

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit Büroeinheit, mit PKW-Doppelgarage
Sindorfer Straße XX, 50189 Elsdorf-Heppendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Heppendorf, Sindorfer Straße XX
- 32 K 13/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 10.10.2024
Ortstermin am : 20.12.2024
Wertermittlungsstichtag : 20.12.2024
Qualitätsstichtag : 20.12.2024

Verkehrswert¹ : **EUR 633.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 14, Flurstück 220	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Sachwertverfahren	20
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	21
6	Bewertung der Belastungen durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte	22
6.1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht, Abt. II, lfd. Nr. 1)	22
6.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts- und Wasserversorgungsleitungsrecht, Abt. II, lfd. Nr. 2)	22

7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	23
8	Literatur / Unterlagen	27
9	Anlagen	28

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 10.10.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Heppendorf, Blatt 4933 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit Büroeinheit und einer PKW-Doppelgarage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Heppendorf, Flur 14, Flurstück 220, Gebäude- und Freifläche: "Sindorfer Straße XX" in der Größe von 1.150 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 05.12.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Auf Wunsch eines Beteiligten wurde dieser Ortstermin auf

Freitag, den 20.12.2024, 9.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- die Mieterin der Untergeschoss-Einheit.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die (Haupt-)Wohnung, die sich über das Erdgeschoss, das ausgebauten Dachgeschoss und einen Teil des Untergeschosses erstreckt, sowie die PKW-Doppelgarage konnten nicht von innen besichtigt werden. Auch Teile der Außenanlagen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Die Gebäude wurden z.T. aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommene Grundrisszeichnung des Untergeschosses wurde dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Die zwei Einheiten in dem Objekt sind jeweils vermietet. Die zuletzt als "Büroeinheit" umgenutzte/ genehmigte Einheit im Untergeschoss wird hierbei derzeit zu Wohnzwecken genutzt.

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 : 50189 Elsdorf-Heppendorf
Sindorfer Straße XX

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Heppendorf, Blatt 4933, Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 5

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	: Heppendorf
Flur	: 14
Flurstück	: 220
Größe	: 1.150 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht für die Straßenbeleuchtung, verbunden mit einer Einwirkungsbeschränkung) für die Gemeinde Elsdorf. ² lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts- und Wasserversorgungsleitungsrecht, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- und Einwirkungsbeschränkung) für die Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872). ³ lfd. Nr. 6: Veräußerungsverbot gem. § 136 BGB zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Leitenden Oberstaatsanwalt in Köln, Am Justizzentrum 13, 50939 Köln. ⁴ lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk ⁴ weiter Eintragungen siehe Grundbuch
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 05.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Heppendorf, Blatt 4933, letzte Änderung 18.04.2024, Abdruck vom 29.10.2024

² Die Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch diese Eintragung wird unter Punkt 6.1 gesondert bewertet.

³ Die Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch diese Eintragung wird unter Punkt 6.2 gesondert bewertet.

⁴ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Pulheim-Stommeln, an der "Sindorfer Straße". Die "Sindorfer Straße" (Landstraße 277) ist als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Elsdorf hat einschließlich aller Ortsteile ca. 22.600 Einwohner. Der ländlich/dörfliche Ortsteil Heppendorf¹ selbst hat ca. 1.900 Einwohner.

Ein Backshop ist in Heppendorf vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Kerpen-Sindorf, in ca. 3 km Entfernung vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Heppendorf vorhanden. Die Grundschule kann im ca. 5 km entfernten Berrendorf besucht werden. Eine Gesamtschule ist in Elsdorf in ca. 7,5 km Entfernung vorhanden. Weitere weiterführende Schulen können in Bergheim und in Kerpen, jeweils in ca. 7 km Entfernung, besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Elsdorf, in ca. 7 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt "Elsdorf" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln darstellt, ist ca. 2 km entfernt. Die Anschlussstelle "Bergheim-Süd" der Bundesautobahn 61 (Venlo – Koblenz) ist ca. 4 km entfernt. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Düren - Horrem - Köln - Troisdorf - Siegburg - Hennef - Eitorf - Au (Sieg) befindet sich in Kerpen-Sindorf, in ca. 3 km Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg befindet sich in Bergheim-Quadrath-Ichendorf, in ca. 5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 450 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist in ca. 23 km Entfernung gelegen.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Rückwärtig/nördlich befindet sich das Baugebiet "Am Rossfluss" (Allgemeines Wohngebiet).

Durch die durchschnittlich befahrene "Sindorfer Straße" (L 277) kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

¹ Anmerkung: einschl. Stammeln

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.150 m² groß und hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es grenzt im Süden an die "Sindorfer Straße" und ist ca. 21 m breit und zwischen ca. 44 m und max. ca. 63 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben; vor dem Untergeschoss ist das Gelände tlw. abgebösch. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 04.11.2024 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde 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.

In ca. 2,5 km Entfernung ist der Braunkohle-Tagebau Hambach gelegen. Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.10.2024 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 Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das vorliegende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Büroeinheit und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Das zu bewertende hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 17.12.2024 liegt das zu bewertende Grundstück an einer öffentlichen Straße, die endgültig fertig gestellt ist. Es handelt sich um eine sog. "vorhandene" Straße im Sinne des § 242 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), für die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr erhoben werden können. Einmalige Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen in der Stadt Elsdorf nicht an. Ein Ausbaubeitrag nach KAG fällt zurzeit nicht mehr an.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 76 "Heppendorf, Sindorfer Straße" vom 05.07.1976 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MD Dorfgebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- geneigtes Dach, Dachneigung 25°/45°.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, mit einem Untergeschoss vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Büroeinheit, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Im Dachgeschoss ist tlw. ein, bis unter die Dachschräge offener, Luftraum oberhalb des Wohnzimmers im Erdgeschoss vorhanden. Im Übrigen handelt es sich um eine offene Galerie.

Aufgrund der Abböschung ist das Untergeschoss tlw. nach Südwesten und vermutlich auch tlw. noch Nordosten, hin offen und kann von dort begangen werden.

Es ist eine (Haupt-)Wohnung vorhanden, die sich v.a. über das Erd- und Dachgeschoss erstreckt. Das Untergeschoss ist vermutlich überwiegend ausgebaut (tlw. wohnungsergänzende Räume, wie Whirlpool-, Sauna- und Ruheraum, WC, Gästeraum, zur o.g. (Haupt-)Whg, tlw. separate Büroeinheit mit eigenem Eingang).

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1999¹ erstellt. Zunächst wurde der Bau eines Zweifamilienhauses beantragt. Nachträglich wurde für die untergeordnete Einheit im Untergeschoss 1999 die Nutzungsänderung hin zu einer Büroeinheit genehmigt, wobei der Grundriss zur ursprünglichen Planung unverändert blieb.

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

Einfamilienhaus mit Büroeinheit

Rohbau

Fundamente : in Beton

¹ Mitteilung vom 01.10.1998 gem. § 67 Abs. 2, Satz 3 BauO NW, dass ein Genehmigungsverfahren nicht erforderlich ist (Bauvorhaben: "Errichtung eines Zweifamilienhauses") i.V. mit Baugenehmigung vom 08.02.1999 ("Nutzungsänderung von Zweifamilienwohnhaus in Einfamilienwohnhaus mit Garage und Büroeinheit im Untergeschoss")

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.

- Wände/Konstruktion : massiv in Porenbetonmauerwerk, Trennwände z.T. als Leichtbauwände
- Fassade : Untergeschoss verputzt und gestrichen, im Übrigen verklindert
- Decken : vermutlich Stahlbetondecken über den Geschossen
- Treppen : vermutlich geflieste Stahlbetontreppen mit Metallgeländer zu den Geschossen
- Dach : Zeltdach mit Betondachsteineindeckung, seitlich mit Stehfalzblech verkleidet
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Türklinkel-, Öffnungs-, Gegensprech- und Videoanlage, im Hauseingangsbereich und in den Dachüberständen in die Untersicht integrierte Beleuchtung, LAN-Verkabelung, in der Büroeinheit im Untergeschoss tlw. Kabelkanäle auf Putz
- Sanitäre Einrichtg.
Büroeinheit,
Untergeschoss : Bad, mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

- (Haupt-)Wohnung** : vermutlich innenliegendes WC mit
Untergeschoss Zwangsentlüftung, WC und Waschtisch.

vermutlich Whirlpool-, Sauna- und Ruheraum
mit Whirlpool und abgeteilter Dusche.
- Erdgeschoss : vermutlich Gäste-WC, mit Hänge-WC und
Waschtisch.

vermutlich Bad mit Hänge-WC, zwei
Waschtischen, Eckdusche und Eckbadewanne.

Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände
z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären
Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung
über Metallflachheizkörper mit
Thermostatventilen
- Warmwasser- : vermutlich über die Heizung (separater
versorgung Warmwasserspeicher)
- Fußböden : gefliest

im außenliegenden Hauseingangsbereich:
Bruchsteinbodenbelag
- Wandbehandlung : verputzt und gestrichen, tapeziert

in der Küche des Untergeschosses:
Fliesenspiegel
- Deckenbehandlung : verputzt und gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster mit
innenliegenden Sprossen, tlw. bodentief
- Rollläden : Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben

- Türen** : Eingangstürelement zum Erdgeschoss als Metalltür, zum Untergeschoss als Kunststofftür, jeweils mit Isolierglasfüllung
- Innentüren tlw. als weiße, kunststoffbeschichtete, tlw. als furnierte Holztüren in Holzzargen, vereinzelt als Glastüren, im Untergeschoss tlw. als Holzdekor-Metalltüren in Metallzargen
- Beleuchtung und Belüftung** : im Untergeschoss durch die tlw. hohen Fensterbrüstungen (ca. 1,70 m bis 1,76 m) tlw. nur mäßige Belichtung; im Übrigen sind Belichtung und Belüftung vermutlich gut
- Isolierung** : die Außenwände sind in wärmedämmendem Porenbetonmauerwerk erstellt
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile** : Überdachung des Eingangsbereiches als herausgezogenes Dach; siebenstufige Hauseingangstreppe in Bruchstein mit verzinktem Metallgeländer und Edelstahlhandlauf; vermutlich offener Kamin im Erdgeschoss; vermutlich Whirlpool und Einbau-Sauna im Untergeschoss
- Zustand** : Das Einfamilienhaus mit Büroeinheit befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Gummidichtungen an der Eingangstür zum Untergeschoss sind beschädigt. Nach den Angaben der Mieterin funktioniert die Türsprechanlage nicht ordnungsgemäß und ist überprüfungsbedürftig. Ferner gibt sie an, dass für die Verbrauchsmessung der beiden Einheiten (Wasser, Gas/Wärme) keine getrennten Zähler vorhanden seien. Im "Büro" ist im Außenwandbereich ein Riss vorhanden. Ferner sind im Außenwand-Fenster-Bereich Stockflecken/leichte Schimmelbildung vorhanden. Im "Besprechungsraum" des Untergeschosses ist, abweichend von der Grüneintragung "Brüstungshöhe 1,20 m" in der genehmigten Grund-

risszeichnung, die Brüstungshöhe mit ca. 1,70 m ausgeführt. Im Bad sind im Deckenbereich oberhalb der Badewanne Stockflecken vorhanden.

Die Glasfüllung des Hauseingangstürelementes zum Erdgeschoss ist beschädigt.

Die (Haupt-)Wohnung konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Sie befindet sich, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus mit Büroeinheit:

(Haupt-)Wohnung

- Untergeschoss : Whirlpool-, Sauna- und Ruheraum, Umkleideraum, WC, Gästeraum, Flur, Trockenraum, Vorratskeller
- Erdgeschoss : Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Empfang, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad, Abstellraum, Terrasse
- Dachgeschoss : Galerie

Büroeinheit

- Untergeschoss : Büro, Archiv, Besprechungsraum, Küche, Flur, Bad, Eingangsflur, Vorflur, Hausanschlussraum, Aktenlager.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Ansprüchen weitgehend entsprechen.

Anmerkungen: Die Geschossebenen sind im Unter- und Erdgeschoss tlw. um zwei Stufen versetzt angeordnet.

Aufgrund der, mit den tlw. hohen Fensterbrüstungen verbundenen, eingeschränkten Belichtung und Nutzbarkeit einiger Räume im Untergeschoss ist die Büroeinheit nur eingeschränkt zu Wohnzwecken geeignet.

PKW-Doppelgarage

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: verklindert, oberer Wandabschluss mit Stehfalzblech verkleidet
Dach	: Zeltdach mit Betondachsteinen eingedeckt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußböden	: vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
Tor/Tür	: elektrisch betriebenes Metallsektionaltor
Zustand	: Die PKW-Doppelgarage konnte nicht von innen besichtigt werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Doppelgarage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

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
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des **Einfamilienhauses mit Büroeinheit** wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 92 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 96 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

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

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

Für die Verkehrswertermittlung wird die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus mit Büro	1999	80 Jahre	-25 Jahre	= 55 Jahre
Doppelgarage	1999	60 Jahre	-25 Jahre	= 35 Jahre

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277³

<u>Einfamilienhaus mit Büroeinheit</u> (lt. Bauunterlagen, tlw. durch Aufmaß verifiziert)		
Untergeschoss	15,41*15,41-1,87*1,87/2	235,72 m ²
Erdgeschoss	15,41*15,41-5,875*2,30-2,31*2,31	218,62 m ²

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

² vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

³ 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.

Dachgeschoss ¹ , nutzbare Fläche	0,66*10,49*10,49	72,63 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		<hr/> 526,97 m ²

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

Beschreibung	Typ ³ gem. NHK 2010		
I. Haupthaus, mit Galerie (II-geschossig, ausgeb. DG)	1.31	3*72,63	217,89 m ²
II. Haupthaus, mit Luftraum (II-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.33	2*(10,49*10,49-72,63)	74,82 m ²
III. eingeschos- sige Erweiterun- gen des Unterge- schosses (I-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.23	5,875*2,30-1,87*1,87/2 +2,31*2,31	17,10 m ²
IV. Rest (II-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.33	2*(235,72-10,49*10,49 -17,10)	217,16 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<hr/> 526,97 m ²

PKW-Doppelgarage (lt. Aufmaß)
7,06*7,10

50,13 m²

¹ Ca. 66 % des Dachgeschosses sind Galerie, der Rest Luftraum:

(62,97 m² Wfl + Außenwand (2,00 m + 2*10,49 m - 0,175 m + 6,76 m)*0,175 m + Treppe 1,185 m * 4,20 m / 10,49 m * 10,49 m = 0,664

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

³ Normalherstellungskosten (NHK 2010) in Anlehnung an freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

4.3 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Einfamilienhaus mit Büroeinheit

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV))

(Haupt-)Wohnung

Erdgeschoss

Empfang		14,52 m ²
Abstellraum		1,67 m ²
Gäste-WC		4,01 m ²
Küche		19,17 m ²
Wohnzimmer		64,63 m ²
Terrasse, ca.	6,7*3,0/4	5,03 m ²
Diele		13,91 m ²
Flur		6,49 m ²
Schlafzimmer		20,82 m ²
Kinderzimmer 1		14,70 m ²
Bad		13,77 m ²
Kinderzimmer 2		13,46 m ²

Dachgeschoss

Galerie		62,97 m ²
insgesamt		<u>255,15 m²</u>

Nutzfläche, zu Whg (lt. Bauunterlagen)

Untergeschoss

Flur		9,83 m ²
Trockenraum		18,67 m ²
Vorratskeller		4,39 m ²
Whirlpool-, Sauna- und Ruheraum		48,77 m ²
Umkleideraum		1,86 m ²
WC		1,93 m ²
Gästeraum		12,69 m ²
insgesamt		<u>98,14 m²</u>

Nutzfläche (lt. Aufmaß)**Büroeinheit**, Untergeschoss

Eingangsflur	2,11*1,55	3,27 m ²
Vorflur	1,76*2,11	3,71 m ²
Hausanschlussraum ("HNA")	2,26*2,13	4,81 m ²
Flur	1,92*2,99+1,10*4,00+2,34*0,98	12,43 m ²
Küche	2,48*2,89	7,17 m ²
Büro	2,89*1,32+4,88*4,15	24,07 m ²
Archiv	3,51*3,87+0,98*0,31	13,89 m ²
Aktenlager/Ab- stellraum	2,43*1,00+1,86*0,20+0,82*2,55 +1,03*2,09	7,05 m ²
Besprechungsraum	3,11*4,25	13,22 m ²
Bad	2,62*1,77-0,18*0,60	4,53 m ²
insgesamt		<u>94,15 m²</u>

Zusammenfassung

Wohnfläche	(Haupt-)Whg (EG, DG)	255,15 m ²
Nutzfläche	(UG)	98,14 m ²
	Büroeinheit (UG)	<u>94,15 m²</u>
insgesamt		447,44 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang, Zufahrt, zwei PKW-Außenstellplätze, Umgang und Außentreppe zum Untergeschoss jeweils in Betonpflastersteinen, Terrasse hinten vermutlich ebenfalls in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze

- Einfriedung : verzinkter Metallzaun, elektrisch betriebenes, zweiflügeliges, verzinktes Metallzufahrtstor, verzinkte Metallzugangstür
- Sonstiges : Metallaußenleuchten; vereinzelt in den Boden integrierte Außenleuchten; freistehende Briefkastenanlage im Zugangsbereich; Gelände tlw. mit Betonformsteinen als Pflanzkübel abgefangen; Beete tlw. mit Kiesschüttung; Holzgartenhaus.

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

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 14, Flurstück 220

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 666.232,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 656.148,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt tlw. nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 632.920,- (EUR 666.232,-*0,95).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Heppendorf, Blatt 4933 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Heppendorf, Flur 14, Flurstück 220, Gebäude- und Freifläche: "Sindorfer Straße XX" in der Größe von 1.150 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 20.12.2024, somit auf gerundet

EUR 633.000,-

geschätzt.

6 Bewertung der Belastungen durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte

6.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht, Abt. II, lfd. Nr. 1)

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden:

"lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht für die Straßenbeleuchtung, verbunden mit einer Einwirkungsbeschränkung) für die Gemeinde Elsdorf."

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert der Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch das vorliegende Recht wird somit auf gerundet

EUR 1.200,-

geschätzt.

6.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts- und Wasserversorgungsleitungsrecht, Abt. II, lfd. Nr. 2)

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden:

"lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts- und Wasserversorgungsleitungsrecht, verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs- und Einwirkungsbeschränkung) für die Westnetz GmbH, Dortmund (Amtsgericht Dortmund, HRB 30872)."

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert der Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch das vorliegende Recht wird, in Anlehnung an die Ausführungen unter Punkt 6.1, auf gerundet

EUR 1.200,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, mit einem Untergeschoss vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Büroeinheit, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, eine PKW-Doppelgarage und zwei PKW-Außenstellplätze
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Sindorfer Straße XX 50189 Elsdorf-Heppendorf
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1999
Grundstücksgröße	: 1.150 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 255,15 m ² (Haupt-)Whg (EG, DG)
Nutzfläche (z.T. lt. Aufmaß, z.T. lt. Bauunterlagen)	: 98,14 m ² (UG, zu Whg) 94,15 m ² Büroeinheit (UG)
Grundrisseinteilung	: Whg: EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Empfang, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad, Abstellraum, Terrasse DG: Galerie UG: Whirlpool-, Sauna- und Ruheraum, Umkleideraum, WC, Gästeraum, Flur, Trockenraum, Vorratskeller

Büroeinheit (UG): Büro, Archiv, Besprechungsraum, Küche, Flur, Bad, Eingangsfur, Vorflur, Hausanschlussraum, Aktenlager

- Eintragungen in Abt. II : lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht für die Straßenbeleuchtung).¹
- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts- und Wasserversorgungsleitungsrecht).²
- keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
- Bergschäden : gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Anmerkung: Im "Besprechungsraum" des Untergeschosses ist, abweichend von der Grüneintragung "Brüstungshöhe 1,20 m" in der genehmigten Grundrisszeichnung, die Brüstungshöhe mit ca. 1,70 m ausgeführt.
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Überbauten : nicht vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 14.11.2024 ist keine öffentliche Förderung/Bindung vorhanden

¹ Die Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch diese Eintragung wurde unter Punkt 6.1 gesondert bewertet.

² Die Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch diese Eintragung wurde unter Punkt 6.2 gesondert bewertet.

- Nutzung des Objektes : das Objekt ist vermietet
- Miete, Nebenkosten-
vorauszahlung,
Mietbeginn : Büroeinheit (Anm.: derzeit als Wohnung
genutzt) inkl. einem PKW-Außenstellplatz:
EUR 680,-/Monat Netto-Kaltniete
EUR 200,-/Monat Heiz-/Betriebs-
kostenvorausz.
Mietbeginn ca. 01.05.2021
- (Haupt-)Wohnung:
nicht bekannt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb
geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Die (Haupt-)Wohnung, die sich über das
Erdgeschoss, das ausgebaute Dachgeschoss
und einen Teil des Untergeschosses
erstreckt, sowie die PKW-Doppelgarage
konnten nicht von innen besichtigt werden.

Wertermittlungstichtag : 20.12.2024

Verkehrswert¹ : EUR 633.000,-

**Werte der Belastungen
durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetra-
genen Rechte**

Abt. II, lfd. Nr. 1	: EUR 1.200,-	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht für die Straßenbeleuchtung)
Abt. II, lfd. Nr. 2	: EUR 1.200,-	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitäts- und Wasserversorgungsleitungsrecht)
	<hr/>	
	EUR 2.400,-	

Euskirchen/Dom-Esch, den 28.01.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

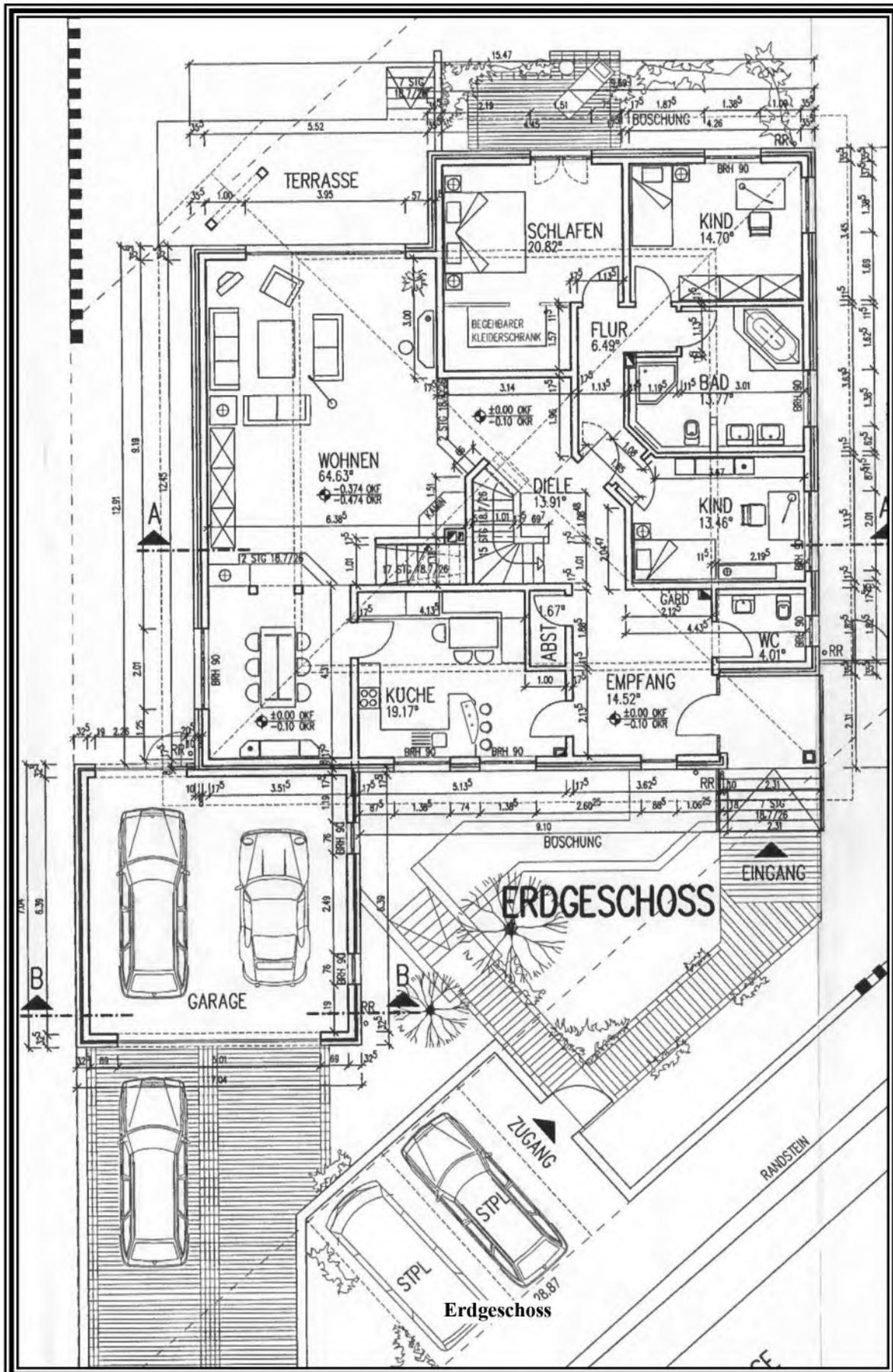
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der jeweils gültigen Fassung
- 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 Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

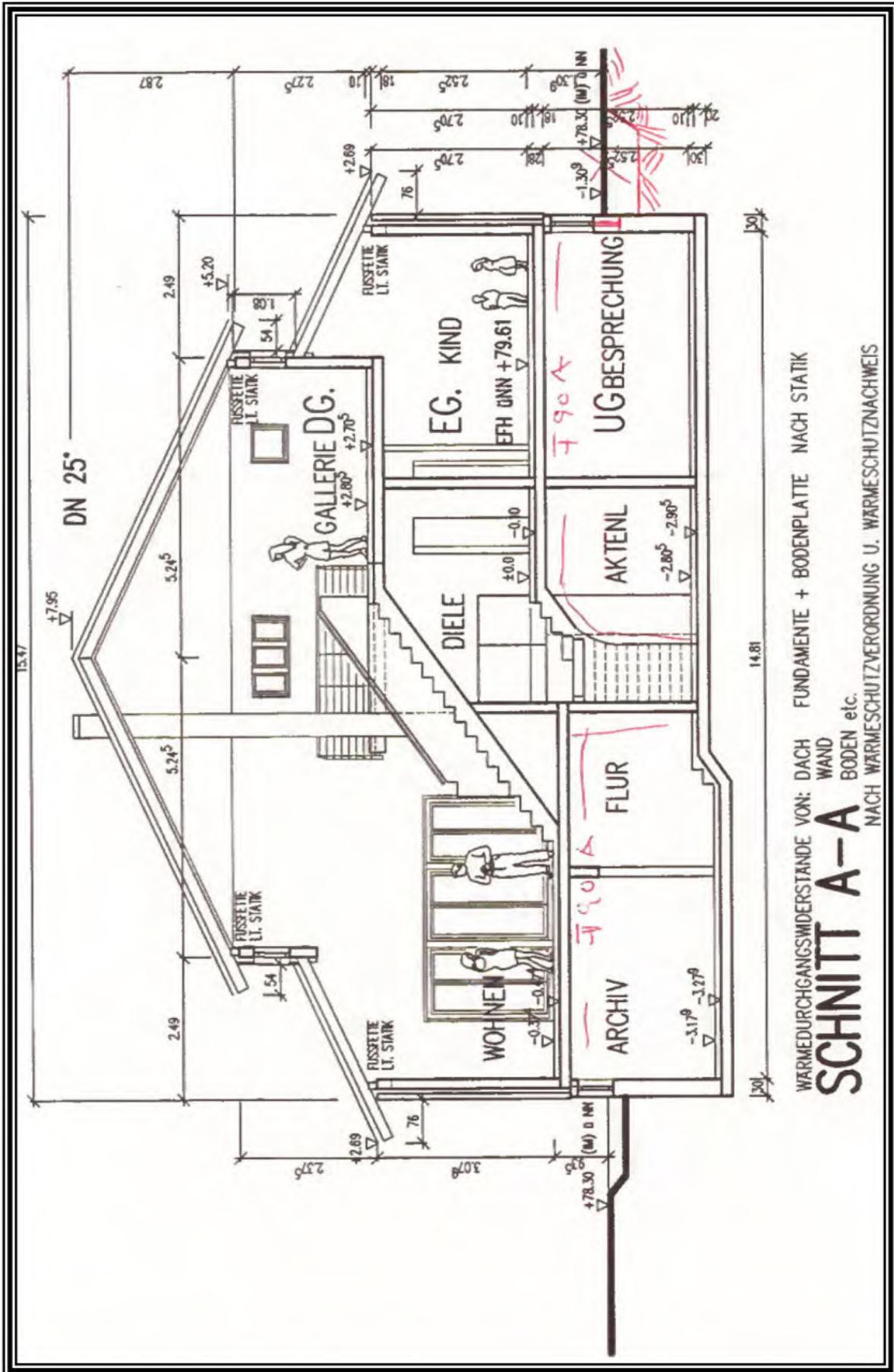
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Heppendorf, Blatt 4933, letzte Änderung 18.04.2024, Abdruck vom 29.10.2024
- Kopien der Bewilligungserklärungen der in Abteilung II des Grundbuches, lfd. Nrn. 1 und 2 eingetragenen Rechte aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 31.10.2024
- Bauakte der Stadt Elsdorf im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Elsdorf vom 05.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 04.11.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring-Bergschäden vom 31.10.2024
- Bescheinigung über Erschließungs- und Ausbaubeiträge der Stadt Elsdorf vom 17.12.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus der Online-Bauleitplanauskunft der Stadt Elsdorf (<https://www.o-sp.de/elsdorf/karte>), Kopie des Bebauungsplans BP 076 Heppendorf, Sindorfer Strasse vom 05.07.1996
- 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, Wohnbauförderung vom 14.11.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Elsdorf (Stand 11.2024)

9 Anlagen

- Anlage 1 bis 10 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 11 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses mit Büroeinheit auf der
Grundlage der Normalherstellungskosten
(NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 12 bis 15 : Grundrisse, Schnitt
- Anlage 17 : Lageplan zu beschränkter persönlicher
Dienstbarkeit (Abt. II, lfd. Nr. 2)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 18 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 19 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 20 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 21 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Grundrisszeichnung



WARMEDURCHGANGSWIDERSTÄNDE VON: DACH FUNDAMENTE + BODENPLATTE NACH STATIK
 WAND
SCHNITT A-A
 NACH WARMESCHUTZVERORDNUNG U. WARMESCHUTZNACHWEIS
 BODEN etc.