

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit PKW-Garage
Forststraße XX, 50189 Elsdorf-Angelsdorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 6/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 18.06.2025, eingegangen am 26.06.2025
Ortstermin am	: 09.09.2025
Wertermittlungstichtag	: 09.09.2025
Qualitätsstichtag	: 09.09.2025

Verkehrswert : **EUR 336.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

Anzahl der Ausfertigungen:	8
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	24
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	39
Anzahl der Seiten Anlagen:	6

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

Gutachten: 32 K 6/25 - Forststraße XX, 50189 Elsdorf-Angelsdorf

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	16
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Angelsdorf, Flur 3, Flurstück 385	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Sachwertverfahren	19
5.3	Ertragswertverfahren	19
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagenverzeichnis	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 18.06.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Angelsdorf,
Blatt 1234 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung und mit einer PKW-Garage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Angelsdorf, Flur 3, Flurstück 385, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen: "Forststraße XX" in der Größe von 428 m²

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 05.09.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Auf Wunsch des Ehemannes der Eigentümerin wurde dieser Ortstermin auf

Dienstag, den 09.09.2025, 9.00 Uhr

verlegt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Der Schlüssel zu dem Objekt wurde, in Absprache mit dem Ehemann der
Eigentümerin, bei dem Nachbarn abgeholt und danach zurückgebracht.

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

Die Hauptwohnung ist unbewohnt. Die Einliegerwohnung ist vermietet; das zugrundeliegende Mietverhältnis ist gemäß den vorliegenden Unterlagen zum 31.12.2025 gekündigt und bleibt daher im Rahmen der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Auf dem Dach des Wohnhauses ist eine Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung (gemäß vorliegenden Unterlagen) von 11,07 kWp vorhanden. Es ist ferner ein Speicher mit einer Kapazität von 12,3 kWh installiert. Diese, im Jahre 2022 installierte, PV-Anlage samt Speicher sowie der vorhandene Gas-Heizkessel befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Grundstückseigentümerin sondern der gc Wärmedienste GmbH. Die Installation, der Betrieb und die Instandhaltung obliegt der Berechtigten gem. der Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches. Für die gebührenpflichtige Nutzung der Anlagen durch die Grundstückseigentümerin wurden mit der gc Wärmedienste GmbH privatrechtliche Pachtverträge geschlossen.

Die PV-Anlage ist somit im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu bewerten. Die Belastung durch das in Abt. II lfd. 1 des Grundbuches eingetragene Recht wird auftragsgemäß in einer Anlage zum Gutachten gesondert bewertet. Der Umstand der nicht vorhandenen, eigenen, Heizungsanlage wird jedoch im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50189 Elsdorf-Angelsdorf Forststraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Angelsdorf, Blatt 1234, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Angelsdorf
Flur	: 3
Flurstück	: 385
Größe	: 428 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Photo- voltaikanlage verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht und einem Wärmeerzeugungs- anlagen- und Wärmebezugsverbot) für gc Wärmedienste GmbH, Neuss -Amtsgericht Neuss, HRB 13501 - Bezug: Bewilligung vom 20.07.2022 (UVZ- Nr. 1175/2022, Notar Dr. XX, Heinsberg). Eingetragen am 25.07.2022. ² lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 15.07.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Angelsdorf, Blatt 1234, letzte Änderung 31.03.2025, Abdruck vom 03.07.2025

² Die Belastung durch die Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand von Elsdorf-Angelsdorf, an der "Forststraße", ca. 1 km vom Ortskern von Elsdorf entfernt. Die "Forststraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Spielstraße) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Elsdorf hat einschließlich aller Stadtteile ca. 22.500 **Einwohner**. Der Stadtteil Angelsdorf hat ca. 2.300 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Kernstadt Elsdorf vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** können Kindergärten und Grundschulen und eine Gesamtschule in Elsdorf besucht werden. Gymnasien sind in Bedburg sowie in Bergheim (jeweils ca. 10 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. 5,5 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. 10 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof (Regionalbahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg) befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 6 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 750 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 39 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Südöstlich angrenzend sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Ackerflächen vorhanden.

Der Braunkohletagebau "Hambach" befindet sich südwestlich, in ca. 600 m Entfernung. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Elsdorf hinausgehen.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 428 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 14 m an die "Forststraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 31 m tief.

Das Grundstück ist leicht geneigt (**Topographie**).

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 04.07.2025 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 03.07.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und mit einer PKW-Garage (**Bebauung**) bebaut.

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

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 08.07.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Forststraße" als erstmalig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Einmalige Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhebt die Stadt Elsdorf nicht. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. BP 063 "Angelsdorf, Forststraße" vom 03.02.1995 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Garage bebaut. Im Erdgeschoss des Wohnhauses ist ein eingeschossiger Anbau als Runderker mit flach geneigtem Dach vorhanden.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und Teile des Dachgeschosses. Die Einliegerwohnung befindet sich im Dachgeschoss. Die Haupt- und Einliegerwohnung sind baulich nicht getrennt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1995¹ (**Baujahr**) erstellt.

Der vorhandene Ausbau des Dachgeschosses mit der dort gelegenen Einliegerwohnung wurde im Jahre 2025² nachträglich baubehördlich genehmigt und legalisiert.

Anmerkung: Ein Raum im Dachgeschoss ("Lager/Abstellraum" gem. baubehördlichen Unterlagen; derzeit als Schlafzimmer genutzt) darf gemäß Auflage zur Baugenehmigung ausdrücklich nicht als Aufenthaltsraum i.S. des § 46 Landesbauordnung (BauO NRW) genutzt werden.

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, Außenwände aus mit Beton verfüllten Polystyrolhartschaum-Schalungssteinen (d=25 cm)
Fassade	: Verblender in Bruchsteinoptik
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf zum Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit Betondachsteindeckung und Kunststoffunterspannbahn Erker: Pultdach mit Faserzementplatten eingedeckt

¹ **Baugenehmigung** AZ Nr. 63-00602/95 vom 21.11.1995 (Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage")

² **Baugenehmigung** AZ Nr. 63-40/00070-25-01 vom 19.05.2025 (Nutzungsänderung von Räumen im 1. OG in Wohnnutzung, hier: nachträgliche Legalisierung)

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.

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre überwiegend in Kunststoff, vereinzelt in Zink

Schornstein : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet

Ausbau

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

Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss, Haupt-
wohnung : Bad mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. mit Steinverblendern, Decke z.T. mit Korkplatten, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet.

Gäste-WC mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke mit Holz verkleidet.

Jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss : Hauptwohnung: Bad mit Whirlpool-Badewanne, Hänge-WC und Glaswaschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Einliegerwohnung: Bad mit Dusche, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.
Noch durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Heizung	: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung ¹ als Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
Warmwasser- versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag in der Dachspitze mit Spanplatten ausgelegt
Wandbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet, z.T. tapeziert, z.T. gefliest, z.T. mit Steinverblendern, z.T. mit Kunststoffpaneelen verkleidet
Deckenbehandlung	: z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. tape- ziert, z.T. mit Korkplatten verkleidet, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster (3-fach Verglasung), isolierverglaste Holzdachflächenfenster
Rollläden	: Aluminiumrollläden, z.T. elektrisch betrieben
Türen	: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolier- glasfüllung; Innentüren als Holztüren in Holzzargen, z.T. lackiert, z.T. furniert, z.T. mit Glaseinsätzen
Isolierung	: der Dachstuhl im ausgebauten Bereich des Dachgeschosses und die Decke über dem Dachgeschoss sind mit Mineralwolle wärmegeklämmt
Belichtung und Belüftung	: durchschnittlich

¹ im Eigentum der gc Wärmedienste GmbH, in Verbindung mit der Eintragung in Abt. II, lfd.
Nr. 1 des Grundbuches sowie des Contracting-Vertrages vom 07.11.2017

- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : geflieste Hauseingangsstufe; geschlossener Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses
- Zustand : Das Wohnhaus befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Es sind z.T. Beschädigungen und Flecken an der Fassade vorhanden; teilweise fehlen die Verblender. Die Fliesen der Hauseingangsstufe sind z.T. beschädigt. Die Fenster sind überwiegend nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Die Rollladengurte sind vereinzelt gerissen. Die Holzdachflächenfenster sind z.T. morsch; es ist z.T. Feuchtigkeit im Rahmen vorhanden.
- Die Elektroinstallationen sind z.T. provisorisch und auf Putz erstellt. Die Elektrobeschläge fehlen teilweise. Die Installationen sind überprüfungsbedürftig.
- Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge sowie die Innentüren und -zargen weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf. Die Sockel- und Übergangsleisten fehlen teilweise. Die Deckenverkleidungen sind z.T. nicht ordnungsgemäß erstellt.
- Der Heizkessel im Dachgeschoss ist zum Flur hin baulich nicht abgetrennt.
- Die Sanitärobjekte im Bad der Einliegerwohnung sind z.T. beschädigt.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

- Erdgeschoss: Wohnzimmer mit offener Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Flur, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Terrasse
- Dachgeschoss: Zimmer, Flur, Bad, Spind
- Einliegerwohnung: Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche, Bad, Abstellraum

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze hat eine lichte Raumhöhe von max. ca. 1,57 m. Eine fest installierte Zugangsleiter ist nicht vorhanden. Die Dachspitze kann somit nur stark eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Der Grundriss stellt sich z.T. verwinkelt und beengt dar. Im Bad des Erdgeschosses ist eine, um eine Stufe, versetzte Ebene vorhanden. Die Haupt- und Einliegerwohnung sind, wie bereits erwähnt, baulich nicht getrennt. Der Zugang zur Einliegerwohnung erfolgt über den gemeinsamen Flur im Dachgeschoss.

PKW-Garage

Die PKW-Garage ist massiv erstellt und bietet Platz für einen PKW und weitere Gerätschaften. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: Verblender in Bruchsteinoptik
Dach	: massives Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff
Fußboden	: Betonboden
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: unbehandelt
Fenster	: einfachverglastes Kunststofffenster
Tür/Tor	: Holztür mit Isolierglasfüllung; elektrisch betriebenes Metallrolltor

Zustand : Die PKW-Garage befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Es sind z.T. Beschädigungen und Bewuchs an der Fassade vorhanden. Die Holztür ist verwittert und z.T. morsch. Es sind z.T. Risse im Mauerwerk und Feuchtigkeit im Wandbereich vorhanden. Der Betonboden ist z.T. gerissen.

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 des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

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

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

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Fenster/Außentüren: - überwiegender Austausch der Fenster und der Hauseingangstür im Jahre 2015
- Heizungsanlage: - Austausch des Heizkessels im Jahre 2017
- Sanitärräume/Bäder: - Modernisierung der Bäder der Hauptwohnung
- Innenausbau: - teilweise Innenrenovierung

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-Schema²:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=5,00

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1995 Gebäudealter = 30 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 30 Jahre =>	+ 0	+ 0	+ 3	+ 8	+ 14

gewählte RND-Verlängerung: + 1

An der PKW-Garage erfolgten keine relevanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden.

¹ 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.

² gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (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.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND) sowie die **Restnutzungsdauern (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1995	80 Jahre	-30 Jahre	+1 Jahre (I+M)	= 51 Jahre
Garage	1995	60 Jahre	-30 Jahre		= 30 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (gemäß Aufmaß)

Erdgeschoss $7,87 \cdot 12,55 + 3,14 \cdot 1,25 \cdot 2,00 / 2$ 102,69 m²

Dachgeschoss $7,87 \cdot 12,55$ 98,77 m²

Brutto-Grundfläche insgesamt 201,46 m²

PKW-Garage $3,07 \cdot 9,07$ 27,84 m²
(gemäß Aufmaß)

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Hauptwohnung

Erdgeschoss

Flur $1,63 \cdot 1,90 - 0,37 \cdot 0,88$ 2,77 m²

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.

Diele	$1,57*3,85+1,62*0,92+1,62*2,01/2$	9,16 m ²
Schlafzimmer	$4,19*2,05+(4,19+2,20)/2*1,69$	13,99 m ²
Bad	$1,86*0,98+0,86*0,19+1,91*1,79$	5,41 m ²
Gäste-WC	$2,24*1,24$	2,78 m ²
Hauswirtschafts- raum	$1,46*2,17$	3,17 m ²
Wohnzimmer mit offener Küche	$3,47*7,27+(3,80+1,40)/2*1,10$ $+(4,50+3,69)/2*0,78+2,31*0,64$ $-0,67*0,66$	32,32 m ²
Esszimmer	$3,07*2,91-0,63*0,63/2$	8,74 m ²
Abstellraum	$0,88*1,77$	1,56 m ²
Terrasse insgesamt	$(7,80*2,94+2,91*0,84)/4$	<u>6,34 m²</u> 86,24 m ²

Dachgeschoss

Flur	$0,94*1,89+0,85*3,37$	4,64 m ²
Bad	$3,24*2,70-2,70*0,83/2-1,16*0,10/2$	7,57 m ²
Spind	$0,73*0,89$	0,65 m ²
Zimmer	$2,59*3,69-3,69*0,77/2+0,45*2,75$ $+1,66*0,75$	<u>10,62 m²</u> 23,48 m ²
insgesamt		

Einliegerwohnung

Dachgeschoss

Wohn-/Schlaf- zimmer mit offener Küche	$7,28*3,65-3,65*0,77/2+2,51*3,52$ $+0,76*1,26-0,12*0,71-6,09*0,77/2$	32,53 m ²
Bad	$2,14*1,75-1,75*0,77/2-0,91*0,18/2$	2,99 m ²
Abstellraum	$3,62*2,48+0,62*2,76$ $+0,28*0,28/2-3,10*0,77/2$	<u>9,53 m²</u> 45,05 m ²
insgesamt		

Zusammenfassung, geschossbezogen		
Hauptwohnung, EG		86,24 m ²
Hauptwohnung, DG		23,48 m ²
Einliegerwohnung, DG		45,05 m ²
Wohnfläche insgesamt		154,77 m ²
Zusammenfassung, wohnungsbezogen		
Hauptwohnung	86,24+23,48	109,72 m ²
Einliegerwohnung		45,05 m ²
Wohnfläche insgesamt		154,77 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrten, PKW-Außenstellplatz und Zugang in Betonpflastersteinen; geflieste Terrasse
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Hecken
Einfriedung	: z.T. Maschendrahtzaun
Sonstige Anlagen	: Einfacher Holzschuppen mit Pultdach, mit Ziegeleindeckung

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und sind z.T. beschädigt. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Der Holzschuppen ist verwittert, das Dach ist undicht und es ist Bewuchs vorhanden.

Anmerkung: Die zulässige Grenzbebauungslänge von 9 m nach Landesbauordnung (LBauO NW) ist bereits durch die Garage erreicht. Ohne nachbarliche Zustimmung ist der rückwärtig daran angrenzende Holzschuppen nicht zulässig. Dem Schuppen wird daher im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Angelsdorf, Flur 3, Flurstück 385

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 335.602,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 327.239,- 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 Angelsdorf, Blatt 1234 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Angelsdorf, Flur 3, Flurstück 385, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Forststraße XX" in der Größe von 428 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 09.09.2025, somit auf gerundet

EUR 336.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einer PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Forststraße XX 50189 Elsdorf-Angelsdorf
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1995
Grundstücksgröße	: 428 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 109,72 m ² Hauptwohnung <u>45,05 m² Einliegerwohnung</u> 154,77 m ²
Grundrisseinteilung	: EG: Wohnzimmer mit offener Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Flur, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum und Terrasse

DG: Zimmer, Flur, Bad und Spind
Einliegerwohnung: Wohn-/Schlaf-
zimmer mit offener Küche, Bad und
Abstellraum

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Photovoltaikanlage verbunden mit einem Geh- und Fahrrecht und einem Wärmeerzeugungsanlagen- und Wärmebezugsverbot) für gc Wärmedienste GmbH, Neuss - Amtsgericht Neuss, HRB 13501 - ¹
	keine weiteren 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	: ein Raum der Einliegerwohnung im Dachgeschoss ("Lager/Abstellraum" gem. baubehördlichen Unterlagen) darf gemäß Auflage zur Baugenehmigung ausdrücklich nicht als Aufenthaltsraum i.S. des § 46 BauO NRW genutzt werden
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.07.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: die Hauptwohnung ist unbewohnt, die Einliegerwohnung ist vermietet; das Mietverhältnis ist zum 31.12.2025 gekündigt
Miete, Nebenkosten, Mietbeginn	: hierzu können keine Angaben gemacht werden

¹ Die Belastung durch die Eintragung in Abteilung II wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb
geführt
Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis : Die Photovoltaik-Anlage mit Speicher
sowie der Heizkessel befinden sich im
Eigentum der gc Wärmedienste GmbH,
Moselstraße 25-27, 41464 Neuss.

Wertermittlungstichtag : 09.09.2025

Verkehrswert : **EUR 336.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II
des Grundbuches eingetragenen
Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 02.10.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

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

Unterlagen

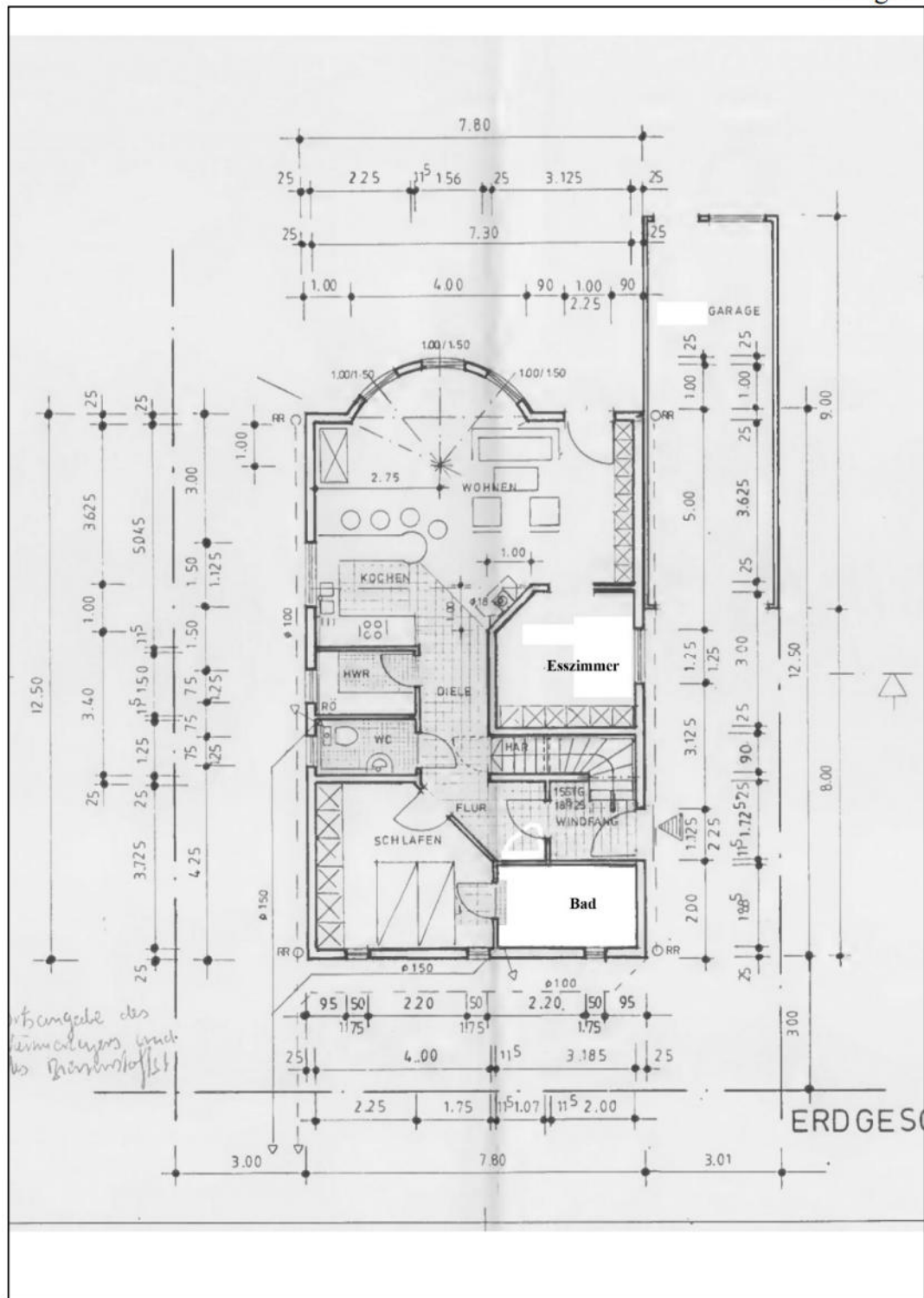
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Angelsdorf, Blatt 1234, letzte Änderung 31.03.2025, Abdruck vom 03.07.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Elsdorf im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Elsdorf
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Elsdorf
- 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
- 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)
- Kopie der Bewilligungsurkunde des Amtsgerichts Bergheim zur Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuches
- Kopie des privatrechtlichen Vertrages zwischen der Eigentümerin und der gc Wärmedienste GmbH

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

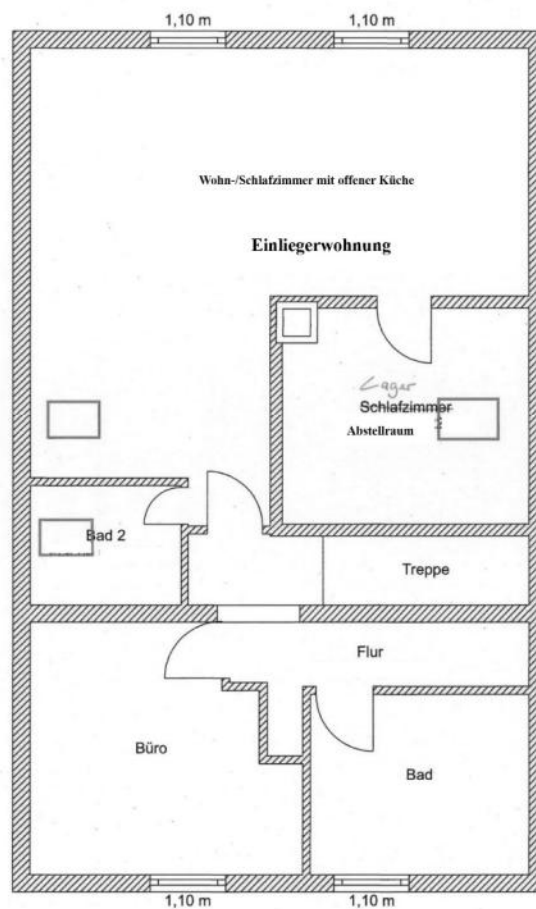
- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten
(NHK 2010) des Wohnhauses
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 3 : Grundrisse
- Anlage 4 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 5 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 6 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Anlage 2



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3



Grundriss Dachgeschoss