

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 Zweifamilienhaus (Fertighaus)
Madrider Straße XX, 50259 Pulheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Pulheim, Madrider Straße XX
- 32 K 7/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystr. 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 17.11.2025, eingegangen am 25.11.2025
Ortstermin am	: 28.01.2026
Wertermittlungstichtag	: 28.01.2026
Qualitätsstichtag	: 28.01.2026

Verkehrswert : **EUR 580.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen:	5
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	19
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	9
Anzahl der Seiten Anlagen:	10

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	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	11
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	12
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	13
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 1177	14
5.1	Bodenwertermittlung	14
5.2	Sachwertverfahren	15
5.3	Ertragswertverfahren	15
5.4	Verkehrswertermittlung	15
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	16
7	Literatur / Unterlagen	18
8	Anlagenverzeichnis	19

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 17.11.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedyst. 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Pulheim, Blatt 9491
eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus bebauten, Grundstücks

Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 1177, Gebäude- und Freifläche:
"Madrider Straße XX" in der Größe von 390 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 28.01.2026, 9.15 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung des
Gebäudes von innen war nicht möglich. Der rückwärtige
Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenlagen war von außen
nur unvollständig einzusehen. Baubehördliche Unterlagen zu dem Objekt
wurden von der Stadt Pulheim zur Verfügung gestellt. Das Gutachten ist
daher nach den baubehördlichen Unterlagen und nach den von außen
erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden.

Das Objekt ist vermutlich vermietet.

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	: 50259 Pulheim Madrider Straße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Pulheim, Blatt 9491, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Pulheim
Flur	: 6
Flurstück	: 1177
Größe	: 390 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: keine Eintragungen vorhanden
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 05.12.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Pulheim, Blatt 9491, letzte Änderung 19.04.2021, Amtlicher Ausdruck vom 31.03.2025

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Pulheim, an der "Madrider Straße" ca. 1.000 m vom Zentrum der Kernstadt entfernt. Die "Madrider Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Die Straße mündet in eine Sackgasse bzw. geht in einen Fußweg über. Es handelt sich um eine gute **Wohnlage**.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.000 **Einwohner**. Der Stadtteil Pulheim Mitte hat ca. 24.300 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in Pulheim vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und Grundschulen in Pulheim vorhanden. An weiterführenden Schulen können im Stadtgebiet von Pulheim eine Gesamtschule, eine Realschule und zwei Gymnasien besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Pulheim, in ca. 900 m Entfernung. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der Stadt Bergheim, in ca. 18 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen-Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 16 km entfernt. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Koblenz – Köln – Mönchengladbach in Pulheim, in ca. 800 m Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle ist ca. 500 m von dem bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilien-Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Die o.g. Bahnstrecke verläuft nordöstlich in ca. 150 m Entfernung. Die stark befahrene Bundesstraße 59 verläuft südwestlich in ca. 700 m Entfernung. Und die stark befahrene "Bonnstraße" verläuft südöstlich, ca. 600 m entfernt. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Pulheim hinausgehen. Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 390 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 15 m an die "Madriider Straße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

Das Grundstück ist ca. 26 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 05.12.2025 sind im Kataster für **Altlasten** und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde nicht bekannt.

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 08.12.2025 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 Zweifamilienhaus bebaut (**Bebauung**).

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas²- und Kanalanschluss.

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

² Anmerkung: Gemäß den baubehördlichen Unterlagen ist eine Gastherme verbaut.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 22.12.2025 so dar, dass für das zu bewertende Grundstück im Zusammenhang mit der Erschließungsanlage "Madri der Straße" die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten¹ sind. Die einmaligen Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind ebenfalls abgegolten. 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. 58, 2. Änderung "Pulheim" vom 13.02.2003 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ):0,4
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachneigung von 30° - 45°
- max. zwei Wohnungen zulässig.

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.

Anmerkung: Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde für das vorliegende Bauvorhaben bezüglich der rückwärtigen Baugrenzüberschreitung (Erker) gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Befreiung erteilt.

¹ Anmerkung: Die Herstellung der "Madri der Straße" einschließlich des Kanalbaus erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Fertighaus in Holztafelbauweise der Fa. Kampa auf einem massiven Kellergeschoss bebaut.

Gartenseitig ist ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Erker-Anbau mit einem Flachdach als Dachterrasse vorhanden.

Die erste Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und die zweite Wohnung über das ausgebauten Dachgeschoss.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen von der Stadt Pulheim wurde das Gebäude ca. im Jahre 1999¹ erstellt.

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

Zweifamilienhaus

Rohbau

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : Kellergeschoss massiv, im Übrigen in Holztafelbauweise (Fachwerkrahmen mit 8 cm Mineralwolldämmung, beidseitig 1 cm Spanplatte)

Fassade : Klinker

Decken : vermutlich Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, im Übrigen Holzbalkendecken über den Geschossen

¹ **Baugenehmigung** Nr. 01181-99-01 vom 09.12.1999 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NW (Bauvorhaben "Neubau eines Mehrfamilienhauses (2WE) mit 3 PKW-Stellplätzen.")

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Treppen	: vermutlich Fertigteiltreppe zum Kellergeschoss, Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss
Dächer	: Krüppelwalmdach, mit beschichteten Betondachsteinen eingedeckt Erker-Anbau mit einem Flachdach als Dachterrasse
Dachentwässerung	: verkleidete Kastenrinnen mit Blechfallrohren
<u>Ausbau</u> Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Türklingel- und Videoanlage, in die Untersicht des Dachüberstandes integrierte Beleuchtung
Sanitäre Einrichtg.	: vermutlich je ein Bad im Erd- und Dachgeschoss, jeweils mit Badewanne, WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten
Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	: vermutlich über die Heizung, mit Unterstützung durch Solarthermie (fünf Module auf der südöstlichen Dachhälfte)
Fußböden	: vermutlich Laminatbodenbelag, gefliest im Kellergeschoss vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich tapeziert, verputzt und gestrichen, gefliest im Kellergeschoss vermutlich verputzt und gestrichen

Deckenbehandlung	: vermutlich tapeziert, verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss vermutlich gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster mit innen- liegenden Sprossen, vermutlich z.T. boden- tief, vermutlich ein isolierverglastes Kunst- stoffdachflächenfenster im Kellergeschoss vermutlich isolierverglaste Kunststoffkellerfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als weiß lackierte Holztür Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: vermutlich gut
Isolierung	: die Holztafelwände sind im Ausfachungsbe- reich mit 8 cm Mineralwolle wärmegeklämt
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Schleppdachgaube mit Holz verkleidet; Haus- eingangsüberdachung als herausgezogener Dachüberstand; einstufiges Hauseingangspo- dest in Betonpflastersteinen; Kunststoffkeller- lichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung; zusätzliche Videoanlage
Zustand	: Das Zweifamilienhaus konnte, wie bereits er- wähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nä- here Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegeben- heiten befindet sich das Zweifamilienhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhal- tungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch fol- gende Bauschäden und Baumängel vorhan- den: Die Holzverkleidung einer Dachrinne ist z.T. schadhaft/aufgequollen.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus (gemäß Bauunterlagen):

KG: 4 Kellerräume, Waschküche, 2 Flure

EG: Windfang, Heizungsraum

Wohnung 1: Wohn-/Esszimmer, 3 Schlafzimmer, (offene) Küche, Flur, Bad, Abstellraum

DG: Treppenhausflur

Wohnung 2: .Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Dachterrasse.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze kann aufgrund ihrer geringen lichten Höhe vermutlich nur eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

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

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 des Zweifamilienhauses 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.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren² Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind nicht bekannt.

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

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

Wertermittlungsjahr: 2026				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1999	80 Jahre	-27 Jahre	= 53 Jahre

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

Zweifamilienhaus (laut Bauunterlagen)

Kellergeschoss	13,00*8,94	116,22 m ²
Erdgeschoss	13,06*9,00 + (2,42+4,06)/2*1,42	122,14 m ²
Dachgeschoss	13,10*9,00	117,90 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		356,26 m ²

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

Beschreibung	Typ ³ gem. NHK 2010		
I. Wohnhaus (unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.01	13,00*8,94+13,06*9,00 +13,10*9,00	351,66 m ²
II. Erker (I-geschossig, nicht ausgeb. DG)	1.23	(2,42+4,06)/2*1,42	4,60 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			356,26 m ²

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

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

² 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.

³ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Wohnfläche Wohnhaus (lt. Bauunterlagen)

Erdgeschoss (Wohnung 1)

Flur	$1,26 \cdot 3,57$	4,50 m ²
Badezimmer	$2,10 \cdot 2,62$	5,50 m ²
Kinderzimmer 2	$2,63 \cdot 1,71 + 2,74 \cdot 2,51$	11,37 m ²
Elternzimmer	$2,75 \cdot 3,65 + 4,10 \cdot 1,05$	14,34 m ²
Kinderzimmer 1	$3,40 \cdot 4,10$	13,94 m ²
Wohn-/Ess- zimmer	$0,5 \cdot (1,26 + 1,26) \cdot 1,00 + (0,18 \cdot 0,84) \cdot 2$ $+ 0,18 \cdot 1,09 + 5,05 \cdot 3,37 + 0,5 \cdot (3,37 + 1,96)$ $\cdot 1,213 + 0,5 \cdot (1,08 + 1,09) \cdot 0,18$ $+ 0,5 \cdot (2,11 + 2,11) \cdot 4,84$	32,42 m ²
Küche	$0,5 \cdot (2,74 + 2,74) \cdot 2,47$	6,77 m ²
Abstellraum	$1,35 \cdot 1,10$	1,49 m ²
insgesamt		90,33 m ²

Dachgeschoss (Wohnung 2)

Flur	$5,62 \cdot 0,90 + 0,81 \cdot 3,70$	8,06 m ²
Bad	$0,72 \cdot 2,26 + 0,5 \cdot (2,44 + 1,76) \cdot 1,20$	4,15 m ²
Gästezimmer	$2,75 \cdot 2,26$	6,22 m ²
Schlafzimmer	$0,5 \cdot (2,49 + 2,49) \cdot 4,83 + 1,02 \cdot 1,71$	13,77 m ²
Küche	$2,38 \cdot 3,60$	8,57 m ²
Wohn-/Ess- zimmer	$(0,18 \cdot 1,09) \cdot 2 + 2,380 \cdot 3,69$ $+ 0,5 \cdot (3,51 + 3,51) \cdot 4,97$	26,62 m ²
Dachterrasse	$0,25 \cdot 0,5 \cdot (4,01 + 2,41) \cdot 1,38$	1,11 m ²
insgesamt		68,50 m ²

Zusammenfassung	
Wohnung 1, Erdgeschoss	90,33 m ²
Wohnung 2, Dachgeschoss	68,50 m ²
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt	<u>158,83 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und drei PKW-Außenstellplätze ^{*)} in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: Holzgeflechtzaun mit Holzgartentor zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Sonstiges	: Beet im vorderen Grundstücksbereich mit Steinschüttung, Holzgartenhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Gitterrostabdeckung der Aco-Entwässerungsrinne im Zugangs-/Stellplatzbereich ist jedoch verbogen.

^{*)}Anmerkung: Die zwei PKW-Außenstellplätze nordwestlich des Wohnhauses sind hintereinander angeordnet.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 1177

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 644.087,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 641.886,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.
Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

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

EUR 579.678,- (EUR 644.087,-*0,90).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pulheim, Blatt 9491 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 1177, Gebäude- und Freifläche: "Madrider Straße XX" in der Größe von 390 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 28.01.2026, somit auf gerundet

EUR 580.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Fertighaus in Holztafelbauweise auf einem massiven Kellergeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Madrider Straße XX 50259 Pulheim
Wohnlage	: gut
Baujahr	: ca. 1999
Grundstücksgröße	: 390 m²
Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)	: 90,33 m² Wohnung 1, Erdgeschoss <u>68,50 m²</u> Wohnung 2, Dachgeschoss 158,83 m² insgesamt
Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen)	: KG: 4 Kellerräume, Waschküche, 2 Flure EG: Windfang, Heizungsraum <u>Wohnung 1</u> : Wohn-/Esszimmer, 3 Schlafzimmer, (offene) Küche, Flur, Bad, Abstellraum DG: Treppenhausflur <u>Wohnung 2</u> : .Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad, Dachterrasse
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Eintragungen vorhanden

Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbauten/Eigengrenz-überbauungen	: laut Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 05.12.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist vermutlich vermietet
Gewerbebetrieb	: im Internet findet sich unter der vorliegenden Adresse eine Eventfirma
Zubehör	: ob Zubehör vorhanden ist, kann nicht gesagt werden
Hinweise	: Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenlagen war von außen nur unvollständig einzusehen.

Wertermittlungstichtag : 28.01.2026

Verkehrswert : EUR 580.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 12.03.2026

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
- 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 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

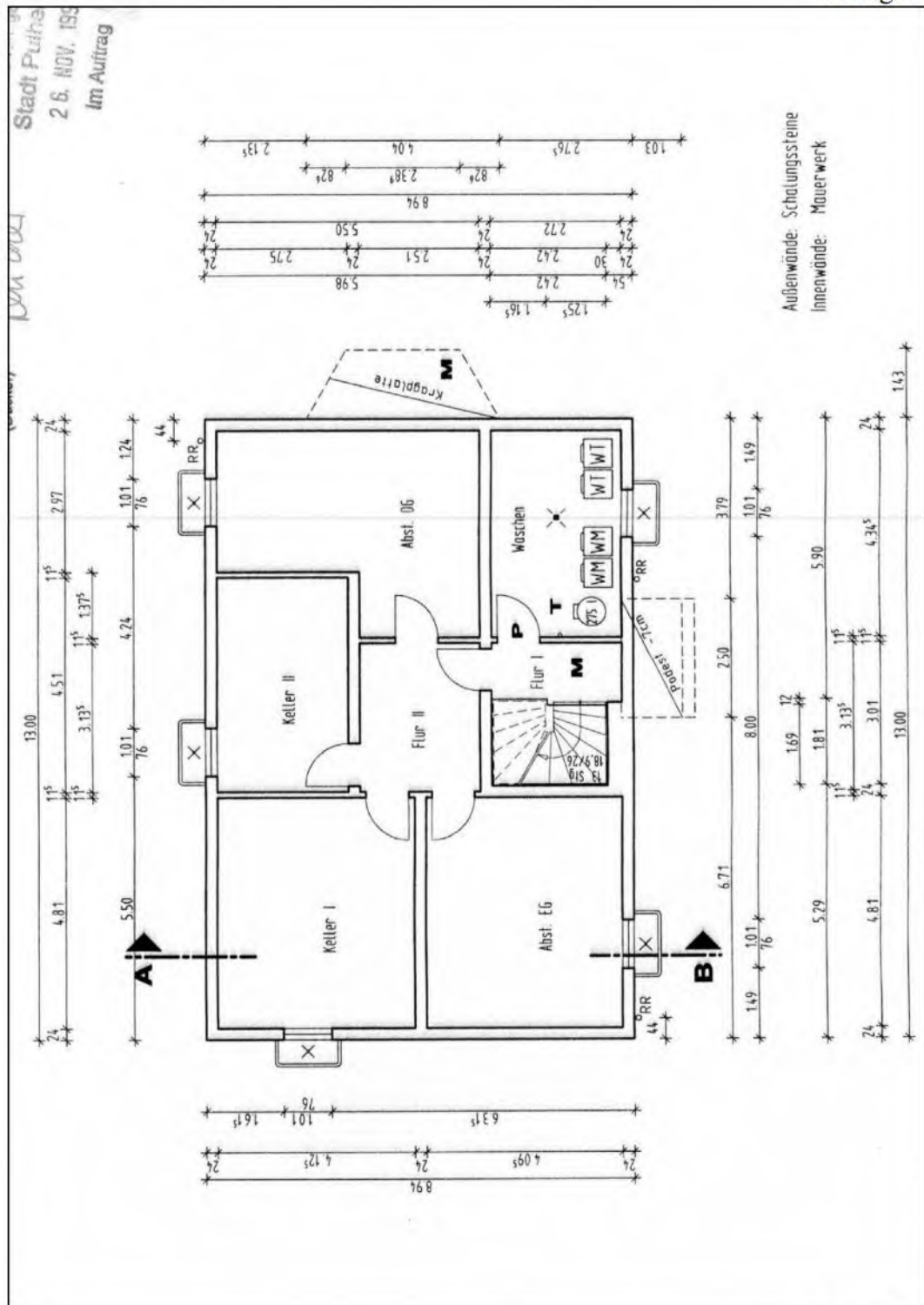
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pulheim, Blatt 9491, letzte Änderung 19.04.2021, Amtlicher Ausdruck vom 31.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der GEObasis.nrw (www.tim-online.nrw.de)
- Bauakte durch die Stadt Pulheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim
- 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 Pulheim
- Bauplanungsrecht aus der Interaktive Bauleitplanübersicht der Stadt Pulheim (<https://www.o-sp.de/pulheim/karte>), Kopie des Bebauungsplanes
- 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 Pulheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Pulheim (Stand 04.2024)

8 Anlagenverzeichnis

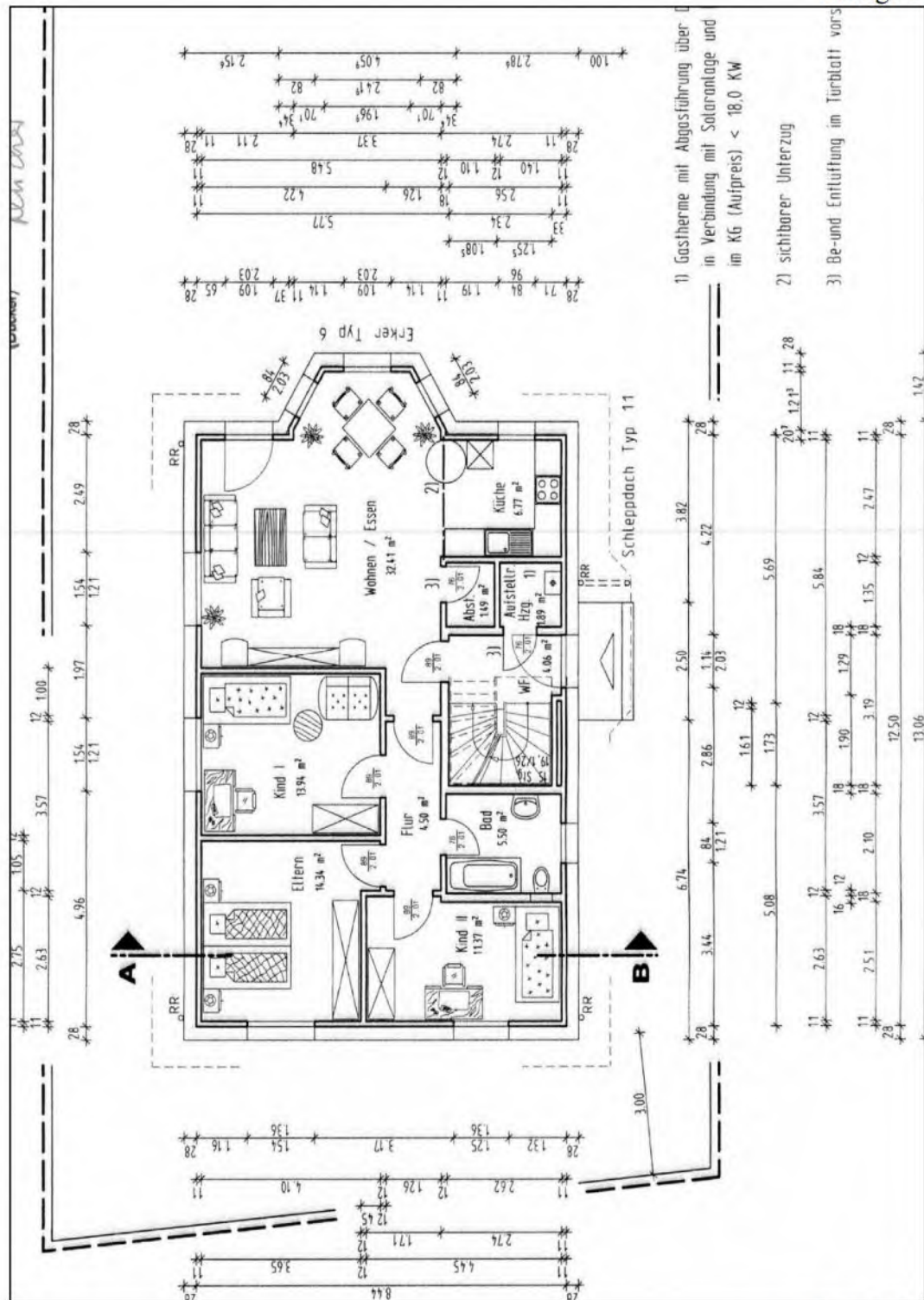
Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten
(NHK 2010) des Wohnhauses
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 6 : Grundrisse, Schnitt und Rückansicht
- Anlage 7 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 10 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

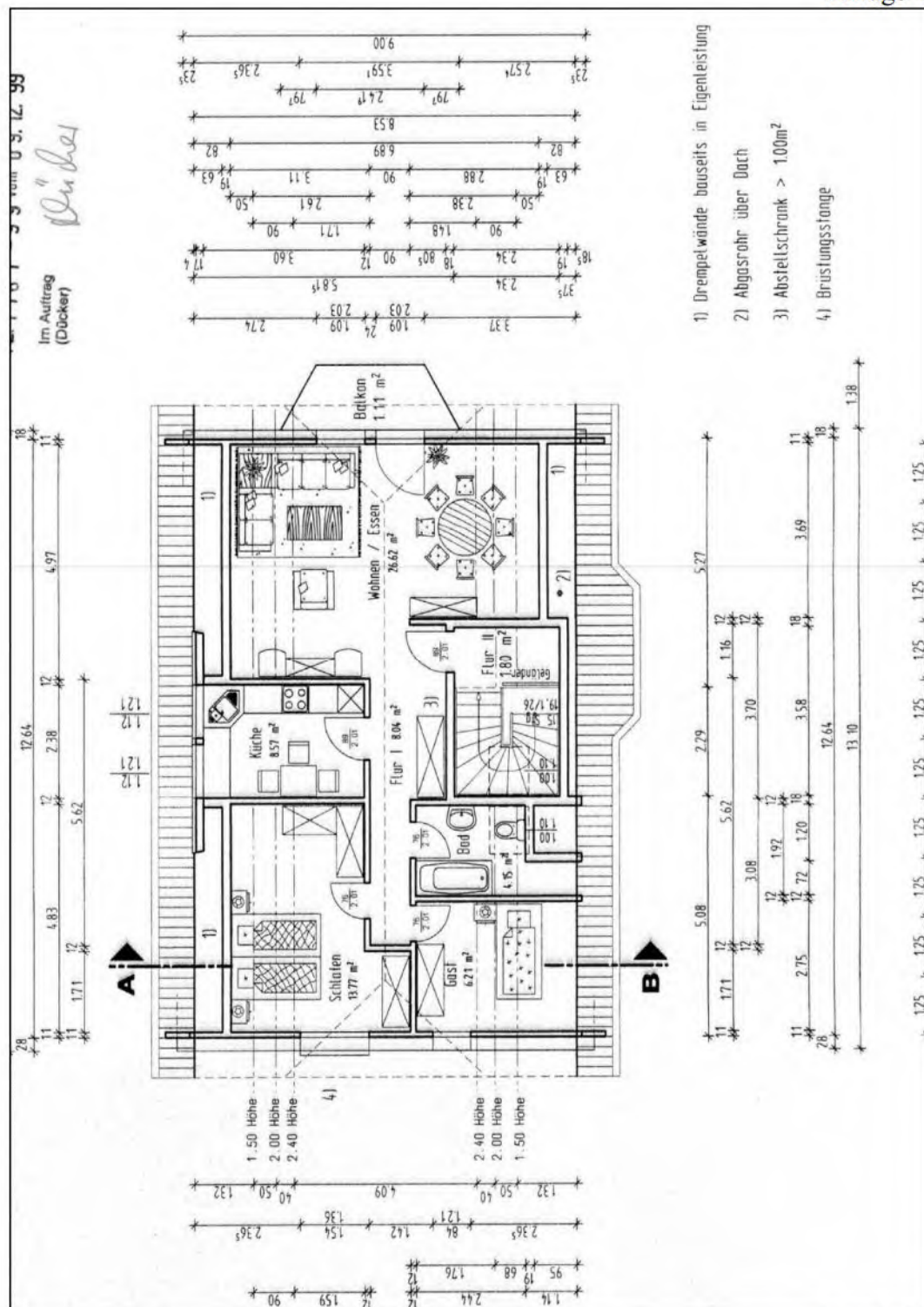
Anlage 2



Grundriss
Kellergeschoss

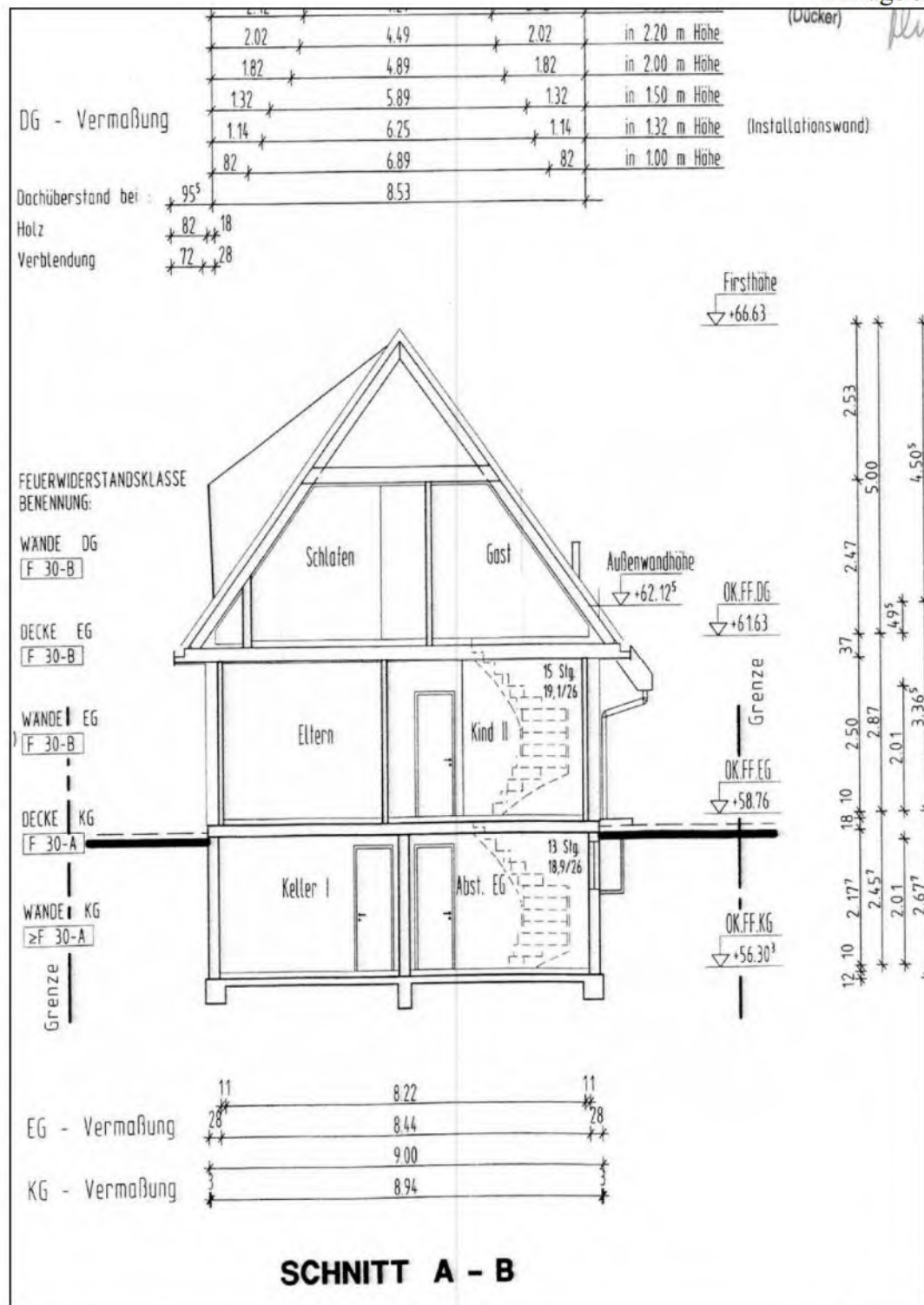


Grundriss
Erdgeschoss



Grundriss
Dachgeschoss

Anlage 5



Schnitt

Anlage 6



Rückansicht des Zweifamilienhauses