

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 Grundstück Escher Straße XX, 50189 Elsdorf-Tollhausen,
bebaut mit einem Wohn-/Geschäftshaus



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 16/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 06.06.2023
Ortstermin am	: 03.08.2023
Wertermittlungstichtag	: 03.08.2023
Qualitätsstichtag	: 03.08.2023
 Verkehrswert	 : EUR 266.000,-

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	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	18
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Tollhausen, Flur 3, Flurstück 63	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	25
8	Anlagen	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.06.2023 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Tollhausen,
Blatt 40 eingetragenen, mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebauten
Grundstücks

Gemarkung Tollhausen, Flur 3, Flurstück 63, Gebäude- und Freifläche,
Mischnutzung: "Escher Straße XX" in der Größe von 615 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 03.08.2023, 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 anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer
eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung des
Objektes war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen
erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie dem
Gutachten des Unterzeichneten vom 20.01.2022, anlässlich dessen
Erstellung auch eine Innenbesichtigung des Gebäudes am 04.06.2021
statt fand, erstellt worden. Im Obergeschoß waren damals ein

Abstellraum und im Dachgeschoß ein Speicherraum verschlossen und konnten nicht von innen besichtigt und aufgemessen werden. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrißzeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50189 Elsdorf-Tollhausen Escher Straße XX
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Tollhausen, Blatt 40, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Tollhausen

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flur	: 3
Flurstück	: 63
Größe	: 615 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 12: Zwangsversteigerungsvermerk ² keine weiteren Eintragungen vorhanden
Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks)	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden
Baulasten (zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ³ und zu Lasten des Flurstücks 95) (gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf)	: Baulastenblatt-Nr. 296,... ...Seite 1: Verpflichtung zu Lasten unseres Grundstücks Escher Str. 9b, Gemarkung Tollhausen, Flur 3, Flurstück 95 die nachfolgend näher bezeichnete erforderliche Abstandsfläche gem. § 6 BauO NW zugunsten des Grundstücks Gemarkung Tollhausen, Flur 3, Flurstück 63, in einer Größe, die aus der auf diesem Grundstück errichteten Grenzmauer resultiert, zu übernehmen. Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. ...Seite 2: Nunmehr soll noch eine Empore innerhalb des Grundstücks, jenseits der Grenzmauer, und daher von unserer Seite nicht erkennbar, errichtet werden. Diese Empore löst eine

¹ Grundbuch von Tollhausen, Blatt 40, letzte Änderung 28.03.2023, Abdruck vom 27.06.2023

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ Diese Eintragungen sichern die Grenzmauer, mit Empore, auf dem zu bewertenden Grundstück zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 95 hin öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde ab. Dieses Recht wirkt sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Abstandfläche aus, die jedoch nicht über das Maß der bereits erteilten Abstandsfläche für die Grenzmauer hinausgeht.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Elsdorf, im ländlich/dörflichen Ortsteil Tollhausen, zwischen der "Escher Straße" und einem asphaltierten Wirtschaftsweg¹, ca. 3 km vom Zentrum der Kernstadt Elsdorf entfernt. Die "Escher Straße" (Kreisstraße 30) ist als durchschnittlich befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen und stellt die Verbindung von Elsdorf-Esch nach Oberembt dar. Ca. 1 km südwestlich befindet sich der Tagebau "Hambach". Die Sophienhöhe (Tagebau-Abraumhalde) ist ca. 4 km entfernt. Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage.

Die umliegende Bebauung setzt sich, im Bereich der "Escher Straße", aus Einfamilienhäusern sowie aus (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Rückwärtig sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grundstücke vorhanden. Die PKW-Frequenz vor dem zu bewertenden Objekt ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Fußgängerfrequenz im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist sehr gering. PKW-Kundenparkplätze sind auf dem zu bewertenden Grundstück nicht vorhanden. Entsprechende Parkmöglichkeiten sind lediglich im Bereich des öffentlichen Straßenraums, entlang der "Escher Straße", vorhanden, wobei unmittelbar vor dem zu bewertenden Grundstück eine eingeschränkte Halteverbots-Zone gelegen ist.

Die gewerbliche Lage für ein Objekt der vorliegenden Art (Ausstellungshalle, Werkstatt oder dergleichen) ist aufgrund der o.g. Gegebenheiten in Verbindung mit der geringen Ortsgröße nur ausreichend.

Die Stadt Elsdorf hat einschließlich der Ortsteile ca. 22.500 Einwohner. Der ländlich/dörfliche Ortsteil Tollhausen selbst hat ca. 220 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt vorhanden.

¹ Anmerkung: beschilddert mit "Durchfahrt verboten, Anlieger frei"

Kindergarten und Grundschule sind in Esch (ca. 1,5 km Entfernung) vorhanden. Eine Gesamtschule kann im ca. 3 km entfernten Elsdorf besucht werden. Gymnasien sind in Bedburg (ca. 9 km) sowie in Bergheim (ca. 11 km) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Elsdorf. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 7 km Entfernung befindet sich die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die nächstgelegene Auffahrt "Elsdorf" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln - Olpe darstellt, ist ca. 11 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof (Regionalbahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg) befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 10 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 35 km entfernt.

Durch den nahegelegenen Braunkohletagebau "Hambach" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Elsdorf hinausgehen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 615 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 15 m an die "Escher Straße" und im Südosten mit ca. 10 m an den Wirtschaftsweg. Das Grundstück ist durchschnittlich ca. 54 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises vom 08.08.2023 sind für das vorliegende 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 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut.

In der Flurkarte (siehe Anlage 10) ist das Gebäude nur als "ungefähr in seiner Lage bekannt"² verzeichnet. Es ist somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Teil des Gebäudebestandes, der nach dem 01.08.1972 errichtet wurde, unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluß. Gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Einmalige Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen in der Stadt Elsdorf nicht an. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) ist möglich.

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

² Strich-Punkt-Schraffur

Gemäß Auskunft der Stadt Elsdorf liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Wie bereits erwähnt, setzt sich die umliegende Bebauung, im Bereich der "Escher Straße", aus Einfamilienhäusern sowie aus (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Es handelt sich somit um eine Fläche, die 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 beidseitig angebauten, nicht unterkellerten, z.T. ein-, z.T. zweigeschossigen Wohn-/Geschäftshaus bebaut. Der straßenseitige Trakt ist mit einem, vermutlich bis auf einen Speicherraum, ausgebauten Dachgeschoß erstellt.

Im Erdgeschoß ist eine Gewerbeeinheit (Ausstellungshalle mit Nebenräumen) vorhanden. Rückwärtig ist eine teilweise offene Garage vorhanden, die nur von der "Escher Straße", durch die Halle und über die Innenhoffläche, zu befahren ist. Weiterhin ist eine Wohnung vorhanden, die sich über das Ober- und das Dachgeschoß erstreckt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde ca. im Jahre 1967¹ zunächst ein PKW-Ausstellungsraum erstellt, welcher ca. 1973² um eine seitliche Durchfahrt und einen rückwärtigen eingeschossigen Anbau (mit Vorraum, Heizungs- und zwei Abstellräumen, Mehrzweckraum) erweitert und straßenseitig um eine Wohnung im Obergeschoß mit darüber gelegenem, zunächst nicht

¹ Bauschein vom 07.02.1967 (Bauvorhaben "Errichtung eines PKW-Ausstellungsraumes"), Schlußabnahmeschein vom 07.09.1971

² Bauschein vom 07.12.1972 (Bauvorhaben "Aufstockung eines Ausstellungsraumes zum Ausbau einer Wohnung und Neubau einer Lagerhalle") i.V. mit 1. Nachtrag vom 03.02.1975 ("Abweichungen von den genehmigten Bauplänen; hier: Erweiterung des Ladens"), Schlußabnahmeschein vom 25.06.1980; Anmerkung: Die genannte Lagerhalle wurde nicht erstellt.

ausgebautem, Dachgeschoß, aufgestockt wurde; oberhalb des rückwärtigen Anbaus wurde im Zuge dieser Maßnahme eine Dachterrassen-Überdachung genehmigt. 1999¹ erfolgte die Genehmigung der hofseitigen Dachgaube, die Umnutzung/der Umbau der Terrassen-Überdachung als Wintergarten und Hobbyraum, in Verbindung mit einer Wohnnutzung im Dachgeschoß. 2001² erfolgte die Genehmigung einer Empore/Dachterrasse oberhalb der Hoffläche.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen der Ortstermine sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Wohn-/Geschäftshaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände, im Hallenbereich des Erdgeschosses z.T. Metallzwischenstützen

Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Sparklinkern verblendet, z.T. in unbehandeltem Mauerwerk

Decken : Stahlbetondecke über dem Erdgeschoß, Holzbalkendecke über dem Obergeschoß

Treppen : Betontreppe mit Steinbelag und Metallhandlauf zum Obergeschoß, geschlossene Holztreppe mit Metallhandlauf zum Dachgeschoß

¹ Baugenehmigung vom 26.03.1999 ("Genehmigung der bereits errichteten Anlage, Wohnnutzung im DG, Errichtung einer Gaube")

² Baugenehmigung vom 14.08.2001 ("Nachträgliche Genehmigung einer Empore")

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattung 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.

Dächer	: straßenseitiges Haupthaus: Satteldach mit Betondachsteineindeckung rückwärtige Anbauten: z.T. Flachdach als Dachterrasse, z.T. Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff
Ausbau Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gußrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, Kraftstromanschluß
Sanitäre Einrichtg. Obergeschoß	: innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche mit Glasduschabtrennung und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluß. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Dachgeschoß	: Bad, mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluß. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: (geplante ^{*)}) Warmwasserzentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen ^{*)} Anmerkung: der Heizkessel fehlt
Warmwasserver- sorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: z.T. gefliest, z.T. Fertigparkett, im Erdgeschoß z.T. Estrichboden

Wandbehandlung	: z.T. tapeziert, z.T. gefliest, z.T. verputzt, z.T. mit Holz verkleidet, im Erdgeschoß z.T. gestrichen
Deckenbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet, z.T. tapeziert, im Erdgeschoß z.T. gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststoff-Schaufensteranlage im Erdgeschoß, z.T. Glasbausteinfenster, im Obergeschoß z.T. isolierverglaste Kunststofffenster (z.T. 3-fach Verglasung), z.T. isolierverglaste Metallfenster (2-fach Verglasung), isolierverglaste Holzdachflächenfenster
Rolläden	: z.T. Kunststoffrolläden
Türen/Tore	: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, im Übrigen z.T. Kunststoffaußentüren mit Glasfüllung, straßen- und hofseitig Metalltore mit Glasfüllung zum Erdgeschoß, Innentüren z.T. als weiß lackierte, tlw. strukturierte Holztüren, z.T. als einfach furnierte Holztüren in Metall- bzw. Holzzargen, im Erdgeschoß z.T. als Metalltüren
Beleuchtung und Belüftung	: gut
besondere Ausstattungsmerkmale	: hofseitige Empore (als Umgang) im Obergeschoß als auskragende Metallkonstruktion mit provisorischem Holzbodenbelag; Dachterrassenüberdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplatteneindeckung

Zustand : Das Wohn-/Geschäftshaus 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 Gebäude tlw. in einem durchschnittlichen, tlw. in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Der Rahmen der Schaufensteranlage weist leichte Beschädigungen auf. Die Metalltore sind z.T. korrodiert und die Glasfüllung ist z.T. gerissen. Bei der letzten Innenbesichtigung am 04.06.2021 waren ferner folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Flachdachabdichtung der rückwärtigen Anbauten war alt, schadhaft und teilweise verunkrautet. Die Pultdacheindeckung des rückwärtigen Wintergarten-/Hobbyraum-Anbaus im Obergeschoß war alt und undicht. Die Dachentwässerung war im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht ordnungsgemäß erstellt; die Fassade war daher teilweise feucht, mit Algen-/ Moosbelag. Die Glasbausteinfenster waren z.T. beschädigt. Im Erdgeschoß waren die Fenster- und Torglasscheiben z.T. beschädigt. Im Obergeschoß waren im Wintergarten-/ Hobbyraum-Bereich alte Metallfenster vorhanden. Die Dachflächenfenster waren alt, tlw. morsch und die Scheiben hatten Luft gezogen.

Die Wände wiesen vereinzelt Risse auf. Im Hallenbereich des Erdgeschosses wies der Estrichboden Beschädigungen/Risse auf. Im Bereich der rückwärtigen Anbauten war tlw. Feuchtigkeit im Wand-/Deckenbereich vorhanden. Teilweise waren die Holzdeckenverkleidungen schadhaft bzw. unvollständig. Teilweise waren die Maler-/Tapezierarbeiten erneuerungsbedürftig.

Zwischen dem Wohn-/Eßzimmer des Oberge-

schosses und dem (unbeheizten) Wintergarten war eine einfach verglaste Holzschiebetür vorhanden. Im Wintergarten- und Hobbyraum-Bereich war Feuchtigkeit mit Ausblühungen vorhanden.

Die Holztreppe zum Dachgeschoß wies Gebrauchsspuren auf. Im Dachgeschoß wiesen die Innentürzargen z.T. Beschädigungen auf.

Weiterhin waren folgende Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen: Hofseitig fehlte im Ober- und Dachgeschoß bereichsweise die Fassadenverblendung. Die innenhofseitige Empore war nicht fertiggestellt und an den angrenzenden hofseitigen Flachdachbereichen fehlten teilweise die Brüstung/das Geländer.

Die rückwärtigen Anbauten waren teilweise baulich nicht mit Fenster/Türen verschlossen.

Der Heizkessel der Zentralheizung fehlte. Z.T. fehlten die Elektrobeschläge/Steckdosen; die Elektroinstallation war z.T. nicht ordnungsgemäß fertiggestellt und überprüfungsbedürftig. Im Obergeschoß fehlte die Abdeckung des Sicherungskastens.

Im Erdgeschoß waren teilweise Wanddurchbrüche vorhanden, die zu verschließen waren. Z.T. fehlten die Thermostatventile der Heizkörper. Der geplante, vom Mehrzweckraum aus zu begehende, Sanitärraum der gewerblichen Einheit war nicht erstellt.

Im Obergeschoß waren die Fenster teilweise beizuarbeiten, vereinzelt fehlten die Rolladenkastenabdeckungen und Innenfensterbänke.

Im Dachgeschoß waren keine Heizkörper vorhanden. Es fehlte ein Türblatt.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, daß dieser Zustand seitdem unverändert ist.

Grundrißeinteilung Wohn-/Geschäftshaus:

Gewerbeeinheit

EG: Ausstellungshalle, Vorraum, (geplanter) Heizungsraum,
3 Abstellräume, Vorraum, Mehrzweckraum mit abgeteiltem
(geplantem) Sanitärraum, Garage

Wohnung:

OG: 2 Schlafzimmer, Wohn-/Eßzimmer mit offener Küche,
2 Dielen, Flur, Bad, Wintergarten¹, Hobbyraum¹,
Abstellraum, Dachterrasse

DG: Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Speicherraum.

Bei den gewerblichen Räumen im Erdgeschoß handelt es sich um eine Grundrißanordnung, die heutigen Ansprüchen nicht entspricht. So sind die Mehrzweck-/Abstellräume in den rückwärtigen Anbauten nur, von außen, über den Innenhof zu begehen.

Bei der Grundrißeinteilung der Wohnung handelt es sich um eine Grundrißanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Anmerkung: Der Wintergarten im Obergeschoß ist, zum Wohn-/Eßzimmer hin, um drei Stufen versetzt angeordnet. Im Dachgeschoß beträgt die lichte Raumhöhe tlw. nur ca. 2,10 m.

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

In dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft "Ertragswertmodell der AGVGA.NRW" (Stand 06.2016), Anlage 1 werden folgende Orientierungswerte (in Anlehnung an Anlage 3 der Sachwertrichtlinie) für die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)
80 Jahre

¹ Anmerkung: nicht beheizbar

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohn-/Geschäftshauses wird somit auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren Vergangenheit¹ erfolgten am Wohn-/Geschäftshaus verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstür neu, Schaufensteranlage neu
- tlw. Fenster neu

Leitungssysteme

- tlw. Elektroinstallation

Heizungsanlage

- Heizkörper im Obergeschoß neu

Sanitärräume/Bäder

- Badausstattung im Obergeschoß neu

Innenausbau

- überwiegender Teil des Obergeschosses umfassend modernisiert (Bodenbeläge, Maler-/Tapezierarbeiten, Innentüren und -zargen).

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes.

Für die weitere Wertermittlung wird das über die Wohn-/Nutzflächen gewichtete Baujahr des Gebäudes auf 1974² geschätzt.

¹ Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

² überschlägig gewichtetes Baujahr:

(NFL Ausstellungshalle 140,60 m²*1967+ (restl. Nfl 102,37 m² + Wfl OG 163,19 m²)*1973+Wfl DG 45,77 m²*1999)/W+Nfl 451,93 m²

≈ 1974 (gerundet)

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte = 4,25

Wohn-/Geschäftshaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 gewichtetes Baujahr = 1974 Gebäudealter = 49 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgebl. Alter = 49 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 3	+ 10	+ 19	+ 29

gewählte RND-Verlängerung:

+ 3

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

Wertermittlungsjahr: 2023				
	(mittleres) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter ± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohn-/Geschäftshaus	1974 (g)	80 Jahre	-49 Jahre +3 Jahre (I+M)	= 34 Jahre

(g)=gewichtet

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ in Anlehnung an Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA - NRW 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.

4.2 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

Nutzfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoß

Ausstellungshalle (mit Durchfahrt)	$3,86 \cdot 6,20 + 12,08 \cdot 5,71 + 7,51 \cdot 6,35$	140,60 m ²
Abstellraum 1 (unterhalb der Treppe)	$1,15 \cdot 2,00$	2,30 m ²
Vorraum	$2,40 \cdot 5,90$	14,16 m ²
(geplanter) Heizungsraum	$3,60 \cdot 2,58$	9,29 m ²
Abstellraum 2	$2,15 \cdot 3,45$	7,42 m ²
Mehrzweckraum	$6,26 \cdot 7,30 + 2,87 \cdot 1,41$	49,74 m ²
Abstellraum 3	$6,95 \cdot 2,80$	19,46 m ²
Nutzfläche insgesamt		<hr/> 242,97 m ²

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Obergeschoß

Diele 1	$2,55 \cdot 1,32 + 1,25 \cdot 3,23$	7,40 m ²
Diele 2	$2,81 \cdot 3,22$	9,05 m ²
Wohn-/Eßzimmer mit offener Küche	$5,87 \cdot 3,52 + 3,62 \cdot 11,50$	62,29 m ²
Abstellraum, ca. (ohne Innenbesichtigung)	$1,00 \cdot 1,10$	1,10 m ²
Kinderzimmer I	$4,64 \cdot 4,43$	20,56 m ²
Wintergarten (nicht beheizbar)	$(4,12 \cdot 4,93 - 0,60 \cdot 1,03) / 2$	9,85 m ²
Hobbyraum (nicht beheizbar)	$4,17 \cdot 7,80 / 2$	16,26 m ²
Dachterrasse	$3,00 \cdot 10,00 / 4$	7,50 m ²
Flur	$1,03 \cdot 4,56$	4,70 m ²
Bad	$2,20 \cdot 2,42 + 2,00 \cdot 2,17$	9,66 m ²
Kinderzimmer II	$3,48 \cdot 4,26$	14,82 m ²
Obergeschoß insgesamt		<hr/> 163,19 m ²

Dachgeschoß

Flur	1,09*1,27	1,38 m ²
Diele	3,30*3,56+2,09*1,20-1,49*4,51/2	10,90 m ²
Schlafzimmer	4,00*4,63-4,00*1,49/2	15,54 m ²
Küche, Durchgangs-	4,26*3,18-3,18*1,55/2	11,08 m ²
Bad	2,81*3,11-3,11*1,20/2	6,87 m ²
Dachgeschoß insgesamt		<hr/> 45,77 m ²

Zusammenfassung

Obergeschoß	163,19 m ²
Dachgeschoß	45,77 m ²
Wohnfläche insgesamt	<hr/> 208,96 m ²

Nutzfläche	242,97 m ²
Wohnfläche	208,96 m ²
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	<hr/> 451,93 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluß
Befestigung	: Hoffläche z.T. betoniert
Einfriedung	: z.T. Grenzmauer, teilweise verputzt und gestrichen, z.T. kunststoffummantelter Maschendrahtzaun an Metallpfählen
Sonstige Anlagen	: Reste einer Innenhofüberdachung als Metallkonstruktion.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der rückwärtige, unbebaute, Grundstücksbereich befindet sich in einem verunkrauteten, verwilderten Zustand. Die rückwärtige, zum Wirtschaftsweg gelegene Grenzmauer ist

unverputzt, schadhaft und ein ordnungsgemäßes Tor fehlt. Es sind ein Container und weiterer Schrott/Unrat vorhanden.
Bei der letzten Innenbesichtigung am 04.06.2021 war die Innenhoffläche uneben, verunkrautet und mit Stockausschlag bestanden. Es war keine ordnungsgemäße Befestigung vorhanden. Die Grenzmauer wies Beschädigungen auf und im Bereich der Innenhoffläche blätterte der Farbanstrich ab.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Tollhausen, Flur 3, Flurstück 63

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 295.261,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so daß der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

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

EUR 265.735,- (EUR 295.261,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Tollhausen, Blatt 40 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Tollhausen, Flur 3, Flurstück 63, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung: "Escher Straße XX" in der Größe von 615 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 03.08.2023 somit auf gerundet

EUR 266.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: beidseitig angebautes, nicht unterkellertes, z.T. ein-, z.T. zweigeschossiges Wohn-/Geschäftshaus (Ausstellungshalle mit Nebenräumen, eine Whg), z.T. mit ausgebautem Dachgeschoß und eine Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Escher Straße XX 50189 Elsdorf-Tollhausen
Wohnlage	: mäßig

gewerbliche Lage	: ausreichend
Baujahre	: ca. 1967 Ausstellungsraum (1973 Erweiterung im EG und Aufstockung um Whg im OG und das DG, 1999+2001 weitere Umbauten)
Grundstücksgröße	: 615 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 208,96 m ² OG+DG
Nutzfläche (lt. Aufmaß)	: 242,97 m ² EG
Grundrißeinteilung	: <u>Gewerbeeinheit</u> EG: Ausstellungshalle, Vorraum, (geplanter) Heizungsraum, 3 Abstellräume, Vorraum, Mehrzweckraum mit abgeteiltem (geplantem) Sanitärraum, Garage <u>Whg</u> OG: 2 Schlafzimmer, Wohn-/Eßzimmer mit offener Küche, 2 Dielen, Flur, Bad, Wintergarten ¹ , Hobbyraum ¹ , Abstellraum, Dachterrasse DG: Schlafzimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Speicherraum
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks)	: keine Eintragungen vorhanden

¹ Anmerkung: nicht beheizbar

Baulasten (zugunsten des zu bewertenden Grundstücks ¹ und zu Lasten des Flurstücks 95)	: Übernahme der erforderlichen Abstandsfläche gem. § 6 BauO NW zugunsten des zu bewertenden Grundstücks, in einer Größe, die aus der auf diesem Grundstück errichteten Grenzmauer resultiert
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	: gem. der Flurkarte ist kein Überbau erkennbar
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.07.2023 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: das Klingelschild ist beschriftet mit Fa. XX Fa. XX Büro 1. Etage Fa. XX Halle, Büro XX bei der letzten Innenbesichtigung am 04.06.2021 wurde die Wohnung von dem Eigentümer bewohnt

¹ Diese Eintragungen sichern die Grenzmauer, mit Empore, auf dem zu bewertenden Grundstück zum nordwestlich angrenzenden Flurstück 95 hin öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde ab. Dieses Recht wirkt sich nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Beginn der Mietverhältnisse, Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschalen : nicht bekannt

Gewerbebetrieb : ob in den Objekten ein Gewerbebetrieb geführt wird, kann nicht abschließend gesagt werden

Zubehör : ob Zubehör vorhanden ist, kann nicht abschließend gesagt werden

Hinweis : Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war anlässlich des Ortstermins, dem 03.08.2023, nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus einer Besichtigung am 04.06.2021 erstellt worden.

Wertermittlungsstichtag : 03.08.2023

Verkehrswert : EUR 266.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.09.2023

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
- 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 für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von 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 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

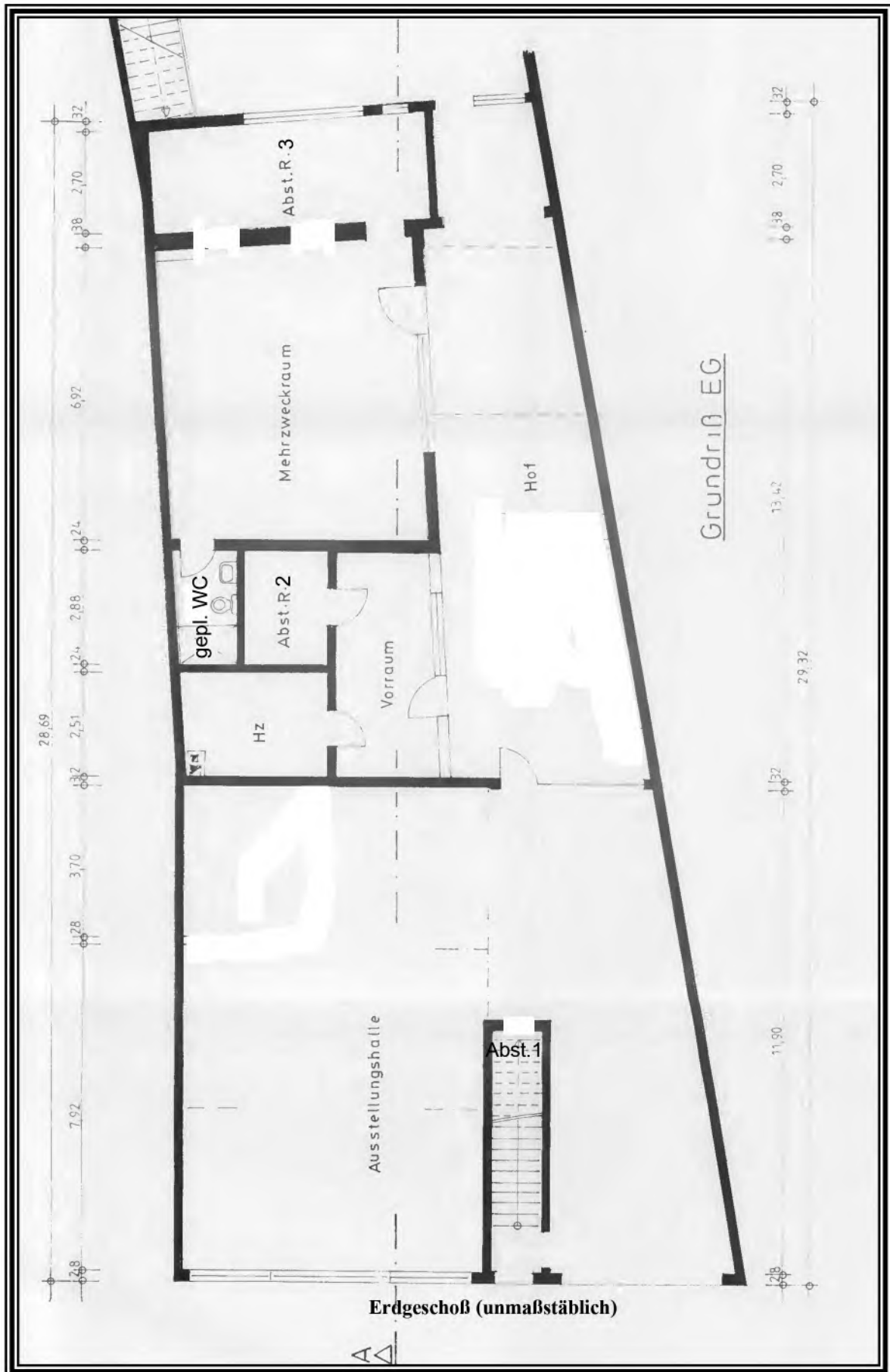
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Tollhausen, Blatt 40, letzte Änderung 28.03.2023, Abdruck vom 27.06.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 10.02.2021
- Luftbild aus dem geoportal-nrw (www.tim-online.nrw.de)
- 5 Bauakten im pdf-Format der Stadt Elsdorf
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Elsdorf vom 16.02.2021; gemäß Auskunft vom 28.06.2023 sind die Baulasten unverändert
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 08.08.2023
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 09.06.2021
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Elsdorf vom 27.05.2021
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.03.2021, mit der Kopie eines Ausschnitts aus dem Flächennutzungsplan
- Lageplan zur Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 30 (Escher Straße) aus der Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB), www.nwsib-online.nrw.de

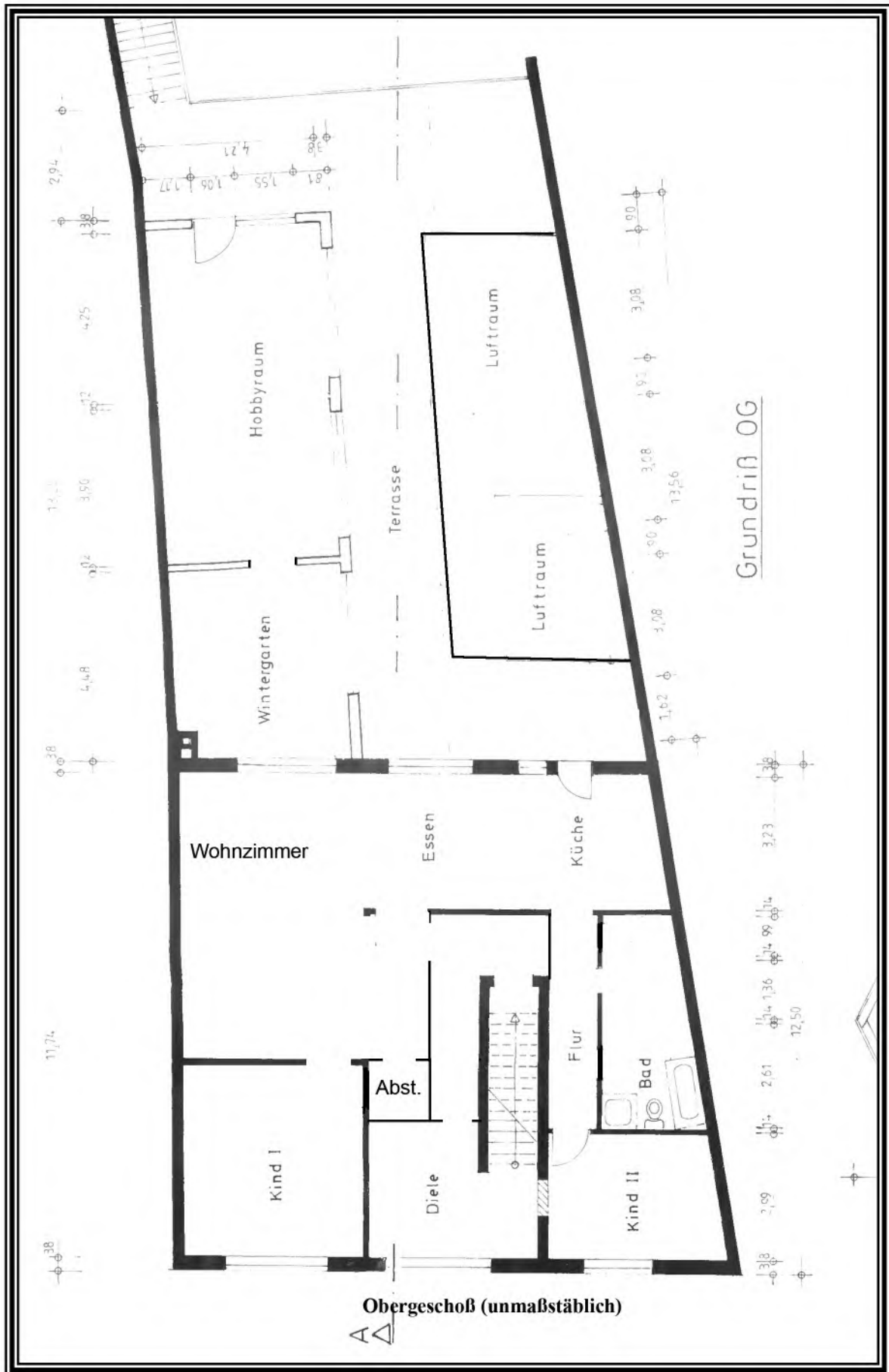
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 04.07.2023
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Online-Auskunft (Überschwemmungsgebiet, Hochwasser-Gefahrenkarte), NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: Dezember 2020), Herausgeber: Rheinische Immobilienbörse e.V.
- Mietspiegel der Stadt Elsdorf (Stand 11.2022)
- Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD
- Gutachten des Unterzeichneten vom 20.01.2022

8 Anlagen

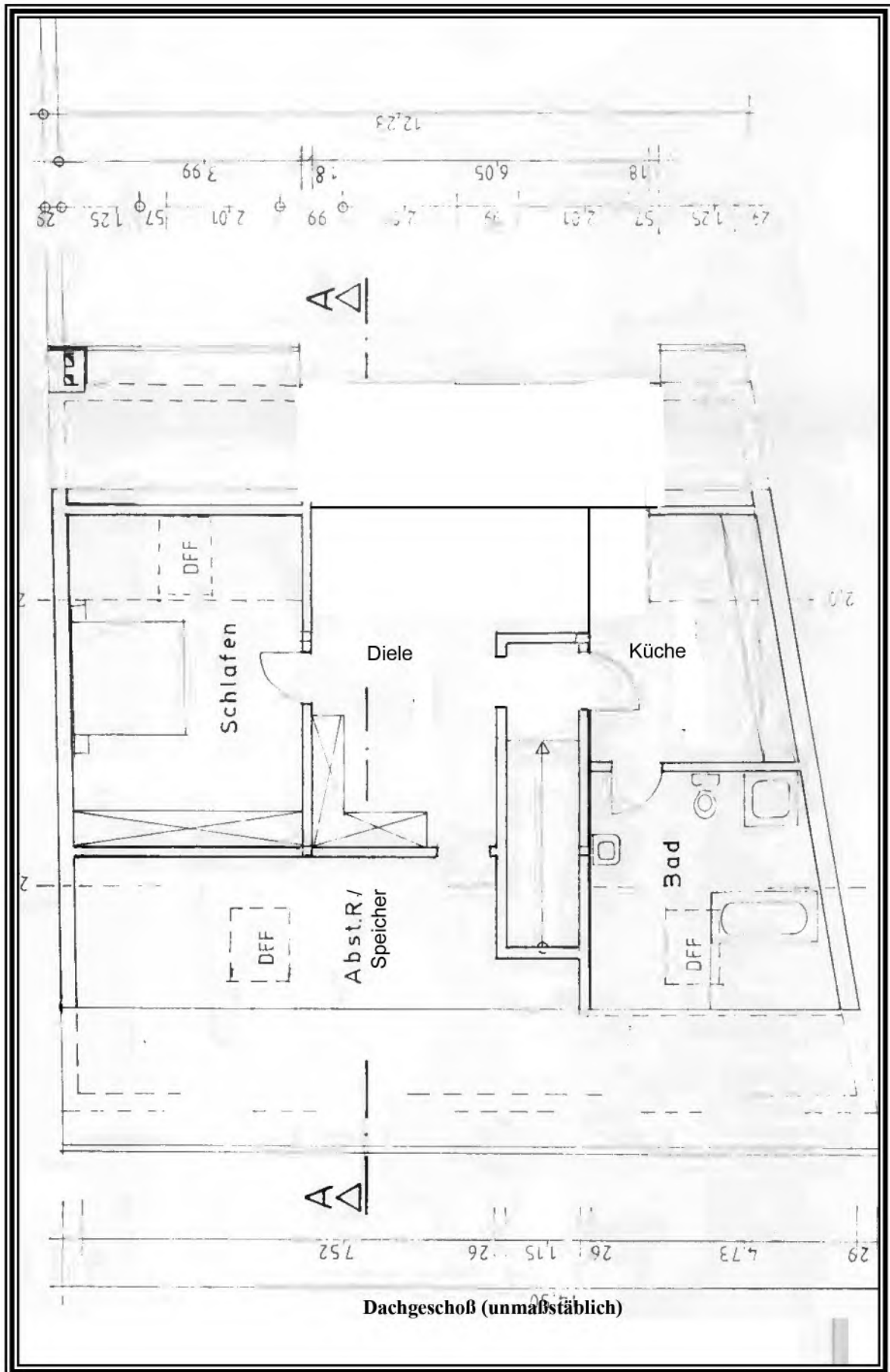
- | | |
|----------------|---|
| Anlage 1 bis 5 | : Lichtbilder
- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> - |
| Anlage 6 bis 8 | : Grundrisse |
| Anlage 9 | : Lageplan Abstandsflächenbaulast zugunsten
des zu bewertenden Grundstücks
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 10 | : Auszug aus der Flurkarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 11 | : Luftbild
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 12 | : Stadtplanausschnitt
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 13 | : Übersichtskarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |



Grundrißzeichnung



Grundrißzeichnung



Grundrißzeichnung