

# 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 Anbau  
und einem Nebengebäude (Flurstücke 148 und 147)  
Breite Straße 12, 50181 Bedburg-Kirchherten  
sowie zwei Kleinparzellen (Flurstücke 145 und 144; jeweils Teil des Bürgersteiges)



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 32 K 13/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Auftrag vom : 26.09.2025  
Ortstermin am : 26.11.2025  
Wertermittlungsstichtag : 26.11.2025  
Qualitätsstichtag : 26.11.2025

**Verkehrswerte<sup>1</sup>** : **EUR 129.000,-** (Flurstück 148)  
(ohne Berücksichtigung der **EUR 300,-** (Flurstück 145)  
Belastungen durch die in Abt. II des **EUR 22.000,-** (Flurstück 147)  
Grundbuches eingetragenen Rechte) **EUR 200,-** (Flurstück 144)  
**EUR 151.500,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 6  
(davon 1 für den Sachverständigen)  
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 45  
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 4  
Anzahl der Seiten Anlagen: 9

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte wurden 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	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.1.1	Grundstücke Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstücke 148 und 145 (Grundbuch von Pütz, Blatt 2106)	6
3.1.2	Grundstücke Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstücke 147 und 144 (Grundbuch von Pütz, Blatt 823)	6
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
3.3.1	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 148	10
3.3.2	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 145	11
3.3.3	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 147	12
3.3.4	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 144	12
4	Baubeschreibung	13
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	19
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	20
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 148	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Sachwertverfahren	25
5.2.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes	25
5.2.2	Sachwertermittlung	28
5.3	Ertragswertverfahren	30
5.3.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	30
5.3.2	Ertragswertermittlung	32
5.4	Verkehrswertermittlung	35
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 145	36
6.1	Bodenwertermittlung	36
6.2	Verkehrswertermittlung	37

7	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 147	37
7.1	Bodenwertermittlung	37
7.2	Verkehrswertermittlung	37
7.3	Bewertung der Belastung durch das in Abteilung II, lfd. Nr. 1 eingetragene Recht (Geh-/Fahrrecht, Grenzmauernutzungsrecht)	38
8	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 144	39
8.1	Bodenwertermittlung	39
8.2	Verkehrswertermittlung	39
9	Zusammenfassung, sonstige Angaben	40
10	Literatur / Unterlagen	44
11	Anlagenverzeichnis	45

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 26.09.2025 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Pütz, Blatt 2106  
eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 148, Gebäude- und Freifläche,  
Wohnen: "Breite Straße 12" in der Größe von 548 m<sup>2</sup>, bebaut mit dem  
überwiegend Teil eines Einfamilienhauses und mit einem Nebengebäude,
- Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 145, Straße: "Breite Straße" in der  
Größe von 5 m<sup>2</sup>, unbebaut (Teil des Bürgersteiges),

sowie der im Grundbuch von Pütz, Blatt 823 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 147, Gebäude- und Freifläche:  
"Breite Straße 12" in der Größe von 105 m<sup>2</sup>, bebaut mit dem restlichen  
Teil des o.g. Wohnhauses (Anbau),
- Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 144, Verkehrsfläche: "Breite Straße"  
in der Größe von 3 m<sup>2</sup>, unbebaut (Teil des Bürgersteiges),

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 26.11.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war  
- Mitarbeiter der Stadtkasse Bedburg

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekten von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Wohnhaus wurde teilweise aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenlagen und dem Nebengebäude, welches nur auf dem Luftbild zu sehen und in der Flurkarte verzeichnet ist, war von außen nicht einsehbar. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Wohnhaus-Grundrisspläne wurden dem von außen erkennbaren Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Die vorliegenden Flurstücke bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke 148 und 147 sind insgesamt mit einem Einfamilienhaus bebaut, wobei der überwiegende Teil des Gebäudes (Altbau), in dem sich auch der Hauseingang befindet, auf dem Flurstück 148 steht. Der übrige Teil des Wohnhauses (Anbau mit Tordurchfahrt) ist auf das Flurstück 147 überbaut. Der Ertragswertanteil bzw. der Bauwert des gesamten Wohnhauses wird daher im Rahmen der weiteren Wertermittlung dem herrschenden Flurstück 148 zugeordnet. Für das Flurstück 147 wird somit lediglich der Bodenwert ermittelt.

Das Wohnhaus ist nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten 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.<sup>1</sup>

---

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

### **3 Grundstücksangaben**

#### **3.1 Allgemeine Angaben**

##### **3.1.1 Grundstücke Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstücke 148 und 145 (Grundbuch von Pütz, Blatt 2106)**

Stadt	: 50181 Bedburg-Kirchherten Breite Straße 12
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Pütz, Blatt 2106
Gemarkung	: Pütz
Flur	: 33
Flurstücke	: 148 und 145
Größen	: 548 m <sup>2</sup> Flurstück 148, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3 5 m <sup>2</sup> Flurstück 145, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: <b>zu Lasten Flurstück 148 (Best.-Verz. lfd. Nr. 3):</b> lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 21.10.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

##### **3.1.2 Grundstücke Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstücke 147 und 144 (Grundbuch von Pütz, Blatt 823)**

Stadt	: 50181 Bedburg-Kirchherten Breite Straße
-------	--

<sup>1</sup> Grundbuch von Pütz, Blatt 2106, letzte Änderung 09.05.2025, Abdruck vom 28.01.2026

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus.

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Pütz, Blatt 823

Gemarkung : Pütz

Flur : 33

Flurstücke : 147 und 144

Größe : 105 m<sup>2</sup> Flurstück 147, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4  
3 m<sup>2</sup> Flurstück 144, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : **zu Lasten der Flurstücke 147 bzw. 144 (Best.-Verz. lfd. Nr. 4 bzw. 3):**  
lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz, Flur 33, Flurstück 143, eingetragen in Blatt 1651 BV Nr. 7. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. April 1958/22. Februar 1960 eingetragen am 20. November 1962 in Blatt 2399 und bei Anlegung des Loseblatt-Grundbuches hierher übertragen am 20. September 1968.<sup>2</sup>

**zu Lasten Flurstück 147 (Best.-Verz. lfd. Nr. 4):**  
lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Pütz, Blatt 823, letzte Änderung 30.08.2024, Abdruck vom 03.01.2025

<sup>2</sup> Die zu bewertenden dienenden Flurstücke 147 und 144 bildeten vor ihrer Teilung ursprünglich eine Parzelle. Daher sind beide Flurstücke mit dem o.g. Geh- und Fahrrecht belastet. Durch diese Grunddienstbarkeit ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden, südöstlich angrenzenden Flurstücks 143 ("Breite Straße 10") berechtigt, die dienenden Flurstücke zur Instandhaltung des anstoßenden Giebels und Daches jederzeit zu betreten. Ferner wird ihm das Recht eingeräumt, die Trennmauer zu benutzen.

Durch das Hammerschlags- und Leiterrecht nach § 24 Nachbarschaftsgesetz (NachBG NRW) besteht ohnehin das Zutrittsrecht zum Nachbar-Grundstück, wenn vom eigenen Grundstück aus die Reparaturen nicht ausgeführt werden können. Die o.g. Eintragung erweitert (jederzeitiges Betreten, Nutzung der Trennmauer) somit lediglich den ohnehin vorhandenen gesetzlichen Anspruch.

Diese Eintragung wirkt sich nicht maßgeblich auf den Verkehrswert des zu bewertenden **Flurstücks 144** (Teil des Bürgersteigs) aus.

Der Wert der Belastung des zu bewertenden **Flurstücks 147** wird unter Punkt 7.3 gesondert bewertet.

<sup>3</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus.

Baulasten : gemäß Bescheinigungen der Stadt Bedburg vom 21.10. und 13.01.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Stadt Bedburg, im Ortsteil Kirchherten, an der "Breite Straße", ca. 8 km von der Kernstadt Bedburg entfernt. Der "Breite Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.000 **Einwohner**. Der ländlich/dörfliche Ortsteil Kirchherten hat ca. 1.900 Einwohner.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind in Kirchherten vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** können Kindergarten und Grundschule in Kirchherten besucht werden. An weiterführenden Schulen sind im Stadtgebiet von Bedburg eine Hauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Bedburg. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 15 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bedburg" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Titz" auf die Bundesautobahn 44, die die Verbindung Krefeld - Aachen darstellt, ist ca. 9 km entfernt.

Köln (Zentrum) ist ca. 45 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken nach Köln bzw. Düsseldorf befindet sich in Bedburg, in ca. 8,5 km Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und (ehem.) Hofstellen in offener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber befindet sich eine Kindertagesstätte.

Der Braunkohle-**Tagebau** "Garzweiler" ist ca. 4 km nördlich von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Der Braunkohle-Tagebau "Hambach" ist ca. 8 km südlich gelegen.

Die Bundesautobahn 61 verläuft ca. 1 km nordöstlich der zu bewertenden Grundstücke. Hierdurch und durch die nahegelegene Kindertagesstätte kann es zu entsprechenden leichten Beeinträchtigungen durch Lärm kommen. Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind jedoch nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung der Grundstücke

Gemäß den Bescheinigungen des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 16.10. und 10.01.2025 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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

Gemäß Bescheinigungen der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 14.10. und 14.01.2025 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar. Die Grundstücke sind dort nicht aktenkundig.

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß der Bescheinigungen der Stadt Bedburg vom 14.10. und 20.01.2025 so dar, dass die öffentliche Erschließungsanlage "Breite Straße" als endgültig hergestellt gilt. Für die vorliegenden Grundstücke sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige

---

<sup>1</sup> Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))

Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 08.01.2025 liegt für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Bebauungsplan vor. Laut der **Satzung** für den Stadtteil Kirchherten/Grottenherten zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 (2) Baugesetzbuch (BauGB) von 1983 befindet sich das Grundstück im Innenbereich. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Bei den **bebauten Flurstücken 148 und 147** handelt es sich somit um Flächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen sind, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und (ehem.) Hofstellen in offener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber befindet sich eine Kindertagesstätte.

Die zwei **unbebauten Parzelle 145 und 144** sind Teil des Bürgersteiges und als Straßenland anzusprechen.

### 3.3.1 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 148

Das zu bewertende Grundstück ist 548 m<sup>2</sup> groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 6 m an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 145, über welches die **Zuwegung** von der "Breite Straße" aus erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist maximal ca. 74 m tief.

Die Zuwegung über das Flurstück 145 ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Die **Topographie** des Grundstücks ist vermutlich leicht geneigt.

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

---

<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.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Teil des Einfamilienhauses und, laut Flurkarte bzw. laut Luftbild, im rückwärtigen Bereich vermutlich mit einem Nebengebäude (**Bebauung**) bebaut.

Wie bereits erwähnt, ist ein **Überbau** (Eigengrenzüberbau) des Wohnhaus-Anbaus mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> ( $=3,00 \cdot (7,75 + 2 \cdot 0,25)$ ) vom vorliegenden Flurstück 148 auf das angrenzende, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 147 vorhanden. Der Anbau wird bei der weiteren Wertermittlung dem vorliegenden herrschenden<sup>1</sup> Flurstück 148 zugeordnet.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom- Kanal- und vermutlich Gasanschluss.

### 3.3.2 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 145

Das zu bewertende Grundstück ist 5 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 6 m an die "Breite Straße", über die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist ca. 0,8 m tief.

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Zuwegung zum nordöstlich angrenzenden bebauten Flurstück 148 über das vorliegende Flurstück 145. Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert.

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

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut und stellt einen Teil des Bürgersteiges dar.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Der Anbau dient der Erweiterung des Altbaus auf dem herrschenden Flurstück 148. Die Wohnräume im Obergeschoss des Anbaus sind nur vom Altbau aus zugänglich.

### 3.3.3 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 147

Das zu bewertende Grundstück ist 105 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 3 m an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 144, über welches die **Zuwegung** von der "Breite Straße" aus erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 36 m tief.

Die Zuwegung über das Flurstück 144 ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Die **Topographie** des Grundstücks ist vermutlich leicht geneigt.

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

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit dem Anbau des o.g. Einfamilienhauses auf dem Flurstück 148 bebaut.

### 3.3.4 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 144

Das zu bewertende Grundstück ist 3 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 3 m an die "Breite Straße", über die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist ca. 0,9 m tief.

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Zuwegung zum nordöstlich angrenzenden bebauten Flurstück 147 über das vorliegende Flurstück 144. Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert.

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

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut und stellt einen Teil des Bürgersteiges dar.

## 4 Baubeschreibung

Das Flurstück 148 ist, wie bereits erwähnt, mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches durch einen Anbau erweitert wurde, welcher vollständig auf das Flurstück 147 überbaut ist.

Das Flurstück 148 ist laut Flurkarte und Luftbild weiterhin im rückwärtigen Bereich mit einem Nebengebäude bebaut.

Das **Wohnhaus** ist beidseitig angebaut bzw. grenzständig, vermutlich nicht unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Im Erdgeschoss des auf das Flurstück 147 überbauten Anbaus ist eine Tordurchfahrt vorhanden.

Bei dem **Nebengebäude** handelt es sich vermutlich um ein früheres Stallgebäude oder einen Abstellschuppen. Das Nebengebäude wird im Weiteren über den geschätzten Zeitwert berücksichtigt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das Ursprungs-**Baujahr** des, auf dem Flurstück 148 befindlichen, Einfamilienhaus-Altbaus<sup>1</sup> unbekannt. Die Erweiterung durch den Anbau auf das angrenzende Flurstück 147 erfolgte ca. 1962<sup>2</sup>.

Hierfür erfolgte ein Befreiungsbeschluss vom 26.04.1961 mit den Auflagen

- "1.) Falls mit dem Bau des Nachbarhauses innerhalb von 2 Jahren nicht begonnen wird, ist der freistehende Grenzgiebel zu verputzen.
- 2.) Das Badezimmer ist mit einer Schleuse zu versehen (s. skizzenhafte Eintragung im Grundriss).
- 3.) Der Seitengiebel ist in Tiefe des Balkons bis unter die Dachhaut des abgeschleppten Daches zu führen."

Das Baujahr des Nebengebäudes ist ebenfalls unbekannt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>3</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Gemäß einer vorliegenden Verkaufswertermittlung eines Immobilienmaklers aus dem Jahre 2024 ist das Baujahr mit 1930 angegeben.

<sup>2</sup> Bauschein Nr. 346 1961 von Mai 1961 (Bauvorhaben "Erweiterung des Wohnhauses"), Rohbauabnahmeschein vom 12.04.1962, Gebrauchsabnahmeschein vom 05.06.1962

<sup>3</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 baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

## Einfamilienhaus

### Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv, Anbau in 17,5 cm starken Bimshohlblocksteinen mit einer Ziegelvormauerung  
Hinweis: Gemäß der Bauzeichnung hat das Wohnhaus mit dem nordwestlich angrenzenden Nachbarhaus (baujahrsgemäß) eine gemeinsame Giebelwand.
- Fassade : Sockel verputzt, im Übrigen in Ziegelsteinmauerwerk
- Decken : z.T. Betondecken, vermutlich z.T. auch Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : integrierte zweistufige Hauseingangstreppe in Beton, vermutlich Holztreppe mit Holzgeländer zum Obergeschoss und Holzklappleiter zum Dachgeschoss
- Dach : Satteldach mit Betondachsteindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : zwei Schornsteine ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
- Ausbau
- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg.  
Obergeschoss : vermutlich Bad, mit Badewanne, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.  
Vermutlich einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	: vermutlich dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. gefliest  im Bereich der Tordurchfahrt vermutlich in Betonplatten
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
Fenster	: Metallfenster, vermutlich mit Isolierverglasung
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen/Tor	: Hauseingangstür als Metalltür mit Glasfüllung, zweiflügeliges Holztor zur Tordurchfahrt, vermutlich Metallaußentür mit Glasfüllung auf den rückwärtigen Grundstücksbereich  Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: vermutlich gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: rückwärtig Balkon als auskragende Betonplatte, vermutlich mit einer Überdachung als herausgezogener Dachüberstand

Zustand : Das Einfamilienhaus 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 Einfamilienhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Die Ziegelsteinfassade weist vereinzelt Risse auf. Die Fenster und die Hauseingangstür sind augenscheinlich überaltert; die Hauseingangstür ist vermutlich einfach verglast. Die Rollläden hängen tlw. schief und sind vermutlich überprüfungsbedürftig.

**Grundrisseinteilung Einfamilienhaus** (lt. Bauunterlagen):

EG: Wohnzimmer, Küche, Eingangsflur, Treppenhausflur, Tordurchfahrt

OG: 3 Zimmer, Treppenhausflur, Flur, Bad, Balkon.

Das Wohnhaus-Dachgeschoss kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Im Erdgeschoss ist kein Sanitärraum vorhanden. Im Obergeschoss sind gefangene Räume vorhanden. Das Bad ist nur vom Zimmer 2 aus in Verbindung mit dem davor angeordneten Zimmer 1 zu begehen.

Nach dem Luftbild liegt der Garten nicht unmittelbar hinter dem Wohnhaus, sondern ist durch eine Hoffläche und das Nebengebäude vom Wohnhaus abgegrenzt.

**Nebengebäude**

Fundamente : vermutlich massiv

Wände/Konstruktion : vermutlich massiv

Fassade	: vermutlich in Ziegelsteinmauerwerk
Dach	: vermutlich Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: vermutlich Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußböden	: vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Türen	: vermutlich Holzaußentür
Zustand	: Das Nebengebäude konnte weder von außen noch von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den auf dem Luftbild erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Nebengebäude vermutlich 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 <sup>1</sup> - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre
--	---------------------------------------

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit Anbau wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff., beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhaus-Altbaus ist, wie bereits erwähnt, unbekannt. Es wird für die weitere Wertermittlung zunächst auf 1945 (Wertermittlungsjahr 2025 – Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre) geschätzt. Die Erweiterung um den Anbau erfolgte 1962. Hieraus ergibt sich ein über die Brutto-Grundfläche (BGF) gewichtetes Baujahr 1951<sup>3</sup>.

Hiervon ausgehend erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der (angenommenen) Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>4</sup>:

---

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

<sup>2</sup> vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

<sup>3</sup> über die Brutto-Grundfläche (BGF) gewichtetes Baujahr:  
(139,84 m<sup>2</sup> BGF\*1945+74,24 m<sup>2</sup> BGF\*1962)/214,08 m<sup>2</sup> ≈ 1951

<sup>4</sup> gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte = 1,50</b>

**EFH mit Anbau**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 gewichtetes Baujahr = 1951 Gebäudealter = 74 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*) = 74 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 7	+ 16	+ 27	+ 38	+ 50

**gewählte RND-Verlängerung: + 9**

\*) maximal Gesamtnutzungsdauer

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	(gewichtetes) Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)
EFH mit Anbau	1951 (g)	80 Jahre	-74 Jahre	+9 Jahre (I+M)	= 15 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

## 4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

Einfamilienhaus (gemäß Bauunterlagen, tlw. durch Aufmaß verifiziert)

Erdgeschoss	$(5,65+3,00) \cdot (7,75+2 \cdot 0,25)$	71,36 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	$(5,65+3,00) \cdot (7,75+2 \cdot 0,25)$	71,36 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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) zuzuordnen.

Dachgeschoss	$(5,65+3,00)*(7,75+2*0,25)$	<u>71,36 m<sup>2</sup></u>
Brutto-Grundfläche <sup>1</sup> insgesamt		214,08 m <sup>2</sup>

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

Beschreibung	Typ <sup>2</sup> gem. NHK 2010		
I. Altbau (II-geschossig, nicht ausgeh. DG)	3.32	$3*5,65*(7,75+2*0,25)$	139,84 m <sup>2</sup>
II. Anbau mit Tordurchfahrt (unterkellert, I-geschossig, nicht ausgeh. DG)	3.02	214,08-139,84	74,24 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>214,08 m<sup>2</sup></u>

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

#### Einfamilienhaus

Wohnfläche<sup>3</sup> (gemäß Bauunterlagen)

#### Erdgeschoss

Flur	$(1,15-0,03)*(3,75-0,03)$	4,17 m <sup>2</sup>
Treppenhausflur	$(1,90-0,03)*(3,75-1,75-0,03)$	3,68 m <sup>2</sup>
Küche	$(3,25-0,03)*(3,75-0,03)$	11,98 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$(4,00-0,03)*(3,75-0,03)$	<u>14,77 m<sup>2</sup></u>
insgesamt		34,60 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss

Treppenhausflur	$(1,90-0,03)*(3,88-2,75-0,03)$	2,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	$(3,25-0,03)*(3,88-0,03)$	12,40 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihemittelhäuser, da an einer Seite angebaut und an der anderen Seite grenzständig

<sup>3</sup> Anmerkung: Rohbaumaße gemäß Bauzeichnung unter Berücksichtigung von je 1,5 cm Putzabzug je Wand

Zimmer 2 (Anbau)	$(2,70-0,03)*(5,05-0,03)$	13,40 m <sup>2</sup>
Bad mit abgeteiltem Flur (Anbau)	$(2,70-0,03)*(2,78-0,03)-2,00*0,12$	7,10 m <sup>2</sup>
Balkon (Anbau)	$3,00*1,00/4$	0,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	$(5,27-0,03)*(3,75-0,03)$	19,49 m <sup>2</sup>
insgesamt		<hr/> 55,20 m <sup>2</sup>
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		34,60 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		55,20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt		<hr/> 89,80 m <sup>2</sup>

#### 4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

##### Flurstück 148

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- Kanal- und vermutlich Gasanschluss
- Befestigung : vermutlich Hoffläche in Betonplatten
- Eingrünung : vermutlich Rasen und Gehölze
- Einfriedung : vermutlich Maschendrahtzaun
- Sonstige Anlagen : hinten an das Wohnhaus angrenzend ist laut Flurkarte bzw. Luftbild vermutlich eine Hofüberdachung vorhanden

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten vermutlich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

##### Flurstück 145

- Befestigung : in Betonpflastersteinen

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

Flurstück 147

Befestigung : vermutlich Hoffläche mit Außenstellplatz in  
Betonplatten

Eingrünung : vermutlich Rasen und Gehölze

Einfriedung : vermutlich Maschendrahtzaun

Sonstige Anlagen : hinten an das Wohnhaus angrenzend ist laut  
Flurkarte bzw. Luftbild vermutlich eine  
Hofüberdachung vorhanden; im rückwärtigen  
Grundstücksbereich ist laut Luftbild  
vermutlich ein Gartenhaus vorhanden.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den  
von außen erkennbaren Gegebenheiten vermutlich in einem  
durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Flurstück 144

Befestigung : in Betonpflastersteinen

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

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 148**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

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

---

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

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene zonale **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in Bedburg-Kirchherten, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ("Karl-Gatzen-Straße"), EUR 205,-/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert-Nr. 1031). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Dorfgebiet". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei I- bis II-geschossiger Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025, Wertermittlungsstichtag ist jedoch der 26.11.2025. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung hält der Unterzeichnete jedoch keinen Zuschlag für sachgerecht.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 77 ist die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück, d.h. die Ausrichtung der Gebäuderückseite<sup>1</sup>, zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorliegenden nordöstlichen Ausrichtung wird der korrigierte Bodenrichtwert somit auf gerundet EUR 195,-/m<sup>2</sup> (EUR 205,-/m<sup>2</sup>\*0,95) geschätzt.

Aufgrund der Größe im Vergleich zum Richtwertgrundstück (400 m<sup>2</sup>) und aufgrund der Tiefe (max. ca. 74 m) hält der Unterzeichnete eine Differenzierung in Vorder- und Hinterland für erforderlich.

---

<sup>1</sup> Bei einer reinen Wohnnutzung ist eine Süd-West-Ausrichtung der Gebäuderückseite einer Nord-Ost-Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:  
Südöstliche und nordwestliche Orientierung 1,00  
Südliche oder südwestliche Orientierung 1,05  
Nördliche oder **nordöstliche** Orientierung **0,95**.

Eine Grundstücksteilfläche in der Größe **180 m<sup>2</sup>** (dies entspricht einer Tiefe von ca. 35 m) wird als **Vorderland** den Gebäuden zugeordnet. Der Bodenwert dieser Grundstücksteilfläche wird von dem o.g. korrigierten Bodenrichtwert für baureifes Land abgeleitet.

Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Aufgrund der Größe der vorliegenden Teilfläche zusammen mit dem ebenfalls bebauten Flurstück 147 (180 m<sup>2</sup>+105 m<sup>2</sup>=285 m<sup>2</sup>), mit dem es eine wirtschaftliche Einheit bildet, hält der Unterzeichnete im Vergleich zum Richtwertgrundstück (400 m<sup>2</sup>) in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 33<sup>1</sup> folgende Anpassung des o.g. korrigierten Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

	korrigierter Bodenricht- wert	Größe des Grundstücks/ der Teilfläche	Umrechnungs- koeffizient (UK)
zu bewertende Teilfläche		285 m <sup>2</sup>	=> 1,081
Richtwertgrundstück	EUR 195,-/m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	=> 1,005
Bodenwert der zu bewertenden Teil- fläche	EUR 195,-/m <sup>2</sup>	$\frac{\times 1,081}{1,005}$	<u><u>= EUR 210,-/m<sup>2</sup></u></u>

Aufgrund der Tiefe des zu bewertenden Grundstücks hält es der Unterzeichnete für sachgerecht und angemessen, den rückwärtigen Grundstücksbereich in einer Größe von **368 m<sup>2</sup>** als "selbständig nutzbaren oder sonstigen Grundstücksteil" (hier: **Garten-/Hinterland**) nach § 41 ImmoWertV zu bewerten und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Ansatz zu bringen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 41 wird für "zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen" eine Preisspanne, in Abhängigkeit von der Flächengröße, von 10-20 v.H. des umliegenden Baulandrichtwertes angegeben. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten (Lage, Tiefe und v.a. Größe) schätzt der Unterzeichnete den Bodenwert dieser Teilfläche auf 12 v.H. des o.g. Bodenrichtwertes, somit auf gerundet **EUR 25,-/m<sup>2</sup>** (EUR 205,-/m<sup>2</sup>\*0,12).

<sup>1</sup> Formel zur Ermittlung der in dem o.g. Grundstücksmarktbericht tabellierten Umrechnungskoeffizienten UK = 1+y = 1 - 0,22465\*ln(Grundstücksgröße) + 1,35096 (siehe Grundstücksmarktbericht 2016 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 56)

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks ermittelt sich somit insgesamt wie folgt:

Vorderland	180 m <sup>2</sup> x	210,- EUR/m <sup>2</sup> =	EUR	37.800,-
Garten-/Hinterland	368 m <sup>2</sup> x	25,- EUR/m <sup>2</sup> =	EUR	9.200,-
	548 m <sup>2</sup>		EUR	47.000,-

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks somit bei einer Größe von 548 m<sup>2</sup> auf

EUR 47.000,-

geschätzt.

## 5.2 Sachwertverfahren

### 5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt<sup>1</sup> auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

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

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

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht:

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

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

---

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

## 5.2.2 Sachwertermittlung

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** der, nach der jeweiligen Brutto-Grundfläche (BGF) gewichteten, Gebäudetypen, die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden, wie in der Anlage 1 zu diesem Gutachten ermittelt, zum Wertermittlungsstichtag auf EUR 1.133,-/m<sup>2</sup> BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile implizit enthalten.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

Gebäudebezeichnung	EFH mit Anbau
Brutto-Grundfläche (BGF)	214,08 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK 2010) am Wertermittlungsstichtag	* 1.133 €/m <sup>2</sup>
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungsstichtag	242.553 €
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	65 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	* 0,1875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen)	45.479 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (Anschlüsse zur Ver-/Entsorgung, Befestigung, Einfriedung, Gartenhaus usw.) und sonstigen Anlagen (Eingrünung usw.) (1)	6 % 2.729 €
Bodenwert (anteilig dem Gebäude zugeordnet; hier: Flurstücke 148+147, da wirtschaftliche Einheit)	59.850 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	108.058 €
mittlerer Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht (2)	1,52
Zu-/Abschlag (3)	+ 0,05
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 1,57
marktangepasster vorläufiger Sachwert	169.651 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-2.000 €
	Nebenrechnung: 45.479 € Zeitwert
	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 1,57
	marktangep. Zeitwert 71.402 €
wirtschaftliche Wertminderung (4)	-20 %
absolut	-14.280 €
Wertanteil Nebengebäude	3.000 €
zzgl. restl. Bodenwert (selbständig nutzbare oder sonstige Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV); hier...	
...Garten-/Hinterland	9.200 €
abzgl. Bodenwert des Flurstücks 147 (separat unter Punkt 7 bewertet)	-22.050 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>143.521 €</b>

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

<sup>2</sup> aufgrund der Marktsituation für Objekte der vorliegenden Größenordnung in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 46 (**Sachwertfaktoren** für Reihenmittelhäuser, da beidseitig angebaut bzw. grenzständig, Lage Bodenrichtwertniveau EUR 205,-/m<sup>2</sup> (interpoliert)); der vorliegende Sachwertfaktor in Höhe von 1,52 wird für den minimal tabellierten vorläufigen Sachwert in Höhe von EUR 150.000,- ausgewiesen.

<sup>3</sup> Der vorliegende vorläufige Sachwert liegt mit EUR 108.058,- deutlich unterhalb des o.g. minimal tabellierten vorläufigen Sachwertes. Hierfür schätzt der Unterzeichnete einen Zuschlag auf den o.g. Sachwertfaktor in Höhe von 0,10.

Aufgrund der Art des Objektes (Einfamilienhaus, bei dem der Garten durch Hoffläche und Nebengebäude abgegrenzt ist), schätzt der Unterzeichnete einen Abschlag auf den o.g. Sachwertfaktor in Höhe von 0,05.

insgesamt: +0,10-0,05=+0,05

<sup>4</sup> aufgrund der ungünstigen Grundrissanordnung

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag, dem 26.11.2025 somit auf

EUR 143.521,-

geschätzt.

### **5.3 Ertragswertverfahren**

#### **5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt<sup>1</sup> auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

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

---

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

### 5.3.2 Ertragswertermittlung

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

	LZ	Standard- abweichung	ØW+Nfl	ØMiete	ØRND
	[v.H.]	[v.H.]	[m²]	[EUR/m²]	[Jahre]
<b>Einfamilienhäuser</b> (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	<b>0,9</b>	±0,8	128	7,2	41

Dieser ist an das vorliegende Objekt anzupassen<sup>1</sup>.

	mittlerer Liegenschaftszinssatz (gem. Grundstücksmarktbericht)		0,9 v.H.
	Ab- schläge	Zu- schläge	
Gebiet ländlich	=> Zuschlag	+ 0,2 v.H.	
Wohn- und Nutzfläche kleiner	=> Abschlag	- 0,2 v.H.	
Restnutzungsdauer kürzer	=> Abschlag	- 0,2 v.H.	
Nettokaltmiete niedriger	=> Abschlag		
<b>Summe Abschläge</b>		- 0,4 v.H.	- 0,4 v.H.
<b>Summe Zuschläge</b>		+ 0,2 v.H.	+ 0,2 v.H.
<b>objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</b>			<b>0,7 v.H.</b>

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (vermutlich bezugsfreies Einfamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer (RND) von 15 Jahren in Bedburg-Kirchherten) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf 0,7 v.H..

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

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

Größe Wertermittlungsobjekt	89,80 m <sup>2</sup> Wfl	
Mietspiegel	Baujahrsgruppe	von 1960 bis 1975
	Gebäude bezugsfertig	mittel
	Wohnlage	A
	Ausstattungsgruppe	(mit Heizung, Bad/WC)
	Größe	70 m <sup>2</sup> -89,9 m <sup>2</sup>
	Nettokaltmiete	von [€/m <sup>2</sup> ] bis [€/m <sup>2</sup> ] 5,90 7,00
	im Mittel (Ausgangswert)	6,45
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 1,00	ländlich/dörflicher Ortsteil Kirchherten
Zwischenergebnis		6,45
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung	x 1,10	Isolierglasfenster, Balkon, Garten
Zwischenergebnis		7,10
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 0,93	ungünstige Grundriss- anordnung
Zwischenergebnis		6,60
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 1,10	Einfamilienhaus mit Speicher
Zwischenergebnis		7,26
Zuschlag für das seit dem Stand des Mietspiegels (04.2024) veränderte Mietniveau (Index der Netto kaltmieten, Verbraucherpreisindex für Deutschland - NRW)	x 1,03	Index 10.2025 = 108,3 Index 03.2024 = 105,5
rechner. Nettokaltmiete		7,48
<b>gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)</b>		<b>7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl</b> (entspricht 674 €/Monat)

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren monatlichen Miete sowie EUR 25,-/Monat für den Außenstellplatz ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	EFH mit Anbau
Wohnfläche (Wfl)	89,80 m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 7,50 €/m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 Stck
marktüblich erzielbare mtl. Miete	* 25 €/Stck
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	8.382 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten...Wohnhaus	-359 €
...Stellplatz	-47 €
Instandhaltungskosten...Wohnhaus	89,80 m <sup>2</sup> Wfl -14,0 €/(m <sup>2</sup> Wfl) -1.257 €
...Stellplatz	-27 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-168 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	6.524 €
Bodenwert (anteilig dem Gebäude zugeordnet; hier: Flurstücke 148+147, da wirtschaftliche Einheit)	59.850 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,70 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-419 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	6.105 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,70 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	65 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 14,19
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	86.630 €
Bodenwert (anteilig dem Gebäude zugeordnet; hier: Flurstücke 148+147, da wirtschaftliche Einheit)	59.850 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	146.480 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-2.000 €
Wertanteil Nebengebäude	3.000 €
zzgl. restl. Bodenwert (selbständig nutzbare oder sonstige Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV); hier...	
...Garten-/Hinterland	9.200 €
abzgl. Bodenwert des Flurstücks 147 (separat unter Punkt 7 bewertet)	-22.050 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>134.630 €</b>

<sup>1</sup> in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für **Bewirtschaftungskosten** - I. Wohnnutzung bzw. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 85, Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, wobei für den Außenstellplatz, ausgehend von dem Ansatz für Garagen, verminderte Instandhaltungskosten von EUR 106,-/Jahr\*1/4=EUR 27,-/Jahr in Ansatz gebracht werden.

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum  
Wertermittlungsstichtag, dem 26.11.2025 somit auf

EUR 134.630,-

geschätzt.

#### **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 143.521,- steht ein Ertragswert in Höhe  
von EUR 134.630,- gegenüber.

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

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

EUR 129.169,- (EUR 143.521,-\*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pütz, Blatt 2106 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 148, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Breite Straße 12" in der Größe von 548 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.11.2025, somit auf gerundet

**EUR 129.000,-**

geschätzt.

## **6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 145**

### **6.1 Bodenwertermittlung**

Das vorliegende Grundstück stellt, wie bereits erwähnt, einen Teil des Bürgersteiges dar und ist als Straßenland anzusprechen. Für Flächen dieser Art weist der örtliche Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis keine Werte aus.

Der Kreis Euskirchen grenzt an den Rhein-Erft-Kreis an. Für Straßenland weist der örtliche Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen, Seite 24 für "Teilflächen bereits vorhandener, i.d.R. ausgebauter Straßenteile", einen Wertanteil von 32 v.H. (Standardabweichung  $\pm 12$  v.H.) des umliegenden Bauland(richt)wertes aus. Aufgrund der tatsächlichen (Teil des Bürgersteiges) Gegebenheiten schätzt der Unterzeichnete den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks (inkl. der Befestigung usw.) in Anlehnung hieran auf 32 v.H. des unter Punkt 5.1 genannten Bodenrichtwertes für baureifes Land in Höhe von EUR 205,-/m<sup>2</sup> und somit auf gerundet **EUR 66,-/m<sup>2</sup>** (EUR 205,-/m<sup>2</sup>\*0,32).

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 66,-/m<sup>2</sup> und somit bei einer Größe von 5 m<sup>2</sup> auf

**EUR 330,-** (EUR 66,-/m<sup>2</sup>\*5 m<sup>2</sup>)

geschätzt.

## **6.2 Verkehrswertermittlung**

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 330,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pütz, Blatt 2106 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 145, Straße: "Breite Straße" in der Größe von 5 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.11.2025, somit auf gerundet

**EUR 300,-**

geschätzt.

## **7 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 147**

### **7.1 Bodenwertermittlung**

In Anlehnung an die Ausführungen zu Vorderland unter Punkt 5.1 und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 210,-/m<sup>2</sup> und somit bei einer Größe von 105 m<sup>2</sup> auf

**EUR 22.050,- (EUR 210,-/m<sup>2</sup>\*105 m<sup>2</sup>)**

geschätzt.

### **7.2 Verkehrswertermittlung**

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 22.050,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pütz, Blatt 823 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 147, Gebäude- und Freifläche: "Breite Straße 12" in der Größe von 105 m<sup>2</sup> wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.11.2025, somit auf gerundet

**EUR 22.000,-**

geschätzt.

### **7.3 Bewertung der Belastung durch das in Abteilung II, lfd. Nr. 1 eingetragene Recht (Geh-/Fahrrecht, Grenzmauernutzungsrecht)**

In Abteilung II des Grundbuches ist das folgende Recht zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks 147 eingetragen.

lfd. Nr. 1: "Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz, Flur 33, Flurstück 143, eingetragen in Blatt 1651 BV Nr. 7. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. April 1958/22. Februar 1960 eingetragen am 20. November 1962 in Blatt 2399 und bei Anlegung des Loseblatt-Grundbuches hierher übertragen am 20. September 1968."

Wie bereits erwähnt, ist durch diese Grunddienstbarkeit der jeweilige Eigentümer des herrschenden, südöstlich angrenzenden Flurstücks 143 ("Breite Straße 10") berechtigt, das dienende Flurstück 147 zur Instandhaltung des anstoßenden Giebels und Daches jederzeit zu betreten. Ferner wird ihm das Recht eingeräumt, die Trennmauer zu benutzen. Durch das Hammerschlags- und Leiterrecht nach § 24 Nachbarschaftsgesetz (NachBG NRW) besteht ohnehin das Zutrittsrecht zum Nachbar-Grundstück, wenn vom eigenen Grundstück aus die Reparaturen nicht ausgeführt werden können. Die o.g. Eintragung erweitert (jederzeitiges Betreten, Nutzung der Trennmauer) somit lediglich den ohnehin vorhandenen gesetzlichen Anspruch. Die zusätzliche Beeinträchtigung des dienenden Grundstücks durch das vorgenannte Recht ist somit nur marginal.

Der Wert der Belastung durch das in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Recht wird somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.11.2025 auf

**EUR 1.000,-**

geschätzt.

## **8 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 144**

### **8.1 Bodenwertermittlung**

In Anlehnung an die Ausführungen unter Punkt 6.1 und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 66,-/m<sup>2</sup> und somit bei einer Größe von 3 m<sup>2</sup> auf

EUR 198,- (EUR 66,-/m<sup>2</sup>\*3 m<sup>2</sup>)

geschätzt.

### **8.2 Verkehrswertermittlung**

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 198,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pütz, Blatt 823 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 33, Flurstück 144, Verkehrsfläche: "Breite Straße" in der Größe von 3 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.11.2025, somit auf gerundet

**EUR 200,-**

geschätzt.

## 9 Zusammenfassung, sonstige Angaben

- Zu bewertende Objekte : Grundstücke Gemarkung Pütz, Flur 33, ...  
...Flurstück 148, bebaut mit dem  
überwiegenden Teil eines beidseitig  
angebauten bzw. grenzständigen,  
vermutlich nicht unterkellerten,  
zweigeschossigen Einfamilienhauses mit  
nicht ausgebautem Dachgeschoss  
und vermutlich mit einem Nebengebäude
- ...Flurstück 145, unbebaut (Teil des  
Bürgersteiges)
- ...Flurstück 147, bebaut mit dem restlichen  
Teil (Anbau) des o.g. Einfamilienhauses
- ...Flurstück 144, unbebaut (Teil des  
Bürgersteiges)
- Anschrift des Objektes : Breite Straße 12  
(amtl. Hausnummer) 50181 Bedburg-Kirchherten
- Wohnlage : durchschnittlich
- Baujahre : unbekannt Einfamilienhaus-Altbau  
ca. 1962 Erweiterung um den Anbau  
unbekannt Nebengebäude
- Grundstücksgrößen : 548 m<sup>2</sup> Flurstück 148  
5 m<sup>2</sup> Flurstück 145  
105 m<sup>2</sup> Flurstück 147  
3 m<sup>2</sup> Flurstück 144
- Wohnfläche (gemäß : 89,80 m<sup>2</sup>  
Bauunterlagen)
- Grundrisseinteilung : EG: Wohnzimmer, Küche, Eingangsflur,  
(gemäß Bauunterlagen) Treppenhausflur, Tordurchfahrt
- OG: 3 Zimmer, Treppenhausflur, Flur,  
Bad, Balkon

Eintragungen in Abt. II	: <b>zu Lasten der Flurstücke 147<sup>1</sup> bzw. 144<sup>2</sup>:</b> lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz, Flur 33, Flurstück 143.
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
Überbau	: das Wohnhaus ist vom Flurstück 148 auf das Flurstück 147 überbaut (Eigengrenzüberbauung)
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 09.01.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung der Objekte	: das Wohnhaus ist nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Eine Besichtigung der Gebäude von innen sowie eine Inaugenscheinnahme der Außenanlagen in den rückwärtigen Grund- stücksbereichen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen er- kennbaren Gegebenheiten und den baube- hördlichen Unterlagen erstellt worden.

---

<sup>1</sup> Der Wert der Belastung des zu bewertenden **Flurstücks 147** wurde unter Punkt 7.3 gesondert bewertet.

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht maßgeblich auf den Verkehrswert des zu bewertenden **Flurstücks 144** (Teil des Bürgersteigs) aus.

Alle vier zu bewertenden Flurstücke bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Das Wohnhaus ist von dem Flurstück 148 auf das Flurstück 147 überbaut. Ferner erfolgt die Zuwegung des Flurstücks 148 über das Flurstück 145 und die des Flurstücks 147 über das Flurstück 144. Dies ist jeweils nicht grundbuchlich abgesichert. Daher sollten m.E. alle Grundstücke zusammen veräußert werden.

Das Wohnhaus ist ,wie bereits erwähnt, vom Flurstück 148 auf das Flurstück 147 überbaut. Der Bauwert bzw. Ertragswertanteil des Gebäudes wird daher dem herrschenden Flurstück 148 zugeordnet.

Wertermittlungstichtag : 26.11.2025

**Verkehrswerte<sup>1</sup>**

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

<b>Flurstück 148</b>	<b>: EUR 129.000,-</b>
<b>Flurstück 145</b>	<b>: EUR 300,-</b>
<b>Flurstück 147</b>	<b>: EUR 22.000,-</b>
<b>Flurstück 144</b>	<b>: EUR 200,-</b>
	<hr/>
	<b>EUR 151.500,-</b>

**Wert der Belastung durch das in Abt. II des Grundbuches eingetragene Geh-/Fahr- und Mauernutzungsrecht zu Lasten...**

<b>...Flurstück 147</b>	<b>: EUR 1.000,-</b>
<b>...Flurstück 144</b>	<b>: EUR 0,-</b>

Euskirchen/Dom-Esch, den 04.02.2026

W. Otten

---

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

## 10 Literatur / Unterlagen

### Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pütz, Blatt 2106, letzte Änderung 09.05.2025, Abdruck vom 28.01.2026
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pütz, Blatt 823, letzte Änderung 30.08.2024, Abdruck vom 03.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bedburg
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Bedburg, Kopie des Flächennutzungsplanes und der Abgrenzungssatzung

- 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 Bedburg
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Mietspiegel der Stadt Bedburg (Stand 04.2024)

## **11 Anlagenverzeichnis**

### Fotodokumentation

- |                |   |
|----------------|---|
| Anlage 1       | : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses |
| Anlage 2 bis 5 | : Grundrisse, Schnitt, Hof-/Nordost-Ansicht                         |
| Anlage 6       | : Auszug aus der Flurkarte  |
| Anlage 7       | : Luftbild  |
| Anlage 8       | : Stadtplanausschnitt   |
| Anlage 9       | : Übersichtskarte   |



Foto 1: Einfamilienhaus "Breite Straße 12", 50181 Bedburg-Kirchherten (Parzellen 148 und 147) und die davor gelegenen Kleinparzellen 145 und 144; jeweils Teil des Bürgersteiges)



Foto 2: Wohnhaus

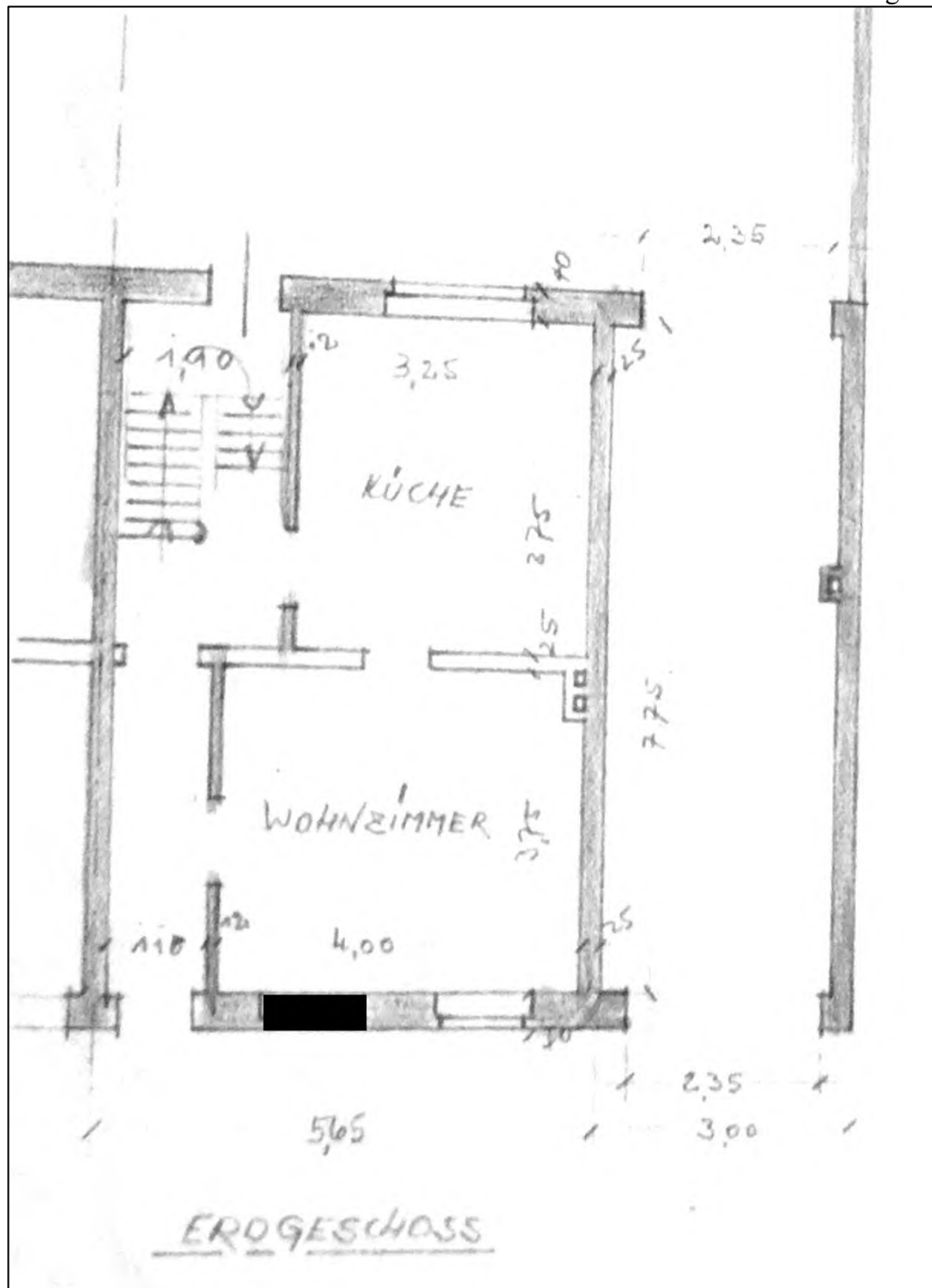


Foto 3: Hauseingang

Anlage 1

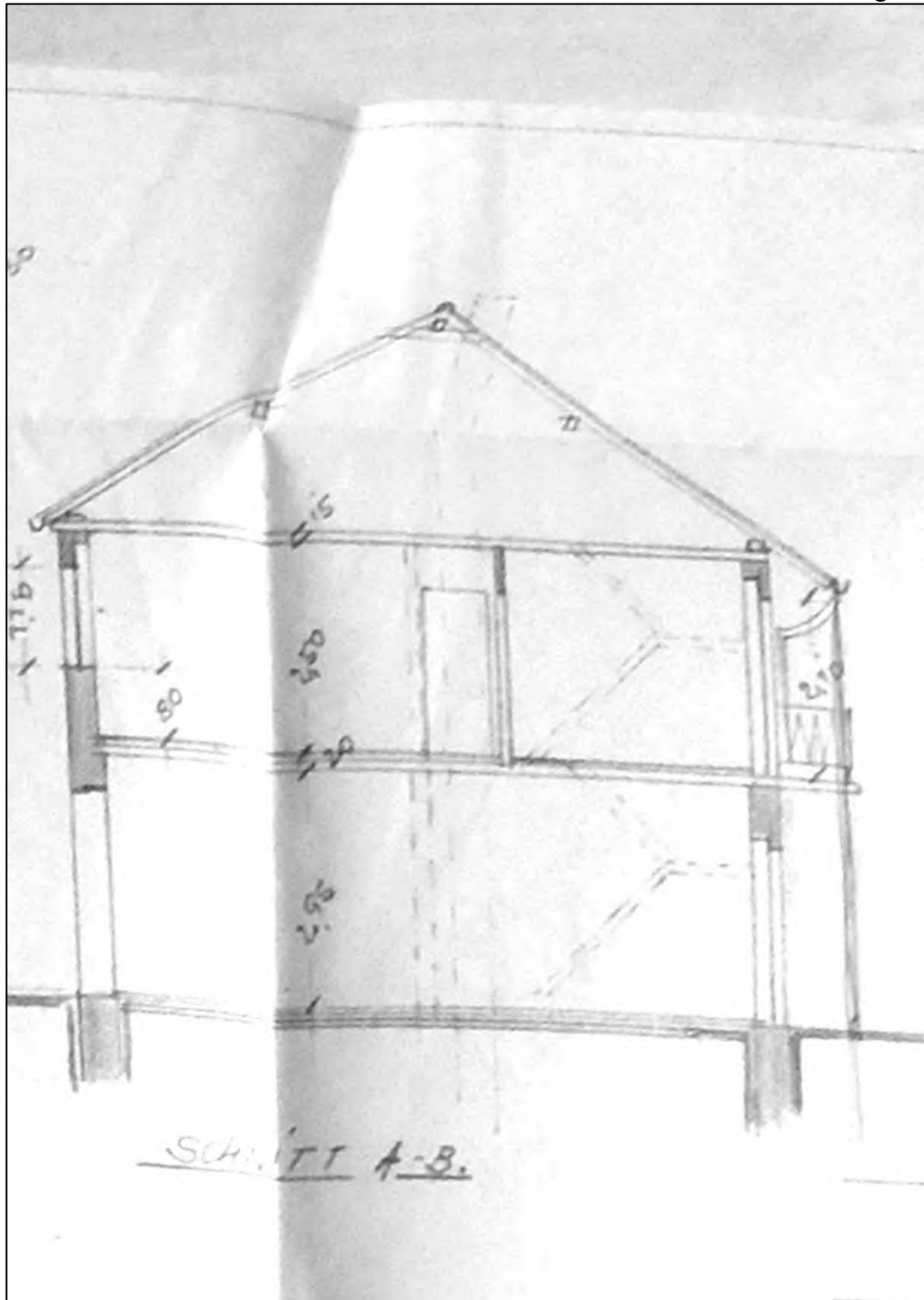
Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wohnhaus)						
	Wägungs- anteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 (sehr einfach, veraltet) [%]	2 (einfach) [%]	3 (durchschnittlich, zeitgemäß) [%]	4 (gehoben) [%]	5 (stark gehoben) [%]
Außenwände	23	18	5			
Dach	15	5	10			
Fenster und Außentüren	11	1	9	1		
Innenwände und -türen	11		11			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		5,5	5,5		
Fußböden	5		2,5	2,5		
Sanitäreinrichtungen	9		9			
Heizung	9		3	6		
Sonstige technische Ausstattung	6		6			
		24	61	15	0	0
				100		
<b>Gebäudeteil Ifd. Nr. I</b>						
	<b>Gebäudetyp</b>	<b>3.32</b>	(Reihenmittelhaus, EG, OG, nicht ausgeb. DG)			
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		545	605	695	840	1.050
<b>NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung</b>		* 24,0 %	* 61,0 %	* 15,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
Anpassungsfaktoren für die Art des Dachgeschosses (DG)...						
...für die Nutzbarkeit (nur nicht ausgeb. DG)		* 1,00	(SW-Modell AGVGA NRW Anlage 5, 1.2)			
...für vorhandenen Drempel (nur nicht ausgeb. DG)		* 1,00	(SW-Modell AGVGA NRW Anlage 5, 1.3)			
<b>Zwischenergebnis</b>						<b>EUR 604,-/m² BGF</b>
<b>Gebäudeteil Ifd. Nr. II</b>						
	<b>Gebäudetyp</b>	<b>3.02</b>	(Reihenmittelhaus, KG, EG, nicht ausgeb. DG)			
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		480	535	615	740	925
<b>NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung</b>		* 24,0 %	* 61,0 %	* 15,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
Anpassungsfaktoren für die Art des Dachgeschosses (DG)...						
...für die Nutzbarkeit (nur nicht ausgeb. DG)		* 1,00	(SW-Modell AGVGA NRW Anlage 5, 1.2)			
...für vorhandenen Drempel (nur nicht ausgeb. DG)		* 1,00	(SW-Modell AGVGA NRW Anlage 5, 1.3)			
<b>Zwischenergebnis</b>						<b>EUR 534,-/m² BGF</b>
Wichtung der Herstellungswerte der o.g. Gebäudeteile						
	Typ	BGF	Wägungsanteil			
Gebäudeteil Nr. I	3.32	139,84 m²	65,3 % *			EUR 604,-/m² BGF
Gebäudeteil Nr. II	3.02	74,24 m²	34,7 % *			EUR 534,-/m² BGF
		214,08 m²				<b>EUR 580,-/m² BGF</b>
Korrekturfaktor für die Gebäudeart		* 1,00	(Einfamilienhaus)			
marktüblicher Zuschlagsfaktor für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste, werthaltige Bauteile		* 1,03				
Regionalfaktor gem. Grundstücksmarktbericht		* 1,00				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (2025 III)		* 189,7 /100				
<b>Normalherstellungskosten (NHK 2010), bezogen auf den Wertermittlungsstichtag</b>						<b>EUR 1.133,-/m² BGF</b>

Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses

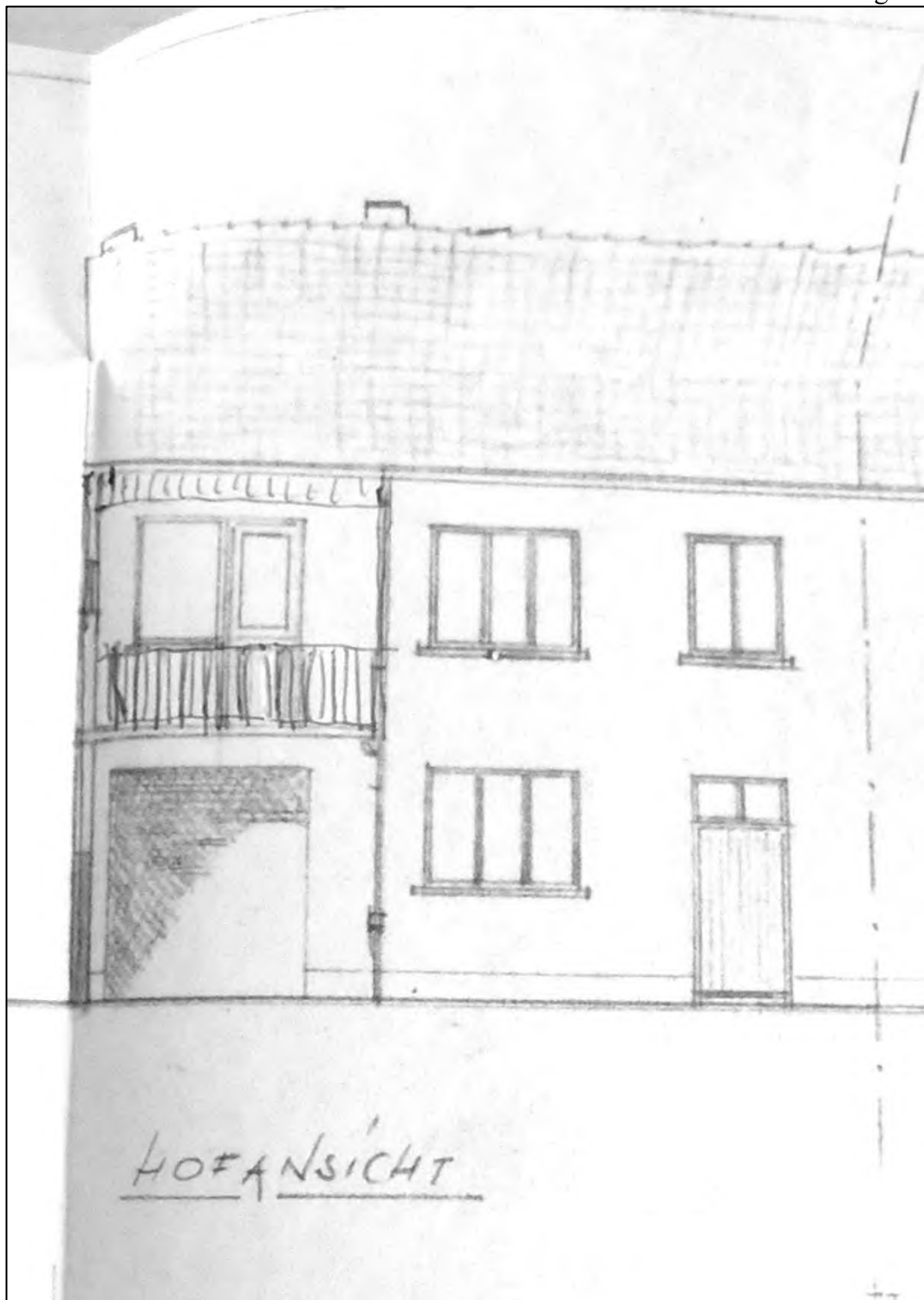


Grundriss Erdgeschoss





Schnitt



Hof-/Nordost-Ansicht



**Rhein-Erft-Kreis  
Katasteramt**

Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim

Flurstück: 147 u. a.  
Flur: 33  
Gemarkung: Pütz  
Breite Straße 12, Bedburg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 09.01.2025  
Zeichen: 25\_B1\_0081

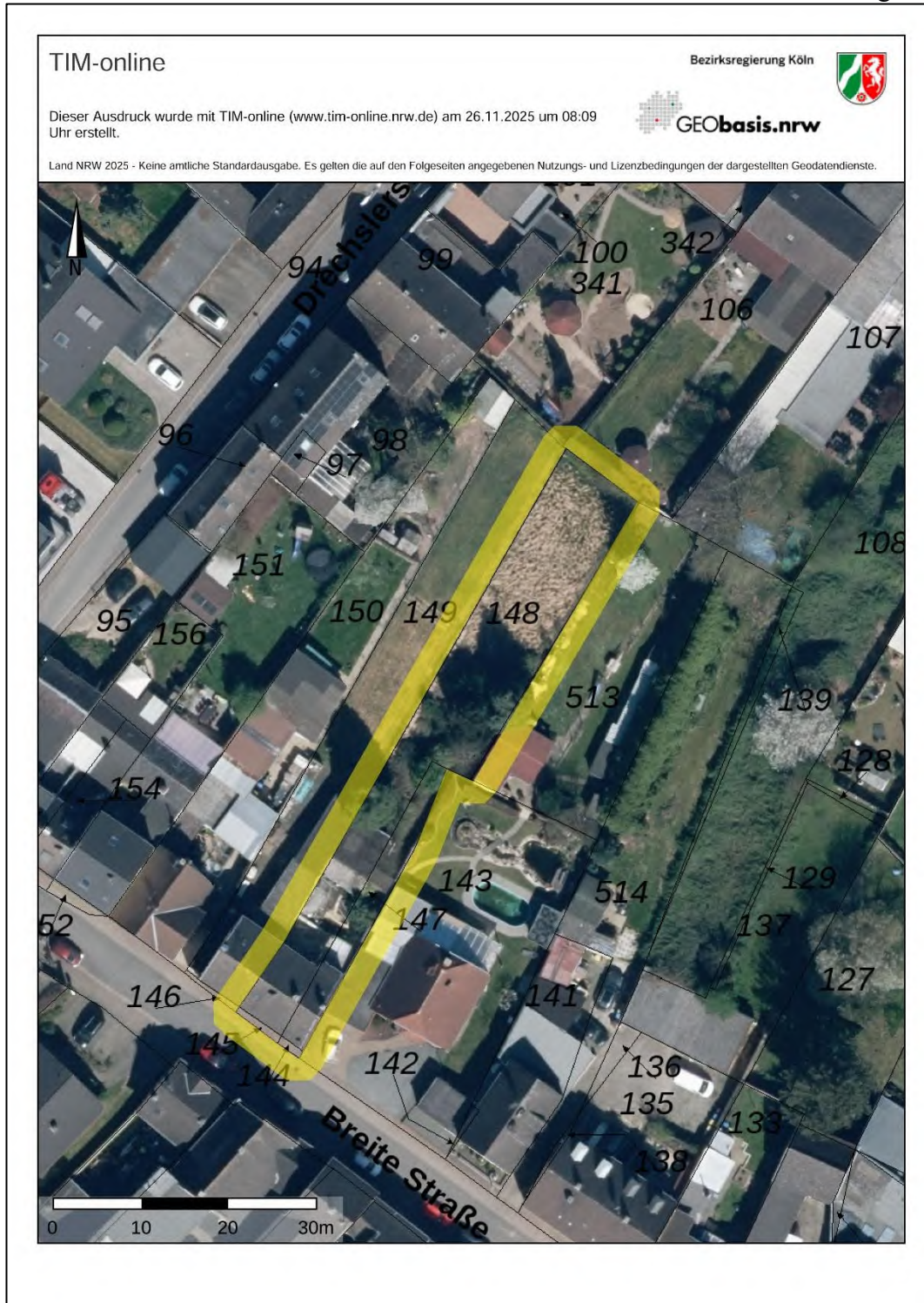


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

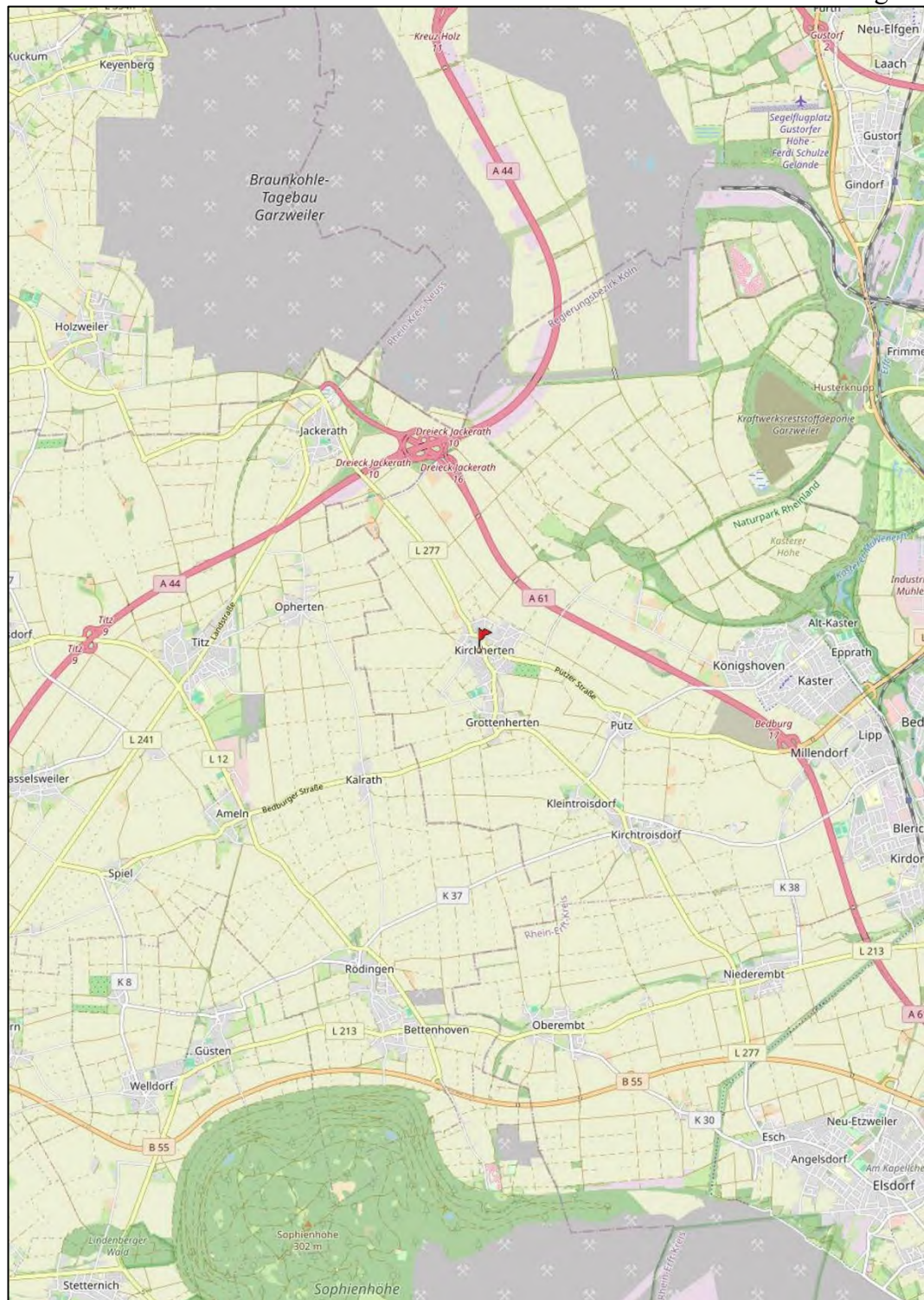
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Auszug aus der Flurkarte





Anlage 9



Übersichtskarte  
(© OpenStreetMap contributors)