

**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 die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoß  
mit dem Sondernutzungsrecht an einer weiteren 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß  
sowie zwei PKW-Garagenstellplätze Nr. 2  
Habichtweg XX, 50189 Elsdorf-Esch



in dem Zwangsversteigerungsverfahren ./.  
- 32 K 13/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Auftrag vom : 17.05.2023  
Ortstermin am : 25.07.2023  
Wertermittlungsstichtag : 25.07.2023  
Qualitätsstichtag : 25.07.2023

**Verkehrswert : EUR 287.000,-**

## **Inhaltsverzeichnis**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Einleitung   | 3  |
| 2   | Definition des Verkehrswertes  | 4  |
| 3   | Grundstücksangaben   | 5  |
| 3.1 | Allgemeine Angaben   | 5  |
| 3.2 | Lage des Grundstücks   | 8  |
| 3.3 | Beschreibung des Grundstücks   | 9  |
| 4   | Baubeschreibung  | 11 |
| 4.1 | Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)                              | 19 |
| 4.2 | Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)                          | 21 |
| 4.3 | Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen   | 22 |
| 5   | Wertermittlung des 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstück 217 | 23 |
| 5.1 | Bodenwertermittlung  | 23 |
| 5.2 | Ertragswertverfahren   | 23 |
| 5.3 | Vergleichswertverfahren  | 23 |
| 5.4 | Verkehrswertermittlung   | 23 |
| 6   | Zusammenfassung, sonstige Angaben  | 25 |
| 7   | Literatur / Unterlagen   | 29 |
| 8   | Anlagen  | 30 |

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 17.05.2023 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Esch, Blatt 1672 eingetragenen 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstück 217, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Habichtweg XX" in der Größe von 929 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, zwei Kellerräumen im Kellergeschoss sowie zwei Garagen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, sowie weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, die im Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-A gekennzeichnet ist, sowie dem Sondernutzungsrecht an sämtlichen Räumen des Dachgeschosses,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 25.07.2023, 9.30 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie dem Gutachten des Unterzeichneten vom 26.01.2022, anlässlich dessen Erstellung auch eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnungen und des Garagengebäudes am 04.06.2021 stattfand, erstellt worden.

Die Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 2 gemäß Aufteilungsplan erstreckt sich über das Obergeschoß. Hiermit ist, wie bereits erwähnt, u.a. das Sondernutzungsrecht an sämtlichen Räumen im Dachgeschoß verbunden; diese Räumlichkeiten sind zu einer in sich baulich abgeschlossen, weiteren Wohneinheit (im Weiteren als Whg 3 bezeichnet) ausgebaut.

Ob das Objekt noch vermietet ist oder zwischenzeitlich leer steht, kann nicht abschließend gesagt werden.

## **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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

### **3 Grundstücksangaben**

#### **3.1 Allgemeine Angaben**

|  |  |
|--|--|
| Stadt  | : 50189 Elsdorf-Esch<br>Habichtweg XX              |
| Eigentümer lt.<br>Grundbuch                      | : - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Amtsgericht                                      | : Bergheim   |
| Wohnungs- und<br>Teileigentums-<br>grundbuch von | : Esch, Blatt 1672, Best.-Verz. lfd. Nr. 1         |
| Gemarkung  | : Esch   |
| Flur   | : 9  |
| Flurstück  | : 217  |
| Größe  | : 929 m <sup>2</sup>                               |
| Miteigentumsanteil                               | : 1 / 2  |

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : 1 / 2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstück 217, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Habichtweg XX" in der Größe von 929 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, zwei Keller-räumen im Kellergeschoss sowie zwei Garagen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

Diesem Sondereigentum ist ein Sonder-nutzungsrecht an der Fläche, die sich in östlicher Richtung an das Haus anschließt und im Lageplan zur UR-Nr. 2134/99 mit den Buchstaben A-B-C-D-E-A gekennzeichnet ist, sowie das Sondernutzungsrecht an sämtlichen Räumen des Dachgeschosses zugeordnet.

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Esch, Blatt 1672, letzte Änderung 28.03.2023, Abdruck vom 23.05.2023

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

- Baulasten<sup>1</sup>** (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks) (gemäß Auskunft der Stadt Elsdorf vom 25.05.2023) : Baulastenblätter Nr. 272 (bzw. 273), jeweils Seite 1  
Verpflichtung zu Lasten unseres Grundstücks in 50189 Elsdorf Habichtweg XX+XX , Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstücke 216+217 (bzw. 215+217) hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit dem angrenzenden Flurstück 215 (bzw. 216) der Flur 9 in der Gemarkung Esch ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast)
- Baulasten<sup>2</sup>** (zugunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten der Flurstücke 215 und 216) (gemäß Auskunft der Stadt Elsdorf vom 25.05.2023) : Baulastenblatt Nr. 271, Seite 1  
Verpflichtung zu Lasten unseres Grundstücks in 50189 Elsdorf Habichtweg XX+XX , Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstücke 216+215 hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit dem angrenzenden Flurstück 217 der Flur 9 in der Gemarkung Esch ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast).

---

<sup>1</sup> Durch diese Eintragung ist z.B. der Überbau (vgl. Punkt 3.3) vom angrenzenden Flurstück 217 auf das zu bewertende Grundstück öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, abgesichert. Dieses Recht wirkt sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

### **3.2 Lage des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Elsdorf, am Rande des Stadtteils Esch, an der Straßenecke "Habichtweg/Magdalenenstraße", ca. 2 km vom Zentrum der Kernstadt Elsdorf entfernt. Der "Habichtweg" und die "Magdalenenstraße" sind jeweils als wenig befahrene Anliegerstraßen anzusprechen, wobei die "Magdalenenstraße" direkt nach dem zu bewertenden Grundstück in einen nicht ausgebauten Wirtschaftsweg übergeht. Ca. 1.300 m südwestlich befindet sich der Tagebau "Hambach". Die Sophienhöhe (Tagebau-Abraumhalde) ist ca. 5 km entfernt. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Elsdorf hat einschließlich aller Stadtteile ca. 22.500 Einwohner. Der Stadtteil Esch hat ca. 2.600 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Elsdorf vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Esch vorhanden. Eine Gesamtschule kann in Elsdorf besucht werden. Gymnasien sind in Bedburg sowie in Bergheim (jeweils ca. 8 km) vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 6 km Entfernung befindet sich die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die nächstgelegene Auffahrt "Elsdorf" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln - Olpe darstellt, ist ca. 10 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof (Regionalbahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg) befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 7 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 350 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 33 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend unbebaute, tlw. zur Pferdehaltung genutzte, Grünland-Grundstücke vorhanden.



Durch den nahegelegenen Braunkohletagebau "Hambach" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Elsdorf hinausgehen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden. Anmerkung: Nördlich, in ca. 30 m Entfernung, verläuft eine Hochspannungsfreileitungstrasse.

### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück ist 929 m<sup>2</sup> groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten an den "Habichtweg" und im Nordwesten an die "Magdalenenstraße".

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 26.05.2023 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.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht 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 Markscheidewesen & Bergschäden vom 05.06.2023 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einem Garagengebäude bebaut. Es ist in 2 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

---

<sup>1</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

Gemäß dem Luftbild und den baubehördlichen Unterlagen ist der westliche Wohnhaus-Anbau von dem Nachbar-Flurstück 216 auf einer Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup> auf das vorliegende Flurstück 217 überbaut. Dieser Überbau ist zu dulden, wenn dem Eigentümer Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last gelegt werden kann und nach der Grenzüberschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben wurde (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde. Der Nachbar wird durch eine Geldrente entschädigt, für deren Höhe die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Das Rentenrecht geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und ist nicht eintragbar (§ 914 Abs. 3 BGB); der Rentenberechtigte kann im Übrigen jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft (§ 915 BGB).

Einer Nutzungseinbuße für den Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks durch den Überbau steht somit eine Geldrente für den Zeitraum des Überbaus als Entschädigung gegenüber. Aufgrund der kleinen überbauten Fläche von nur ca. 4 m<sup>2</sup> ist die sich aus der Differenz (Nutzungseinbuße=Bodenwertminderung - Überbaurente) rechnerisch ergebende Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks so geringfügig (<EUR 500,-), dass sie für die Höhe des Verkehrswertes nicht maßgeblich ist. Auf eine gesonderte Ermittlung wird daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verzichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. *Die Erschließungsanlage "Habichtweg" ist noch nicht erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 24.05.2023 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) noch nicht abgegolten. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen geschätzten Abschlag berücksichtigt.* Einmalige Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen in der Stadt Elsdorf nicht an. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) ist möglich.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Ferner liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Ortslagenabgrenzungssatzung.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

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

Der unbebaute, nordöstliche, Grundstücksbereich ist aufgrund der Ortsrandlage nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind.

#### **4 Baubeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem grenzständigen Garagengebäude bebaut.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 erstreckt sich über das Obergeschoss und ist verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Räumen im Dachgeschoss, welche zu einer 3. Wohnung ausgebaut sind. In dem Mehrfamilienhaus befinden sich somit insgesamt 3 Wohneinheiten.

In dem Garagengebäude sind insgesamt drei Stellplätze vorhanden, die jedoch baulich nicht voneinander getrennt sind. Die zwei östlichen Garagenstellplätze sind gemäß Aufteilungsplan der Einheit Nr. 2 zugeordnet.

---

<sup>1</sup> § 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.

Gemäß den vorliegenden, baubehördlichen, Unterlagen wurde mit dem Bau des **Wohnhauses**, zunächst mit zwei Wohnungen (im EG bzw. OG), ca. 1974<sup>1</sup> begonnen und die Fertigstellung erfolgte vermutlich ca. 1978. Die Aufteilung in Wohneigentum (Nr. 1 und 2) erfolgte ca. 2000. Die Genehmigung des Dachgeschossausbaus (zur Wohnung 3, Sondernutzungsrecht zur Nr. 2) erfolgte 2007<sup>2</sup>, war aber gemäß den vorliegenden Unterlagen bereits vorher<sup>3</sup> vorhanden.

Das **Garagengebäude** wurde ca. 1979<sup>4</sup> erstellt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>5</sup> fußt auf den Erkenntnissen der Ortstermine sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### **Mehrfamilienhaus**

#### **Gemeinschaftseigentum**

##### **Rohbau**

Fundamente : massiv

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

Fassade : z.T. in Klinkermauerwerk, z.T. verputzt und gestrichen

Decken : z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen

Treppen : Betontreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer mit Holzverkleidung zu den Geschossen

---

<sup>1</sup> Baugenehmigung vom 31.10.1974 (Bauvorhaben "Errichtung eines Zweifamilien-Wohnhauses"), Rohbauabnahmeschein vom 09.12.1977

<sup>2</sup> Baugenehmigung vom 18.01.2007 (Bauvorhaben "Ausbau des DG")

<sup>3</sup> Anmerkung: es gibt eine Grundrisszeichnung vom Dachgeschoss "Aufmaß vom 15.03.99"

<sup>4</sup> Baugenehmigung vom 16.05.1979 (Bauvorhaben "Errichtung einer Garage")

<sup>5</sup> 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.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Dach                   | : Satteldach mit Betondachsteindeckung  |
| Dachentwässerung       | : Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink, z.T. in Kunststoff   |
| Schornsteine           | : zwei Schornsteine ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk, davon einer mit Metallabdeckung  |
| Ausbau<br>Installation | : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren   |
| Heizung                | : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen, Kunststoff-Heizöltanks  |
| Fußböden               | : im Treppenhausflur Kunststeinbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden   |
| Wandbehandlung         | : im Treppenhausflur Buntsteinputz, im Kellergeschoss verputzt und gestrichen   |
| Deckenbehandlung       | : im Treppenhausflur verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss verputzt und gestrichen   |
| Fenster                | : isolierverglaste Kunststofffenster (3-fach Verglasung), isolierverglaste Holzdachflächenfenster, im Treppenhausflur z.T. Glasbausteinfenster, z.T. isolierverglaste Metallfenster, im Kellergeschoss einfach verglase Metallgitterfenster |
| Rollläden              | : Kunststoffrollläden   |

- Türen : Hauseingangstürelement als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren, zur Whg 3 im DG als Kieferlandhaustür, in Holzzargen, Innentüren im Kellergeschoss z.T. als Holzbrettertüren, z.T. als Metalltüren, z.T. als feuerhemmende Türen
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Isolierung : die Klinkerfassade ist mit einer Kerndämmung aus 2 cm Polystyrolplatten wärme-gedämmt
- besondere Ausstattungsmerkmale : Eingangsüberdachung als auskragende Betonplatte, seitlich mit einem Windfang als Metall-Kunststoffkonstruktion; zweistufiges Hauseingangspodest in Betonpflastersteinen; Terrasse auf einem massiven Sockel mit Holzdielenbelag und Holzgeländer; Balkon als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag und Metallgeländer mit Holzverkleidung; Kelleraußentreppe in Beton mit Metallhandlauf
- Zustand : Das Mehrfamilienhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Gebäude in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel<sup>1</sup> vorhanden:

---

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Bauschäden und Baumängeln im Inneren des Gebäudes beruhen auf den Erkenntnissen des Ortstermines vom 04.06.2021. Es wird davon ausgegangen, daß diese Mängel bisher nicht behoben wurden.

Die Fassade ist fleckig und der Putz und die Ziegelsteinfassade weisen z.T. Beschädigungen auf. Im Sockelbereich ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

Das erneuerte Hauseingangstürelement ist nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Die Eingangsüberdachung weist Abplatzungen auf. Der seitliche Windfang ist nicht ordnungsgemäß befestigt und eine Kunststofffüllung fehlt.

An der auskragenden Betonplatte des Balkons sind Risse und Beschädigungen sowie Feuchtigkeit vorhanden. Das Holzgeländer der Terrasse ist verwittert.

Im Bereich der Kelleraußentreppe ist Feuchtigkeit vorhanden und das Geländer fehlt.

Die Kunststoffrollläden sind z.T. beschädigt.

Im Kellergeschoss ist im Bereich der Kelleraußenwände z.T. Feuchtigkeit vorhanden. Der Kunststeinbodenbelag im Treppenhausflur weist z.T. leichte Beschädigungen auf.

**Wohnungseigentum Nr. 2 und Whg 3 (Sondernutzungsrecht zu**

**Nr. 2)**

**Sondereigentum**

Sanitäre Einrichtg.

Whg 2, Obergeschoss

: Bad, mit Stand-WC, Waschtisch, Dusche mit Glasduschabtrennung und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.

|  |  |
|--|--|
|  | Gäste-WC, (2021 als Abstellraum: Sanitärobjekte deinstalliert), Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber tapeziert. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit grauen Sanitärobjekten.  |
| Whg 3, Dachgeschoss (Sondernutzungsrecht zu Nr. 2) | : Bad, mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.  |
| Warmwasserversorgung                               | : über Durchlauferhitzer   |
| Fußböden   | : z.T. gefliest, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Laminatboden  |
| Wandbehandlung                                     | : z.T. tapeziert, z.T. gefliest  |
| Deckenbehandlung                                   | : verputzt und gestrichen  |
| Türen  | : Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen   |
| Zustand  | : Die Wohnungen Nr. 2 (OG) und 3 (DG, Sondernutzungsrecht zu Nr. 2) konnten, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befinden sich die Wohnungen Nr. 2 (OG) und 3 (DG, Sondernutzungsrecht zu Nr. 2) in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel <sup>1</sup> vorhanden: Im Flur des |

---

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Bauschäden und Baumängeln im Inneren des Gebäudes beruhen auf den Erkenntnissen des Ortstermines vom 04.06.2021. Es wird davon ausgegangen, daß diese Mängel bisher nicht behoben wurden.



Obergeschosses sind die Bodenfliesen vereinzelt gerissen.

Der Fliesenbelag des Balkons ist alt und weist Beschädigungen/Risse auf.

Im Bad ist im Deckenbereich ein Entwässerungsrohr nicht ordnungsgemäß verkleidet.

Grundrisseinteilung:

Wohnung Nr. 2, Obergeschoss:

Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche mit Spind, Flur/Garderobe, Gäste-WC, Bad, Abstellraum, Balkon

Wohnung Nr. 3, Dachgeschoss (Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 2):

Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad.

Bei den Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen entsprechen.

Die zwei wohnungsergänzenden Kellerräume Nr. 2 im Kellergeschoss sind massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt.

An Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoss sind ein Vorraum zum Heizöltankraum sowie eine Waschküche vorhanden.

**Garagegebäude**

|                  |   |
|------------------|---|
| Fundamente       | : massiv                                  |
| Wände            | : massiv                                  |
| Fassade          | : in Klinkermauerwerk                     |
| Dach             | : Satteldach mit Betondachsteineindeckung |
| Dachentwässerung | : Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff  |
| Installation     | : Stromanschluss                          |

|                |   |
|----------------|---|
| Fußböden       | : glatt gestrichener Betonboden   |
| Wandbehandlung | : z.T. unbehandelt, z.T. verputzt   |
| Fenster        | : einfach verglaste Metallgitterfenster   |
| Tore/Tür       | : Metallschwingtore, Kunststoffaußentür mit Isolierglasfüllung  |
| Zustand        | : Das Garagengebäude konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Garagengebäude in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel <sup>1</sup> vorhanden: Die Dachentwässerung ist alt und schadhaft. Bereichsweise ist eine provisorisch abgestützte Zwischendecke vorhanden. Die Tore sind tlw. verbeult und die Führungsschienen innen sind tlw. nicht vollständig erstellt. Die Außentür ist nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Die Zufahrt zu dem westlichen Stellplatz (Nr. 1 gemäß Aufteilungsplan) weist ein Loch auf. Im Bereich des Stellplatzes Nr. 1 ist noch eine Trennwand vorhanden, die tlw. Feuchtigkeit aufweist, mit Putzschäden. |

---

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Bauschäden und Baumängeln außen und im Inneren des Gebäudes beruhen auf den Erkenntnissen des Ortstermines vom 04.06.2021. Es wird davon ausgegangen, daß diese Mängel bisher nicht behoben wurden.

#### 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 <sup>1</sup>                                     | Gesamtnutzungsdauer (GND) |
|---|---------------------------|
| - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,<br>Doppelhäuser, Reihenhäuser | 80 Jahre                  |
| - Mehrfamilienhäuser  | 80 Jahre                  |
| - Einzelgaragen   | 60 Jahre                  |

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Wohnungseigentums in dem Mehrfamilienhaus wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 97 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer des Garagengebäudes wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit (vermutlich ca. 2013) erfolgten am Mehrfamilienhaus/den zu bewertenden Wohnungen verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

##### Fenster/Außentüren

- überwiegender Austausch der Fenster und des Hauseingangstürelements

##### Leitungssysteme

- teilweise Erneuerung der wasserführenden Leitungen im Rahmen der Badsanierungen und Heizungserneuerung

##### Heizungsanlage

- Austausch der Heizung und Heizkörper

##### Sanitärräume

- Modernisierung der Bäder

##### Innenausbau

- teilweise Maler-/Tapezierarbeiten
- teilweise Austausch der Innentüren
- Erneuerung des Holzgeländers und Holzbodenbelags der Terrasse

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

| Modernisierungselemente   | max. Punkte | vorhanden          |
|---|-------------|--------------------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung                | 4           |                    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2           | 1,75               |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           | 0,50               |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2           | 1,75               |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4           |                    |
| Modernisierung von Bädern   | 2           | 1,50               |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen    | 2           | 0,75               |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2           |                    |
| <b>insgesamt</b>  |             | <b>Punkte=6,25</b> |

| GND = 80 Jahre<br>Wertermittlungsjahr = 2023<br>Baujahr = 1978<br>Gebäudealter = 45 Jahre | Modernisierungsgrad             |  |  |  |                                       |
|---|---------------------------------|--|--|--|---------------------------------------|
|   | ≤1 Pkt<br>nicht<br>modernisiert | 4 Pkte<br>kleine Modernisierungen im<br>Rahmen der<br>Instandhaltung | 8 Pkte<br>mittlerer<br>Modernisierungsgrad | 13 Pkte<br>überwiegend<br>modernisiert | ≥18 Pkte<br>umfassend<br>modernisiert |
| Alter = 45 Jahre =>   | + 0                             | + 2  | + 8  | + 17                                   | + 26                                  |

**gewählte RND-Verlängerung:**

**+ 5**

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

| Wertermittlungsjahr: 2023 |         |                           |           |                |                         |
|---------------------------|---------|---------------------------|-----------|----------------|-------------------------|
|                           | Baujahr | Gesamtnutzungsdauer (GND) | - Alter   | ± Zu-/Abschlag | Restnutzungsdauer (RND) |
| Wohnungen                 | 1978    | 80 Jahre                  | -45 Jahre | +5 Jahre (I+M) | <b>= 40 Jahre</b>       |
| Garagen                   | 1979    | 60 Jahre                  | -44 Jahre |                | <b>= 16 Jahre</b>       |

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

<sup>1</sup> gem. 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.

## 4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

### Wohnfläche

#### Wohnungseigentum Nr. 2 Obergeschoss (lt. Bauunterlagen)

|              |  |                            |
|--------------|--|----------------------------|
| Flur         |  | 6,82 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer |  | 17,55 m <sup>2</sup>       |
| Wohnzimmer   |  | 32,71 m <sup>2</sup>       |
| Balkon       |  | 1,87 m <sup>2</sup>        |
| Gästezimmer  |  | 12,22 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum  |  | 1,24 m <sup>2</sup>        |
| Küche        |  | 6,29 m <sup>2</sup>        |
| Spind        |  | 1,76 m <sup>2</sup>        |
| Bad          |  | 5,66 m <sup>2</sup>        |
| Garderobe    |  | 1,88 m <sup>2</sup>        |
| WC           |  | 2,03 m <sup>2</sup>        |
| insgesamt    |  | <u>90,03 m<sup>2</sup></u> |

#### Whg 3 (=Sondernutzungsrecht zu Nr. 2) Dachgeschoss (lt. Aufmaß)

|                |   |                            |
|----------------|---|----------------------------|
| Flur           | $1,18 \cdot 5,93 + 0,90 \cdot 1,29$   | 8,16 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer   | $3,88 \cdot 4,28 + 0,12 \cdot 2,33 - 0,45 \cdot 4,28 - 1,15 \cdot 4,28 / 2$                       | 12,50 m <sup>2</sup>       |
| Kinderzimmer 1 | $2,81 \cdot 3,90 - 2,81 \cdot 0,45 - 2,81 \cdot 1,15 / 2 - 0,38 \cdot 1,25$                       | 7,60 m <sup>2</sup>        |
| Wohnzimmer     | $3,94 \cdot 4,91 - 4,91 \cdot 0,45 - 4,91 \cdot 1,15 / 2 + 3,71 \cdot 0,92$                       | 17,73 m <sup>2</sup>       |
| Kinderzimmer 2 | $3,23 \cdot 3,26 - 3,23 \cdot 0,45 - 3,23 \cdot 1,15 / 2$   | 7,22 m <sup>2</sup>        |
| Küche          | $3,04 \cdot 1,49 + 1,49 \cdot 0,78 / 2 + 1,49 \cdot 2,05 - 3,04 \cdot 0,45 - 3,04 \cdot 1,15 / 2$ | 5,05 m <sup>2</sup>        |
| Bad            | $2,78 \cdot 3,17 - 3,17 \cdot 0,45 - 3,17 \cdot 1,15 / 2$   | 5,56 m <sup>2</sup>        |
| insgesamt      |   | <u>63,82 m<sup>2</sup></u> |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Zusammenfassung                       |                            |
| Wohnungseigentum Nr. 2                | 90,03 m <sup>2</sup>       |
| Whg 3 (=Sondernutzungsrecht zu Nr. 2) | <u>63,82 m<sup>2</sup></u> |
| Wohnfläche insgesamt                  | 153,85 m <sup>2</sup>      |

### 4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Befestigung : Hoffläche z.T. in Betonpflastersteinen, z.T. betoniert
- Eingrünung : Rasen, Gehölze (Lebensbaumhecke)  
(Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 2)
- Einfriedung : z.T. Drahtzaun (Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 2)
- Sonstige Anlagen : Beton-Metall-Mülltonnenabstellboxen im Zugangsbereich; zwei Holzgardenhäuser  
(Sondernutzungsrecht zu Wohnungseigentum Nr. 2).

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

Anmerkung: Entlang der Grenze zum benachbarten Flurstück 216 ist keine Einfriedung vorhanden.

Mit dem Wohnungseigentum **Nr. 2** ist das **Sondernutzungsrecht** an der östlich des Wohnhauses angrenzenden (Garten-)Fläche verbunden, die im Lageplan mit A-B-C-D-E-A gekennzeichnet ist. Die Fläche ist überwiegend mit Rasen eingegrünt und mit Gehölzen bestanden und es sind zwei Holzgardenhäuser vorhanden; eine Teilfläche entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 5 m ist bisher nicht als Garten angelegt.

## **5 Wertermittlung des 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstück 217**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **5.2 Ertragswertverfahren**

*- nicht Bestandteil der Internetversion –*

### **5.3 Vergleichswertverfahren**

*- 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 Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.  
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 318.763,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 315.814,- gegenüber.

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

Da das Objekt anlässlich des Ortstermines, dem 25.07.2023, nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Ertragswert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 286.887,- (EUR 318.763,-\*0,90).

Der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Esch, Blatt 1672 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Esch, Flur 9, Flurstück 217, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Habichtweg XX" in der Größe von 929 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, zwei Kellerräumen im Kellergeschoss sowie zwei Garagen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 25.07.2023, somit auf gerundet

**EUR 287.000,-**

geschätzt.



## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

|   |   |
|---|---|
| Zu bewertendes Objekt                     | : Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss, bestehend aus 3 Zimmern, Küche mit Spind, Flur/Garderobe, Abstellraum, Bad, WC, Balkon und zwei wohnungsergänzenden Kellerräumen, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an den Räumlichkeiten im Dachgeschoß (Wohnung 3, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Flur und Bad), und das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche sowie zwei PKW-Garagenstellplätze (Nr. 2) |
| Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer) | : Habichtweg XX<br>50189 Elsdorf-Esch   |
| Wohnlage                                  | : durchschnittlich  |
| Baujahre                                  | : 1978      Mehrfamilienhaus<br>1979      Garagengebäude  |
| Grundstücksgröße                          | : 929 m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)            | : 90,03 m <sup>2</sup> (Whg. 2 OG)<br><u>63,82 m<sup>2</sup></u> (Whg. 3, DG, SNR zu Whg. 2)<br>153,82 m <sup>2</sup>   |
| Eigentümer lt. Grundbuch                  | : - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -  |
| Eintragungen in Abt. II                   | : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden  |



|   |  |
|---|--|
| Bergschäden                                       | : gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar   |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | : liegen nicht vor   |
| Überbau   | : gemäß dem Luftbild und den baubehördlichen Unterlagen ist der westliche Wohnhaus-Anbau von dem Nachbar-Flurstück 216 auf einer Fläche von ca. 4 m <sup>2</sup> auf das vorliegende Flurstück 217 überbaut  |
| Denkmalliste                                      | : keine Eintragungen vorhanden   |
| Wohnungsbindung                                   | : gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 31.05.2023 ist keine Bindung vorhanden   |
| Nutzung des Objekts                               | : die mittlere Türklingel ist mit "XX" beschriftet<br><br>die oberste Türklingel ist mit "XX" beschriftet; der dazugehörige Briefkasten mit diesem Namen ist zugeklebt<br><br>ob die zu bewertenden Wohnungen und Garagenstellplätze noch vermietet sind, kann nicht gesagt werden |
| WEG-Verwalter / Hausgeld                          | : vermutlich ist kein Verwalter bestellt und wird kein monatliches Hausgeld erhoben  |

- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Eine Besichtigung der Gebäude von innen war anlässlich des Ortstermins, dem 25.07.2023, nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus einer Besichtigung am 04.06.2021 erstellt worden.
- Wertermittlungstichtag : 25.07.2023

**Verkehrswert : EUR 287.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 02.08.2023

W. Otten

## **7 Literatur / Unterlagen**

### Literatur

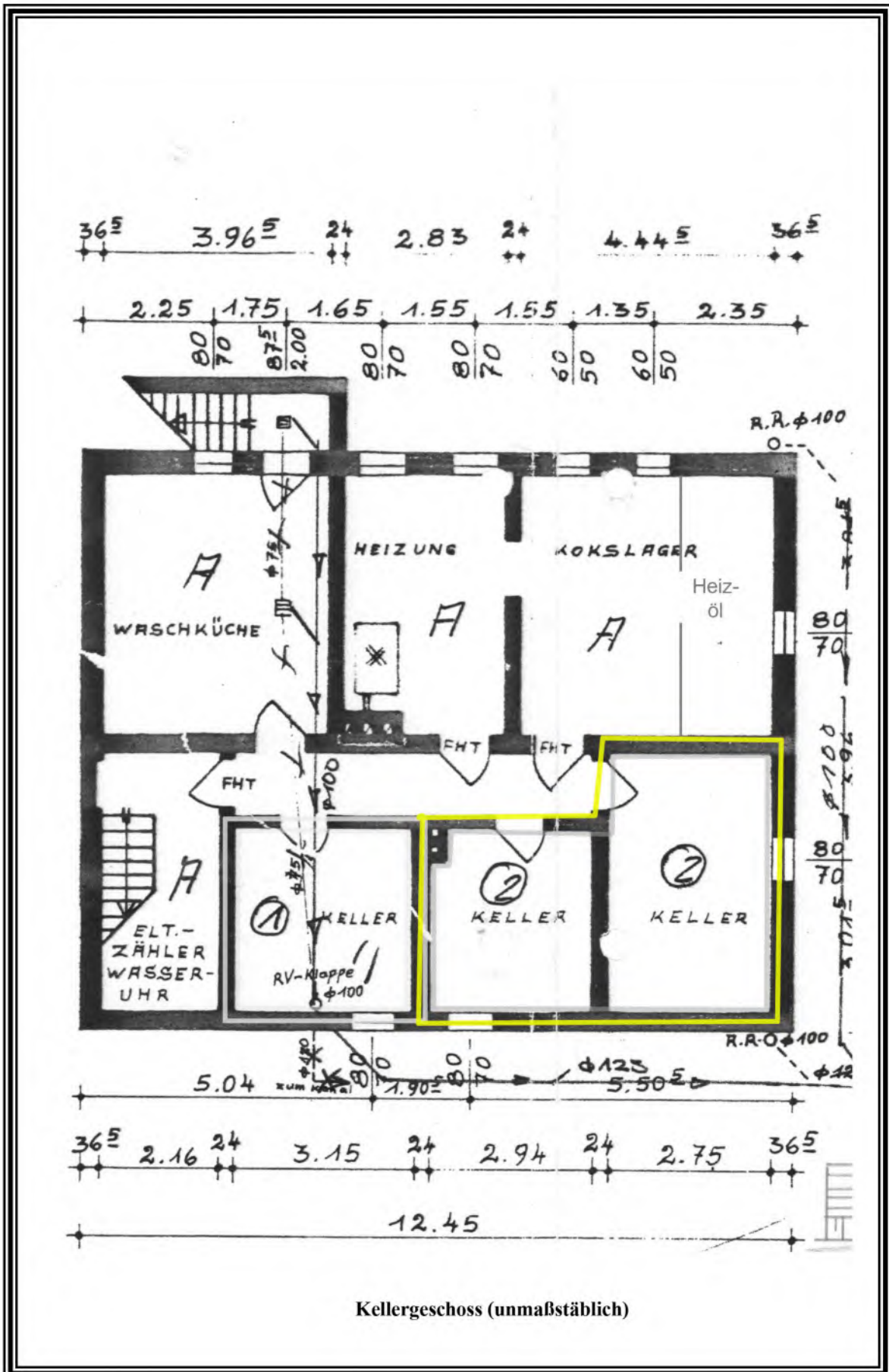
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

### Unterlagen

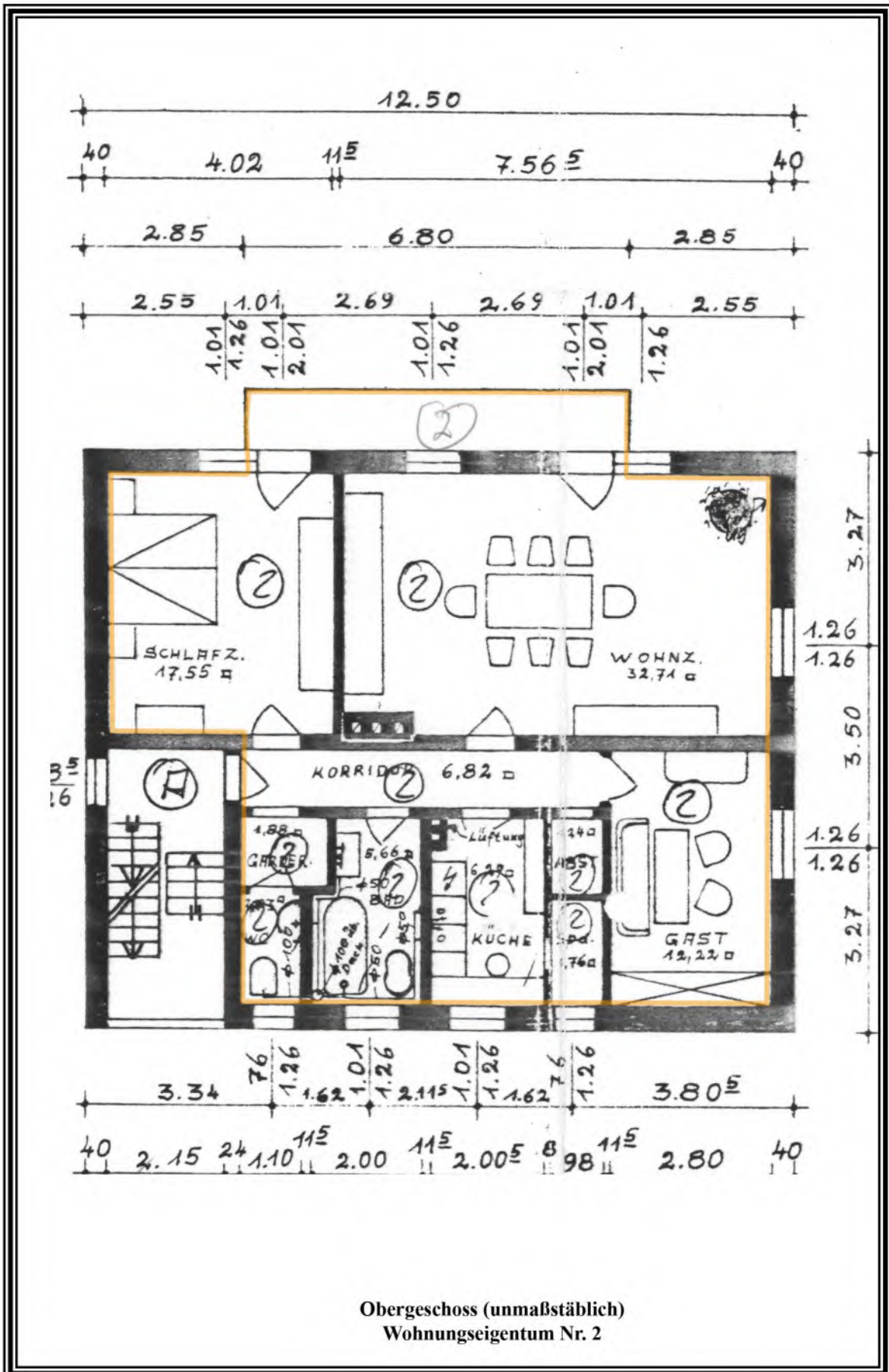
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Esch, Blatt 1672, letzte Änderung 28.03.2023, Ausdruck vom 23.05.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 10.02.2021
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Elsdorf
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Elsdorf vom 25.05.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 26.05.2023
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 05.06.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Elsdorf vom 24.05.2023
- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Stadt Elsdorf
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 31.05.2023
- Gutachten des Unterzeichneten vom 26.01.2022
- Teilungserklärung UR.-Nr. 844/97, Ergänzungsurkunde UR-Nr. 2134/99 samt Aufteilungsplänen

## **8 Anlagen**

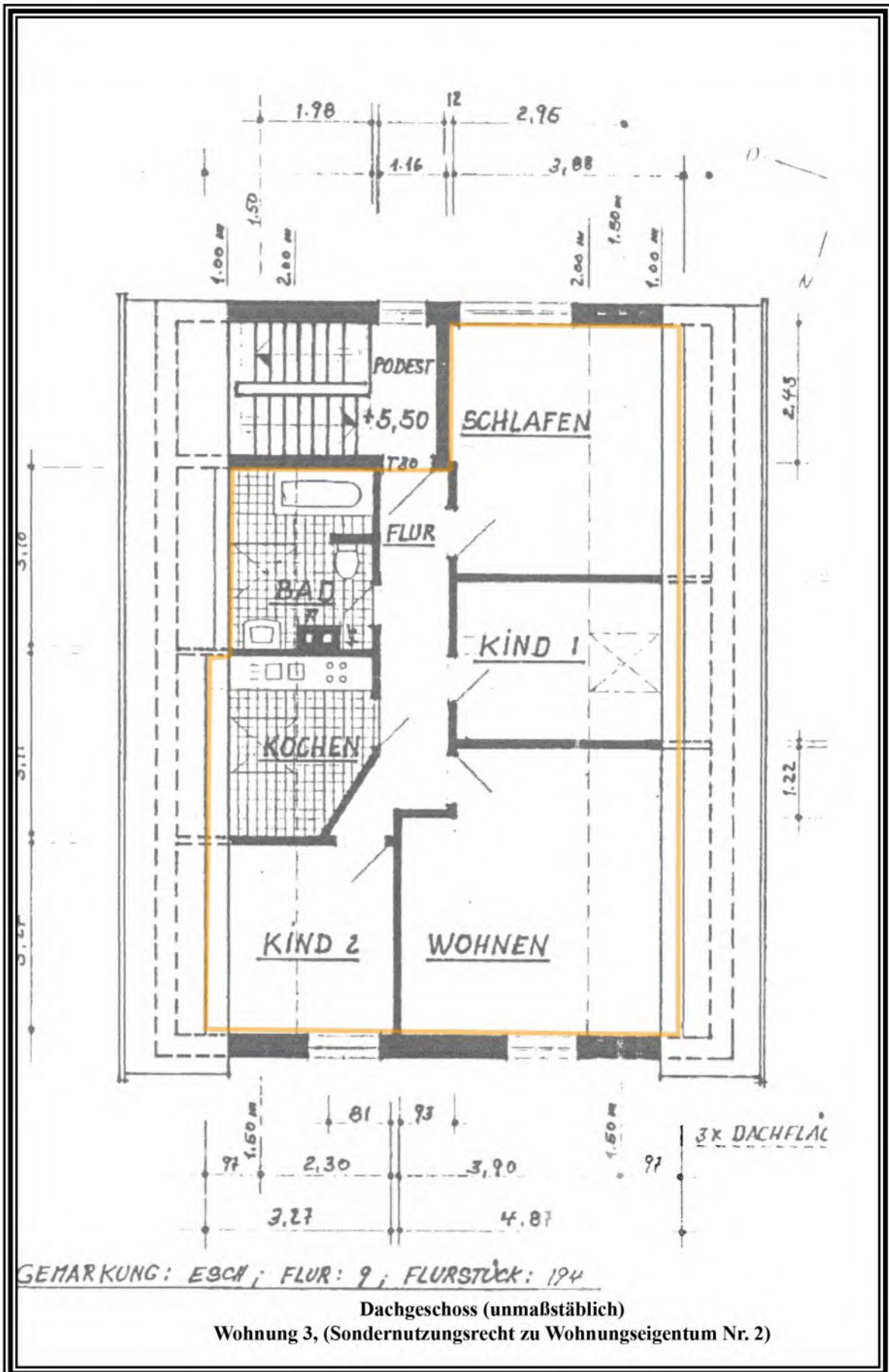
- Anlage 1 bis 6 : Lichtbilder  
*siehe gesonderte pdf-Datei*
- Anlage 7 bis 11 : Auszüge aus dem Aufteilungsplan
- Anlage 12 : Auszug aus der Flurkarte  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 13 : Luftbild  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 14 : Stadtplanausschnitt  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 15 : Übersichtskarte  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*



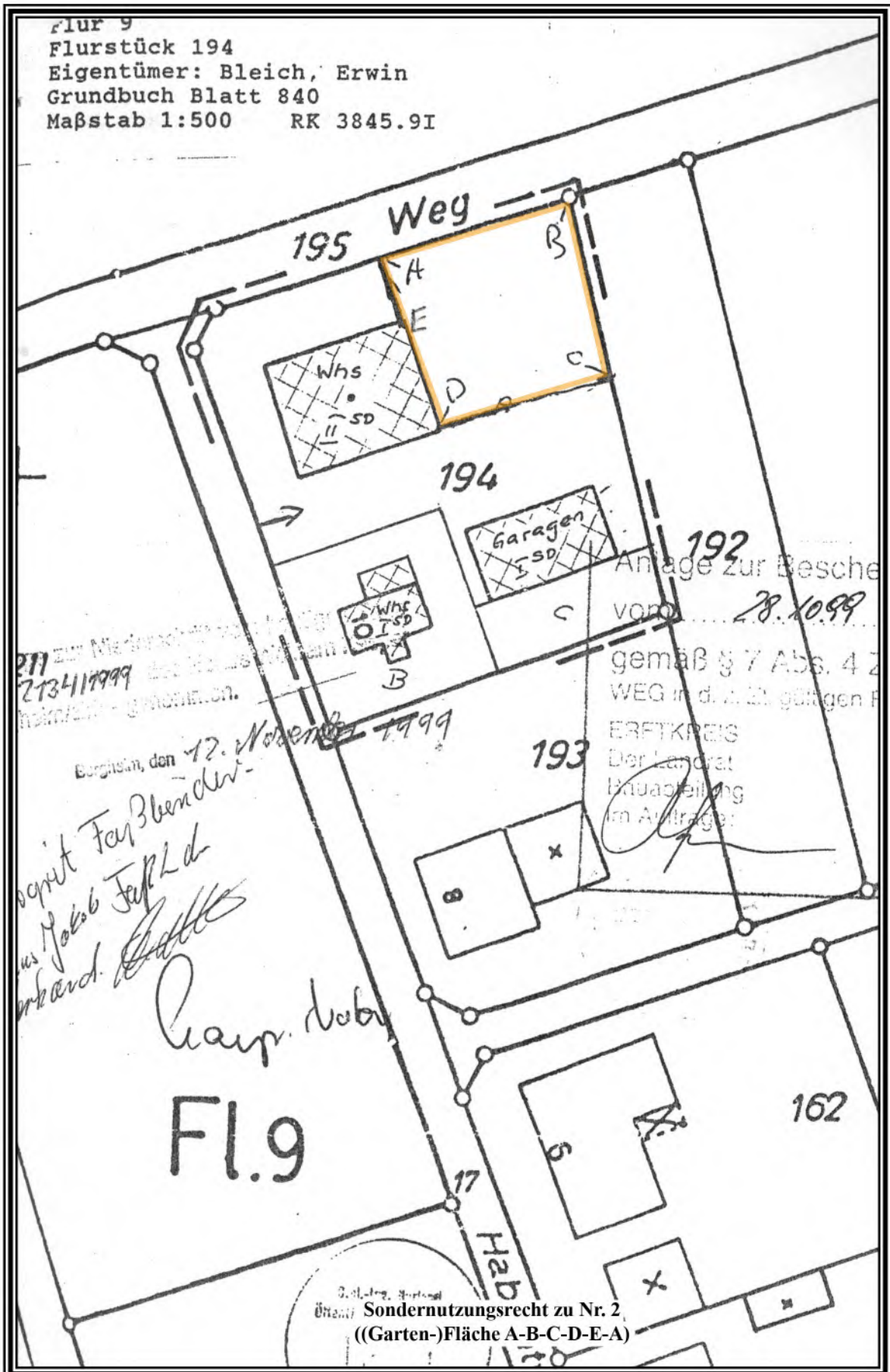
Kellergeschoss (unmaßstäblich)







Grundrisszeichnung



Auszug aus dem Aufteilungsplan

