

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

Verkehrswertgutachten

über das Zweifamilienhaus mit PKW-Garage
Schongauer Weg X, 50129 Bergheim-Hüchelhoven



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 14/21 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 02.09.2022
Ortstermin am : 20.10.2022
Wertermittlungstichtag : 20.10.2022
Qualitätsstichtag : 20.10.2022

Verkehrswert : EUR 451.000,-

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	8
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	12
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	17
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 4, Flurstück 255	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Sachwertverfahren	20
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
7	Literatur / Unterlagen	26
8	Anlagen	27

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 02.09.2022 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hüchelhoven,
Blatt 3363 eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus und einer PKW-
Garage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Hüchelhoven, Flur 4, Flurstück 255, Gebäude- und
Freifläche, Wohnen: "Schongauer Weg X" in der Größe von 581 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 20.10.2022, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- XX.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisspläne wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich überarbeitet.

Der Antragstellerin sowie dem Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin wurde der Zutritt zu den Gebäuden vom Antragsgegner am Ortstermin, dem 20.10.2022, untersagt. In Absprache mit den Beteiligten fand eine Innenbesichtigung der Gebäude durch den Sachverständigen statt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50129 Bergheim-Hüchelhoven
Schongauer Weg X

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

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Hüchelhoven, Blatt 3363

Gemarkung : Hüchelhoven

Flur : 4

Flurstück : 255

Größe : 581 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 2:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Wohnungsrecht) für - *nicht Bestandteil der
Internetversion* , als Gesamtberechtigte
gemäß § 428 BGB; löschar bei
Todesnachweis²

lfd. Nr. 5:
Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim
vom 06.09.2022 sind im Baulastenverzeichnis
keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 3363, letzte Änderung 21.04.2021, Ausdruck vom 06.09.2022

² Die Berechtigten sind nach Angaben des Antragsgegners verstorben so dass sich diese Eintragung nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirkt.

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

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim-Hüchelhoven, an der Straßenecke "Schongauer Weg" und "Rudolf-Harbig-Straße". Der "Schongauer Weg" und die "Rudolf-Harbig-Straße" sind als wenig befahrene Anliegerstraßen anzusprechen. Der Ortskern von Hüchelhoven ist ca. 500 m entfernt. Das Zentrum der Kernstadt Bergheim ist ca. 12 km entfernt. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.200 Einwohner. Der Stadtteil Hüchelhoven (mit Rheidt) hat ca. 1.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bergheim-Niederaußem, in ca. 4 km Entfernung, vorhanden. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind in Pulheim (ca. 11 km) und in der Kernstadt Bergheim vorhanden.

Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen können im Stadtgebiet von Bergheim besucht werden.

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

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt Bergheim auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 11 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Regionalbahnhöfe sind in Rommerskirchen (ca. 4 km) und in Bergheim-Zieverich (ca. 11 km) vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 650 m entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Das Braunkohlekraftwerk "Niederaußem" ist ca. 2 km südlich von Hüchelhoven gelegen. Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 581 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 32 m an den "Schongauer Weg" und im Südwesten mit einer Breite von ca. 12 m an die "Rudolf-Harbig-Straße". Das zu bewertende Grundstück ist, vom "Schongauer Weg" aus, maximal ca. 19 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 08.09.2022 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Bergschäden vom 09.09.2022 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

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

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer PKW-Garage bebaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlagen "Schongauer Weg" und "Rudolf-Harbig-Straße" sind erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 22.09.2022 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.

Es handelt sich um baureifes Land, das nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Garage bebaut.

Die Wohnung 1 befindet sich im Erdgeschoss; die Wohnung 2 befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss des Zweifamilienhauses. Die Wohnungen sind baulich getrennt, werden jedoch vom Antragsgegner derzeit zusammen genutzt.

Teile des Kellergeschosses (hier Büro und Bad) sind wohnraumähnlich ausgebaut. Eine baubehördliche Genehmigung für diesen Ausbau liegt nicht vor. Diese Räume stellen keine Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) dar¹.

¹ Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Die grenzständige Garage ist, vermutlich nachträglich, abweichend von den baubehördlichen Unterlagen¹ verlängert und mit einer Walmdachkonstruktion aufgestockt worden. Ferner ist die Garage in der Flurkarte (siehe Anlage 23) nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"² verzeichnet. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag entsprechend berücksichtigt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden das Zweifamilienhaus und die PKW-Garage im Jahre 1975³ fertig gestellt.

Die folgende Baubeschreibung⁴ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Zweifamilienhaus

Rohbau

Fundamente : massiv

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

Fassade : mit Klinkern verblendet

Decken : z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken

¹ Die Größe der Garage lt. den baubehördlichen Unterlagen beträgt 3,49 m Breite x 6,24 m Länge bei einer Höhe von 2,5 m mit Flachdach. In der Örtlichkeit ist die PKW-Garage, hiervon abweichend, in einer Größe von 3,53 m Breite x 9,25 m Länge erstellt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird die baubehördlich genehmigte PKW-Garage bewertet und ein Abschlag für den Rückbau in Ansatz gebracht.

² Strich-Punkt-Schraffur

³ Schlussabnahmeschein vom 07.08.1975 zu Bauschein Nr. 274/1973 der Stadt Bergheim

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Treppen	: Betontreppe mit Kunststeinbodenbelag und Metallhandlauf zum Kellergeschoss; Betontreppe mit Travertinbodenbelag und Metallhandlauf zum Dachgeschoss; Holzausziehleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Kunststoffunterspannbahn
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet mit Metallabdeckung
<u>Ausbau</u>	
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Metallschweißtank mit 7.500 l Fassungsvermögen (Bj. 1974)
Warmwasser-versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. mit Metallvorsätzen, z.T. einfachverglaste Kunststofffenster, z.T. einfachverglaste Holzfenster, z.T. einfachverglaste Metallgitterfenster, isolierverglaste Holzdachflächenfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden

Türen	: Hauseingangstür als lackierte Holztür, Seitenteil mit Isolierglasfüllung; Kelleraußentür als Holztür; Wohnungseingangstüren als Holztüren mit Glasfüllungen; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glaseinsätzen, zum Tankraum als feuerhemmende Metallluke
Isolierung	: die Decke und der Dachstuhl über dem ausgebauten Dachgeschoss sind mit Glaswolle isoliert
Beleuchtung und Belüftung	: gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: zweistufige Hauseingangstreppe mit Travertinstufen; Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; Balkon als auskragende Betonplatte, gefliest, mit Metallgeländer; massive Kellerlichtschächte mit Metallabdeckung; massive Kelleraußentreppe, gefliest, mit Metallgeländer; im Erdgeschoß Einbauschrank als Raumteiler zwischen Wohn-/Esszimmer und Küche
Zustand	: Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: An der Untersicht des Balkons sind z.T. Feuchtigkeit und Abplatzungen vorhanden; das Fallrohr der Dachentwässerung entwässert auf die Hoffläche. Die Fliesen und die Verfügung des Balkons sind z.T. beschädigt. Das Metallgeländer ist korrodiert. Im Wandbereich der Kelleraußentreppe sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen

vorhanden. Das Metallgeländer ist korrodiert.

Die Einfassungen der Kellerlichtschächte sind z.T. beschädigt.

Der Rahmen des Hauseingangstürelementes ist verwittert.

Im Kellergeschoss sind z.T. Feuchtigkeit und Ausblühungen im Wandbereich vorhanden. Die Heizkörper und die Entwässerungsrohre sind z.T. korrodiert.

Die Bodenbeläge und Deckenverkleidungen sind z.T. beschädigt.

Die Verglasung der Innentüren im Dachgeschoss ist z.T. gerissen. Die Holzdachflächenfenster sind z.T. verwittert und z.T. morsch.

Die Badewanne im Erdgeschoss ist z.T. korrodiert. Die sanitären Einrichtungen sind veraltet und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Zweifamilienhaus

Kellergeschoss:

Treppenhausflur : Kunststeinbodenbelag, Wände und Decke tapeziert

Flur : Kunststoffbodenbelag, Wände und Decke tapeziert

Waschküche	: Kunststoffbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Bad	: Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. halbhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke verputzt und gestrichen. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Büro	: Kunststoffbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Hobbyraum	: Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke z.T. mit Holzpaneelen, z.T. mit Styroporplatten verkleidet, Ausgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Werkstatt	: mit Holzkonstruktion vom Hobbyraum abgeteilt, Kunststoffbodenbelag, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, Decke gestrichen
Heizungsraum	: Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
Tankraum	: Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
<u>Erdgeschoss:</u>	
Windfang/Treppenhauseinflur	: Travertinbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
<u>Wohnung 1:</u>	
Diele	: Marmorbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Schlafzimmer	: Kunststoffbodenbelag, Wände und Decke tapeziert

- Bad : Bad mit Dusche und Kunststoffduschabtrennung, Badewanne, Stand-WC, Stand-Bidet und zwei Waschtischen, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke tapeziert.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Wohn-/Esszimmer : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert, Ausgang zur Terrasse, Einbauschränk als Raumteiler (zur Küche)
- Terrasse : in Betonpflastersteinen
- Küche : Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Gäste-WC : Gäste-WC mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke tapeziert.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss:

Wohnung 2:

- Diele : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit abgeteiltem Einbauschränk/Spind
- Zimmer 1 : Kunststoffbodenbelag, Wände und Decke tapeziert

Bad	: Bad mit Dusche und Kunststoffduschabtrennung, Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke tapeziert. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Zimmer 2	: Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
Wohnzimmer	: Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zum Balkon
Balkon	: als auskragende Betonplatte, Boden gefliest, Metallgeländer, Zugang vom Wohnzimmer
Küche	: Boden gefliest, z.T. Fliesenspiegel, im Übrigen verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Anmerkung:

Der Garten ist nur von der Hauptwohnung Nr. 1 im Erdgeschoss zu begehen.

PKW-Garage

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: mit Sparklinkern verblendet

Decke	: Betondecke
Dach	: versetztes Walmdach mit Betondachsteineindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Installation	: Außenbeleuchtung
Fußböden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Fenster	: Glasbausteinfenster
Tür/Tor	: Metallschwingtor, Metallaußentür
bei der BGF- Berechnung nicht erfasste	: Durchgangsüberdachung zwischen Wohnhaus und PKW-Garage und Überdachung der Kelleraußentreppe als Verlängerung der Walmdachkonstruktion auf Holzstützen
Zustand	: Die PKW-Garage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Betondachsteine weisen vereinzelt Beschädigungen auf. Im Wandbereich sind z.T. Feuchtigkeit, Farbabplatzungen und Beschädigungen im Putz vorhanden.

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Zweifamilienhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 97 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird, aufgrund der massiven Bauweise, auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgten an den Gebäuden keine maßgeblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden.

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

Wertermittlungsjahr: 2022				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1975	80 Jahre	-47 Jahre	= 33 Jahre
PKW-Garage	1975	60 Jahre	-47 Jahre	= 13 Jahre

4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Zweifamilienhaus (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss 12,99*11,01

143,02 m²

¹ 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.

Erdgeschoss	12,99*11,01	143,02 m ²
Dachgeschoss	12,99*11,01	143,02 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		429,06 m ²

<u>PKW-Garage</u>	3,49*6,24	21,78 m ²
(lt. Bauunterlagen)		

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

Zweifamilienhaus

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Whg 1 Erdgeschoss

Diele	1,01*3,73+0,26*1,46+3,58*2,67 +0,19*0,63-0,36*0,65	13,59 m ²
Schlafzimmer	4,02*4,14	16,64 m ²
Bad	4,11*1,96	8,06 m ²
Wohn-/ Esszimmer	5,86*6,61+2,95*0,67+5,32*3,77	60,77 m ²
Terrasse	2,80*5,40/4	3,78 m ²
Küche	2,95*3,81	11,24 m ²
Gäste-WC	0,99*1,06	1,05 m ²
insgesamt		115,13 m ²

Whg 2 Dachgeschoss

Diele	2,38*3,73-0,30*1,28 -0,31*1,70+0,81*1,53	9,21 m ²
Zimmer 1	4,17*4,10-4,10*0,98/2	15,09 m ²
Bad	4,11*2,07	8,51 m ²
Zimmer 2	3,82*5,30-5,30*0,98/2	17,65 m ²

Wohnzimmer	10,24*2,82-2,82*0,98/2 +2,62*4,39+2,24*1,31 +4,00*1,55-6,48*0,98/2	44,96 m ²
Balkon	1,00*6,64/4	1,66 m ²
Küche	2,61*4,00-2,61*0,98/2-0,45*0,51	8,93 m ²
insgesamt		<u>106,01 m²</u>
Zusammenfassung		
Whg 1 Erdgeschoss		115,13 m ²
Whg 2 Dachgeschoss		<u>106,01 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		221,14 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt in Waschbetonplatten; Terrasse in Betonpflastersteinen; gefliester Umgang
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Hecken
Einfriedung	: z.T. Metallgitterzaun, z.T. Maschendrahtzaun, z.T. Holzschuttschutzzaun, z.T. massiver Sockel mit Betonplattenabdeckung, z.T. massive Begrenzungsmauer mit Metallabdeckung; zwischen Wohnhaus und PKW-Garage Klinkermauer mit schmiedeeiserner Tür
Sonstige Anlagen	: Holzgartenhaus, Metallgeräteschuppen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Holzschutzzaun ist z.T. beschädigt. Es sind z.T. Risse und Beschädigungen am massivem Sockel des Vorgartens vorhanden. Die Waschbetonplatten der Zufahrt haben sich z.T. abgesetzt. Der Fliesenbelag des Umgangs ist z.T. stark beschädigt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 4, Flurstück 255

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 451.054,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 432.749,- gegenüber.

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

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 3363 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 4, Flurstück 255, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Schongauer Weg X" in der Größe von 581 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 20.10.2022, somit auf gerundet

EUR 451.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, vollunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eine PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Schongauer Weg X 50129 Bergheim-Hüchelhoven
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: 1975 Zweifamilienhaus 1975 PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 581 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 115,13 m ² Whg 1 Erdgeschoss <u>106,01 m² Whg 2 Dachgeschoss</u> 221,14 m ² insgesamt
Grundrisseinteilung	: KG: Treppenhausflur, Flur, Waschküche, Bad, Büro, Hobbyraum, Werkstatt, Heizungsraum und Tankraum EG: Windfang/Treppenhausflur <u>Wohnung 1</u> : Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Terrasse DG: <u>Wohnung 2</u> : Wohnzimmer, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 2: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) ¹ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Bergschäden vom 09.09.2022 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden

¹ Die Berechtigten sind nach Angaben des Antragsgegners verstorben so dass sich diese Eintragung nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirkt.

- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 07.10.2022 wurde mit Bewilligungsbescheid Nr. 0530 R 5897 durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW als Rechtsvorgängerin der NRW.Bank vom 14.04.1976 ein Förderdarlehen zum Eigenheimausbau über DM 28.800,- bewilligt. Über eine zwischenzeitliche Ablösung des Förderdarlehens liegen der Behörde ebenso wenig Informationen vor wie über die weitere Laufzeit der Wohnungsbindung. Es wird nach Aktenlage seitens der Behörde daher von einem Fortbestand der allgemeinen Wohnungsbindung bis zur Bestätigung der vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens durch die NRW.Bank ausgegangen.
- Gem. Bescheinigung der NRW.Bank vom 02.11.2022 ist zu dem vorliegenden Objekt und auch zu den vorherigen Eigentümern kein Vorgang aktenkundig.
- Nutzung des Objektes : das Objekt wird vom Antragsgegner (Miteigentümer) selbst genutzt
- Gewerbebetrieb : der Antragsgegner betreibt in dem Objekt die mobile Hundeschule "Michas Hunde 1x1"
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweise : Die grenzständige Garage ist, vermutlich nachträglich, abweichend von den baubehördlichen Unterlagen verlängert und mit einer Walmdachkonstruktion aufgestockt worden und sie ist in der Flurkarte nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt" verzeichnet. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht.

Wertermittlungstichtag : 20.10.2022

Verkehrswert : EUR 451.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 30.11.2022

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

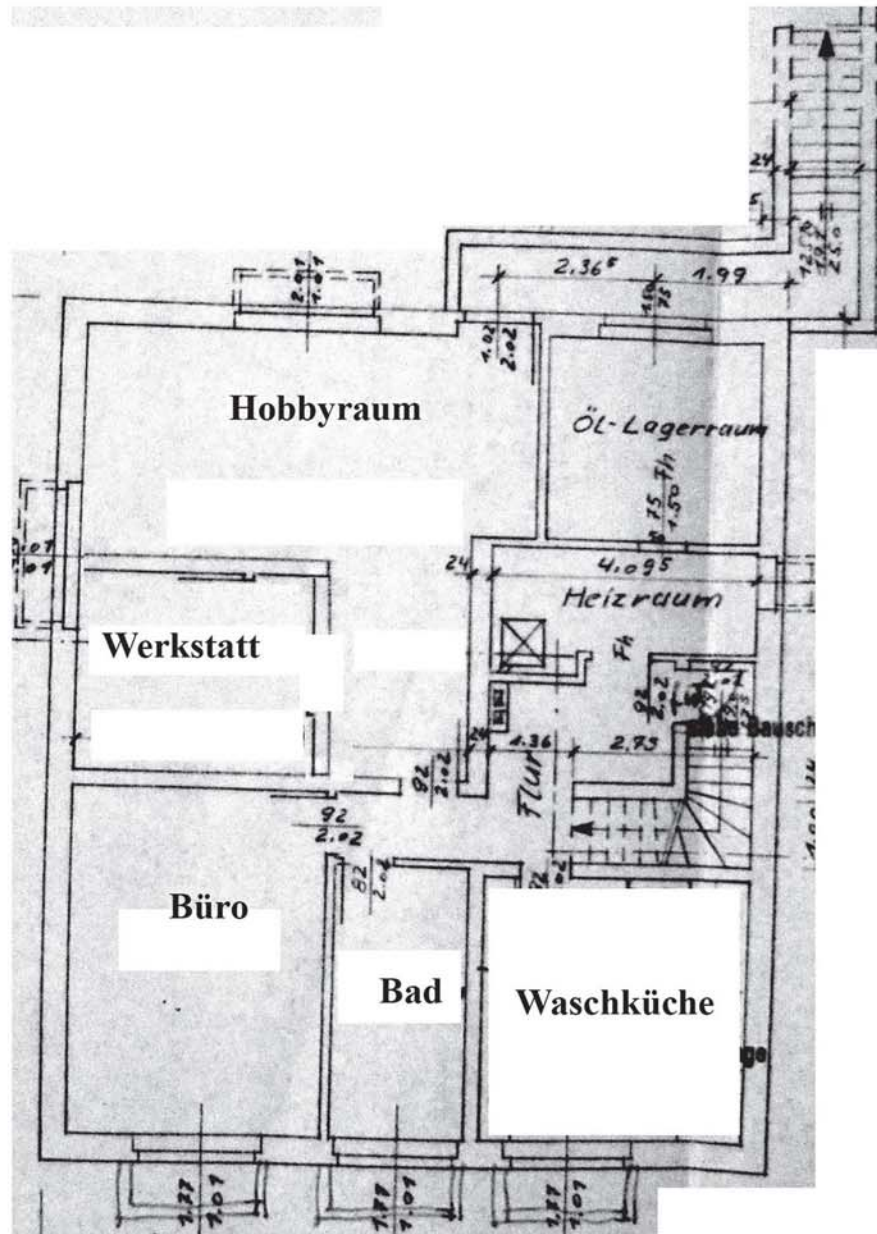
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Auflage, 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2022 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

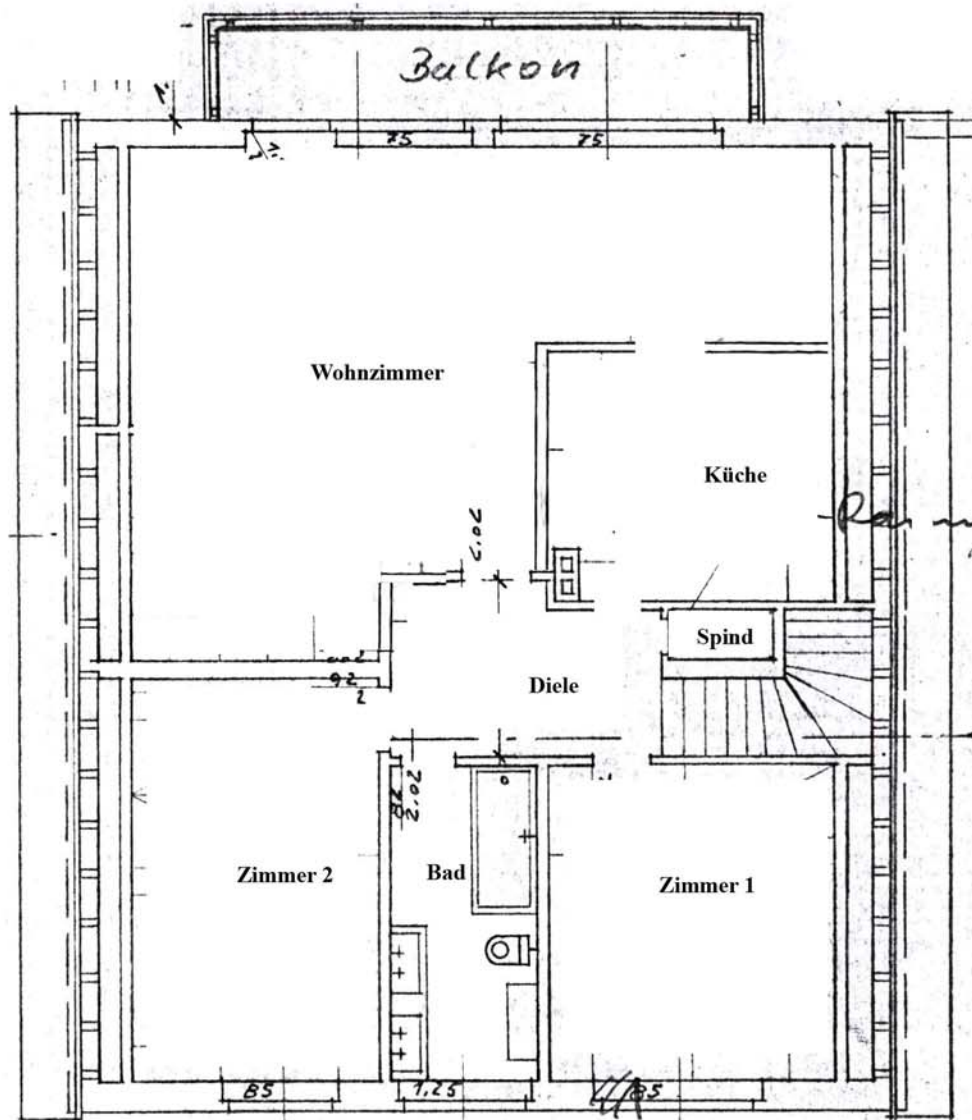
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 3363, letzte Änderung 21.04.2021, Ausdruck vom 06.09.2022
- Auszug aus der Flurkarte
- Bauakte der Stadt Bergheim

8 Anlagen

- Anlage 1 bis 18 : Lichtbilder
 siehe gesonderte pdf-Datei
- Anlage 19 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
 des Wohnhauses auf der Grundlage der
 Normalherstellungskosten (NHK 2010)
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 20 bis 22 : Grundrisse
- Anlage 23 : Auszug aus der Flurkarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 24 : Stadtplanausschnitt
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 25 : Übersichtskarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Kellergeschoss (unmaßstäblich)



Dachgeschoss Wohnung 2 (unmaßstäblich)