

# 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 im Denkmalbereich von Alt-Kaster  
Vikariestraße XX, 50181 Bedburg-Kaster



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Kaster, Vikariestraße XX  
- 32 K 14/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 26.09.2025, eingegangen am 27.10.2025
Ortstermin am	: 16.12.2025
Wertermittlungsstichtag	: 16.12.2025
Qualitätsstichtag	: 16.12.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>: EUR 95.000,-</b>

Anzahl der Ausfertigungen:	6
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	20
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	9
Anzahl der Seiten Anlagen:	7

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	12
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	13
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	14
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kaster, Flur 12, Flurstück 90	15
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Sachwertverfahren	15
5.3	Ertragswertverfahren	15
5.4	Verkehrswertermittlung	16
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	17
7	Literatur / Unterlagen	19
8	Anlagenverzeichnis	20

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 26.09.2025 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Kaster, Blatt 347  
eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten, Grundstücks

Gemarkung Kaster, Flur 12, Flurstück 90, Gebäude- und Freifläche,  
Wohnen: "Vikariestraße XX" in der Größe von 81 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 16.12.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden  
Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde teilweise aufgemessen.  
Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht  
durchgeführt. Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht  
möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den ggf. dort  
befindlichen Außenlagen war von außen nicht einzusehen.  
Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten  
erstellt worden.

Das Gebäude ist augenscheinlich historisch; beim Bauamt der Stadt Bedburg sind gemäß der Bescheinigung vom 12.11.2025 keine Bauunterlagen auffindbar.

Das Objekt wird vermutlich von dem Eigentümer selbst bewohnt.

## **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>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50181 Bedburg-Kaster Vikariestraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Kaster, Blatt 347, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Kaster
Flur	: 12
Flurstück	: 90
Größe	: 81 m <sup>2</sup>

---

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

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>2</sup>

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 10.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bedburg, in der historischen Altstadt des Stadtteils Kaster, an der "Vikariestraße". Das Zentrum der Kernstadt Bedburg ist ca. 3 km entfernt gelegen. Die "Vikariestraße" ist Teil der Fußgängerzone der Altstadt mit Zufahrtsbeschränkung ("Anwohner mit Parkausweis, Radfahrer und Lieferverkehr frei"). Sie ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen und mündet in eine Sackgasse. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.000 **Einwohner**. Der größte Stadtteil Kaster hat ca. 7.000 Einwohner.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind in Kaster vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Kernstadt.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und eine Grundschule in Kaster vorhanden. An weiterführenden Schulen können im Stadtgebiet von Bedburg eine Gemeinschaftshauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kaster, in ca. 800 m Entfernung. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 9 km Entfernung.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Kaster, Blatt 347, Letzte Änderung 08.05.2025, Ausdruck vom 22.10.2025

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

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bedburg" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle in ca. 600 m Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg bzw. Bedburg - Grevenbroich - Neuss - Düsseldorf ist in Bedburg, in ca. 3 km Entfernung, vorhanden.

Köln (Zentrum) ist ca. 36 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern und (ehemaligen) Hofstellen in geschlossener Bauweise zusammen. Unmittelbar nördlich von Alt-Kaster ist das Naherholungsgebiet Kasterer See gelegen.

Ca. 130 m südöstlich sind zwei Fußballplätze vorhanden. Ca. 1.800 m südwestlich verläuft die Bundesautobahn 61. Ca. 1.000 m bzw. 1.100 m südöstlich verlaufen die Landstraße 279 bzw. die o.g. Bahnstrecke.

Hierdurch kann es jeweils zu leichten Beeinträchtigungen durch Lärm kommen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in der Stadt Bedburg hinausgehen.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind somit nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 81 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 8 m an die "Vikariestraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist zwischen ca. 10 m und maximal 11 m tief.

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

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 07.11.2025 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde 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 Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 06.11.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Die "Kasterer Mühlenerft" verläuft nördlich, in ca. 80 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (**Bebauung**).

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 17.12.2025 handelt es sich bei dem o.g. Wohnhaus um kein eingetragenes Bau-Denkmal. Es liegt jedoch in dem, in der "Satzung der Stadt Bedburg über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern und denkmalwerten Gebäuden (Denkmalbereichssatzung)" festgelegten **Denkmalbereich** von Alt-Kaster. Ferner ist das vorliegende Grundstück Teil des **Bodendenkmals** "Mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ortskern Kaster"; der Schutzbereich umfasst den Bereich innerhalb der Stadtmauer, die Mauer sowie die umlaufenden verfüllten Wassergräben. Bezogen auf die vorliegende Wertermittlung werden diese Gegebenheiten als wertneutral angesehen.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas-<sup>2</sup> und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 25.11.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Vikariestraße" als öffentliche Straße endgültig fertiggestellt ist. Für das vorliegende Grundstück sind die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die vorhandenen Erschließungsanlagen und die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden.

---

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

<sup>2</sup> Anmerkung: Gemäß Leitungsauskunft der Westnetz GmbH vom 17.02.2026.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 06.11.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein **Bebauungsplan** vor. Es liegt im Gültigkeitsbereich der **Satzung** "Stadtteil Kaster Königshoven (Neu)" vom 17.05.1984 zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 (2) Baugesetzbuch (BauGB). Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern und (ehemaligen) Hofstellen in geschlossener Bauweise zusammen.

#### 4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem beidseitig angebauten, vermutlich teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Da im Dachgeschoss drei Dachflächenfenster angeordnet sind, wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist.

Laut Flurkarte sind rückwärtig zwei Anbauten an das Wohnhaus-Haupthaus vorhanden. Diese sind vermutlich nicht unterkellert, eingeschossig erstellt.

Für die weitere Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich der Teilkeller über die Hälfte der Haupthaus-Grundfläche erstreckt.

Baubehördliche Unterlagen sind, wie bereits erwähnt, bei der Stadt Bedburg nicht auffindbar. Das **Baujahr** des Gebäudes ist unbekannt<sup>2</sup>.

---

<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.

<sup>2</sup> Anmerkung (Auszug aus der Denkmalbeschreibung zum Bodendenkmal): "Ewa zwei Drittel der vorhandenen Wohngebäude stammen aus dem 17. bis 19. Jahrhundert... Die übrige Bausubstanz ist jünger, jedoch mit nur wenigen nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Neubauten."

Die folgende Baubeschreibung<sup>1</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

### **Einfamilienhaus**

#### **Rohbau**

- Fundamente : massiv
- Wände/Konstruktion : vermutlich z.T. Fachwerk, z.T. massiv
- Fassade : z.T. Fachwerk, z.T. verputzt und gestrichen,  
Fenster mit Holz eingefasst
- Decken : vermutlich z.T. Massivdecken, z.T. Holzbal-  
kendecken über den Geschossen
- Treppen : vermutlich Holztreppen mit Holzgeländer zu  
den Geschossen
- Dächer : Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung  
rückwärtige Anbauten: vermutlich Flach-  
bzw. Pultdach mit bituminöser Abdichtung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten ver-  
kleidet

#### **Ausbau**

- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren,  
Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg. : vermutlich Bad mit Wanne, WC und Wasch-  
tisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest,  
z.T. verputzt und gestrichen.  
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der  
sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

---

<sup>1</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.

Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	: vermutlich dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
Fußböden	: z.T. gefliest, vermutlich z.T. Holzboden, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Teppichbodenbelag  im Kellergeschoss vermutlich Betonboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet  im Kellergeschoss vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet  im Kellergeschoss vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Fenster	: einfach verglaste Holzfenster, im Dachgeschoss vermutlich isolierverglaste Holzdachflächenfenster
Fensterläden	: z.T. Holzklappläden
Türen	: Hauseingangstür als strukturierte Massivholztür mit Glasfüllung und schmiedeeisernem Vorsatz  Innentüren vermutlich als Holztüren in Holz-zargen
Belichtung und Belüftung	: aufgrund der rückwärtig allseitig grenzständigen Nachbarbebauung ist die Belichtung vermutlich mäßig

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 leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Faserzementplatten der Schornsteinverkleidung sind vereinzelt lose. Die Dachziegel sind überaltert und liegen tlw. uneben; die Verkleidung des seitlichen Dachabschlusses zum nordwestlich angrenzenden Nachbardach ist überprüfungsbedürftig. Die Fassade weist z.T. Beschädigungen auf. Im Sockelbereich ist tlw. leichte Feuchtigkeit vorhanden. Die Holzfenster sind einfach verglast, verwittert und der Fensterkitt ist tlw. herausgebrochen. Die Hauseingangstür ist überaltert; das Holz ist gerissen.

**Grundrisseinteilung Einfamilienhaus:**

Angaben zur Grundrissanordnung können nicht gemacht werden.

#### 4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

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

Art der baulichen Anlage <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses 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 nicht bekannt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) erfolgt in Anlehnung an das folgende Schema<sup>3</sup>:

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1945 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 80 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
<b>gewählte RND:</b>	12 Jahre	21 Jahre	32 Jahre	44 Jahre	56 Jahre
	<b><u>20 Jahre</u></b>				

\*) maximal Gesamtnutzungsdauer

<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> gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016)

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.

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

Wertermittlungsjahr: 2025			
	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	80 Jahre	-60 Jahre	= 20 Jahre

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

Einfamilienhaus (überschlägig, laut Flurkarte)

Kellergeschoss	Haupthaus (zur Hälfte)	
	$1/2 * (7,95 + 7,75) / 2 * 4,76$	18,68 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Haupthaus $(7,95 + 7,75) / 2 * 4,76$	
	Anbau I $+ 3,80 * (1,90 + 2,40) / 2$	
	Anbau II $+ (2,75 + 2,90) / 2 * 1,90$	50,90 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Haupthaus $(7,95 + 7,75) / 2 * 4,76$	37,37 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche <sup>2</sup> insgesamt		<u>106,95 m<sup>2</sup></u>

<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) zu zuordnen.

<sup>2</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.

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

Beschreibung	Typ <sup>1</sup> gem. NHK 2010		
I. Haupthaus, unterkellert (un- terkellert, I-geschos- sig, ausgeb. DG)	3.01	3*18,68	56,04 m <sup>2</sup>
II. Haupthaus, nicht unterkellert (I-geschossig, ausgeb. DG)	3.21	2*18,68	37,36 m <sup>2</sup>
III. Anbau- ten I+II (I-geschos- sig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	3.23	106,95-56,04-37,36	13,55 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt			<hr/> 106,95 m <sup>2</sup>

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

Da, wie schon zuvor erwähnt, das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden konnte und auch keine weiteren Bauunterlagen vorliegen, wird zur Ermittlung der gesamten Wohnfläche des Wohnhauses davon ausgegangen, dass die Wohnfläche ca. 80 v.H. der Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses und ca. 75 v.H. des Dachgeschosses beträgt.

Gesamte Wohnfläche:

Erdgeschoss	0,80*50,90	40,72 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	0,75*37,37	28,03 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt (gerundet)		<hr/> ca. 69 m <sup>2</sup>

### 4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihenmittelhäuser, da beidseitig angebaut

- Befestigung : vermutlich Hoffläche, vermutlich in  
Betonplatten
- Sonstiges : laut Flurkarte vermutlich **Nebengebäude/  
Schuppen** im rückwärtigen Grundstücks-  
bereich; laut Luftbild vermutlich an das  
Wohnhaus angeschleppte **Überdachung der  
Hoffläche** mit bituminöser Abdichtung.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist, wie bereits erwähnt, von außen nicht einsehbar. Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich, nach den auf dem Luftbild erkennbaren Gegebenheiten, in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kaster, Flur 12, Flurstück 90**

### **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 105.749,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 103.202,- 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:

$$\text{EUR } 95.174,- \quad (\text{EUR } 105.749,- * 0,90).$$

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kaster, Blatt 347 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kaster, Flur 12, Flurstück 90, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Vikariestraße XX" in der Größe von 81 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 16.12.2025, somit auf gerundet

**EUR 95.000,-**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: beidseitig angebautes Einfamilienhaus, vermutlich bestehend aus einem teilunterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei rückwärtigen eingeschossigen Anbauten
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Vikariestraße XX 50181 Bedburg-Kaster
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 81 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (geschätzt)	: ca. 69 m <sup>2</sup>
Grundrisseinteilung	: zur Grundrisseinteilung können keine Angaben gemacht werden
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau, Eigengrenzüberbauung	: nicht erkennbar
Denkmalschutz	: bei dem o.g. Wohnhaus handelt es sich um kein eingetragenes Bau-Denkmal; das Grundstück liegt jedoch in dem Denkmalsbereich von Alt-Kaster und im Schutzbereich des Bodendenkmals "Mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ortskern Kaster"
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 13.11.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung

- Nutzung des Objektes : das Objekt wird vermutlich von dem Eigentümer selbst bewohnt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden. Baubehördliche Unterlagen waren bei der Stadt Bedburg nicht auffindbar.
- Wertermittlungsstichtag : 16.12.2025
- Verkehrswert : EUR 95.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 19.02.2026

W. Otten

## 7 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

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Kaster, Blatt 347, Letzte Änderung 08.05.2025, Ausdruck vom 22.10.2025
- 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))
- Negativbescheinigung bezüglich 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
- Leitungsauskunft der Westnetz GmbH
- Bescheinigung der Stadt Bedburg, Stadtplanung über das Bauplanungsrecht, Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Kopie der Satzung "Stadtteil Kaster Königshoven (Neu)" vom 17.05.1984 zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

- 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
- Auskunft der Stadt Bedburg zu Denkmalschutz, Kopie der Denkmalsbereichssatzung, Kopie des Bodendenkmalblattes BM 003a
- 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

## 8 Anlagenverzeichnis

### Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 2 bis 3 : Denkmalsbereichssatzung  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 4 : Auszug aus der Flurkarte  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 5 : Luftbild  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 6 : Stadtplanausschnitt  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 7 : Übersichtskarte  
*- nicht Bestandteil der Internetversion -*