

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 die Einfamilien-Doppelhaushälfte mit PKW-Garage
Feldstraße XX, 50181 Bedburg-Blerichen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Bedburg, Feldstraße XX
- 32 K 15/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 05.08.2025, eingegangen am 13.08.2025
Ortstermin am	: 21.10.2025
Wertermittlungstichtag	: 21.10.2025
Qualitätsstichtag	: 21.10.2025
Verkehrswert	: EUR 279.000,-

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 (WoFlV)	13
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 1436	15
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Sachwertverfahren	15
5.3	Ertragswertverfahren	15
5.4	Verkehrswertermittlung	15
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	17
7	Literatur / Unterlagen	19
8	Anlagen	20

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 05.08.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bedburg, Blatt 5795
eingetragenen Grundstücks

- Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 1436, Gebäude- und Freifläche:
"Feldstraße XX" in der Größe von 326 m², bebaut mit einer Einfamilien-
Doppelhaushälfte mit PKW-Garage

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 21.10.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der **Ortstermin** fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenlagen war von außen nur unvollständig einzusehen. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Ob das Objekt von dem Eigentümer bewohnt wird oder ob es unbewohnt ist, kann nicht abschließend gesagt werden.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50181 Bedburg-Blerichen Feldstraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Bedburg, Blatt 5795, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Bedburg
Flur	: 3
Flurstück	: 1436

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größe	: 326 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 15/25). Eingetragen am 24.06.2025 ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 26.08.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bedburg-Blerichen, an der Straßenecke "Feldstraße" und "Im Kirchblick". Das Zentrum der Kernstadt Bedburg ist ca. 2,5 km entfernt gelegen. Die "Feldstraße" ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Bei der Straße "Im Kirchblick" handelt es sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße (Spielstraße). Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.000 **Einwohner**. Der Stadtteil Blerichen hat ca. 2.700 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Blerichen vorhanden. Weiter umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Kernstadt.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule in Blerichen vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Bedburg eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Bedburg. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 10 km Entfernung.

¹ Grundbuch von Bedburg, Blatt 5795, letzte Änderung 24.06.2025, Abdruck vom 18.08.2025

² 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. 4 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Titz" auf die Bundesautobahn 44, die die Verbindung Krefeld - Aachen darstellt, ist ca. 15 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Bedburg bzw. Bedburg - Düsseldorf in Bedburg, in ca. 1 km Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 35 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Im Erdgeschoss ist vereinzelt gewerbliche Nutzung vorhanden.

Auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 1542 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, von dem aus eine Einsehbarkeit auf den rückwärtigen Grundstücksbereich (Garten/Terrasse usw.) gegeben ist. Dies wirkt sich negativ auf den Verkehrswert des Objektes aus.

Ca. 900 m westlich verläuft die Bundesautobahn 61. Ca. 250 m östlich verläuft die o.g. Bahnstrecke. Hierdurch kann es zu leichten Beeinträchtigungen durch Verkehr kommen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Bedburg hinausgehen.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 326 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 12,50 m an die "Feldstraße", über welche die **Zuwegung** erfolgt. Im Nordosten grenzt es ferner mit einer Länge von ca. 26 m an die Straße "Im Kirchblick".

Es handelt sich somit um ein Eckgrundstück. Damit verbunden sind eine erhöhte Fußgänger- und PKW-Frequenz im Bereich des vorliegenden Grundstücks, was zu einer erhöhten Einsichtnahme führt. Ferner kommt es zu erhöhten Gehwegreinigungskosten und zu entsprechenden Räumpflichten.

Das Grundstück ist leicht geneigt (**Topographie**).

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 17.10.2025 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.

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 25.08.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Der Finkenbach verläuft in ca. 480 m Entfernung. Die Erft verläuft ca. 600 m entfernt. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer PKW-Garage bebaut (**Bebauung**).

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 29.08.2025 so dar, dass die angrenzenden Erschließungsanlagen als endgültig hergestellt gelten. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

² Anmerkung: Lt. den Bauunterlagen ist eine erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung vorhanden.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 40 - Bedburg vom 17.09.1996 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,9.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. 1991¹ (**Baujahr**) erstellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermins sowie den baubehördlichen Unterlagen.

¹ Baugenehmigung vom 23.03.1990
„Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage für 1 PKW“
Az.: 63-00098/90
Fertigstellung Rohbau: 29.08.1990
abschließende Fertigstellung: 02.01.1991

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : Giebel mit Faserzementplatten verkleidet,
ansonsten verklankert
- Decken : über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke,
ansonsten als Betondecken
- Treppen : vermutlich Holztreppen mit durchlaufendem
Stahlgeländer und Handlauf zum Keller- und
Dachgeschoss
- Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung;
Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten
verkleidet

Ausbau

- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtung
Erdgeschoss : Gäste-WC, vermutlich mit WC und
Waschtisch, Boden gefliest, Wände
z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.
- Dachgeschoss : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch, Dusche
und Badewanne, Boden gefliest, Wände
gefließt.
- Vermutlich jeweils durchschnittliche
Ausstattung der sanitären Einrichtungen.

Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: Sanitärräume, Küche und Spind vermutlich gefliest, ansonsten unbekannt
Wandbehandlung	: Sanitärräume vermutlich gefliest, ansonsten unbekannt
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung Innentüren vermutlich als kunststoffbeschichtete bzw. einfach furnierte Holztüren in Metallzargen
Belichtung und Belüftung	: vermutlich gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: massive, dreistufige, Hauseingangstreppe in Betonsteinen mit seitlicher Naturstein-Abgrenzung; Kunststoffkellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung

Zustand : Die Einfamilien-Doppelhaushälfte 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 die Einfamilien-Doppelhaushälfte in einem durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Kunststoffrollläden sind teilweise beschädigt.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Doppelhaushälfte (lt. Bauunterlagen):

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Waschküche, Flur

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Gäste-WC, Spind, Terrasse

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Flur, Bad.

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

PKW-Garage

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : mit Klinkern verblendet

Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Fußboden : vermutlich Estrichboden

Wandbehandlung : vermutlich gestrichen

Deckenbehandlung : vermutlich unbehandelt

Tor : Metallschwingtor

Zustand : Die PKW-Garage konnte, wie bereits erwähnt, ebenfalls 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 die PKW-Garage in einem leicht vernachlässigtem Unterhaltungs- und Pflegezustand.
Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Das Dach ist vermoost. Die Dachrinne und das Fallrohr sind schadhaft. Die Klinkerverblendung ist teilweise nicht ordnungsgemäß verfugt und beschädigt. Das Garagentor ist verbeult.

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

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

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Einfamilien-Doppelhaushälfte wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 84 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf 60 Jahre geschätzt.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten nicht bekannt.

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

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

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1991	80 Jahre	-34 Jahre	= 46 Jahre
PKW-Garage	1991	60 Jahre	-34 Jahre	= 26 Jahre

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

Einfamilien-Doppelhaushälfte (lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoss	6,26*11,24	70,36 m ²
Erdgeschoss	6,26*11,24	70,36 m ²
Dachgeschoss	6,26*11,24	70,36 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		211,08 m²

PKW-Garage	3,00*6,50	19,50 m ²
(lt. Bauunterlagen)		

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

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)

Erdgeschoss

Flur	1,260*6,125*0,97	7,49 m ²
Gäste-WC	1,510*1,010*0,97	1,48 m ²
Spind	0,810*1,010*0,97	0,79 m ²

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.

Wohn-/Esszimmer	$(5,635*4,010+3,075*3,000)*0,97$	30,87 m ²
Küche	$3,075*3,385*0,97$	10,10 m ²
Terrasse	$6,140*2,000*0,25$	<u>3,07 m²</u>
Erdgeschoss insgesamt		53,80 m ²
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	$1,375*3,400*0,97$	4,53 m ²
Bad	$2,385*2,800*0,97$	6,48 m ²
Kinderzimmer 1	$2,695*4,070*0,97$	10,64 m ²
Kinderzimmer 2	$(2,825*5,760+1,575*0,310)*0,97$	16,26 m ²
Schlafzimmer	$3,135*4,635*0,97$	<u>14,09 m²</u>
Dachgeschoss insgesamt		52,00 m ²
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		53,80 m ²
Dachgeschoss		<u>52,00 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		105,80 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Zufahrt in Betonpflastersteinen, ein PKW-Außenstellplatz neben der PKW-Garage ebenfalls mit Betonpflastersteinen befestigt, Terrasse vermutlich gefliest
Eingrünung	: Rasen und Gehölze
Einfriedung	: z.T. als Holzzaun auf massivem Sockel, z.T. Holzpalisaden, im Bereich der Terrasse massive Begrenzungsmauer
Sonstige Anlagen	: Terrasse z.T. überdacht mit einer Holzkonstruktion mit Wellkunststoffplatteneindeckung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ist der Fliesenbelag der Terrasse z.T. schadhaft bzw. fehlt teilweise. Die Eingrünung ist verwildert. Der Holzzaun ist verwittert und beschädigt. Die Holzpalisaden sind ebenfalls schadhaft.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 1436

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 309.744,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 306.513,- 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 278.770,- (EUR 309.744,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bedburg, Blatt 5795 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 1436, Gebäude- und Freifläche: "Feldstraße XX" in der Größe von 326 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.10.2025, somit auf gerundet

EUR 279.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Bedburg, Flur 3, Flurstück 1436, bebaut mit einer vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Feldstraße XX 50181 Bedburg-Blerichen
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1991 Einfamilien-Doppelhaushälfte ca. 1991 PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 326 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 53,80 m ² Erdgeschoss <u>52,00 m²</u> Dachgeschoss 105,80 m ² insgesamt
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	: KG: 3 Kellerräume, Flur, Waschküche EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Gäste-WC, Spind und Terrasse DG: 3 Zimmer, Flur, Bad
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 vom 25.08.2025 ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: sind nicht bekannt

- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : Das zu bewertende Objekt ist gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 27.08.2025 als Eigenheim gefördert, wobei im Fall einer Zwangsversteigerung die Bindung mit dem Zuschlag endet, wenn die aufgrund der Förderung eingetragenen Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.
- Nutzung des Objektes : ob das Objekt von dem Eigentümer bewohnt wird oder ob es unbewohnt ist, kann nicht abschließend gesagt werden
- Mieter, Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschale, Beginn des Mietverhältnisses : nicht bekannt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
- Hinweise : Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
- Wertermittlungstichtag : 21.10.2025
- Verkehrswert : EUR 279.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 07.11.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

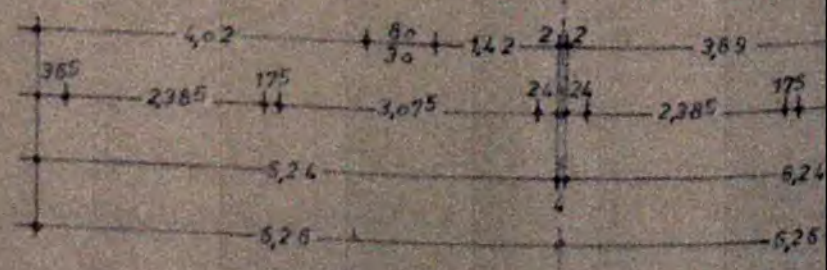
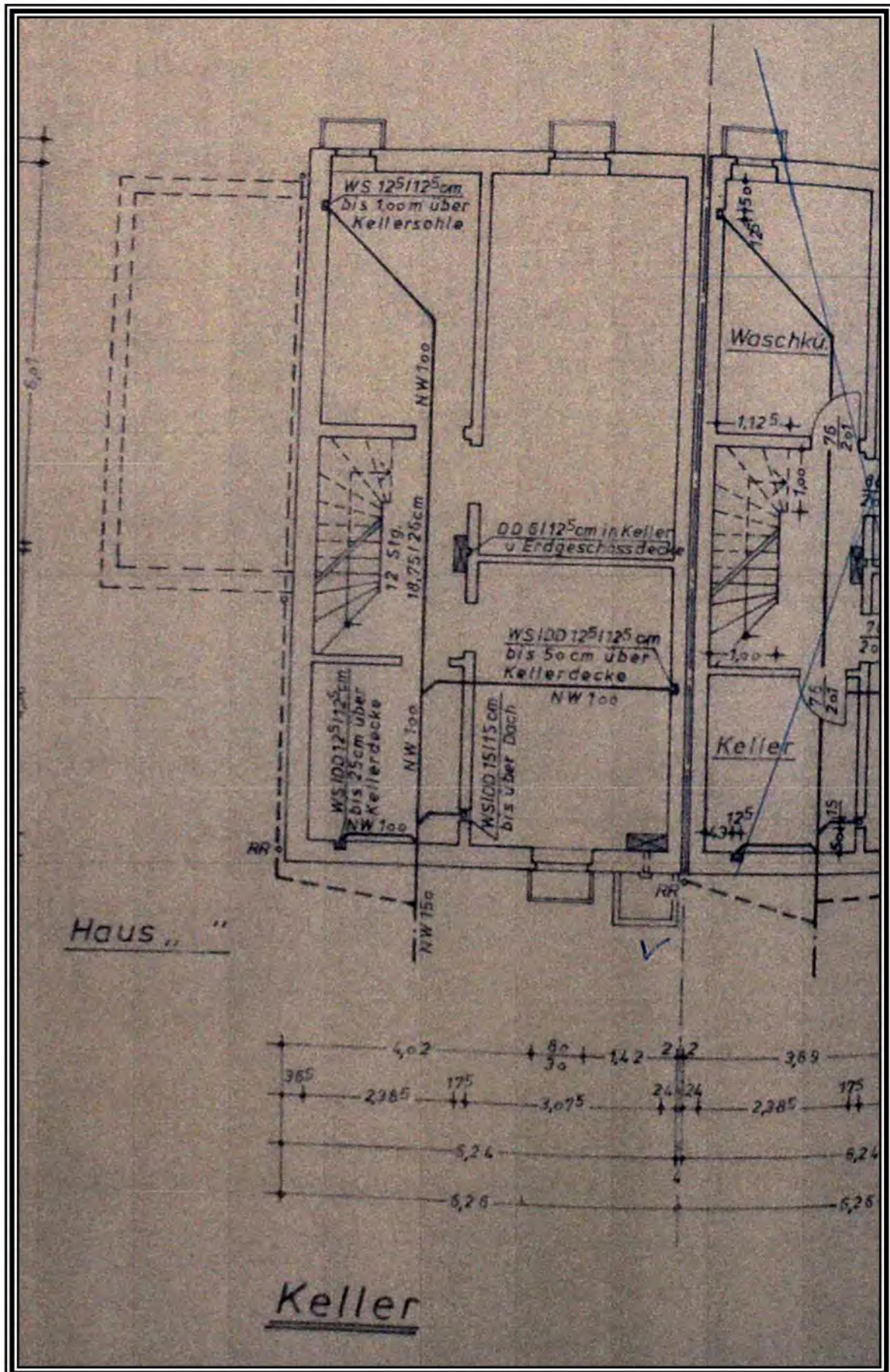
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bedburg, Blatt 5795, letzte Änderung 24.06.2025, Abdruck vom 18.08.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Auszug 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 NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bedburg
- Auskunft zu Bauplanungsrecht der Stadt Bedburg, Kopie des Bebauungsplanes
- Auskunft über Eintrag in die Denkmalliste der Stadt Bedburg, Untere Denkmalbehörde
- 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)
- Mietspiegel der Stadt Bedburg

8 Anlagen

- Anlage 1 bis 3 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 4 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 5 bis 7 : Grundrisse
- Anlage 8 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 10 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Kellergeschoss
(lt. Bauakte)

