wandbehandlung	: z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. mit Holzspanplatten verkleidet im Kellergeschoss: z.T. unbehandelt, z.T. verputzt
Deckenbehandlung	: z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. tapeziert im Kellergeschoss: unbehandelt
Fenster	: z.T. Glasbausteinfenster; z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentiefl; im Kellergeschoss z.T. einfachverglaste Holzfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung; Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen; Kelleraußentür als Metalltür
Isolierung	: die Vorhangsfassade ist z.T. mit Styroporplatten isoliert
Beleuchtung und Belüftung	: durchschnittlich
bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	: 3-Stufige Hauseingangstreppe in Beton; massive Kelleraußentreppe

Zustand

: Das Wohnhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Verfugung der Ziegelsteinfassade ist z.T. beschädigt. Die Ziegelsteine sind z.T. angeschlagen. Die Bitumenplatten der Fassade und die Holzunterkonstruktion sind z.T. beschädigt.

Die Betonstufen der Hauseingangstreppe sind z.T. beschädigt.

Die Bitumenschweißbahnen des Flachdachs (Hauseingangsanbau) sind z.T. provisorisch beigearbeitet. Die Absturzsicherung des bodentiefen Fensters (Zugang zum Flachdach des Hauseingangsanbaus) fehlt. Der Anschluss der Pultdacheindeckung (rückwärtiger Anbau) an das Haupthaus-Dach ist z.T. provisorisch erstellt. Die Dachentwässerungen sind z.T. beschädigt.

Im Boden- und Wandbereich der Kelleraußentreppe sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit vorhanden. Für den gartenseitigen Ausgang des Erdgeschosses ist eine provisorische Holzkonstruktion über der Kelleraußentreppe erstellt.

Im Kellergeschoss sind z.T. massive Feuchtigkeit sowie Beschädigungen im Boden- und Wandbereich vorhanden. Der Estrichboden fehlt teilweise und der vorhandene Estrichboden ist z.T. beschädigt.

Die Elektroinstallationen sind überaltert. Die Elektrobeschläge sind z.T. beschädigt und fehlen teilweise. Ein Fehlerstromschutzschalter ist nicht vorhanden.

Der Heizkessel ist überaltert.

Die sanitären Einrichtungen sind überaltert, z.T. beschädigt und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Es ist z.T. Feuchtigkeit mit Schimmelbildung im Boden- und Wandbereich vorhanden.

Die Fensterbeschläge und Rollladenkästen sind z.T. beschädigt. Die Verglasungen sind z.T. gerissen. Die Fenster sind z.T. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet.

Die Bodenbeläge weisen z.T. starke Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf. Die Wandbeläge sind z.T. provisorisch erstellt und weisen ebenfalls Beschädigungen und Gebrauchsspuren auf. Die Deckenbeläge sind ebenfalls z.T. beschädigt.

Die Innentüren und -zargen sind z.T. beschädigt und die Türblätter fehlen teilweise.

Das Geländer der Obergeschosstreppe fehlt. Es sind z.T. starke Gebrauchsspuren an den Geschosstreppen vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Doppelhaushälfte:

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Flur, Heizungsraum

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur und Bad

Obergeschoss: 3 Zimmer und Flur

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss ist mit Holzspanplatten ausgelegt, hat eine ausreichende Stehhöhe sowie eine feste Zugangstreppe und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Im Obergeschoss bei den Schlafzimmern sind keine sanitären Einrichtungen vorhanden. Der Grundriss stellt sich z.T. ver-winkelt dar. Es sind gefangene Räume vorhanden. Das Bad im Erdgeschoss ist nur über das Esszimmer zu begehen.

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Wohnhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 84 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten lediglich kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte RND) unter Berücksichtigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsgrades erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema³:

Einfamilien-Doppelhaushälfte

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1954 Gebäudealter = 71 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Alter = 71 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 14	+ 24	+ 36	+ 48

gewählte RND-Verlängerung: + 6

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

² vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

³ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive¹ Baujahr sowie die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1954 ^(g)	80 Jahre	-71 Jahre	+6 Jahre ^(I+M)	= 15 Jahre
Garage	1983	60 Jahre	-42 Jahre	+0 Jahre ^(I+M)	= 18 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277²

Einfamilien-Doppelhaushälfte (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss	5,95*11,60-4,00*0,91	65,38 m ²
Erdgeschoss	5,95*11,60-4,00*0,91	65,38 m ²
Obergeschoss	5,95*11,60-8,30*0,91	61,47 m ²
Dachgeschoss	5,04*8,30	41,83 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>234,06 m²</u>

¹ 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.

² 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.

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

Beschreibung	Typ ¹ gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (Doppelhaushälfte, unterkellert, II- geschossig, nicht ausgeb. DG)	2.12	5,04*8,30*4	167,32 m ²
II. Hauseingangs- anbau (Doppelhaushälfte unterkellert, I- geschossig, Flachdach)	2.03	4,30*0,91*2	7,83 m ²
III. rückwärtiger Anbau (Doppelhaushälfte unterkellert, II- geschossig, flach geneigtes Dach)	2.13	5,95*3,30*3	58,91 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<hr/> 234,06 m ²

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

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	1,12*3,99+1,18*1,00	5,65 m ²
Küche	3,99*3,15-0,28*0,53	12,42 m ²
Esszimmer	2,62*2,58	6,76 m ²
Bad	2,52*2,55	6,43 m ²
Wohnzimmer	4,51*3,65	16,46 m ²
insgesamt		<hr/> 47,72 m ²

Obergeschoss

Flur	1,22*0,99	1,21 m ²
Zimmer 1	3,69*4,52	16,68 m ²

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Zimmer 2	3,14*3,99-0,28*0,52	12,38 m ²
Zimmer 3	5,36*2,54	13,61 m ²
insgesamt		<hr/> 43,88 m ²
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		47,72 m ²
Obergeschoss		43,88 m ²
Wohnfläche insgesamt		<hr/> 91,60 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 159

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang in Betonplatten
Eingrünung	: Gras, Gehölze, Stockausschlag
Einfriedung	: zweiflügeliges Metalltor mit Holz- verkleidung; z.T. massive Begrenzungsmauer z.T. mit aufstehendem Holzzaun zwischen massiven Pfeilern
Sonstige Anlagen	: massiver Schuppen, Holzschuppen; Übergang (Ausgang Esszimmer) über die Kelleraußen- treppe als einfache Holzkonstruktion

Flurstück 375

Eingrünung	: Gras, Gehölze, Stockausschlag
Einfriedung	: z.T. massive Begrenzungsmauer mit Holztor
Sonstige Anlagen	: Holzschuppen, Holzgartenhaus

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand.

Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Es sind z.T. überständige Gehölze vorhanden. Es sind z.T. Beschädigungen an den Begrenzungsmauern vorhanden. Die Schuppen und das Holzgartenhaus sind stark beschädigt und baufällig. Es ist ferner zu entfernender Unrat (Autoreifen, Fahrräder, alter Metallpavillon, Hausmüll etc.) vorhanden.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird von einem Abriss der Schuppen und des Holzgartenhauses sowie einem Freischnitt der Eingrünung und Entsorgung des Unrats ausgegangen. Hierfür wird im Weiteren ein Abschlag berücksichtigt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159 (Wohnhaus)

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 85.854,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 71.527,- 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 Heppendorf, Blatt 1850 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 159, Gebäude- und Freifläche: "Kerpener Straße XX" in der Größe von 256 m², wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 12.03.2025, somit auf gerundet

EUR 86.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375 (unbebautes Grundstück)

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 26.300,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Heppendorf, Blatt 1850 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 30, Flurstück 375, Freifläche: "Michaelisweg" in der Größe von 202 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 12.03.2025, somit auf gerundet

EUR 26.000,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte : Grundstück Gemarkung Heppendorf,
Flur 30, Flurstück 159, bebaut mit einer
Einfamilien-Doppelhaushälfte

Grundstück Gemarkung Heppendorf,
Flur 30, Flurstück 375, unbebautes
Grundstück

Anschrift der Objekte (amtl. Hausnummer)	: Wohnhaus (Flurstück 159): Kerpener Straße XX 50189 Elsdorf/Berrendorf-Wüllenrath
	unbebautes Grundstück (Flurstück 375): Michaelisweg 50189 Elsdorf/Berrendorf-Wüllenrath
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: 1954 Einfamilien-Doppelhaushälfte
Grundstücksgrößen	: 256 m ² Flurstück 159 202 m ² Flurstück 375
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 91,60 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: 3 Kellerräume, Flur und Heizungsraum EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur und Bad OG: 3 Zimmer und Flur
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	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 30.01.2025 ist keine Bindung vorhanden

Nutzung der Objekte : das Wohnhaus ist unbewohnt; Miet-/
Pachtverhältnisse liegen nicht vor

Gewerbebetrieb : in den Objekten wird kein
Gewerbebetrieb geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweis : beide Flurstücke bilden derzeit eine
tatsächliche Einheit; das Flurstück 375
wurde zuletzt als Hausgarten des
Wohnhauses (Flurstück 159) genutzt.
Beide Grundstücke können jedoch m.E.
getrennt veräußert werden.

Wertermittlungstichtag : 12.03.2025

Verkehrswerte

Flurstück 159 : EUR 86.000,-

Flurstück 375 : EUR 26.000,-

EUR 112.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 31.03.2025

W. Otten

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

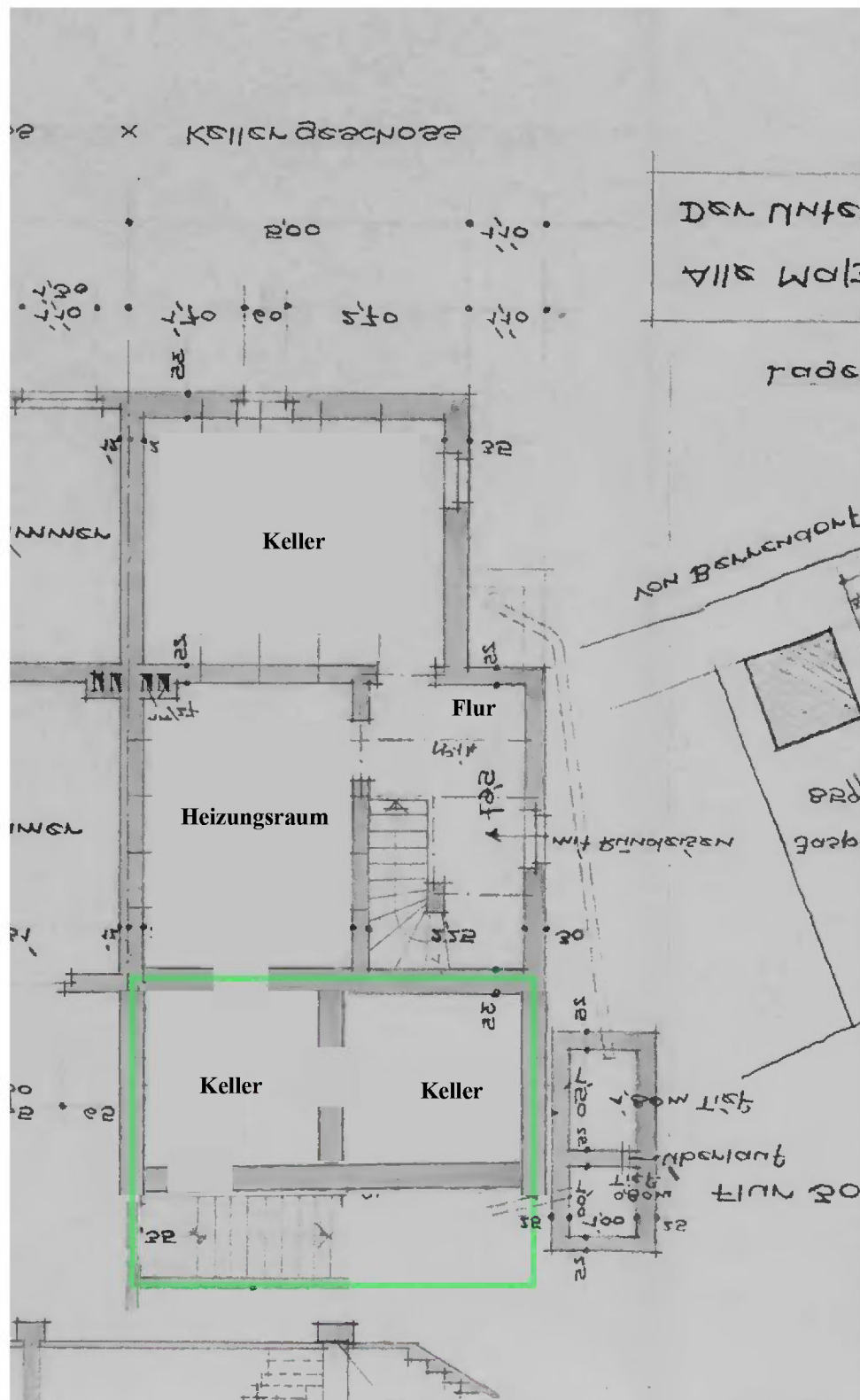
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Heppendorf, Blatt 1850, letzte Änderung 23.02.2024, Abdruck vom 30.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 30.01.2025
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Elsdorf im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Elsdorf vom 05.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 31.01.2025
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 31.01.2025
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.02.2025
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- 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 Elsdorf vom 30.01.2025
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Elsdorf (Stand 11.2024)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

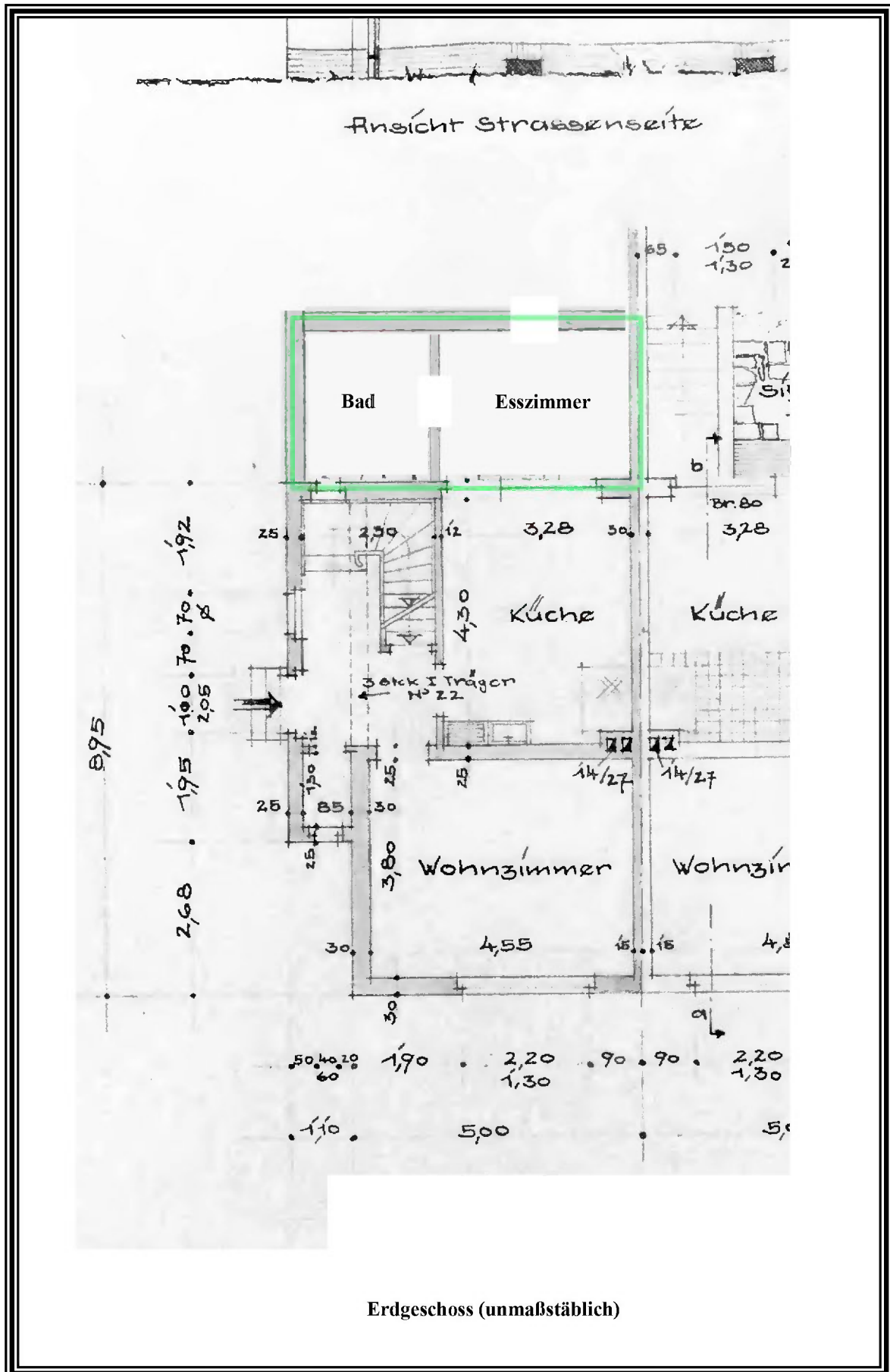
9 Anlagen

- Anlage 1 bis 13 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 14 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 15 bis 17 : Grundrisse
- Anlage 18 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 19 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 20 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

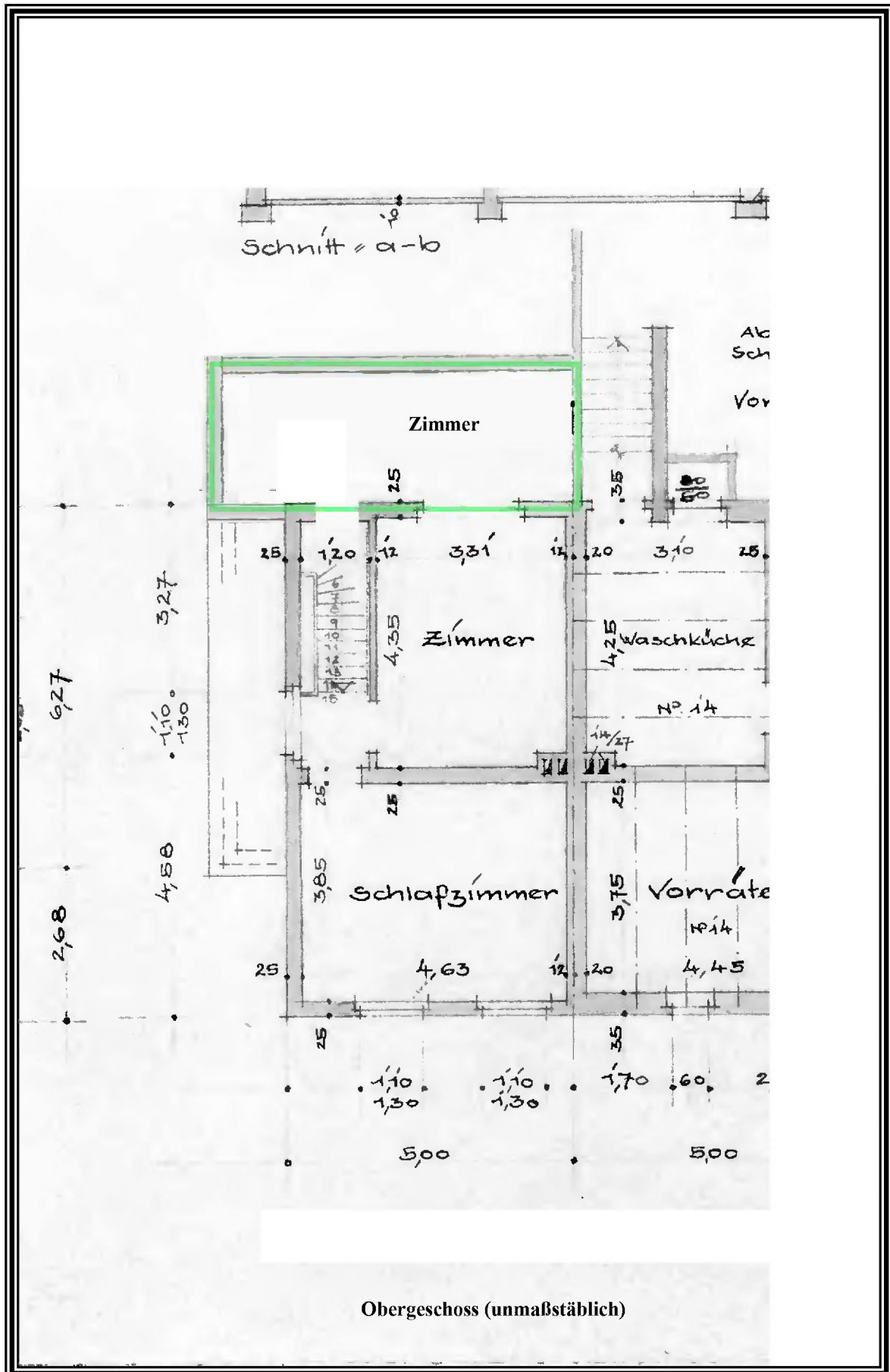


Kellergeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung
Abweichung zu den baubehördlichen Plänen = grün



Grundrisszeichnung
Abweichung zu den baubehördlichen Plänen = grün



Grundrisszeichnung
Abweichung zu den baubehördlichen Plänen = grün