

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 Einfamilien-Reihenmittelhaus (Flurstück 1226)
und die PKW-Fertigarage (Flurstücke 1446, 1502 und 1478)
Marderweg 27, 50259 Pulheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 8/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 06.05.2025
Ortstermin am : 08.08.2025
Wertermittlungsstichtag : 08.08.2025
Qualitätsstichtag : 08.08.2025

Verkehrswerte¹	: EUR 410.000,-	(Flurstück 1226)
(ohne Berücksichtigung der	EUR 6.600,-	(Flurstück 1446)
Belastungen durch die in Abt. II des	EUR 700,-	(Flurstück 1502)
Grundbuches eingetragenen Rechte)	EUR 4.000,-	(Flurstück 1478)
	EUR 421.300,-	

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Anzahl der Ausfertigungen: 6
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 44
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 24
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	6
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.1.1	Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226	6
3.1.2	Grundstücke Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstücke 1446, 1502 und 1478	7
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.2.1	Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226	8
3.2.2	Grundstücke Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstücke 1446, 1502 und 1478	9
3.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.3.1	Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226	10
3.3.2	Grundstücke Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstücke 1446, 1502 und 1478	12
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	19
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	20
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Sachwertverfahren	24
5.2.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes	24
5.2.2	Sachwertermittlung	26
5.3	Ertragswertverfahren	28
5.3.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	28
5.3.2	Ertragswertermittlung	29
5.4	Verkehrswertermittlung	32

6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1446	33
6.1	Bodenwertermittlung	33
6.2	Sachwertermittlung	33
6.3	Ertragswertermittlung	34
6.4	Verkehrswertermittlung	36
7	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1502	36
7.1	Bodenwertermittlung	36
7.2	Verkehrswertermittlung	37
8	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1478	37
8.1	Bodenwertermittlung	37
8.2	Verkehrswertermittlung	38
9	Bewertung der Belastung durch das in Abteilung II, lfd. Nr. 6 eingetragene Recht (Rückübertragungsvormerkung)	38
10	Zusammenfassung, sonstige Angaben	39
11	Literatur / Unterlagen	43
12	Anlagenverzeichnis	44

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.05.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Pulheim, Blatt 1244
eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226, Hofffläche, Pulheim:
"Marderweg 27" in der Größe von 221 m², bebaut mit einem
Einfamilien-Reihenmittelhaus

und

- Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1446, Hofffläche, Pulheim:
"Marderweg" in der Größe von 8 m², bebaut mit dem überwiegenden
Teil einer PKW-Fertigarage
- Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1502, Hofffläche, Pulheim:
"Marderweg" in der Größe von 1 m², bebaut mit einem Teil der o.g.
PKW-Fertigarage

sowie

- Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1478, Hofffläche, Pulheim:
"Marderweg" in der Größe von 6 m², bebaut mit dem restlichen Teil der
o.g. PKW-Fertigarage

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Freitag, den 01.08.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Auf Wunsch des Miteigentümers wurde dieser Ortstermin auf

Freitag, den 08.08.2025, 9.30 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- die beiden Eigentümer

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte 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 Objekte werden von den Eigentümern selbst genutzt.

Die zu bewertenden Flurstücke 1446, 1502 und 1478 grenzen unmittelbar aneinander und sind mit der vorliegenden PKW-Fertigarage bebaut. Sie bilden aus Sicht des Unterzeichneten eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit und sollten zusammen veräußert werden.

Auftragsgemäß werden die Flurstücke getrennt voneinander bewertet. Der Bauwert bzw. der Ertragswertanteil der PKW-Fertigarage wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung dem herrschenden Flurstück 1446 unter Punkt 6.2 f. zugeordnet.

Für die Flurstücke 1502 und 1478 wird somit jeweils lediglich der Bodenwert ermittelt.

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 Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226

Stadt : 50259 Pulheim
Marderweg 27

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Pulheim, Blatt 1244, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Gemarkung : Pulheim

Flur : 10

Größe : 221 m²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 6:
lastend auf dem ½ Anteil der Birgit Wolff
(Abt. I Nr. 4.2):
Vormerkung zur Sicherung des bedingten
Anspruchs auf Rückübertragung für Roland
Wolff, geb. am 28.06.1966. Bezug:
Bewilligung vom 21.08.2015 (UR-Nr.
1279/2015 W, Notar Dr. Georg Wochner,
Köln). Eingetragen am 27.11.2015.²

lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom
22.05.2025 sind im Baulastenverzeichnis
keine Eintragungen vorhanden.

3.1.2 Grundstücke Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstücke 1446, 1502 und 1478

Stadt : 50259 Pulheim
Luchsweg

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Pulheim, Blatt 1244

Gemarkung : Pulheim

Flur : 10

Flurstücke : 1446, 1502 und 1478

Größen : 8 m² Flurstück 1446, Best.-Verz. lfd. Nr. 4
1 m² Flurstück 1502, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
6 m² Flurstück 1478, Best.-Verz. lfd. Nr. 3

15 m²

¹ Grundbuch von Pulheim, Blatt 1244, letzte Änderung 06.01.2025, Abdruck vom 15.05.2025

² Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird unter Punkt 9 gesondert bewertet.

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

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : **zu Lasten aller o.g. drei Grundstücke**
lfd. Nr. 6:
lastend auf dem ½ Anteil der Birgit Wolff
(Abt. I Nr. 4.2):
Vormerkung zur Sicherung des bedingten
Anspruchs auf Rückübertragung für Roland
Wolff, geb. am 28.06.1966. Bezug:
Bewilligung vom 21.08.2015 (UR-Nr.
1279/2015 W, Notar Dr. Georg Wochner,
Köln). Eingetragen am 27.11.2015.²

lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom
22.05.2025 sind im Baulastenverzeichnis
keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

3.2.1 Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226

Das zu bewertende Grundstück liegt in Pulheim, zwischen zwei Stichwegen des "Marderweg", ca. 1,5 km vom Zentrum von Pulheim entfernt. Der "Marderweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Bei den Stichwegen, an welche das Flurstück 1226, bebaut mit dem Wohnhaus, grenzt, handelt es sich um Fußwege. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.300 **Einwohner**. Die Kernstadt Pulheim selbst hat ca. 24.400 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind am Ort vorhanden.

¹ Grundbuch von Pulheim, Blatt 1244, letzte Änderung 06.01.2025, Abdruck vom 15.05.2025

² Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus und wird unter Punkt 9 gesondert bewertet

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

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

Die Stadtverwaltung befindet sich in Pulheim. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 22 km entfernten Stadt Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 5 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt. Die Autobahnauffahrt "Worringen" auf die Bundesautobahn 57 ist in ca. 6 km Entfernung zu erreichen. Die Bundesautobahn 57 stellt die Verbindung Köln - Neuss dar.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich ein Regionalbahnhof in Pulheim, in ca. 1,6 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt.

Köln (Zentrum) ist ca. 20 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienreihenhäusern in geschlossener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend Garagenhöfe und PKW-Stellplatzflächen vorhanden. Ferner befindet sich ein Kinderspielfeld südwestlich unweit des zu bewertenden Grundstücks.

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

3.2.2 Grundstücke Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstücke 1446, 1502 und 1478

Die zu bewertenden Flurstücke 1446, 1502 und 1478 grenzen unmittelbar aneinander und befinden sich ca. 150 m westlich (Luftlinie) des, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Wohnhaus-Flurstücks 1226. Sie liegen zwischen dem "Marderweg" und einem städtischen Garagenhof. Der "Marderweg" ist auch in diesem Bereich als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen.

Im Übrigen gilt die Beschreibung unter Punkt 3.2.1 entsprechend.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

3.3.1 Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226

Das zu bewertende Grundstück ist 221 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südosten und im Nordwesten jeweils mit einer Breite von ca. 6 m an öffentliche Stichwege des "Marderweg", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 34 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, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 27.05.2025 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 22.05.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Die "Große Laache" verläuft östlich in ca. 1,3 km Entfernung. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes**. Es liegt jedoch gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ geringfügig in einem gefährdeten Bereich (bei niedriger² Wahrscheinlichkeit >HQ500).

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus (**Bebauung**) bebaut.

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

² Aufgrund der Lage in einem gefährdeten Bereich mit niedriger Wahrscheinlichkeit hält der Unterzeichnete im Weiteren keine gesonderte Wertminderung für erforderlich.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 02.06.2025 so dar, dass die Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages erstmalig hergestellt wurde. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) 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. 4 vom 10.11.1966 weist in Verbindung mit der 3. Änderung vom 23.03.1993 für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- zwingend zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Dachneigung 23° - 28°
- nur Häusergruppen 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.

3.3.2 Grundstücke Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstücke 1446, 1502 und 1478

Das zu bewertende Flurstücke 1446 ist, wie bereits erwähnt, 8 m² groß. Das Flurstück 1502 ist 1 m² groß. Und das Flurstück 1478 ist 6 m² groß. Die Grundstücke haben jeweils einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Flurstücke 1446 und 1478 grenzen jeweils an einen städtischen Garagenvorplatz, über den die **Zuwegung** erfolgt. Das Flurstück 1502 grenzt nordwestlich an den "Marderweg".

Das herrschende Flurstück 1446 ist, wie bereits erwähnt, mit einer PKW-Fertigarage (**Bebauung**) bebaut. Die Garage ist jeweils bis auf die Flurstücke 1502 und 1478 überbaut.

Die drei Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes**. Sie liegen jedoch gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ in einem gefährdeten Bereich (bei niedriger Wahrscheinlichkeit >HQ500).

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 4 vom 10.11.1966 weist in Verbindung mit der 3. Änderung vom 23.03.1993 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Gegebenheiten aus:

- Fläche für Gemeinschaftsgaragen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Im Übrigen gilt die Beschreibung unter Punkt 3.3.1 entsprechend.

4 Baubeschreibung

Das Flurstück 1226 ist, wie bereits erwähnt, mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem (*)Dachgeschoss bebaut.

Das Flurstück 1446 ist mit einer PKW-Fertigarage bebaut, die im Übrigen bis auf die Flurstücke 1502 und 1478 überbaut ist.

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

(*)Das Dachgeschoss ist wohnraumähnlich ausgebaut. Hier befinden sich ein Studio und ein abgeteiltes Duschbad. Eine baubehördliche Genehmigung für diesen Ausbau liegt nicht vor. Die Räume stellen keine Aufenthaltsräume i.S. der Landesbauordnung (kein 2. Rettungsweg) dar. Die damit verbundenen Unsicherheiten und Einschränkungen werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1968¹ (**Baujahr**) erstellt.

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: verputzt und gestrichen
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppe mit Holzbodenbelag zum Kellergeschoss; offene Holztreppen mit Metallgeländer zum Ober- und Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit beschichteten Betondachsteinen eingedeckt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Schieferplatten verkleidet, mit Metallabdeckung

¹ **Baugenehmigung** Nr. 1518/1968 vom 06.12.1968 (Bauvorhaben "48 zweigeschossige Einfamilienreihenhäuser sowie 48 PKW-Abstellplätze")

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. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoffrohren, z.T. in die
Decken und die Wände integrierte
Beleuchtung

Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss

: Gäste-WC mit Hänge-WC und
Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände
gefließt, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Obergeschoss

: Bad mit Badewanne, Dusche, Hänge-WC und
2 Waschtischen, Boden großformatig gefliest,
Wände z.T. großformatig gefliest, z.T.
verputzt und gestrichen, Decke verputzt und
gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Dachgeschoss

: Duschbad mit bodengleicher Dusche, Hänge-
WC und Handwaschtisch, Boden gefliest,
Decke verputzt und gestrichen
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Heizung

: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
über Metallflachheizkörper mit
Thermostatventilen

Warmwasser-
versorgung

: über die Heizung

Fußböden

: z.T. Holzdielenboden, z.T. gefliest, im
Kellergeschoss Estrichbodenbelag

Wandbehandlung

: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, im
Kellergeschoss gestrichen

- Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. mit abschließbaren Beschlägen, z.T. mit Metallgittervorsätzen; isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben
- Türen : Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung; Innentüren als lackierte Holztüren in Metallzargen, vereinzelt als Glasschiebetür, feuerhemmende Metalltür zum Heizungsraum
- Isolierung : der Dachstuhl ist angabegemäß mit Mineralwolle isoliert
- Belichtung und Belüftung : gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : 3-stufige Hauseingangstreppe mit Betonstufen und Metallgeländer; Hauseingangsüberdachung mit Pultdach, mit Schieferplatten eingedeckt; Balkon als auskragende Betonplatte mit Holzbodenbelag und Metallgeländer; massive Kellerlichtschächte mit Metallabdeckung
- Zustand : Das Einfamilien-Reihenmittelhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:
- Im Kellergeschoss ist z.T. aufsteigende Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich vorhanden. Der Estrichboden ist z.T. gerissen.
- Es sind z.T. Beschädigungen und Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Reihenmittelhaus:

Kellergeschoss: Flur, Waschküche, Kellerraum und Heizungsraum

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Flur, Gäste-WC und Terrasse

Obergeschoss: Schlafzimmer, Ankleide, Flur, Bad und Balkon

Dachgeschoss (wohnraumähnlich): Studio und Bad

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht. Das wohnraumähnlich ausgebaute Dachgeschoss, v.a. das Duschbad, stellt sich aufgrund der Dachschräge beengt dar.

PKW-Fertigarage

Die PKW-Fertigarage bietet Platz für einen PKW. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: Betonfertigarage
Fassade	: verputzt und gestrichen
Dach	: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, Dachabschluss in Metall
Fußboden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Tor	: Metallschwingtor

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

Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden.

Der Anstrich des Metallschwingtors blättert z.T. ab.

Es sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen im Wand- und Deckenbereich vorhanden. Der Estrichboden 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 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-Fertigarage wird auf **60 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit (ca. 2014/15) erfolgten am Wohnhaus verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**:

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

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus

- Dach: - Erneuerung der Dacheindeckung und Wärmedämmung des Dachstuhls
- Fenster/Außentüren: - Austausch der Fenster und der Hauseingangstür
- Leitungssysteme: - Austausch der Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen
- Heizungsanlage: - Austausch des Heizkessels und der Heizkörper
- Sanitärräume/Bäder: - Modernisierung der Sanitärräume
- Innenausbau: - Innenrenovierung
- Grundrissgestaltung: - Änderung der Raumaufteilung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Sonstiges: - Ausbau des Dachgeschosses (Studio und Duschbad)

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,75
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,50
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
insgesamt		Punkte=11,25

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1968 Gebäudealter = 57 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 57 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 6	+ 15	+ 25	+ 35

gewählte RND-Verlängerung:

+ 22

¹ 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.

An der PKW-Fertigarage erfolgten keine relevanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Restnutzungsdauer der PKW-Fertigarage wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes auf 10 Jahre geschätzt.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND), das fiktive¹ Baujahr sowie die **Restnutzungsdauern (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	(fiktives) Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- (fiktives) Alter	± Zu-/Abschlag	Restnutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	1968	80 Jahre	-57 Jahre	+22 Jahre (I+M)	= 45 Jahre
PKW-Fertigarage	1975 (g)	60 Jahre	-50 Jahre		= 10 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus (gemäß Aufmaß)

Kellergeschoss	6,46*8,26	53,36 m ²
Erdgeschoss	6,46*8,26	53,36 m ²
Obergeschoss	6,46*8,26	53,36 m ²
Dachgeschoss	6,46*8,26	53,36 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		213,44 m²

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.

<u>PKW-</u> <u>Fertigarage</u> (gemäß Aufmaß)	2,80*5,27	14,76 m ²
---	-----------	----------------------

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	4,40*1,06	4,66 m ²
Gäste-WC	1,11*0,98	1,09 m ²
Wohnzimmer	7,73*3,46-0,38*0,71	26,48 m ²
Küche	2,33*3,06	7,13 m ²
Terrasse	3,71*6,19/4	5,74 m ²
insgesamt		<hr/> 45,10 m ²

Obergeschoss

Flur	1,28*2,57	3,29 m ²
Schlafzimmer	4,39*3,48	15,28 m ²
Ankleide	3,11*2,40	7,46 m ²
Balkon	1,57*3,11/4	1,22 m ²
Bad	3,33*3,21-0,39*0,78+1,68*2,35	14,33 m ²
insgesamt		<hr/> 41,58 m ²

Zusammenfassung

Erdgeschoss		45,10 m ²
Obergeschoss		41,58 m ²
Wohnfläche insgesamt		<hr/> 86,68 m ²

nachrichtlich:

wohnraumähnlich ausgebautes Dachgeschoss

Studio	2,65*5,96-5,96*1,07-5,96*1,60/2 +0,99*4,62+2,80*3,08-2,80*1,07 -2,80*1,60/2-0,38*0,58 -0,26*2,19/2	12,11 m ²
Duschbad	2,08*1,85-1,60*1,85/2-0,15*1,85	2,09 m ²

Nutzfläche insgesamt 14,20 m²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 1226

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zugang in Betonpflastersteinen, geflieste Terrasse
- Eingrünung : Rasen, Gehölze, Hecken
- Einfriedung : , z.T. Stabmattenzaun mit Metallzugangstor, z.T. Maschendrahtzaun, Metallgartentor
- Sonstige Anlagen : Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit Pultdach, mit Doppelstegplatten eingedeckt

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Das Metallgartentor ist jedoch z.T. korrodiert. Die Doppelstegplatten der Terrassenüberdachung sind z.T. undicht.

Die Flurstücke 1446, 1502 und 1478 sind vollständig mit der vorliegenden PKW-Fertigarage überbebauet. Weitere bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen sind hier nicht vorhanden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene zonale **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in Pulheim, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 670,-/m² (Bodenrichtwert-Nr. 9001). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Reines Wohngebiet". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei zweigeschossiger Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 350 m².

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 77 ist die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück, d.h. die Ausrichtung der Gebäuderückseite¹, zu berücksichtigen. Aufgrund der vorliegenden nordwestlichen Ausrichtung ist keine Anpassung erforderlich.

Aufgrund der Größe des zu bewertenden Grundstücks (221 m²) im Vergleich zum Richtwertgrundstück (350 m²) hält der Unterzeichnete in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 33² folgende Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

	Bodenrichtwert	Größe des Grundstücks	Umrechnungskoeffizient (UK)
Wertermittlungsobjekt		221 m ²	=> 1,138
Richtwertgrundstück	EUR 670,-/m ²	350 m ²	=> 1,035
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	EUR 670,-/m ²	$\frac{\times 1,138}{1,035}$	<u><u>= EUR 737,-/m²</u></u>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 737,-/m² und somit bei einer Größe von 221 m² auf

$$\text{EUR } 162.877,- \quad (\text{EUR } 737,-/\text{m}^2 \cdot 221 \text{ m}^2)$$

geschätzt.

¹ Bei einer reinen Wohnnutzung ist eine Süd-West-Ausrichtung der Gebäuderückseite einer Nord-Ost-Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:

Südöstliche und nordwestliche Orientierung	1,00
Südliche oder südwestliche Orientierung	1,05
Nördliche oder nordöstliche Orientierung	0,95.

² Formel zur Ermittlung der in dem o.g. Grundstücksmarktbericht tabellierten Umrechnungskoeffizienten UK = $1+y = 1 - 0,22465 \cdot \ln(\text{Grundstücksgröße}) + 1,35096$ (siehe Grundstücksmarktbericht 2016 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 56)

5.2 Sachwertverfahren

5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten, multipliziert mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor, zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zu den **baulichen Außenanlagen bzw. sonstigen Anlagen** gehören z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Auch die **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- geringer Wert der baulichen Anlagen.

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung
- überdimensionierte Raumgrößen und -höhen
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes
- unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Hierzu eignen sich auf der Grundlage der beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung ermittelte, ggf. objektspezifisch angepasste, **Sachwertfaktoren**.

5.2.2 Sachwertermittlung

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** des Gebäudetyps 3.11 (Reihenmittelhaus: unterkellert, II-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss), die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden, wie in der Anlage 1 zu diesem Gutachten ermittelt, zum Wertermittlungsstichtag auf EUR 1.411,-/m² BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile implizit enthalten.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Brutto-Grundfläche (BGF)	213,44 m ²
Herstellungskostenkennwert (NHK 2010) am Wertermittlungsstichtag	* 1.411 €/m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungsstichtag	301.164 €
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	35 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	* 0,5625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen)	169.405 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (Anschlüsse zur Ver-/Entsorgung, Befestigung, Einfriedung usw.) und sonstigen Anlagen (Eingrünung usw.) (1)	6 % 10.164 €
Bodenwert	162.877 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	342.446 €
mittlerer Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht (2)	1,22
Zu-/Abschlag	+ 0,00
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 1,22
marktangepasster vorläufiger Sachwert	417.784 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-5.000 €
Zwischensumme	412.784 €
geschätzter Abschlag für die, mit der fehlenden baubehördlichen Genehmigung des Dachgeschossausbaus verbundenen Unsicherheiten und Einschränkungen	-3.000 €
Sachwert des Grundstücks	409.784 €

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025, somit auf

EUR 409.784,-

geschätzt.

¹ Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 80: gemäß dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind die Außenanlagen mit einem Zuschlag in einer Spanne von 4 bis 8 v.H. des Gebäudesachwertes anzusetzen; aufgrund des vorliegenden mittleren Umfangs und der durchschnittlichen Ausführung wird der Zuschlag auf **6 v.H.** geschätzt.

² aufgrund der Marktsituation für Objekte der vorliegenden Größenordnung in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 46 (**Sachwertfaktoren** für Reihennittelhäuser, Lage Bodenrichtwertniveau EUR 670,-/m² (interpoliert))

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

5.3.2 Ertragswertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis weist im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 48 u.a. den folgenden mittleren **Liegenschaftszinssatz (Lz)** für Objekte der vorliegenden Art aus:

	LZ	Standard- abweichung	ØW+Nfl	ØMiete	ØRND
	[v.H.]	[v.H.]	[m ²]	[EUR/m ²]	[Jahre]
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	0,9	±0,8	128	7,2	41

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Dieser ist an das vorliegende Objekt wie folgt anzupassen¹.

		mittlerer Liegenschaftszinssatz:		0,9 v.H.
		(gem. Grundstücksmarktbericht)		
		Ab-	Zu-	
		schläge	schläge	
Wohn- und Nutzfläche kleiner	=> Abschlag	- 0,3 v.H.		
Nettokaltmiete höher	=> Zuschlag		+ 0,1 v.H.	
Summe Abschläge		- 0,3 v.H.		- 0,3 v.H.
Summe Zuschläge			+ 0,1 v.H.	+ 0,1 v.H.
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz				0,7 v.H.

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit einer Restnutzungsdauer (RND) von 45 Jahren in Pulheim) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf **0,7 v.H.**

Die **marktüblich erzielbare, monatliche, Miete** des Wohnhauses wird nachfolgend vom Mietspiegel der Stadt Pulheim (Stand 04.2024) abgeleitet.

Die marktüblich erzielbare Miete ermittelt sich hiernach wie folgt:

ortsübliche Miete (Mietspiegel)		Wohnhaus	
Größe Wertermittlungsobjekt		86,68 m ² Wfl	
Mietspiegel	Baujahrsgruppe (für modernisierte Objekte)	von 1990 bis 2004	
	Wohnlage	mittel	
	Ausstattungsgruppe	A (mit Heizung, Bad/WC)	
Größe	von 70 m ² Wfl bis 89,9 m ² Wfl.		
Nettokaltmiete	von [€/m ²]	bis [€/m ²]	
	6,60	8,40	
im Mittel (Ausgangswert)		7,50	
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung	x 1,10	aufgrund Zweitbad, Garten, Holzdielenboden, wohnräumlich ausgebautes Dachgeschoss etc.	
Zwischenergebnis		8,25	
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 1,10	da Einfamilienhaus zur Alleinnutzung mit KG etc.	
rechner. Nettokaltmiete		9,08	
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)		9,10 €/m² Wfl	

¹ in Anlehnung an: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023, Seite 1676, Abb. 18 "Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes"

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren, monatlichen, Miete ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Wohnfläche (Wfl)	86,68 m ²
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 9,10 €/m ²
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	9.465 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten	-359 €
Instandhaltungskosten	86,68 m ² Wfl -14,0 €/m ² Wfl -1.214 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-189 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	7.703 €
Bodenwert	162.877 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,70 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-1.140 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	6.563 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,70 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	35 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 38,49
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	252.610 €
Bodenwert	162.877 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	415.487 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-5.000 €
Zwischensumme	410.487 €
geschätzter Abschlag für die, mit der fehlenden baubehördlichen Genehmigung des Dachgeschossausbaus verbundenen Unsicherheiten und Kosten	-3.000 €
Ertragswert des Grundstücks	407.487 €

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025, somit auf

EUR 407.487,-

geschätzt.

¹ in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten - I. Wohnnutzung bzw. in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 85

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 409.784,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 407.487,- 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 Pulheim, Blatt 1244 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1226, Hoffläche, Pulheim: "Marderweg 27" in der Größe von 221 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025, somit auf gerundet

EUR 410.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1446

6.1 Bodenwertermittlung

Wie Punkt 5.1 ausgeführt, wird für den vorliegenden Bereich ein zonaler Bodenrichtwert für baureifes Land von EUR 670,-/m² ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 670,-/m² und somit bei einer Größe von 8 m² auf

$$\text{EUR } 5.360,- \quad (\text{EUR } 670,-/\text{m}^2 \cdot 8 \text{ m}^2)$$

geschätzt.

6.2 Sachwertermittlung

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich wie folgt:

Gebäudebezeichnung	PKW-Fertigarage (1)
Brutto-Grundfläche (BGF)	14,76 m ²
Herstellungskostenkennwert (NHK 2010) am Wertermittlungstichtag	* 915 €/m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungstichtag	13.505 €
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
(fiktives) Alter	50 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	* 0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen)	2.251 €
Bodenwert	5.360 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	7.611 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-1.000 €
Sachwert des Grundstücks	6.611 €

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010, Typ 14.1 Einzelgarage in massiver Bauweise, Standardstufe 4) EUR 485,-/m² BGF x Baukostenindex 188,7 / 100 ≈ EUR 915,-/m² BGF

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025, somit auf

EUR 6.611,-

geschätzt.

6.3 Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssätze für PKW-Garagen werden im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Rhein-Erft-Kreis nicht ausgewiesen. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz der PKW-Fertigarage wird in Anlehnung an die Ausführungen unter Punkt 5.3.2 auf 0,7 v.H. geschätzt.

Auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren, monatlichen, Miete für die PKW-Fertigarage in Höhe von EUR 40,-/Monat ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	PKW-Fertigarage
Stellplätze	1 Stck
marktüblich erzielbare mtl. Miete	* 40 €/Stck
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	480 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten	-47 €
Instandhaltungskosten	-106 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-10 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	317 €
Bodenwert (2)	10.050 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,70 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-70 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	247 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,70 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
(fiktives) Alter	50 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 9,63
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	2.379 €
Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks 1446	5.360 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	7.739 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-1.000 €
Ertragswert des Grundstücks	6.739 €

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025 somit auf

EUR 6.739,-

geschätzt.

¹ in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten - I. Wohnnutzung bzw. in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 85

² Anmerkung zum Bodenwertverzinsungsbetrag:

Die PKW-Fertigarage ist von dem zu bewertenden Flurstücke 1446 auf die ebenfalls zu bewertenden Flurstücke 1502 und 1478 überbaut. Der Bodenwert aller drei Flurstücke mit einer Größe von insgesamt 15 m² ergibt sich bei EUR 670,-/m² zu insgesamt EUR 10.050,-.

6.4 Verkehrswertermittlung

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 6.611,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 6.739,- 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 Pulheim, Blatt 1244 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1446, Hoffläche, Pulheim: "Marderweg" in der Größe von 8 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 08.08.2025, somit auf gerundet

EUR 6.600,-

geschätzt.

7 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1502

7.1 Bodenwertermittlung

In Anlehnung an die Ausführungen unter Punkt 6.1 und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 670,-/m² und somit bei einer Größe von 1 m² auf

EUR 670,- (EUR 670,-/m²*1 m²)

geschätzt.

7.2 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pulheim, Blatt 1244 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1502, Hoffläche, Pulheim: "Marderweg" in der Größe von 1 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.08.2025 somit auf gerundet

EUR 700,-

geschätzt.

8 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1478

8.1 Bodenwertermittlung

In Anlehnung an die Ausführungen unter Punkt 6.1 und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 670,-/m² und somit bei einer Größe von 6 m² auf

EUR 4.020,- (EUR 670,-/m²*6 m²)

geschätzt.

8.2 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pulheim, Blatt 1244 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 10, Flurstück 1478, Hoffläche, Pulheim: "Marderweg" in der Größe von 6 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 08.08.2025, somit auf gerundet

EUR 4.000,-

geschätzt.

9 Bewertung der Belastung durch das in Abteilung II, lfd. Nr. 6 eingetragene Recht (Rückübertragungsvormerkung)

Zu Lasten aller zu bewertenden Flurstücke 1226, 1446, 1502 und 1478 ist, wie bereits erwähnt, das folgende Recht in Abt. II des Grundbuches eingetragen:

lfd. Nr. 6: "Lastend auf dem ½ Anteil der Birgit Wolff (Abt. I Nr. 4.2): Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für Roland Wolff, geb. am 28.06.1966. Bezug: Bewilligung vom 21.08.2015 (UR-Nr. 1279/2015 W, Notar Dr. Georg Wochner, Köln). Eingetragen am 27.11.2015"

Herr Roland Wolff hat mit der Auflassung vom 21.08.2015 einen ½ Anteil an dem zu bewertenden Grundstück auf Frau Birgit Wolff übertragen. In dem Zuge wurden die o.g. Rückübertragungsvormerkungen in Abt. II des Grundbuches eingetragen.

Auszug aus der Bewilligungsurkunde UR-Nr. 1279/2015 W:

"III. Rückforderung

1. Der Veräußerer behält sich das Recht vor, die Rückforderung des Vertragsgegenstandes zu verlangen, wenn

- a) der Erwerber den Vertragsgegenstand zu Lebzeiten des Veräußerers ohne dessen Zustimmung veräußert oder belastet*
- b) über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in den Vertragsgegenstand betrieben wird (insoweit wird der Widerruf bereits heute aufschiebend bedingt erklärt)*
- c) Der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt*
- d) der Erwerber Antrag auf Scheidung der Ehe stellt oder die Ehe rechtskräftig geschieden wird"*

Der Wert der Rückübertragungsvormerkung ermittelt sich jeweils aus dem belasteten ½ Anteil des Verkehrswertes der zu bewertenden Grundstücke abzüglich evtl. vorrangiger Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches. Das vorliegenden Recht kann daher jeweils maximal den ½ Anteil des jeweiligen Verkehrswertes der Objekte ausmachen.

10 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte : Grundstücke Gemarkung Pulheim, Flur 10, ...
Flurstück 1226, bebaut mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

...Flurstück 1446, bebaut mit dem überwiegenden Teil einer PKW-Fertiggerage

...Flurstück 1502, überbaut mit einem Teil der o.g. PKW-Fertiggerage

...Flurstück 1478, überbaut mit dem restlichen Teil der o.g. PKW-Fertiggerage

Anschrift des Objektes : Marderweg 27
(amtl. Hausnummer) 50259 Pulheim

Überbau	: die PKW-Fertigarage ist von dem zu bewertenden Flurstück 1446 auf die zu bewertenden Flurstücke 1502 und 1478 überbaut (Eigenüberbau)
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 11.06.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: die Objekte werden von den Eigentümern selbst genutzt
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Die, mit der PKW-Fertigarage bebauten, Flurstücke 1502, 1478 und 1446 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit und sollten m.E. zusammen veräußert werden.
Wertermittlungsstichtag	: 08.08.2025

Verkehrswerte¹

(ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Flurstück 1226	: EUR 410.000,-
Flurstück 1446	: EUR 6.600,-
Flurstück 1502	: EUR 700,-
Flurstück 1478	: EUR 4.000,-
	<hr/>
	EUR 421.300,-

Werte der jeweiligen Belastung durch das in Abt. II, lfd. Nr. 6 des Grundbuches eingetragene Recht zu Lasten der Flurstücke 1226, 1446, 1502 und 1478:

Der Wert der Rückübertragungsvormerkung ermittelt sich jeweils aus dem belasteten $\frac{1}{2}$ Anteil des Verkehrswertes der zu bewertenden Grundstücke abzüglich evtl. vorrangiger Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches. Das vorliegenden Recht kann daher jeweils maximal den $\frac{1}{2}$ Anteil des jeweiligen Verkehrswertes der Objekte ausmachen.

Euskirchen/Dom-Esch, den 24.09.2025

W. Otten

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

11 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
- Versicherungsbarwerte für Leibrenten, Tabellen zur jährlich und monatlich vorschüssigen Zahlungsweise 2021/2023 (service.destatis.de/DE/leibrentenrechner/)
- Sterbetafel 2021/2023, Deutschland, Destatis
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pulheim, Blatt 1244, letzte Änderung 06.01.2025, Abdruck vom 15.05.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Pulheim im pdf-Format
- 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
- 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 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)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

12 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten
(NHK 2010) des Wohnhauses
- Anlage 2 bis 5 : Grundrisse
- Anlage 6 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 7 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 8 : Übersichtskarte



Foto 1: Fußweg zum Wohnhaus (rechts)



Foto 2: **Flurstück 1226**: Wohnhaus, Frontansicht



Foto 3: Wohnhaus, Frontansicht



Foto 4: Wohnhaus, Rückansicht



Foto 5: Wohnhaus, rückwärtig angrenzender Fußweg



Foto 6: Garten



Foto 7: Garten

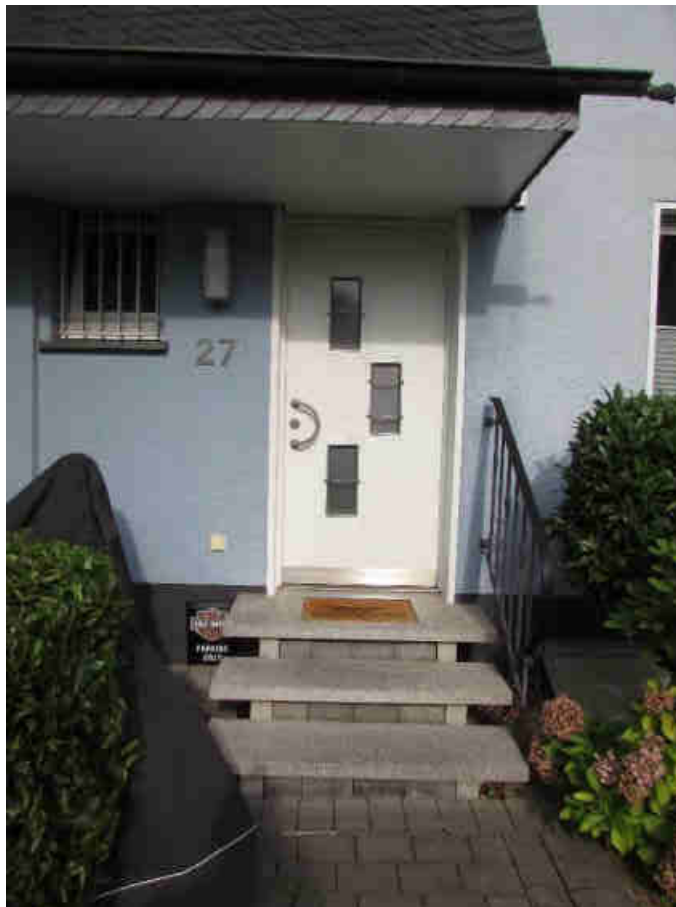


Foto 8: Wohnhaus, Hauseingang



Foto 9: Wohnhaus, Kellergeschoss, leichte Feuchtigkeit im Wandbereich



Foto 10: Wohnhaus, Kellergeschoss, Heizkessel



Foto 11: Wohnhaus, Erdgeschoss, Gäste-WC

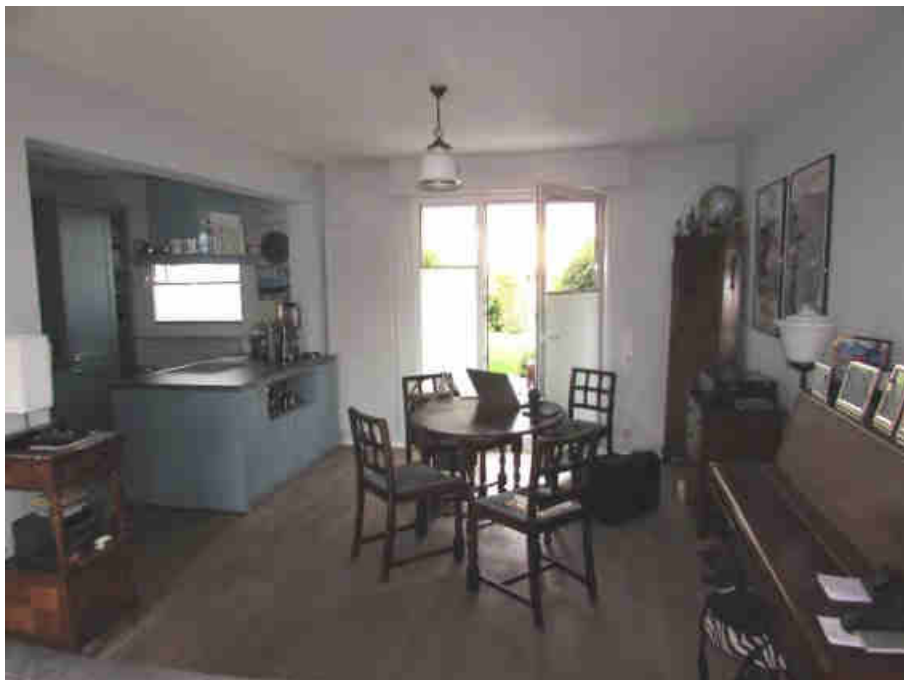


Foto 12: Wohnhaus, Erdgeschoss, Wohnzimmer mit angrenzender Küche



Foto 13: Wohnhaus, Erdgeschoss, überdachte Terrasse



Foto 14: Wohnhaus, Obergeschoss, Balkon



Foto 15: Wohnhaus, Obergeschoss, Bad



Foto 16: Wohnhaus, Dachgeschoss, Duschbad



Foto 17: Wohnhaus, Dachgeschoss, Studio



Foto 18: Garagenvorplatz
Flurstücke 1478 und 1446: PKW-Fertigarage (rechts)



Foto 19: **Flurstücke 1502, 1478 und 1446**: PKW-Fertigarage, Front-/Seitenansicht



Foto 20: PKW-Fertigarage, Risse und Beschädigungen an der Fassade

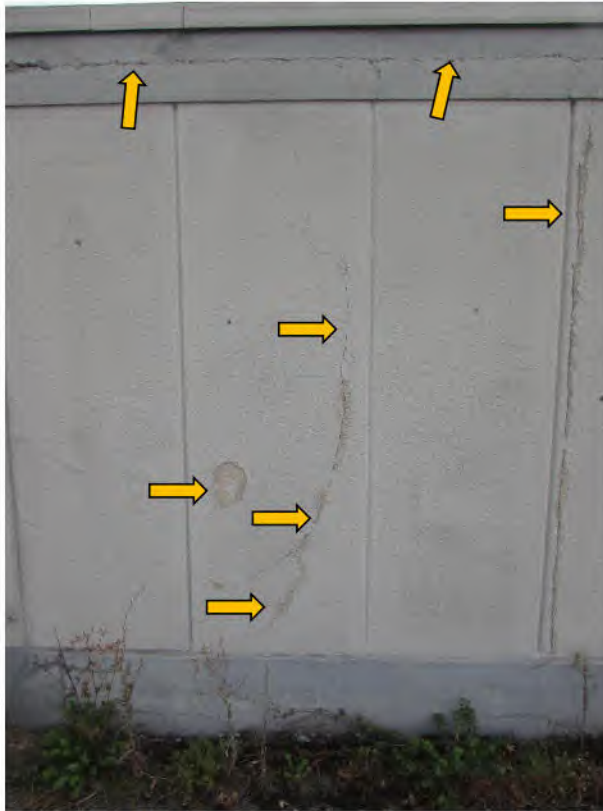


Foto 21: PKW-Fertigarage, Risse und Beschädigungen an der Fassade



Foto 22: PKW-Fertigarage, Schäden und Feuchtigkeit im Wandbereich

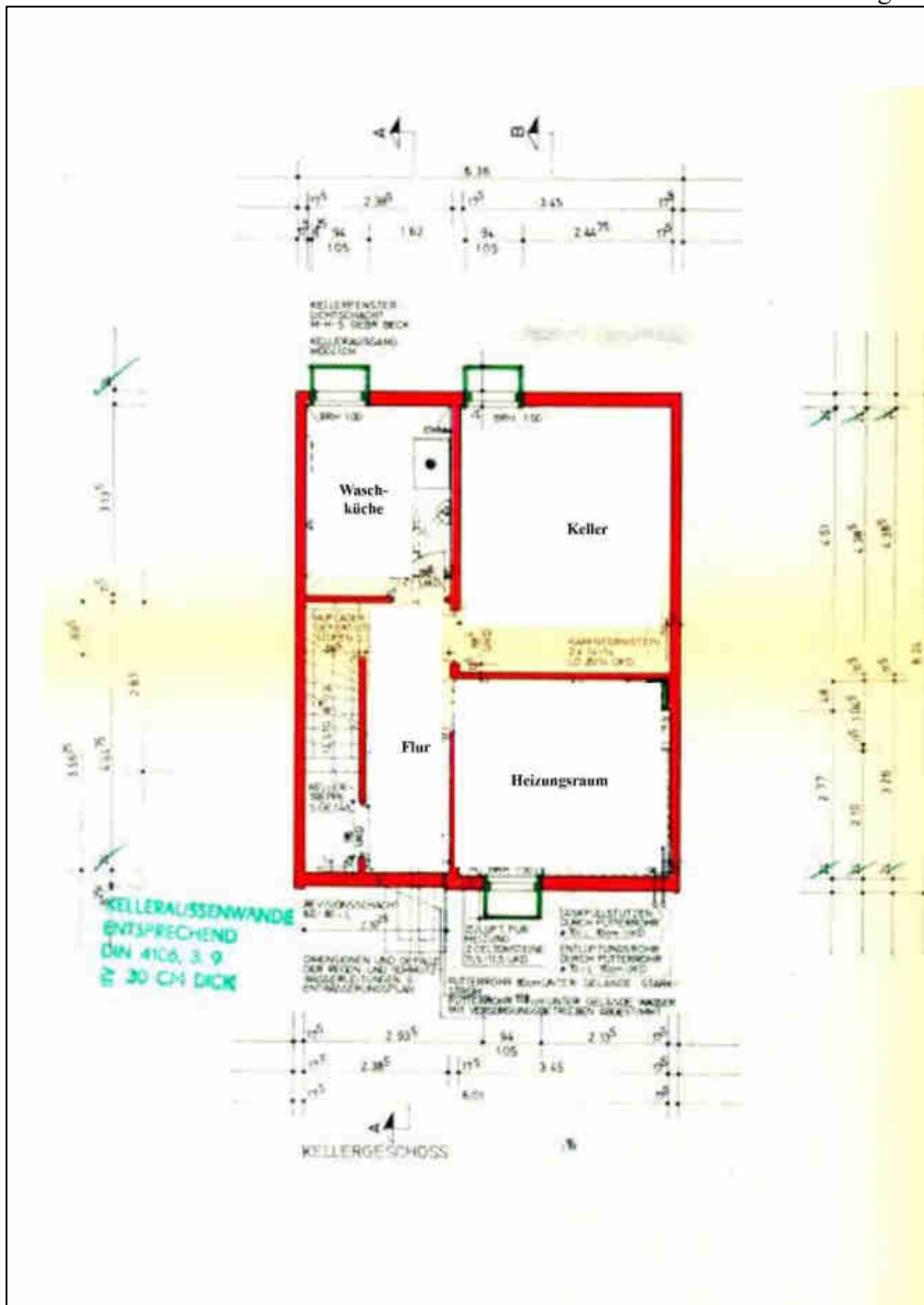


Foto 23: PKW-Fertigarage, Risse im Wandbereich

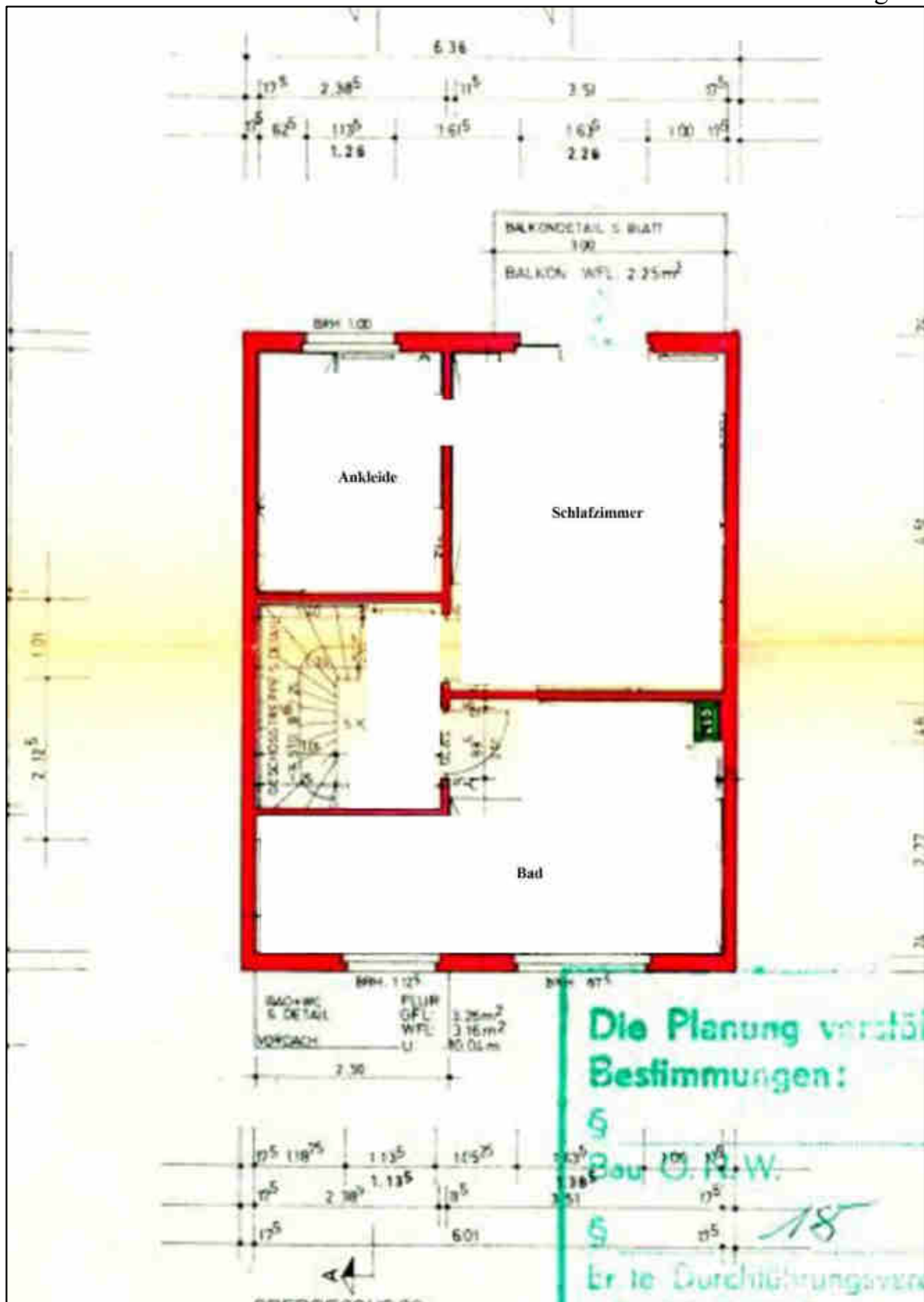
Anlage 1

Ermittlung des Herstellungskostenkennwertes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wohnhaus)						
	Wägungs- anteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 (sehr einfach, veraltet) [%]	2 (einfach) [%]	3 (durchschnittlich, zeitgemäß) [%]	4 (gehoben) [%]	5 (stark gehoben) [%]
		Außenwände	23		23	
Dach	15			15		
Fenster und Außentüren	11			11		
Innerwände und -türen	11		5,5	5,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11		5,5	5,5		
Fußböden	5			2,5	2,5	
Sanitäreinrichtungen	9			3	6	
Heizung	9			9		
Sonstige technische Ausstattung	6			6		
		0	34	57,5	8,5	0
		100				
Gebäudetyp 3.11 (Reihenmittelhaus, KG, EG, OG, ausgeb. DG)						
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		(€/m² BGF) 575	(€/m² BGF) 640	(€/m² BGF) 735	(€/m² BGF) 885	(€/m² BGF) 1.105
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 0,0 %	* 34,0 %	* 57,5 %	* 8,5 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 715,-/m² BGF				
Anpassungsfaktoren für die Art des Dachgeschosses (DG)... ...für fehlenden Drempel (nur ausgeb. DG)		* 0,96				
Zwischenergebnis		EUR 686,-/m² BGF				
Korrekturfaktor für die Gebäudeart marktüblicher Zuschlagsfaktor für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste, werthaltige Bauteile		* 1,00 (Einfamilienhaus)				
Regionalfaktor gem. Grundstücksmarktbericht		* 1,09				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (2025 II)		* 1,00				
		* 188,7 /100				
Herstellungskostenkennwert gemäß NHK 2010, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		EUR 1.411,-/m² BGF				

Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses



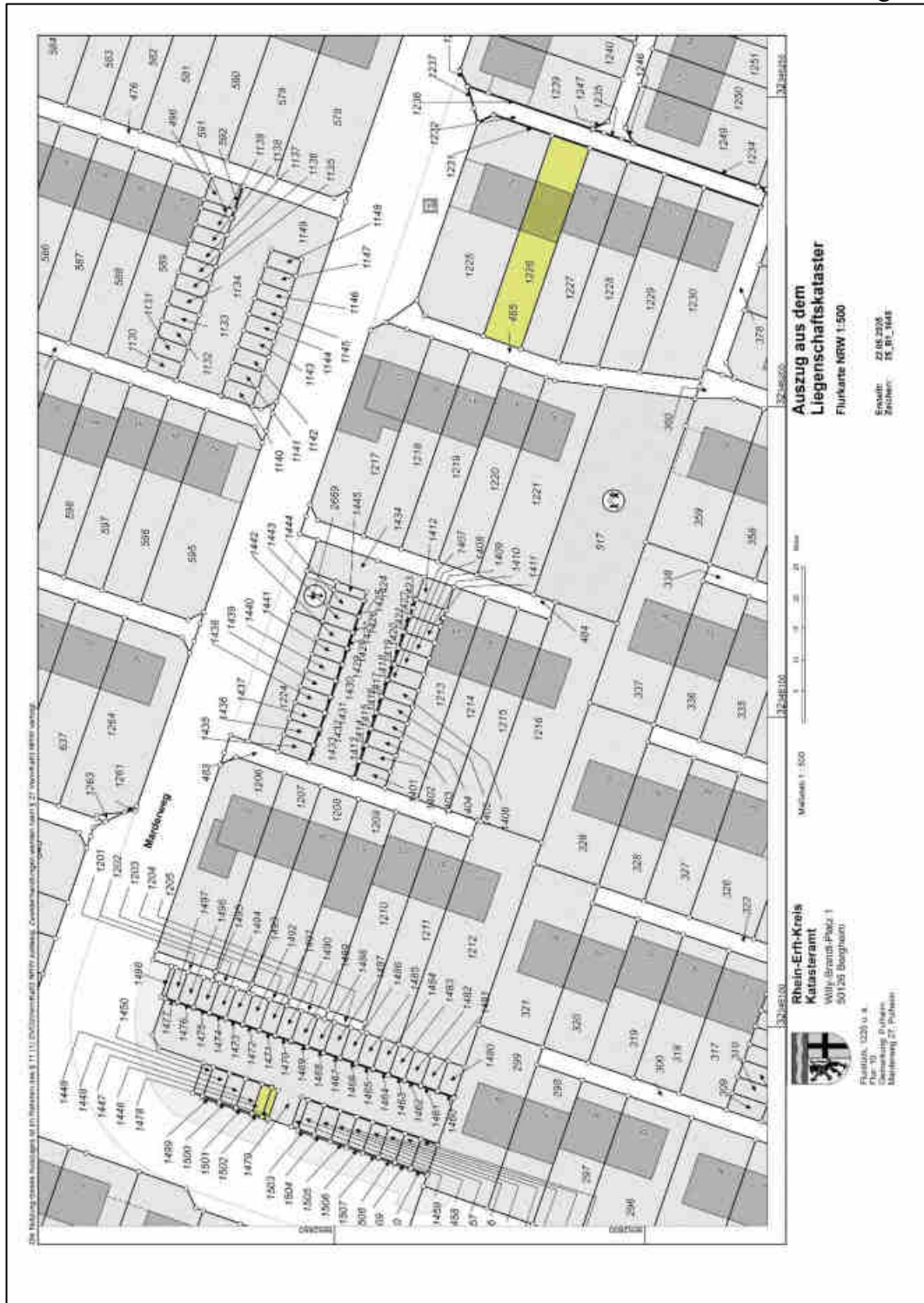
Grundriss Kellergeschoss (unmaßstäblich)



Grundriss Obergeschoss (unmaßstäblich)

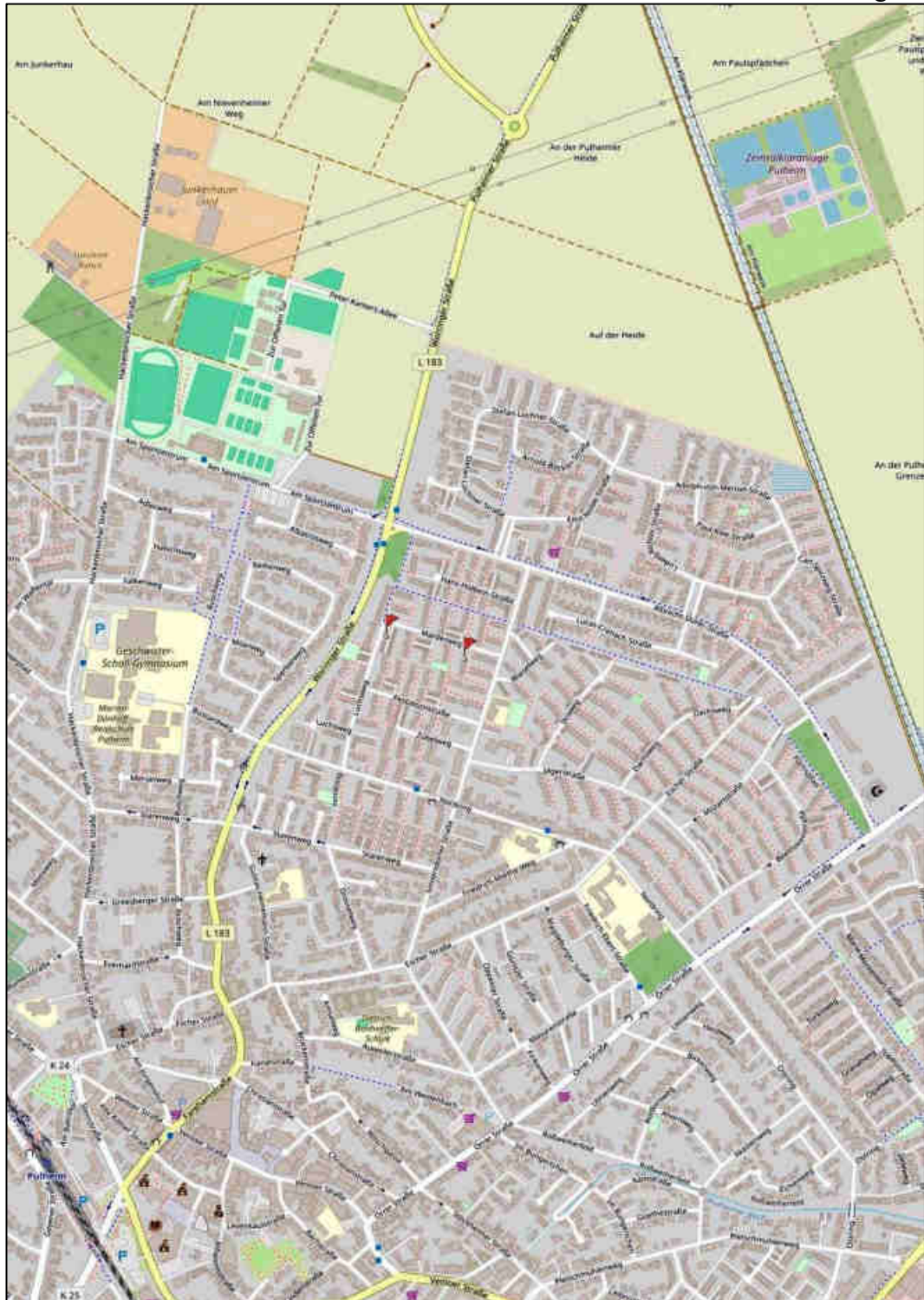


Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)



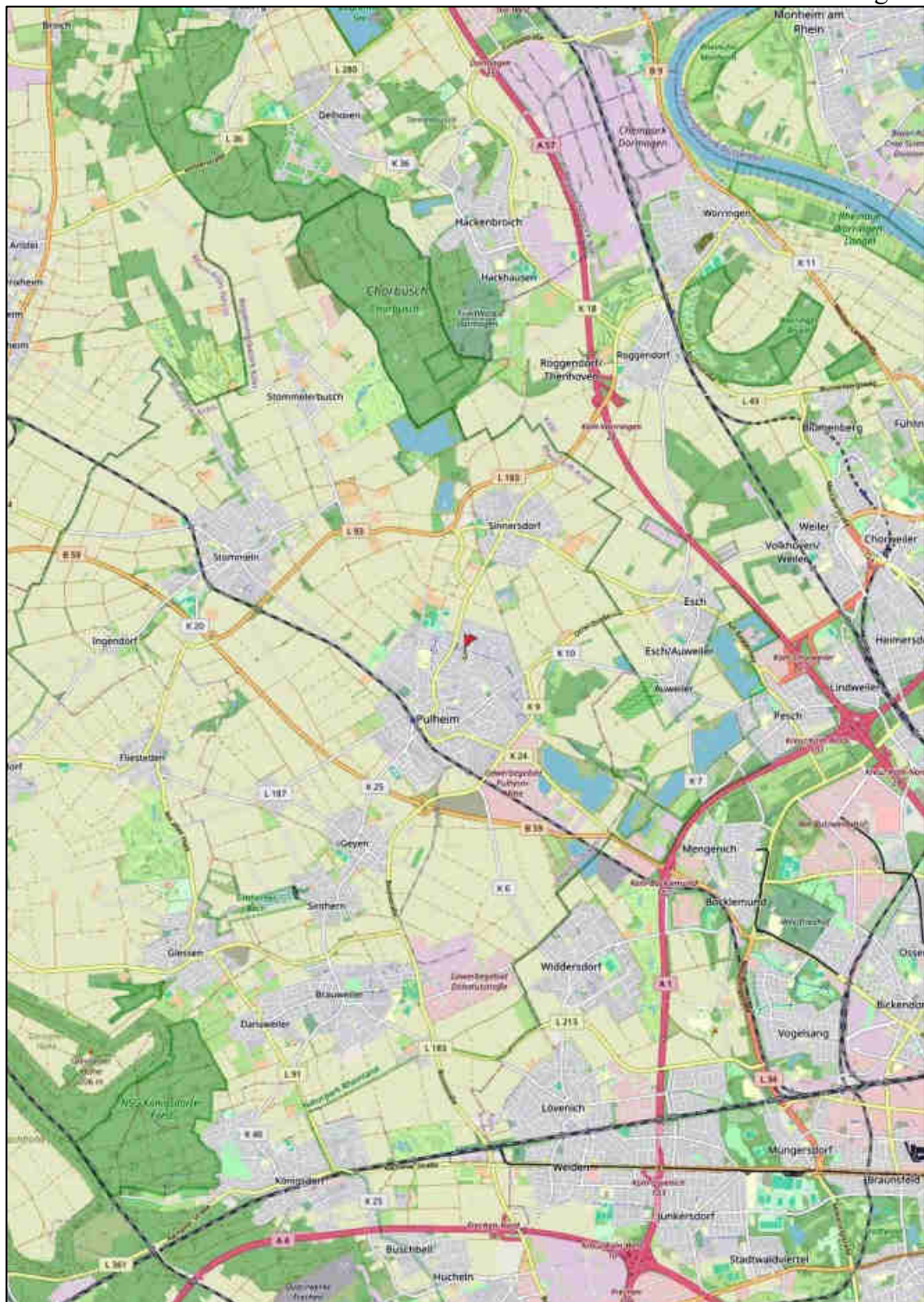
Auszug aus der Flurkarte

Anlage 7



Stadtplanausschnitt
(© OpenStreetMap contributors)

Anlage 8



Übersichtskarte
(© OpenStreetMap contributors)