

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

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück Windmühlenstraße XX, 50129 Bergheim-Büsdorf,
bebaut mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 9/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 27.04.2023
Ortstermin am	: 03.07.2023
Wertermittlungstichtag	: 03.07.2023
Qualitätsstichtag	: 03.07.2023
Verkehrswert	: EUR 447.000,-
Zubehör	: EUR 3.000,-

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

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	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	18
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	22
4.4	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	24
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 39, Flurstück 1562	27
5.1	Bodenwertermittlung	27
5.2	Sachwertverfahren	27
5.3	Ertragswertverfahren	27
5.4	Verkehrswertermittlung	27
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	28
7	Literatur / Unterlagen	32
8	Anlagen	33

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 27.04.2023 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 2321 eingetragenen, mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebauten, Grundstücks

Gemarkung Hüchelhoven, Flur 39, Flurstück 1562, Gebäude- und Freifläche: "Windmühlenstraße XX" in der Größe von 1.489 m²

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 03.07.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- Herr XX, Geschäftsführer der Eigentümerin

anwesend.

Anläßlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zur Wohnhaus-Dachspitze ist kein Zugang vorhanden, so daß diese nicht von innen besichtigt werden konnte.

Vom Nebengebäude wurden unmaßstäbliche Grundrißzeichnungen angefertigt. Im Übrigen wurden die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrißzeichnungen des Wohnhauses dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist derzeit unbewohnt.

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 : 50129 Bergheim-Büsdorf
Windmühlenstraße XX

Eigentümerin lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Hüchelhoven, Blatt 2321, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7
Gemarkung	: Hüchelhoven
Flur	: 39
Flurstück	: 1562
Größe	: 1.489 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 15.05.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Rande von Bergheim-Büsdorf an der "Windmühlenstraße", ca. 300 m vom Ortskern entfernt. Das Zentrum von Bergheim ist ca. 12 km entfernt. Die "Windmühlenstraße" ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Rückwärtig grenzt das Grundstück an den unbefestigten Wirtschaftsweg "Am Frohnhofspfad". Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich der Stadtteile ca. 66.000 Einwohner. Der ländlich/dörfliche Ortsteil Büsdorf hat ca. 1.400 Einwohner.

¹ Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 2321, letzte Änderung 23.03.2023, Abdruck vom 05.05.2023

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

Ein Kiosk/Backshop für den einfachen täglichen Bedarf ist in Büsdorf vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Oberaußem/Niederaußem (ca. 3,5 km) vorhanden. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind in Pulheim (ca. 8,5 km) und in der Kernstadt Bergheim vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Büsdorf vorhanden. Grundschulen und weiterführende Schulen können im Stadtgebiet von Bergheim besucht werden.

Die Stadtverwaltung sowie die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befinden sich in Bergheim.

Die Verkehrslage ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Köln-Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen – Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 12 km entfernt. Die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 10 km entfernt. Die nächstgelegenen Regionalbahnhöfe befinden sich in Pulheim-Stommeln (ca. 5 km) und in Quadrath-Ichendorf (ca. 9 km). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 22 km entfernt gelegen.

Die umliegende Bebauung setzt sich im Bereich der "Windmühlenstraße" aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber ist ein im Bauzustand befindliches Wohn-/Bürogebäude mit angrenzendem Garagengebäude vorhanden. Nordöstlich des rückwärtig angrenzenden Wirtschaftsweges sind umliegend unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grünland- und Ackergrundstücke vorhanden.

Das Braunkohlekraftwerk "Niederaußem" ist ca. 3 km westlich von Büsdorf gelegen.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.489 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 20 m an die "Windmühlenstraße" und im Nordosten mit einer Breite von ca. 11 m an den Wirtschaftsweg "Am Frohnhofspfad". Das Grundstück ist zwischen ca. 22 m und maximal ca. 108 m tief.

Das Grundstück ist leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 17.05.2023 sind für dieses Grundstück im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises 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.

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 Markscheidewesen & Bergschäden vom 19.05.2023 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

In der Flurkarte (siehe Anlage 26) ist das, rückwärtig des Innenhofes gelegene, Werkstattgebäude breiter dargestellt, als es in der Örtlichkeit ist. Ferner ist der rückwärtige Anbau an das Werkstattgebäude gar nicht verzeichnet. Die Gebäude/-teile sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

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

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluß. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 31.05.2023 ist die Erschließungsanlage "Windmühlenstraße" als öffentliche Straße erstmalig hergestellt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist der vordere, südwestliche, Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt, der rückwärtige, nordöstliche, an den Wirtschaftsweg angrenzende, Bereich als "Fläche für die Landschaft".

Die umliegende Bebauung setzt sich im vorderen Bereich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber ist ein im Bauzustand befindliches Wohn-/Bürogebäude mit angrenzendem Garagengebäude vorhanden.

Bei diesem Grundstücksbereich handelt es sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., daß sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muß.

Das vorliegende Grundstück ist, aufgrund seiner Größe bzw. Tiefe, planungsrechtlich differenziert zu betrachten. Eine Bebauung des restlichen, rückwärtigen Grundstücksbereiches ist, aufgrund der mangelnden Erschließung, nicht möglich. Ferner würde es sich in diesem Bereich um eine Bebauung in zweiter Reihe handeln. Bei diesem restlichen Grundstücksbereich handelt es sich somit um Hinterland (Gartenland).

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Baubeschreibung

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Die Hofstelle besteht aus einem Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau, einem Nebengebäude und einem Werkstattgebäude.

Das **Wohnhaus** besteht aus einem Haupthaus und einem rückwärtigen Anbau. Das Haupthaus ist einseitig angebaut, vollunterkellert, zweigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß erstellt. Der Anbau ist einseitig angebaut, nicht unterkellert, eingeschossig erstellt. Im Anbau sind ein Flur und ein Duschbad vorhanden, die vom Wohnzimmer des Haupthauses zu begehen sind. Ferner ist hier rückwärtig eine, vom Innenhof aus zu begehenden, Waschküche vorhanden.

Das **Nebengebäude** ist einseitig grenzständig und tlw. angebaut, nicht unterkellert, eingeschossig, tlw. mit ausgebautem Dachgeschoß und tlw. mit nicht ausgebautem Dachgeschoß erstellt. Der Trakt zur "Windmühlenstraße" hin ist, ohne das Beantragen einer Baugenehmigung, wohnraumähnlich ausgebaut. Es sind ein (Hobby-)Raum mit abgeteilter Küche und ein Duschbad mit Sauna vorhanden. Von der Küche kann eine Empore im Dachgeschoß begangen werden. Der (Hobby-)Raum ist bis unter das Dach offen. Der rückwärtige Trakt ist nicht ausgebaut. Hier sind im Erdgeschoß ein Abstellraum und ein ehem. Stall und im nicht ausgebauten Dachgeschoß ein Speicherraum vorhanden.

Rückwärtig wird der Innenhof durch ein tlw. angebautes/grenzständiges, eingeschossiges **Werkstattgebäude** abgegrenzt. Rückwärtig/gartenseitig ist ein Anbau als Erweiterung vorhanden. Das Werkstattgebäude wird zu Abstellzwecken genutzt.

Die Ursprungsbaujahre der Gebäude sind unbekannt. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erfolgte der Wiederaufbau des kriegszerstörten **Wohnhauses** ca. 1953¹. Ca. 1968² erfolgte die Verblendung des Wohnhauses mit Sparklinkern. Ca. 1996³ erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses mit der Erstellung der rückwärtigen Dachgaube.

Das **Nebengebäude** wurde im straßenseitigen Bereich, ebenfalls ca. 1953⁴, zu einem Ladenlokal (vermutlich als Hofladen) um-/ausgebaut.

Weitere Bauanträge bzw. Baugenehmigungen zu den Gebäuden sind nicht vorhanden, v.a. nicht zu dem wohnraumähnlichen Um-/Ausbau des Nebengebäudes in der jüngeren Vergangenheit. Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung⁵ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Wohnhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände

Fassade : mit Sparklinkern verblendet

¹ Bauschein vom 04.01.1952 (Bauvorhaben "Aufbau eines kriegszerstörten Hauses"), Rohbauabnahmeschein vom 23.11.1953, Gebrauchs-Abnahmeschein vom 02.12.1953

² Bauanzeige vom 11.09.1968 ("Verklinkerung des Wohnhauses in Büsdorf, Hauptstraße XX")

³ Baugenehmigung vom 09.04.1996 ("Ausbau des Dachgeschosses u. Errichtung einer Dachgaube"), Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage vom 19.09.1996

⁴ Bauschein vom 08.05.1952 ("Errichtung eines Ladenlokals"), Gebrauchs-Abnahmeschein vom 24.11.1953

⁵ 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 baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Decken : Betonkappendecke zwischen Metallträgern über dem Kellergeschoss, im Übrigen z.T. massive Decken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : Betontreppe mit Nadelfilzbelag und Metallhandlauf zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer zum Ober- und Dachgeschoss
- Dächer : Haupthaus: Satteldach mit Betondachstein-eindeckung, ohne Drempe
Anbau: Pultdach mit Betondachsteineindeckung
Hinweis: Gemäß dem Schriftverkehr in der Bauakte hat der Dachstuhl tlw. in der Giebelwand des Wohnhauses auf dem angrenzenden Flurstück 1282/228 Auflager bzw. Verankerungen.
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gußrohren, Alarmanlage; Klimaanlage im Dachgeschoß
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel Bj. 1989, Brenner Bj. 2001) über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen, 6×750 l Heizöl-Kunststofftanks in einer abgemauerten Wanne
Anmerkung: die Heizungsrohre sind z.T. auf Putz verlegt
- Warmwasserver-sorgung : über die Heizung (separater 150 l Warmwasserspeicher)

- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen, isolierverglaste Kunststoff-Dachflächenfenster mit Innenrollo, im Kellergeschoß z.T. einfachverglaste Metallgitterfenster, z.T. Glasbausteinfenster
- Rolläden/Fensterläden : z.T. Holzklappläden, z.T. Kunststoffrolläden
- Türen : Hauseingangstür als Holztür mit Isolierglasfüllung; Ausgangstür im Wohnzimmer als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung mit innenliegenden Sprossen, Holzaußentür mit Glasfüllung zur Waschküche im Anbau, Innentüren z.T. als furnierte, z.T. als lackierte, tlw. strukturierte Holztüren in Holzzargen, im Kellergeschoß als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen, zum Heizungskeller als feuerhemmende Tür
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Dachgaube, mit Schiefer verkleidet; Hauseingangsüberdachung als Holzkonstruktion auf Stützen; zweiläufige, 3-stufige Hauseingangstreppe mit Fliesenbelag, massiver Brüstung und Metallhandlauf; 3-stufige, geflieste Außentreppe mit Metallhandlauf vor dem Ausgang des Wohnzimmers; 3-stufige, geflieste Außentreppe mit Metallhandlauf zur Waschküche im Anbau; geschlossener Kamin im Wohnzimmer des EG; Treppenlift; Einbauschränke in den Abseiten des Dachgeschosses

Zustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Betondachsteindeckung ist überaltert. Die Verfugung der Fassadenverklinkerung ist im unteren Bereich etwas schadhaft. Die Holzklappläden sind tlw. etwas verwittert. Die Fliesenbeläge der zwei rückwärtigen Außentreppen sind schadhaft und z.T. lose.

Verschiedene Innentürblätter weisen Beschädigungen auf und vereinzelt fehlen sie.

Im Kellergeschoss ist im Bereich der Außenwände vielfach Feuchtigkeit, teilweise mit Schimmelbildung, vorhanden. Der Heizkessel ist 34 Jahre¹ alt. Teilweise ist die Wasserinstallation korrodiert.

Der Holzdielenboden im Wohn-/Eßzimmer des Erdgeschosses weist Gebrauchsspuren auf.

Im Bad des Obergeschosses ist im Bereich des Hänge-WC eine Wandfliese gerissen.

4.1 Grundrißenteilung, Ausstattungsmerkmale

Wohnhaus

Kellergeschoß:

Flur : Nadelfilzbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Holz verkleidet, Heizkörper

Kellerraum 1 : Nadelfilzbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Holz verkleidet

¹ Anm.: der Brenner ist jünger

- Heizungskeller/Heiz-
öltankraum : Estrichboden, Wände gestrichen, Decke
unbehandelt
- Kellerraum 2 (mit einer
Holztrennwand unterteilt) : Nadelfilzbodenbelag, Wände verputzt und
gestrichen, Decke z.T. mit Holz verkleidet,
z.T. verputzt und gestrichen
- Anmerkung: Der Nadelfilzbodenbelag ist wohl jeweils auf darunter gelegenen Betonplatten
verlegt.
- Erdgeschoß:
- Diele : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert
- Küche : Laminatboden, Wände tapeziert bzw. mit
Fliesenspiegel, Decke mit Holzpaneelen
verkleidet
- Wohn-/Esszimmer : Holzdielenboden, Wände und Decke tapeziert
- Flur (Anbau) : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit
Holzpaneelen verkleidet
- Duschbad (Anbau) : mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche mit
Glas-Duschabtrennung, Boden gefliest,
Wände raumhoch gefliest, Decke mit
Holzpaneelen verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit z.T. weißen, z.T. blauen
Sanitärobjekten.
- Waschküche : nur von außen zu begehen, Boden gefliest,
Wände verputzt und gestrichen, Decke mit
Holz verkleidet, Waschmaschinenanschluß
und Trockneranschluss
- Obergeschoß:
- Flur : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert

- Zimmer 1, Durchgangs- : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
- Zimmer 2 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
- Zimmer 3 : Laminatboden, Wände tapeziert, Decke tapeziert
- Bad : mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Dachgeschoß:

- Flur : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
- Zimmer 1 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
- Zimmer 2 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert.

Bei der Grundrißeinteilung des Wohnhauses handelt es sich um eine Grundrißanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Der Grundriß stellt sich etwas verwinkelt dar. Es sind gefangene Räume vorhanden. Im Flur und im Duschbad, die beide im Anbau-Bereich gelegen sind, ist lediglich eine lichte Raumhöhe von ca. 2,20 m vorhanden. Im Kellergeschoß ist eine lichte Höhe von 1,94 m vorhanden. Die Waschküche im Anbau ist nur von außen zu begehen.

Nebengebäude

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : z.T. mit Sparklinkern verblendet, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet

Decken	: bereichsweise Holzbalkenzwischendecke, z.T. bis unter das Dach offen
Treppen	: Metallraumspartreppe mit Holzstufen und Metallgeländer zur Empore, offene Holzterre zum Speicher im Dachgeschoß
Dach	: Satteldachdach mit Betondachstein-eindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gußrohren
sanitäre Einrichtungen Duschbad	: mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche mit Glas-Duschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest bzw. mit Holz verkleidet, Holzbalkendecke, Einbausauna. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.
Heizung	: Versorgung über den Heizkessel des Wohnhauses, über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Fußböden	: z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, z.T. Holzboden, z.T. Betonboden, z.T. Betonplatten
Wandbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. mit Holz verkleidet, z.T. unbehandelt
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, einfachverglaste Holzfenster, isolierverglaste Dachflächenfenster

- Rolläden : z.T. elektrisch betriebene Rollläden
- Türen : z.T. isolierverglaste Kunststoffeingangstüren,
z.T. Holzbretteraußentüren, Innentür zum
Duschbad als Kieferlandhaustür in einer
Holzzarge
- bei der BGF-
Berechnung nicht
erfasste Bauteile : Einbausauna im Bad
- Zustand : Das Nebengebäude befindet sich in einem
durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs-
und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende
Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die
einfachverglasten Holzfenster im
rückwärtigen Trakt sind verwittert.

Grundrißanordnung:

Erdgeschoß: (Hobby-)Raum mit abgeteilter Küche und Duschbad,
ehemaliger Stall, Abstellraum

Dachgeschoß: Empore, Speicher.

Anmerkung: Die Geschoßebenen sind zwischen den Räumen z.T. um
zwei Stufen versetzt angeordnet.

Werkstattgebäude

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv, z.T. in Ziegelstein-, z.T. in
Bimsmauerwerk
- Fassade : verputzt und gestrichen, Giebel z.T. mit Holz
verkleidet
Anbau: verputzt und gestrichen, mit
Holzfachwerk

Dächer	: Pultdach mit Betondachsteineindeckung Anbau: Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink, z.T. in Kunststoff
Fußböden	: mit Betonplatten ausgelegt Anbau: roher Betonboden
Wandbehandlung	: unbehandelt Anbau: verputzt und gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
Türen/Tore	: zweiflügeliges Holztor, Metallaußentür mit Glasfüllung
Zustand	: Das Werkstattgebäude befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Bodenbefestigung in Betonplatten liegt z.T. uneben. Die Metallaußentür ist überaltert und die Glasfüllung z.T. gerissen.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird auf 80 Jahre geschätzt.
Die Gesamtnutzungsdauer des Nebengebäudes, wird in Anlehnung an Wohnhäuser, auf 80 Jahre geschätzt.
Die Gesamtnutzungsdauer des Werkstattgebäudes wird, in Anlehnung an Einzelgaragen, auf 60 Jahre geschätzt.

In der Vergangenheit² erfolgten, neben den unter Punkt 4 genannten Maßnahmen, augenscheinlich weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Angaben hierzu konnte Herr XX nicht machen.

Wohnhaus

Dach

- Betondachsteindeckung

Fenster/Außentüren

- isolierverglaste Kunststofffenster (ca. 1990)
- Hauseingangstür (ca. 1993)
- Ausgangstür im Wohnzimmer (ca. 2002)

Leitungssysteme

- Sicherungskasten im EG

Heizungsanlage

- z.T. Heizkörper

Außenwände

- Fassade verklindert

Sanitärräume/Bäder

- Modernisierungen in den Sanitärräumen

Innenausbau

- Maler-/Tapezierarbeiten
- vielfach Bodenbeläge
- Holzinrentüren in Holzzargen

Sonstiges

- Hauseingangsüberdachung
- Beläge der Außentreppen

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.

Nebengebäude

Dach

- Betondachsteindeckung, tlw. Dachstuhl

Fenster/Außentüren

- vielfach Fenster und Außentüren

Leitungssysteme

- Sicherungsschrank

Heizungsanlage

- z.T. Heizkörper

Außenwände

- Fassade z.T. verklindert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet

Sanitärräume/Bäder

- Bad

Innenausbau

- Maler-/Tapezierarbeiten
- vielfach Bodenbeläge.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema¹:

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

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte=4,75

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 (Wiederaufbau-)Baujahr = 1953 Gebäudealter = 70 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 = 70 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 13	+ 24	+ 35	+ 47

gewählte RND-Verlängerung:

+ 15

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände (hier: Fassadenarbeiten)	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
		Punkte=5,50

Nebengeb.

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr < 1943 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 80 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	12 Jahre	21 Jahre	32 Jahre	44 Jahre	56 Jahre

gewählte RND:

25 Jahre

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Werkstattgeb.

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Gebäudealter > 1963 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Gebäudealter = 60 Jahre	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
maßgeb. Alter*) = 60 Jahre =>	9 Jahre	16 Jahre	24 Jahre	33 Jahre	42 Jahre

gewählte RND: 10 Jahre

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

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

Wertermittlungsjahr: 2023					
	(fiktives) Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	-(fiktives) Alter	± Zu-/Abschlag	Restnutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	1953	80 Jahre	-70 Jahre	+15 Jahre (I+M)	= 25 Jahre
Nebengeb.	1943 (g)	80 Jahre	-80 Jahre	+25 Jahre (I+M)	= 25 Jahre
Werkstattgeb.	1963 (g)	60 Jahre	-60 Jahre	+10 Jahre (I+M)	= 10 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Da das Wohnhaus und das Nebengebäude von ähnlicher Ausstattung sind und die Restnutzungsdauer (RND) gleich geschätzt wird, werden sie im Rahmen der weiteren Wertermittlung zu einem Gebäude zusammengefaßt.

¹ Das fiktive Alter dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Alter 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.

Wohnhaus mit Nebengebäude (lt. Aufmaß)Wohnhaus

Kellergeschoß	8,27*8,10	66,99 m ²
Erdgeschoß	8,27*8,10	
	Anbau +2,67*8,81	90,51 m ²
Obergeschoß	8,27*8,10	66,99 m ²
Dachgeschoß	8,27*8,10	66,99 m ²

Nebengebäude

Erdgeschoß	4,50*(16,80+6,05)	102,83 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>394,31 m²</u>

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

Beschreibung	Typ ¹ gem. NHK 2010		
I. Wohnhaus- Haupthaus (unter- kellert, II-geschossig, ausgeb. DG)	2.11	4*66,99	267,96 m ²
II. Wohnhaus- Anbau+Nebengeb., jeweils ausbaut (I-geschossig)	2.23	2,67*8,81+4,50*16,80	99,12 m ²
III. Nebengeb., nicht ausgebaut (I-geschossig)	2.23	4,50*6,05	27,23 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>394,31 m²</u>

<u>Werkstattgebäude</u>	(7,06+2*0,24)*(4,30+2*0,24)	
	+(2,10+2*0,24)*0,65	
	+(6,78+2*0,24)*(5,61+0,24)	80,19 m ²

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010) in Anlehnung an Doppel- und Reihenendhäuser, da teilweise angebaut/grenzständig

4.4 Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Erdgeschoß

Diele	$1,00*2,56+1,48*1,49+1,17*1,04$	5,98 m ²
Küche	$4,40*3,51-0,27*1,89$	14,93 m ²
Wohn-/Esszimmer	$4,04*3,82-1,18*0,79+2,92*4,07$	26,39 m ²
Flur (Anbau)	$1,59*2,23$	3,55 m ²
Bad (Anbau)	$2,21*2,51$	5,55 m ²
insgesamt		<u>56,40 m²</u>

Obergeschoß

Flur	$0,86*2,05$	1,76 m ²
Zimmer 1, Durchgang-	$3,82*4,02$	15,36 m ²
Zimmer 2	$3,00*4,05$	12,15 m ²
Zimmer 3	$4,43*3,54-1,90*0,27$	15,17 m ²
Bad	$2,60*1,48$	3,85 m ²
insgesamt		<u>48,29 m²</u>

Dachgeschoß

Flur	$0,80*0,84+0,91*1,04$	1,62 m ²
Zimmer 1	$1,23*1,60+5,02*3,82-0,73*2,74$ $-0,40*3,85-0,91*3,58/2$	15,98 m ²
Zimmer 2	$1,69*2,77+3,15*3,77-0,10*0,63$ $-0,45*1,34-0,72*1,55/2-0,15*3,77$ $-1,30*3,77/2$	12,32 m ²
insgesamt		<u>29,92 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoß	56,40 m ²
Obergeschoß	48,29 m ²
Dachgeschoß	29,92 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>134,61 m²</u>

Nutzfläche (lt. Aufmaß)**Nebengebäude**Erdgeschoß

(Hobby-)Raum	7,69*3,87	29,76 m ²
--------------	-----------	----------------------

Küche	3,84*5,30	20,35 m ²
-------	-----------	----------------------

Bad	2,48*3,82	9,47 m ²
-----	-----------	---------------------

Dachgeschoß

Empore	3,85*5,48-1,22*1,45	19,33 m ²
--------	---------------------	----------------------

insgesamt		<u>78,91 m²</u>
-----------	--	----------------------------

Anmerkung: Der ehem. Stall, der Abstellraum und der Speicher bleiben hier unberücksichtigt.

WerkstattgebäudeErdgeschoß

Werkstatt/Abstell- raum 1	7,06*4,30+2,10*0,65	31,72 m ²
------------------------------	---------------------	----------------------

Werkstatt/Abstell- raum 2 (Anbau)	6,78*5,61	38,04 m ²
--------------------------------------	-----------	----------------------

insgesamt		<u>69,76 m²</u>
-----------	--	----------------------------

Zusammenfassung

Nebengebäude		78,91 m ²
--------------	--	----------------------

Werkstattgebäude		<u>69,76 m²</u>
------------------	--	----------------------------

Nutzfläche insgesamt		<u>148,67 m²</u>
----------------------	--	-----------------------------

Zusammenfassung

Wohnfläche		134,61 m ²
------------	--	-----------------------

Nutzfläche		<u>148,67 m²</u>
------------	--	-----------------------------

Wohn- und Nutzfläche insgesamt		<u>283,28 m²</u>
--------------------------------	--	-----------------------------

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluß
- Befestigung : Hoffläche z.T. in Basaltpflastersteinen, z.T. in Betonpflastersteinen, Gartenweg mit einer wassergebundenen Decke, Betonbodenplatte hinter dem Werkstattgebäude
- Eingrünung : Rasen, Gehölze, z.T. alter Baumbestand
- Einfriedung : von der Straße Tordurchfahrt in Ziegelstein-/Klinkermauerwerk, hofseitig verputzt und gestrichen, mit Betondachsteinabdeckung, mit einem zweiflügeligen Holztor und einer Holztür zum Innenhof; rückwärtiger Grundstücksbereich, zwischen Werkstatt- und Nebengebäude, mit einer verputzten und gestrichenen Mauer mit Torbogen abgegrenzt; z.T. Metall-Doppelstabzaun, bereichsweise mit Sichtschutzfolie
- Sonstige Anlagen : zweiseitig offener Holzunterstand (als Sitzecken-Überdachung) mit Holzboden, zwei Holzwänden und einem Pultdach mit bituminöser Abdichtung; unterirdische Zisterne zur Gartenbewässerung mit Handschwengelpumpe; Betonformsteine als Pflanzkübel; Metall-Außenleuchten; 6 Stück Holz-Hochbeete; Nadelbaum-Stamm im rückwärtigen Grundstücksbereich mit einem Holzpodest eingefasst.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigung der Hoffläche ist jedoch z.T. uneben und in dem Bereich der Außentreppe (zur Waschküche des Anbaus) abgesackt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 39, Flurstück 1562

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 446.855,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 431.438,- 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 Hüchelhoven, Blatt 2321 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 39, Flurstück 1562, Gebäude- und Freifläche: "Windmühlenstraße XX" in der Größe von 1.489 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.07.2023 somit auf gerundet

EUR 447.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Hüchelhoven, Flur 39, Flurstück 1562, bebaut mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehend aus einem Einfamilienhaus, einem wohnraumähnlich ausgebauten Nebengebäude und einem Werkstattgebäude
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Windmühlenstraße XX 50129 Bergheim-Büsdorf
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1953 Wiederaufbau des kriegszerstörten Wohnhauses (1996 DG-Ausbau) unbekannt Nebengebäude, Werkstattgebäude

Grundstücksgröße	: 1.489 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 134,61 m ² Wohnhaus
Nutzfläche (lt. Aufmaß)	: 78,91 m ² Nebengebäude (wohnraumähnlich) 69,76 m ² Werkstattgebäude
Grundrißeinteilung	: Wohnhaus KG: 2 Kellerraum, Flur, Heizungskeller/ Heizöltankraum EG: Wohn-/Eßzimmer, Küche, Diele, Flur, Duschbad, Waschküche OG: 3 Zimmer, Flur, Bad DG: 2 Zimmer, Flur Nebengebäude EG: (Hobby-)Raum mit abgeteilter Küche und Duschbad, ehem. Stall, Abstellraum DG: Empore, Speicher
Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Be- schränkungen oder Be- anstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden

- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
Anmerkung: Gegenüber dem zu bewertenden Grundstück ist ein eingetragenes Baudenkmal vorhanden, so daß das Grundstück dem Umgebungsschutz¹ nach § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) unterliegt.
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 22.05.2023 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung des Objektes : das Objekt ist derzeit unbewohnt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : im mittleren Grundstücksbereich ist eine Pool-Wärmepumpenheizung aufgestellt, die der Beheizung des Außenschwimmbekens auf dem benachbarten Flurstück 1282/228 (siehe - 32 K 3/23 -) dient; der Wert der Pool-Wärmepumpe wird auf
EUR 3.000,-
geschätzt.
im Übrigen ist kein Zubehör vorhanden

¹ Anmerkung: Auch der Eigentümer bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, der in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken kann.

Hinweis : Die Ursprungsbaujahre der Gebäude sind unbekannt. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das kriegszerstörte Wohnhaus ca. 1953 wiederaufgebaut und im DG ca. 1996 ausgebaut. Das Nebengebäude wurde ca. 1953 bereichsweise zu einem Ladenlokal umgebaut. Weitere Bauanträge bzw. Baugenehmigungen zu den Gebäuden sind nicht vorhanden, v.a. nicht zu dem wohnraumähnlichen Um-/Ausbau des Nebengebäudes in der jüngeren Vergangenheit. Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten wurde bei der Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.

Wertermittlungstichtag : 03.07.2023

Verkehrswert : **EUR 447.000,-**

Zubehör : **EUR 3.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 31.07.2023

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

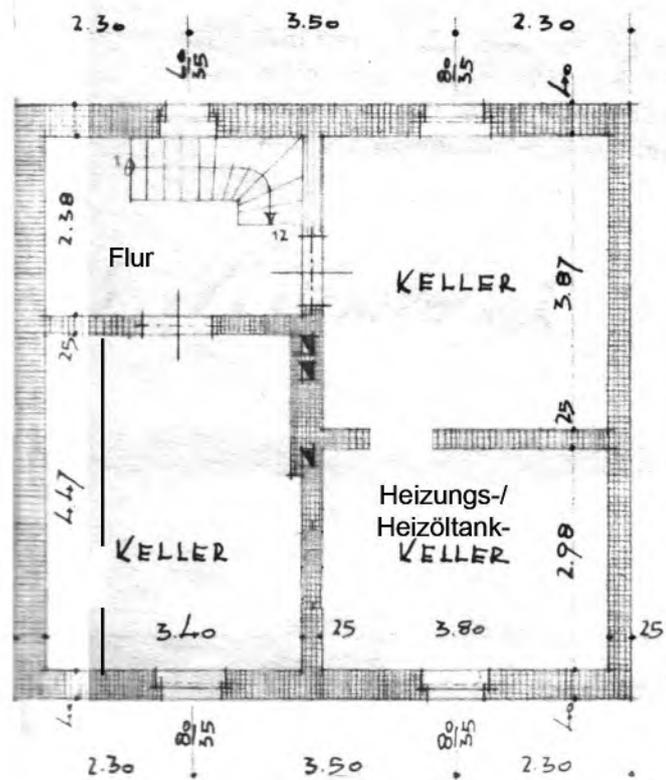
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken 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 für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

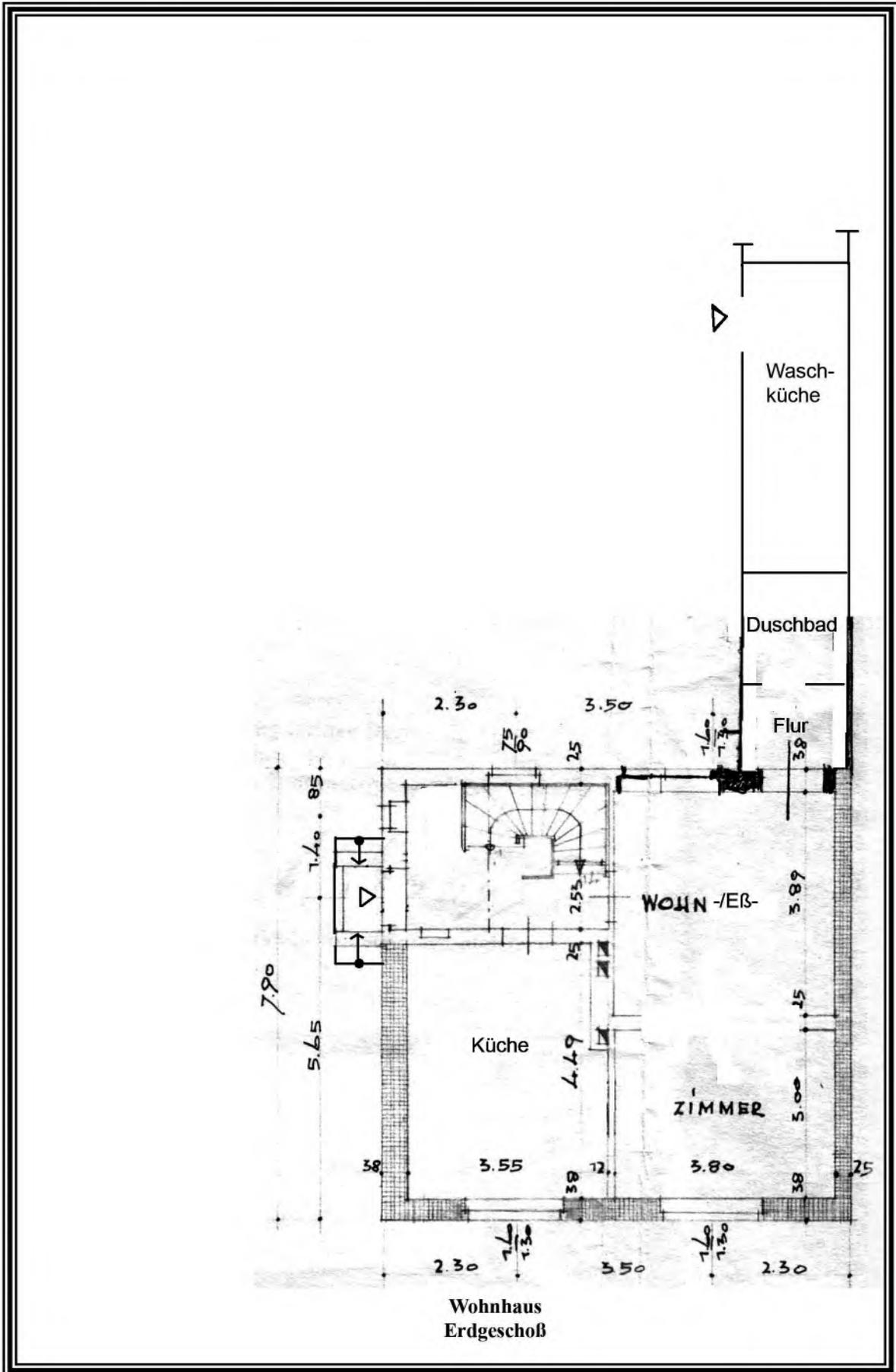
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 2321, letzte Änderung 23.03.2023, Abdruck vom 05.05.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 10.05.2023
- Luftbild (www.tim-online.nrw.de) vom 30.06.2023
- eine Bauakte der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim vom 15.05.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 17.05.2023
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 19.05.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 31.05.2023
- Bauplanungsrecht: Auszug/Kopie des Flächennutzungsplanes
- 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 Bergheim vom 22.05.2023
- Denkmalrechtliche Auskunft der Stadt Bergheim vom 25.05.2023

8 Anlagen

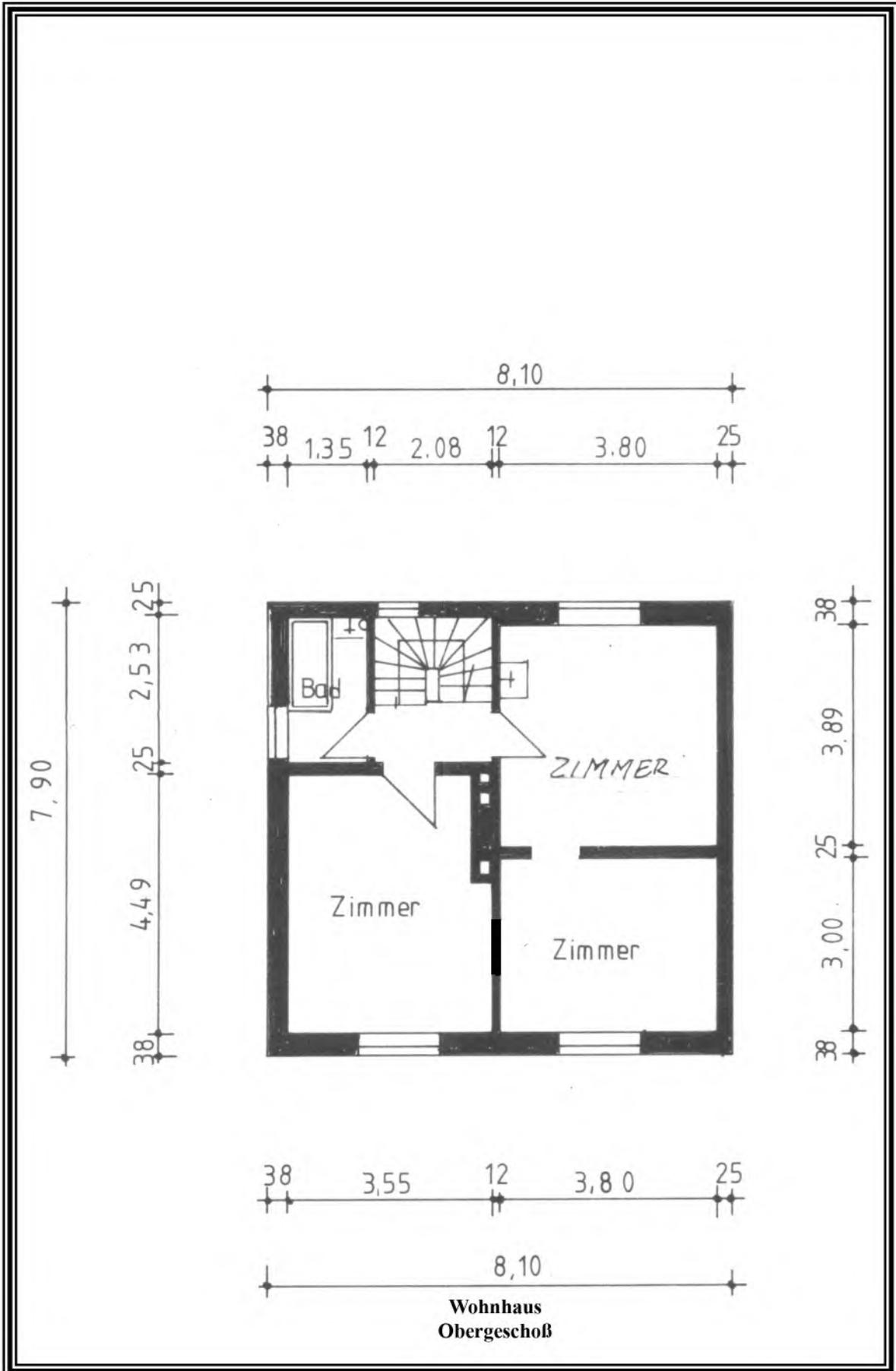
- Anlage 1 bis 19 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 20 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses mit Nebengebäude auf der
Grundlage der Normalherstellungskosten
(NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 21 bis 24 : Grundrisse Wohnhaus
- Anlage 25 : Grundrisse Nebengebäude
- Anlage 26 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 27 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 28 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



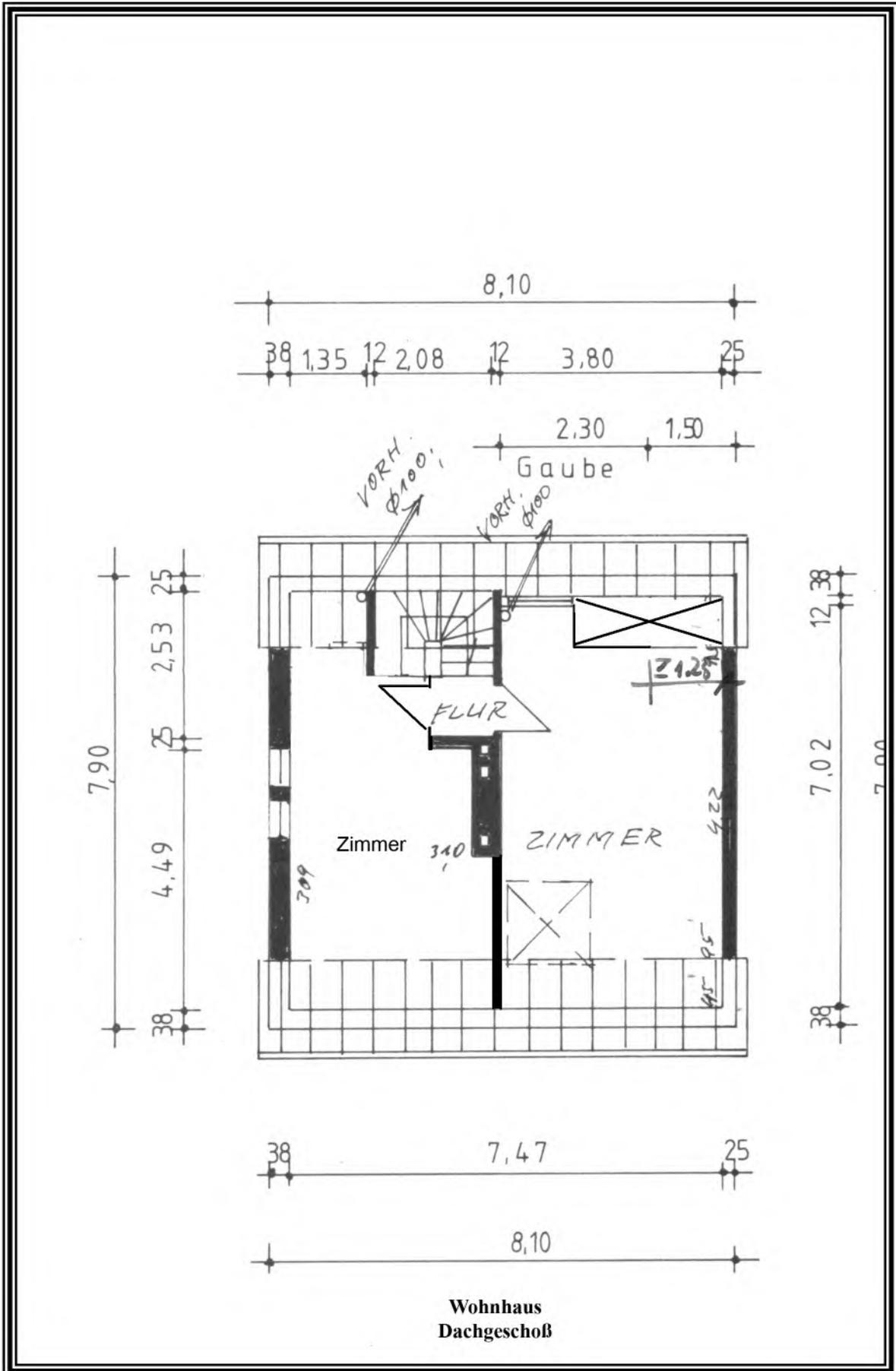
Wohnhaus
Kellergeschoß



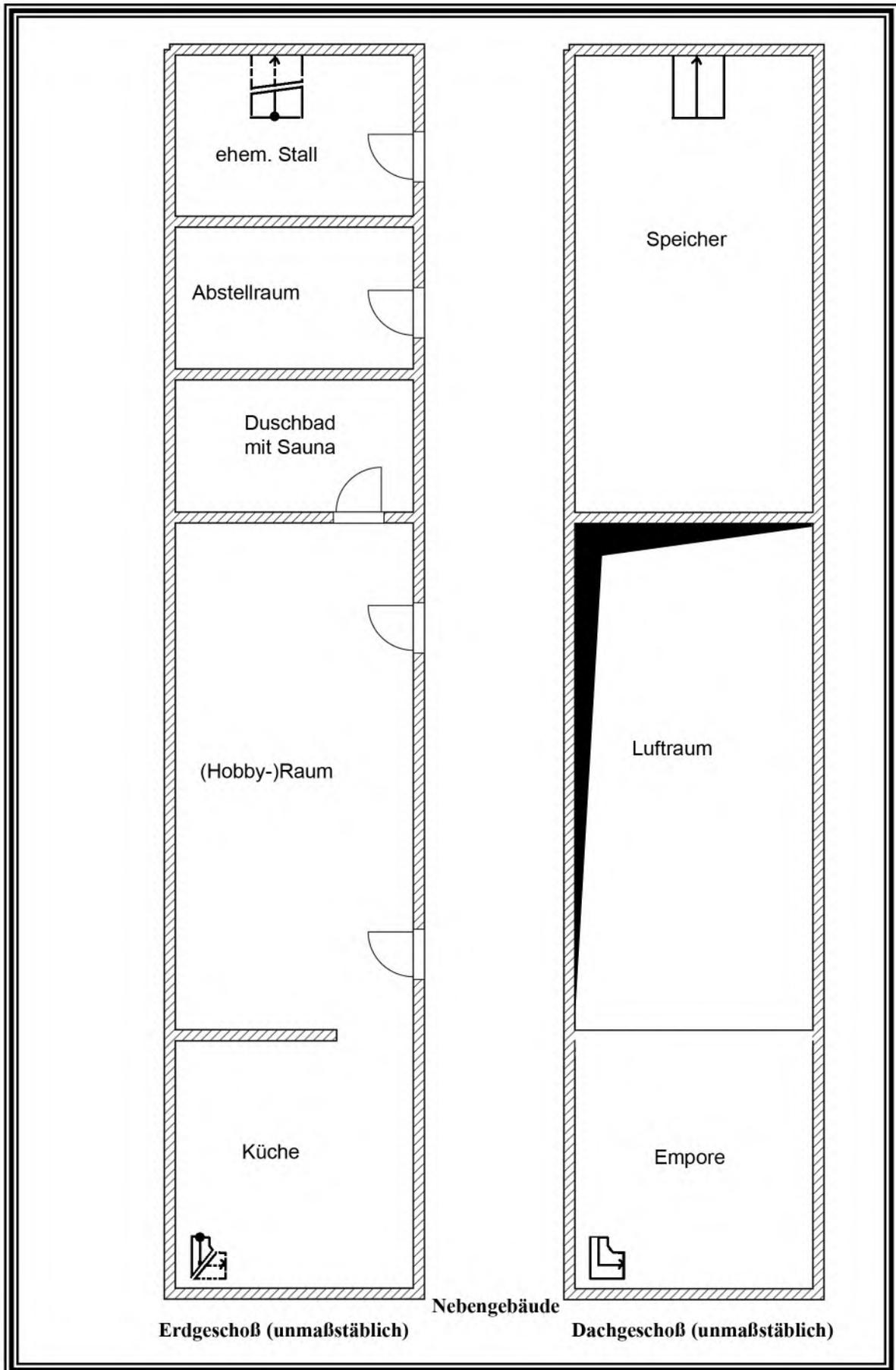
Grundrißzeichnung



Grundrißzeichnung



Grundrißzeichnung



Erdgeschoß (unmaßstäblich)

Nebengebäude

Dachgeschoß (unmaßstäblich)