

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 24.04.2025

HAUPTSTRASSE 69

TEL.: 0 22 38 / 96 51 20

FAX : 0 22 38 / 96 51 222

E-mail: buero@gutachter-borchardt.de

web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.334

Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
17.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage
Glescher Straße 99

50126 Bergheim (Paffendorf)

Auftraggeber:

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2

50126 Bergheim

Teilungsversteigerungssache

XXX XXX ./ XXX XXX

AZ: 32 K 020 /24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus, angebaut,

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage.

Bodenwert		€	154.200.-
Grundstücksgröße:	792 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 260.-		
Sachwert		€	339.700.-
Ertragswert		€	337.300.-
Wohnfläche:	rd. 154 m ²		
PKW - Garage:	1 Stck.		
Jährlich marktüblich			
erzielbarer Rohertrag:	€ 14.004.-		
Rohertragsfaktor:	24,1 -fach		
Liegenschaftszins:	1,20 %		
Baumängel und -schäden:	€ 25.000.-		
Verkehrswert / Marktwert			
(rd. € 2.208.- je m ² Wohnfläche, inkl. der PKW - Garage)		€	340.000.-

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1.	Vorbemerkung	4-5
2.	Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3.	Grundstücksbeschreibung	7-8
4.	Allgemeine Angaben	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2	Ergänzende Angaben	10
5.	Bebauung	11
6.	Baubeschreibung	12-16
7.	Bauzahlenberechnung	
7.1	Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	17
7.2	Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	18
7.3	Wohnflächenzusammenstellung	19-20
8.	Grundbuchdaten	21
9.	Wertermittlung	
9.1	Grundsätze und Verfahren	22-23
9.2	Bodenwert	24-25
9.3	Sachwert	26-27
9.4	Ertragswert	28-29
9.5	Vergleichswerte (nachrichtlich)	30
9.6	Zusammenstellung	31
9.7	Verkehrswert / Marktwert	32
10.	Anlagen	33-52
10.1	Bildseiten / Bildübersicht (11 Seiten, 21 Bilder)	
10.2	Stadtplanausschnitt	
10.3	Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5	Bauzeichnungen (5 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Bergheim, Abteilung 32, bin ich mit Schreiben vom 04.10.2024 (Posteingang 17.10.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen bzw. das Gutachten Reg. - Nr. 22.299 vom 21.11.2022 (zum Stichtag 31.12.2021) zu aktualisieren / fortzuschreiben, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 17.01.2025 hat nach schriftlicher Terminladung vom 30.12.2024 eine (Teil-)Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Herr XXX XXX,
- 2.) Frau Rechtsanwältin XXX XXX (Verfahrensbevollmächtigte der Antragstellerin),
- 3.) der Sachverständige.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Bergheim zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Bergheim eingeholt / recherchiert worden (2. - 11.):

- 1.) Grundbuchauszug vom 13.01.2025,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 13.01.2024,
- 3.) Erschließungsbeitragsbescheinigung des Fachbereiches 6 - Finanzen, Abt. 6.2 Steuern, Grundbesitzabgaben und Erschließung der Kreisstadt Bergheim vom 28.01.2025,
- 4.) schriftliche Auskunft der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein - Erft - Kreises aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 14.01.2025,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Fachbereiches 8 - Planen und Bauen, Abt. 8.3 Bauaufsicht der Kreisstadt Bergheim vom 15.01.2025,
- 6.) Online Recherche im Internetportal der Stadt Bergheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 13.01.2025,
- 7.) Bescheinigung der Kreisstadt Bergheim (Fachbereich Soziales und Integration, Abt. 7.3 Wohnen und Bürgerhilfen, Wohnungsaufsicht und -bindung) gem. WFNG NRW vom 17.01.2025,
- 8.) Online - Auskunft aus der Denkmalliste der Kreisstadt Bergheim vom 13.01.2025,

- 9.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen o.M. vom 04.12.1961 sowie vom 13.04.2007,
- 10.) Bauschein Nr. 512 / 1961 der Stadt Bergheim vom 04.12.1961,
- 11.) Auskunft der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 24.04.2025,
- 12.) Altgutachten Reg. Nr. 22.299 vom 21.11.2022.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein angebautes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage.

Das zu bewertende Objekt wurden in Teilbereich nachbesichtigt. Eine vollständige Begehung wurde im Innenbereich verwehrt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen. Das Bewertungsobjekt wurde durch den Sachverständigen bereits zum 31.12.2021 bewertet und ist somit dem Unterzeichner bekannt.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Stadt Bergheim liegt Luftlinie gemessen ca. 22 km westlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof. Der Stadtteil " Bergheim - Paffendorf " wiederum liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Bergheimer Stadtzentrums.

Die Stadt Bergheim weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 15 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 66.160 Einwohnern, davon Paffendorf mit ca. 1.210 Einwohnern.

Das mit einem angebauten Einfamilienwohnhaus und einer PKW - Garage bebaute Grundstück liegt an der Südwestseite der " Glescher Straße ", im nordwestlichen Stadtteilbereich.

Die direkte Nachbarschaft ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, kleinen Mehrfamilienwohnhäusern und teils Hofanlagen aufgelockert bebaut. An die Stadtteilbebauung grenzen forst- und landwirtschaftlichen Flächen an. Das " Schloss Paffendorf " mit angrenzendem Schlosspark befindet sich ca. 400 m südöstlich.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen befinden sich im Nahbereich bzw. der Bergheimer Stadtmitte.

Verkehrsanbindungen bestehen über die Land- und Kreisstraßen sowie die Bundesstraßen B 477 und B 55. Der Autobahnanschluss Bergheim zur Bundesautobahn BAB 61 liegt ca. 1.900 m südlich und ist über die B 477 zu erreichen.

Eine Busverbindung mit Anschluss an den " Bahnhof Bergheim " verkehrt unmittelbar in der " Glescher Straße ". Der Bahnhof " Paffendorf " mit Regionalbahnanschluss zum " Kölner Hauptbahnhof " liegt ca. 500 m südöstlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, mittlere Bergheimer Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 16,00 m (" Glescher Straße "),

Grundstückstiefe = bis ca. 49,50 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die " Glescher Straße " ist als Durchgangsstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 16,75 m breit, hat beidseitig Bürgersteige und Parkstreifen mit teils Baumbestand und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Fachbereiches 6 - Finanzen, Abt. 6.2 Steuern, Grundbesitzabgaben und Erschließung der Kreisstadt Bergheim wird ein Erschließungsbeitrag gem. § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Hinsichtlich der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen gem. § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) kann bezüglich künftiger Ausbaumaßnahmen keine Angabe gemacht werden. Derzeit bestehen keine Forderungen.

Ein Kanalanschlussbeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) wurde gezahlt.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 14.01.2025 (Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde) des Rhein - Erft - Kreises liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Bergschäden:

Gemäß Auskunft der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 24.04.2025 sind für das zu bewertende Objekt " keine Bergschadensgefährdungen durch den Braunkohlenbergbau zu erkennen ".

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

Gem. Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen (NRW) bestehen im Bereich des Bewertungsobjektes keine Beeinträchtigungen / Immissionen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bergheim ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nach einer Online Recherche im Internetportal *) der Stadt Bergheim zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 13.01.2025 liegt das zu bewertende Grundstück gem. § 30 BauGB im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 / Paffendorf, 1. Änderung vom 18.10.2016, mit folgenden Festsetzungen:

- *" WA " - Allgemeine Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung, bei einer GRZ von 0,4 und einer Dachneigung von 28° - 50°, maximale Fristhöhe 14,00 m, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Ausweisung von Baugrenzen, Lärmpegelbereich III - IV.*

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,12

" wertrelevante " GFZ = 0,27

Denkmalschutz:

Lt. einer Online - Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisstadt Bergheim vom 13.01.2025 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Fachbereiches 8 - Planen und Bauen, Abt. 8.3 - Bauaufsicht der Kreisstadt Bergheim vom 15.01.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

*) Abruflbar unter <https://www.o-sp.de/bergheim/karte>

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Kreisstadt Bergheim (Fachbereich Soziales und Integration, Abt. 7.3 Wohnen und Bürgerhilfen, Wohnungsaufsicht und -bindung) vom 17.01.2025.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch den Antragsgegner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus, angebaut,

voll unterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem voll ausgebauten Dachgeschoss sowie einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe, Flur, Waschküche, Keller- / Abstellraum, Heizung, Öltank, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Hauseingang / Windfang, Treppe, Flur, 2 Zimmer, Küche, Gäste - WC, Terrasse (überdacht).

Obergeschoss:

Treppe, Flur, 3 Zimmer, Bad, Balkon.

Dachgeschoss:

Treppe, Flur, 2 Zimmer, Bad.

Besonders zu bewerten:

- Kelleraußentreppe,
- Hauseingang (Stufenanlage: Fliesenbelag, Handlauf / Vordach: Holzkonstruktion, Doppelstegplatten, Zinkteile),
- Balkon (Stahlbetonkragplatte, Fliesen, Metallgeländer mit Holzbrüstung),
- rückseitige Dachgaube (Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung, Ziegeleindeckung, Naturschieferverkleidung, Zinkteile),
- Terrassenüberdachung,
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Betonbodenplatte, Estrich, Massivflachdach, Abdichtung, Zinkteile, Holzschwingtor).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf der Teilinnenbesichtigung, Angaben aus der Bauakte bzw. das Altgutachten Reg. - Nr. 22.299 vom 21.11.2022.

Umfassungswände:

Keller: allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau,
Geschosse: allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, PVC - Belag, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Natursteinbelag, Metallgeländer mit Mipolamüberzug.

Decke über Obergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Holzwangentreppe, Holzgeländer mit Handlauf.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, Isolierung / Dämmung (ca. 2007), Ziegelaube, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Klinkerfassade, Rollschicht im Bereich von Fensterstürzen, Sockelputz (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Anstrich, teils Fliesen, Geschosse: Estrich, Zimmer: Parkett, Laminat, Küche: Fliesen, Flur (EG) / Gäste - WC: Solnhofener Platten, Bad: Fliesen, Terrasse: Fliesen, Balkon: Fliesen.

Fenster:

PVC - Fenster, Isolierverglasungen, als Fenstertür zur Terrasse / zum Balkon, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Werksteinaußenfensterbänke, Glasbausteine im Bereich des Treppenhauses, Dachflächenfenster, Metallgitterfenster.

Türen:

Holz - Haustür mit Glasausschnitt (Strukturglas), Innentüren: Holztüren und -zargen, Weißblechbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, Gäste - WC / Bad: Wandfliesen, Keller: Anstrich

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, teils Holzdecken (Nut- und Federbretter), Keller: Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Gäste - WC (EG): Stand - WC mit Druckspülung, kleine Handwaschbecken (weiße Sanitärelemente), Solnhofener Platten (orthogonal verlegt), Wandfliesen (creme - weiß, raumhoch ca. 1,50 m hoch gefliest), natürliche Lüftung, normale, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Baujahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Bad (OG): Hänge - WC mit Vorwandinstallation, Handwaschbecken mit Halbsäule, Badewanne mit Handbrause und Kunststoffduschabtrennung (weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (weiß, orthogonal verlegt), Wandfliesen mit Bordüre (raumhoch gefliest, weiß), natürliche Lüftung, normale, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres (ca. 1990er Jahren) entsprechend.

Bad (DG): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse mit Kunststoffduschabtrennung (creme - weiße Sanitärelemente), Bodenfliesen (braun, orthogonal verlegt) und Wandfliesen (raumhoch gefliest, braun), natürliche Lüftung, normale, zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des Ausbaujahres entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung (Typ " Brötje ", Baujahr ca. 1984, Stahl - Innentank mit 6.900 ltr. Fassungsvermögen) mit zentraler Warmwasserbereitung.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden. Eine Gasleitung liegt in der " Glescher Straße ".

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht normalen durchschnittlichen Wohnansprüchen. Elektro- und Sanitärinstallationen sind zeittypisch normaler Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres bzw. der Teilmodernisierungsjahre / -phasen.

Baujahr:

Ca. 1962 (Bauschein Nr. 512 / 1961 vom 04.12.1961), gering verbessert / gering teilmodernisiert, Erweiterung der Dachgaube ca. 2007.

Grundrisslösung:

familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, Garten mit Südwestausrichtung.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der üblichen Instandhaltung zugrunde gelegt.

Der Bauzustand des Bewertungsobjektes ist, bezogen auf das Baualter, als befriedigend zu bezeichnen; die Restnutzungsdauer (RND) resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird geschätzt auf 26 Jahre (bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren).

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind mittelfristig erforderlich.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (mittlerer Reparaturaufwand bezogen auf das Einfamilienwohnhaus) sind im Vergleich zu einem Einfamilienwohnhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

- allgemeiner, erhöhter Modernisierungsrückstau,
- erhöhte Gebrauchsspuren und Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen,
- veraltete Heizungsanlage,
- ehem. Warmluftheizung ohne Funktion,
- schadhafter Balkon,
- teils verwilderte Außenanlagen,
- sichtbare handwerkliche Eigenleistungen.

pauschale Wertminderung wegen

Baumängel / -schäden:

€ 25.000.-

(...) entspricht rd. €/m² 162.- bei rd. 154 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhafte Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau.

Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

*) In Anlehnung an: " Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden ", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 152. Ergänzung.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Zuwegung, Vorgarten, Garagenzufahrt / -vorplatz, Gartenanlage mit Terrasse, Einfriedung, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 06.12.1961 sowie vom 13.04.2007 ermittelt. Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus

KG:	8,30 x 8,985	=	74,58 m ²
EG:	8,30 x 8,985	=	74,58 m ²
OG:	8,30 x 8,985	=	74,58 m ²
DG: *)	8,24 x 9,115	=	75,11 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			298,85 m²

PKW - Garage

EG:	3,49 x 5,49	=	19,16 m²
-----	-------------	---	----------------------------

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt. Zeichnungen i.M. 1:100 vom 06.12.1961 sowie vom 13.04.2007 ermittelt.
 Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage

Grundfläche:

$$74,58 \text{ m}^2 + 19,16 \text{ m}^2 = 93,74 \text{ m}^2$$

Geschossfläche (EG bis OG) *):

$$74,58 \text{ m}^2 \times 2 = 149,16 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche, gesamt (Flurstück 322):} = 792,00 \text{ m}^2$$

Grundstücksfläche, wertrelevant

(Teilstück aus Flurstück 322 bis zu einer Grund-
stückstiefe von 35 m):

$$558,00 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ:} \quad 93,74 \text{ m}^2 / 792 \text{ m}^2 = \mathbf{0,12}$$

$$\text{" wertrelevante GFZ ":} \quad 149,16 \text{ m}^2 / 558 \text{ m}^2 = \mathbf{0,27}$$

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Wohnflächenzusammenstellung

Der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 01.03.1961 sowie vom 13.04.2007 - nach Plausibilisierung - entnommen, inkl. 3 % Putzabzug, Balkon zu 1/4 Anteil.

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss

Wohnraum:	=	16,00 m ²
Essraum:	=	18,73 m ²
Küche:	=	9,16 m ²
Diele:	=	6,72 m ²
Windfang:	=	1,80 m ²
Gäste - WC:	=	2,21 m ²
		54,62 m ²

Obergeschoss

Eltern:	=	16,00 m ²
Kind:	=	14,17 m ²
Kind:	=	12,17 m ²
Flur:	=	4,89 m ²
Bad:	=	6,42 m ²
		53,65 m ²
Balkon:	=	1,04 m ²
		54,69 m ²

Dachgeschoss

Flur:	=	1,58 m ²
Zimmer:	=	8,45 m ²
Zimmer:	=	30,21 m ²
Bad:	=	4,68 m ²
		44,92 m ²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss	:	54,62 m ²	
Obergeschoss	:	54,69 m ²	
Dachgeschoss	:	44,92 m ²	
			<hr/>
			154,23 m ²
Gesamt:			154,00 m²
			<hr/> <hr/>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohnfläche mit rd. 154 m² (ohne anteiliger Terrassenfläche) analog der vorliegenden Wohnflächenberechnung mit der für die Verkehrswertfeststellung ausreichender Genauigkeit gehalten.

8. Grundbuchdaten

Lt. Grundbuchauszug vom 13.01.2025; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Teilungsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Teilungsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Teilungsversteigerung kein eigener Werteeinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Bergheim
Grundbuch von	Paffendorf
Blatt	808
Gemarkung	Paffendorf
Flur	2
Flurstück	322
Widmung	Gebäude- und Freifläche, Glescher Straße 99.
Größe	792 m ²
Abt. I / Eigentümer / -in	3.1 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX, 3.2 XXX XXX, geboren am XX.XX.XXXX. - in Erbengemeinschaft -
Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 - 2 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 3 <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 20 / 24). eingetragen am 11.06.2024.</i>

Durch das o.g. Recht / Eintragung in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gemäß Teil 3, §§ 35 - 39 ImmoWertV handelt es sich im vorliegenden Fall um ein **Sachwertobjekt**.

Die Wertermittlung wird entsprechend der Regeln der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt; § 8 ImmoWertV findet in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung. Der Verkehrswert wird lastenfrei ausgewiesen.

Hiernach wird der Verkehrswert / Marktwert (§ 6 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Sachwert abgeleitet.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, aufgestellt zum 01.01.2024 (stichtagsrelevant), weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 260.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Bergheim, Ortsteil Paffendorf, für die Bodenrichtwertzone Nr. 2004, reines Wohngebiet, Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstücksgröße von 450 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2024 *)	€	260.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 260.- je m ² x 1,00	€	260.-
Anpassung / Minderung wegen der abweichenden Grundstücksgröße unter Berücksichtigung einer Vorderlandtiefe von 35 m (558 m ² / 450 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€/m ² 260.- x 0,95 **)	€	247.-
Anpassung / Steigerung aufgrund der Orientierung des Gebäudes (südlich oder südwestlich) im Vergleich zu den Richtwertkriterien.		
€ 247.- je m ² x 1,05 ***)	€	259.- rd.
	€	259.-
aufgerundet	€	260.-

*) Die Bodenwertsteigerung von 2024 auf 2025 wird modellkonform als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

**) Umrechnungskoeffizient lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 01.01.2024 für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Größe.

***) Umrechnungskoeffizient gem. Marktbericht des Rhein - Erft - Kreises, Stand 01.01.2024, zur Berücksichtigung der Orientierung des Gebäudes bei einer reinen Wohnnutzung. Es werden folgende Zu- / Abschläge ausgewiesen: 1,00 (süd-östliche oder nordwestliche Orientierung), 1,05 (südliche oder südwestliche Orientierung) und 0,95 (nördliche oder nord-östliche Orientierung).

ca. 558 m ² Vorderland (Teilfläche aus Flurstück 322, bis ca. 35 m Grundstückstiefe)	á € 260.-	€	145.100.- rd.
ca. 234 m ² hausnahes Gartenland, *) (Teilfläche aus Flurstück 322, über ca. 35 m Grundstückstiefe)	á € 260.- zu 15 % Anteil	€	9.100.- rd.
		€	154.200.-
Bodenwert (ebf) **)		€	154.200.-

(...) entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 154 m² einem wohnflächen-
bezogenen Bodenwertanteil von rd. €/m² 1.001.- (inkl. der PKW - Garage).

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher
Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

*) Als " **hausnahes** " **Gartenland** über ca. 35 m Grundstückstiefe mit durchschnittlich 15 % des Bodenrichtwertes bewertet. Gem. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2024, werden für zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb von Ortslagen Preisspanne in % des Bodenrichtwertes von 10 % bis 20 % ausgewiesen.

) **Modellkonformer Bodenwert
Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

9.3 Sachwert

Angebautes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	ca. 1962, gering verbessert / gering teilmodernisiert, Errichtung der Dachgaube ca. 2007.
NHK - Typ 2010:	2.11 (Einfamilienwohnhaus)
Normalherstellungskosten:	615.- €/m ² bis 1.180.- €/m ² (inkl. 17 % Baunebenkosten)
gewichteter Kostenkennwert:	719.- €/m ²
Bauindex, Basis 2015:	184,7 (Wohngebäude, November 2024 / 4. Quartal)
Regionalfaktor	1,00 (gem. GMB 2024)
Herstellungskosten am Stichtag:	rd. 1.328.- €/m ² *)
Brutto - Grundfläche (BGF):	299 m ²

Wohnhaus: 299 m² á € 1.328.- € 397.100.- rd.

zuzüglich:

(...) besonders zu bewertende Bauteile

(Kelleraußentreppe, Hauseingang, Terrassenüberdachung, Balkon, Dachgaube, PKW - Garage),
pauschal

€ 77.000.-

€ 474.100.-

Restnutzungsdauer (RND) 26 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre

Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

- gem. Anhang 8 zu § 38 ImmoWertV -

x 0,3250

(Vorläufiger) Sachwert der baulichen Anlagen

- gem. § 36 ImmoWertV -

€ 154.100.- rd.

Außenanlagen, Zeitwert

- wie unter 6.) beschrieben, anteilig -

€ 10.000.-

Bodenwert (ebf)

- gem. § 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 u. §§ 40 - 45 ImmoWertV -

€ 145.100.-

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:

€ 309.200.-

*) Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Demnach ermitteln sich die Normalherstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV i.V. mit ImmoWertA zu Anlage 4 (NHK 2010) zum Stichtag (unter Berücksichtigung der NHK - Typen, der gew. Standardstufen mit einer Gebäudestandardkennzahl von 2,60 sowie des fehlenden Drempels im Dachgeschoss) wie folgt:
€/m² 719.- x 1,00 (Regionalfaktor) x 1,847 (Index) = €/m² 1.327,99 = rd. €/m² 1.328.-.

Aufgrund der Größenordnung sind lt. Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2024, für den Teilbereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, folgende Sachwertfaktoren (SWF) ausgewiesen:

(vorl.) Sachwert:	€ 300.000.-	€ 350.000.-
BRW: €/m ² 250.-	1,16	1,09
BRW: €/m ² 300.-	1,18	1,11

Nach einer gradlinigen Interpolation ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von € 309.200.- und einem Bodenwertniveau von €/m² 260.- ein durchschnittlicher Sachwertfaktor (SWF) von 1,15 (Marktanpassungszuschlag von ca. 15 %) und wird sachverständig objektbezogen mit € 17.500.- (15 %; SWF = 1,15) angesetzt.

(Vorläufiger) Sachwert / Übertrag:	€	309.200.-
Marktanpassung / Sachwertfaktor (SWF) - gem. § 21 mit §§ 35 - 38 ImmoWertV -	€	(+) 46.400.-
Marktangepasster (vorläufiger) Sachwert	€	355.600.-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA -		
- Wertminderung wegen Baumängel / -schäden, Imponderabilien, pauschal	€	- 25.000.-
- Sonstige Wertminderungen	€	.-
- Sonstige Werterhöhungen Bodenwert des rückw. " hausnahen Gartenlandes "	€	9.100.-
Bodenwertsteigerung von 2024 auf 2025, pauschal *)	€	.-
(Marktangepasster) Sachwert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	339.700.-

*) Marktkonforme, erkennbare Steigerung von 2024 auf 2025 in der Tendenz zum Ansatz gekommen (2025: 260.- €/m²).

9.4 Ertragswert

Angebautes Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage.

Baujahr:	ca. 1962, gering verbessert / gering teilmodernisiert, Errichtung der Dachgaube ca. 2007.
Wohnfläche:	rd. 154 m ²

Mieten als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete *)

In Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Bergheim, Stand April 2024, fiktiv Gruppe 2 (bezugsfertig zwischen 1961 bis 1975), in mittlere Wohnlage, Ausstattungsklasse 2, sind für Wohnungen von 90 m² bis 109,90 m²: €/m² 6,10 bis €/m² 6,90 jeweils ohne Neben- und Betriebskosten ausgewiesen.

Im Internetportal " Immobilien Scout24.de " werden durchschnittliche Mietpreise lagetypisch um €/m² 10,78 ausgewiesen.

Im Internetportal " homeday " werden durchschnittliche Mietpreise (als Angebotsmieten) lagetypisch um €/m² 9,20 ausgewiesen.

Das Objekt wird eigengenutzt. Aufgrund der Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung ist folgender gemittelter und marktüblicher Ansatz inkl. Nutzung der Keller-, Garten- und Terrassenflächen, angemessen *):

Wohnfläche (EG - DG):	154 m ²	á € 7,25	=	€	1.117.-	rd.
PKW - Garage:	1 Stck.	á € 50,00	=	€	50.-	
monatlich:				€	1.167.-	
jährlicher Rohertrag:				€	14.004.-	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:						
	13,75 €/m ² Instandhaltungsrücklage (bei rd. 154 m ² Wohnfläche)			€	2.118.-	rd.
	104,00 € je offenem PKW - Stellplatz			€	104.-	
	351,00 € Verwaltung je Einheit			€	351.-	
	46,00 € Verwaltung je Einheit			€	46.-	
	2,00 % Mietausfallwagnis			€	280.-	rd.
(übliche) Bewirtschaftungskosten (rd. 20,77 %)				€	- 2.899.-	
Jahresreinertrag des Grundstücks / Übertrag:				€	11.105.-	

*) Die angesetzte Nettokaltmiete gilt für vergleichbare Objekte im mängel- und schadensfreien Zustand. Es wird jedoch unterstellt, dass sie in einen mängel- und schadensfreien Zustand versetzt werden können. Daher ist der alterswertgeminderte Aufwand für die geschätzten Instandsetzungsmaßnahmen / Kosten zur Beseitigung der in 4.) aufgeführten Punkte notwendig, um einen ordnungsgemäßen Zustand zu erreichen, zusätzlich im Ertragswertverfahren gem. § 8 ImmoWertV i.V. mit § 8 ImmoWertA als Abzug berücksichtigt.

Übertrag:	€	11.105.-
abzüglich:		
1,20 % ige Bodenwertverzinsung (ebf) **)		
rd. € 145.100.- x 0,01	€	- 1.741.-
		<hr/>
Jahresreinertrag der baulichen Anlage:	€	9.364.-
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer		26 Jahre
Barwertfaktor - gem. § 34 ImmoWertV -		22,22
Ertragswert der baulichen Anlage:		
€ 9.364.- x 22,22	€	208.100.- rd.
Bodenwert (ebf), rentierlicher Teil	€	145.100.-
		<hr/>
(Vorläufiger) Ertragswert	€	353.200.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - gem. § 8 ImmoWertV i.V. § 8 ImmoWertA, Baumängel / -schäden, Imponderabilien -	€	- 25.000.-
subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Bodenwert des rückw. " hausnahen Gartenlandes "	€	9.100.-
Bodenwertsteigerung von 2024 auf 2025, pauschal *)	€	-.-
		<hr/>
Ertragswert (Einfamilienwohnhaus mit einer PKW - Garage)	€	337.300.-
		<hr/> <hr/>

*) Die Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Mit dem LSZ wird der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt. Das jeweilige objektbezogene Risiko bei der Erwirtschaftung der Erträge ist einer der ausschlaggebende Faktoren für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes. Weitere wesentliche Einflussfaktoren sind z.B. die Nutzungsart, die Lage, die Miehöhe, die Marktsituation, die Attraktivität des Mietobjektes etc.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Jahresbericht 2024, sind für eigengenutztes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,30 % (± 1,20 %), für vermietetes Wohnungseigentum durchschnittlich 1,80 % (± 1,40 %), eigengenutzte freistehende Einfamilienwohnhäuser durchschnittlich 0,70 % (± 0,80 %), für eigengenutzte Einfamilienwohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) durchschnittlich 0,80 % (± 0,70 %), für eigengenutzte Zweifamilienwohnhäuser durchschnittlich 1,00 % (± 0,90 %), für Dreifamilienhäuser durchschnittlich 2,30 % (± 1,00 %), für Mehrfamilienwohnhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 3,10 % (± 1,90 %), für gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % durchschnittlich 4,10 % als Liegenschaftszinssatz anzusetzen. Die Wertspanne für Gewerbe / Industrie liegt bei 5 % bis 8 %.

Zum Wertermittlungsstichtag wird aus sachverständiger Sicht bei der vorstehenden Nutzung als Einfamilienwohnhaus ein geringes Renditerisiko gesehen, sodass in dem vorliegenden Bewertungsfall ein objektbezogener Ansatz von 1,20 % als marktgerechter Liegenschaftszinssatz (eigengenutztes Einfamilienwohnhaus, rd. 154 m² WF, mittleres Wohngebiet, RND = 26 Jahre) anzusetzen ist.

**) Marktkonforme, erkennbare Steigerung von 2024 auf 2025 in der Tendenz zum Ansatz gekommen (2025: 260.- €/m²).

9.5 Vergleichswerte (nachrichtlich)

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert als Mittelwert aus Kaufpreisen solcher Objekte abgeleitet, die hinsichtlich der wesentlichen wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen. Die sind vor allem die Wohnlage, die Art, das Baujahr sowie die Größe und die Ausstattung des Wohnhauses. Eine ausreichende Anzahl von unmittelbaren, zeitnahen Vergleichskaufpreisen für Einfamilienhäuser im Nachbarbereich liegen nicht vor.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein - Erft - Kreis, Stand 2024, sind für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften westlich der Ville nachfolgende Kaufpreise in €/m² Wohnfläche aus beurkundeten Verträgen der Jahre 2021, 2022 und 2023 ermittelt worden.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (westlich der Ville)

Baujahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)	Mittlere Grundstücksgröße in m ² (Spanne)	Mittlere Wohnfläche in m ² (Spanne)	Mittlerer Kaufpreis in € (Spanne)
1946 - 1959	24	333.000.- (210.000.- - 587.000.-)	491 (173 - 800)	117 (89 - 145)	2.880.- (1.690.- - 4.050.-)
1960 - 1969	31	345.000.- (215.000.- - 525.000.-)	435 (226 - 647)	122 (75 - 190)	2.840.- (2.200.- - 3.500.-)
1970 - 1984	76	363.000.- (198.000.- - 622.000.-)	382 (161 - 703)	128 (93 - 256)	2.900.- (1.640.- - 4.160.-)
1985 - 1999	50	397.000.- (242.000.- - 627.000.-)	325 (166 - 736)	126 (88 - 190)	3.150.- (2.210.- - 4.150.-)
2000 - 2014	32	461.000.- (292.000.- - 920.000.-)	266 (113 - 347)	137 (80 - 216)	3.370.- (2.540.- - 4.300.-)
≥ 2015	6	642.000.- (561.000.- - 844.000.-)	305 (240 - 376)	149 (129 - 188)	4.350.- (3.170.- - 4.820.-)

9.6 Zusammenstellung

Der Wert der baulichen Anlagen ist der Herstellungswert der Gebäude sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alter, Baumängel und -schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände / objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln " (§§ 6 - 8 ImmoWertV).

" Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 26) ermittelt " (§§ 35 - 39 ImmoWertV).

Sachwert	€	339.700.-
(...) enthaltener Bodenwert *)	€	154.200.-

" Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (...) " (§ 27 mit §§ 28 - 34 ImmoWertV).

Ertragswert	€	337.300.-
--------------------	----------	------------------

Eine über die normale Altersentwertung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandener Bauschäden und Baumängel in Höhe von pauschal € 25.000.- (s. Abs. 6. Baubeschreibung) sowie besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in Ansatz gebracht worden.

Vermietung und Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens gewährleistet.

*) In dem hier ausgewiesenen Bodenwert ist - bezogen auf die Sachwertermittlung - der Sachwertfaktor (SWF) nicht enthalten.

9.7 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

Der örtliche Grundstücksmarkt und Marktanalysen zeigen, dass Objekte dieser Art und Lage überwiegend zur Eigennutzung bestimmt sind; der Markt beurteilt diese Objekte nach der Grundstückssubstanz (Sachwert). Der Ertragswert ist wertmäßig unterstützend.

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert** / Marktwert zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Sachwert auf:

€ 340.000.-

(in Worten: Dreihundertvierzigtausend Euro)

(...) entspricht einem Wert inkl. der PKW - Garage von rd. € 2.208.- je m² Wohnfläche (rd. 154 m²) bzw. dem 24,3 -fachen marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag.

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 24.04.2025


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

Bildansicht *)	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht, Straßen- / Giebelansicht	1 - 2
• Waschküche, Heizung	3 - 4
• Zähler- / Sicherungsschrank, Kellerraum	5 - 6
• Kellertreppe, Flur EG	7 - 8
• Gäste - WC, Treppe EG - OG	9 - 10
• Flur OG, Zimmer OG	11 - 12
• Zimmer OG, Balkon	13 - 14
• Gartenanlage, Bad	15 - 16
• Treppe OG - DG, Zimmer DG	17 - 18
• Bad DG	19 - 20

*) Die Bilder beziehen sich überwiegend auf die Erstbesichtigung am 29.08.2022.



Luftaufnahme

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.334
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 020 / 24
Teilungsversteigerungssache
50126 Bergheim (Paffendorf), Glescher Straße
99



Bild-Nr.: 1



Bild-Nr.: 2

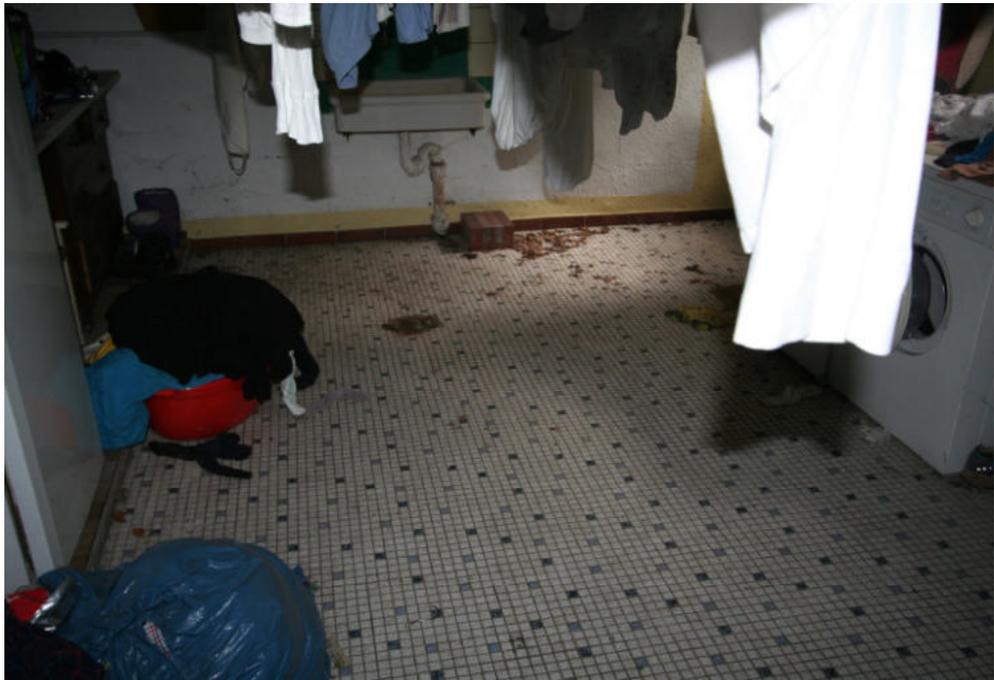


Bild-Nr.: 3



Bild-Nr.: 4

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.334
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 020 / 24
Teilungsversteigerungssache
50126 Bergheim (Paffendorf), Glescher Straße
99



Bild-Nr.: 5



Bild-Nr.: 6



Bild-Nr.: 7

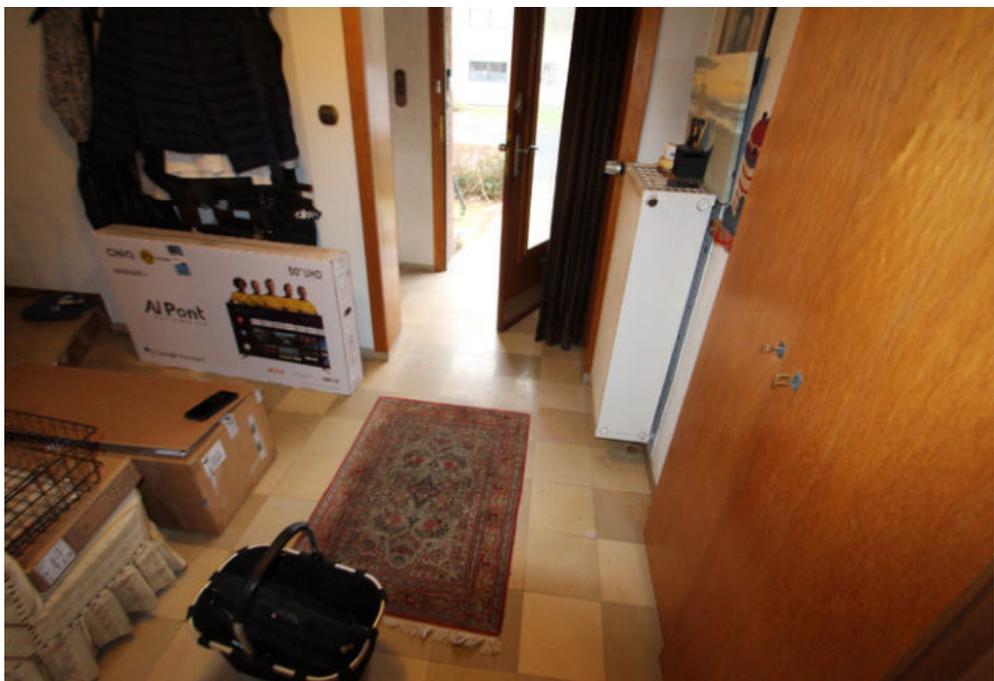


Bild-Nr.: 8



Bild-Nr.: 9



Bild-Nr.: 10



Bild-Nr.: 11



Bild-Nr.: 12



Bild-Nr.: 13

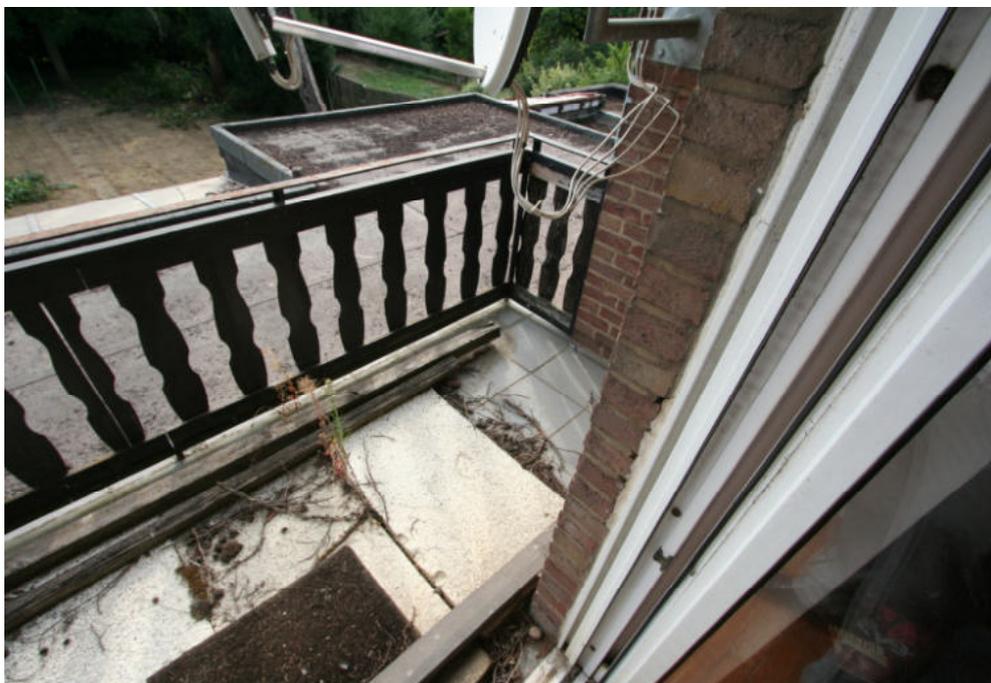


Bild-Nr.: 14



Bild-Nr.: 15



Bild-Nr.: 16

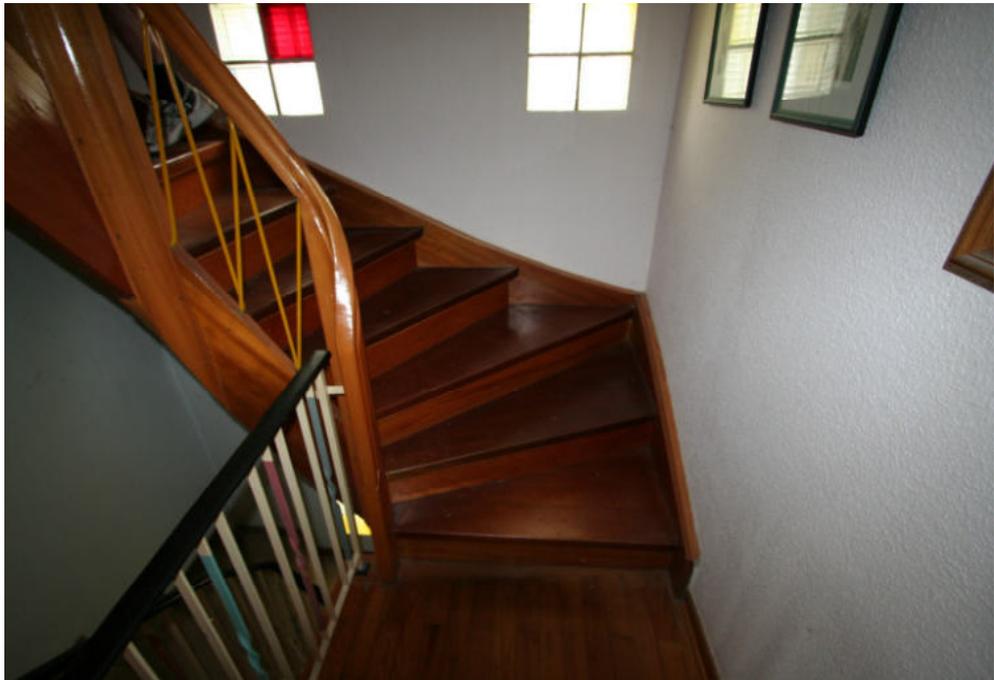


Bild-Nr.: 17



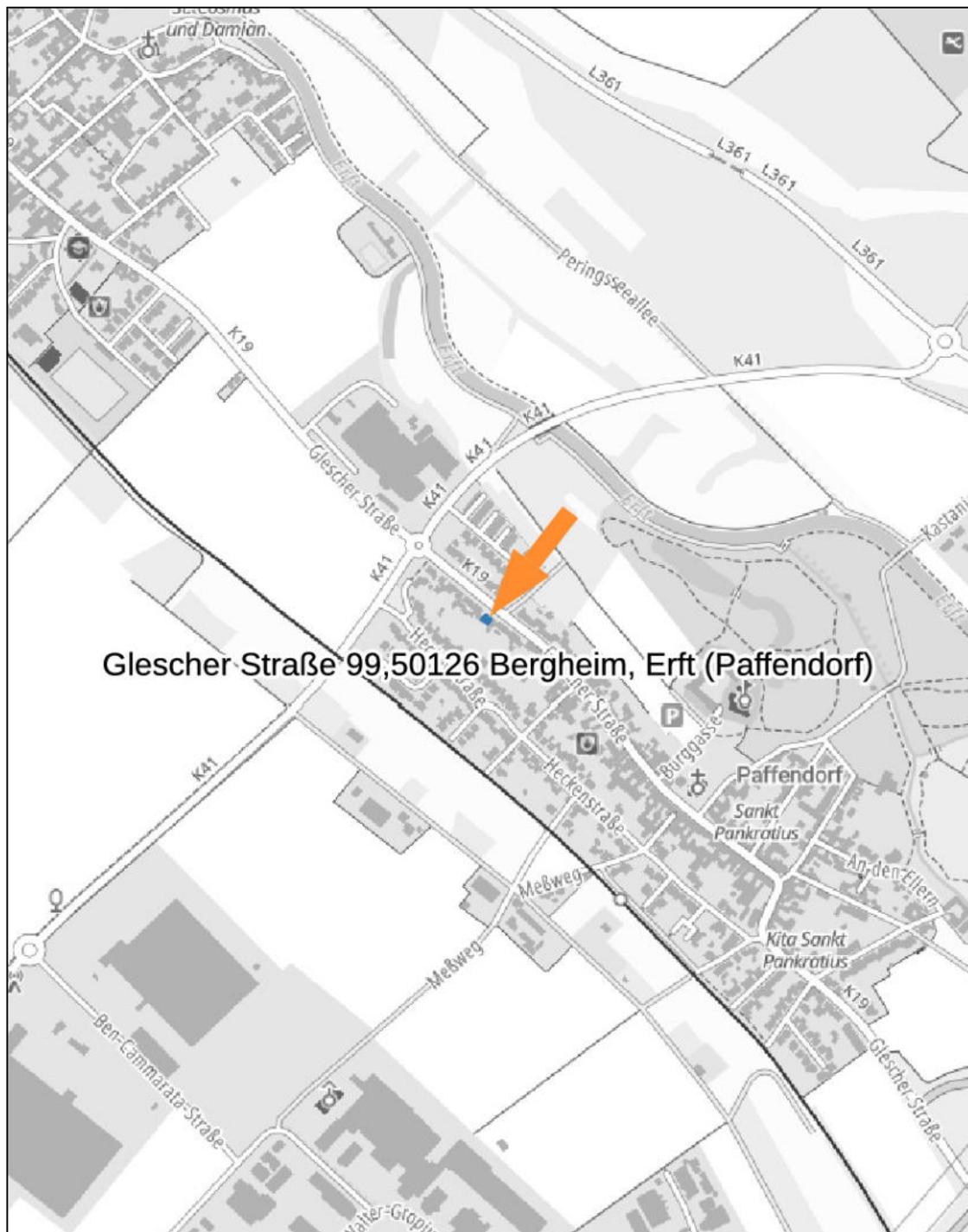
Bild-Nr.: 18



Bild-Nr.: 19



Bild-Nr.: 20



Glescher Straße 99, 50126 Bergheim, Ertf (Paffendorf)

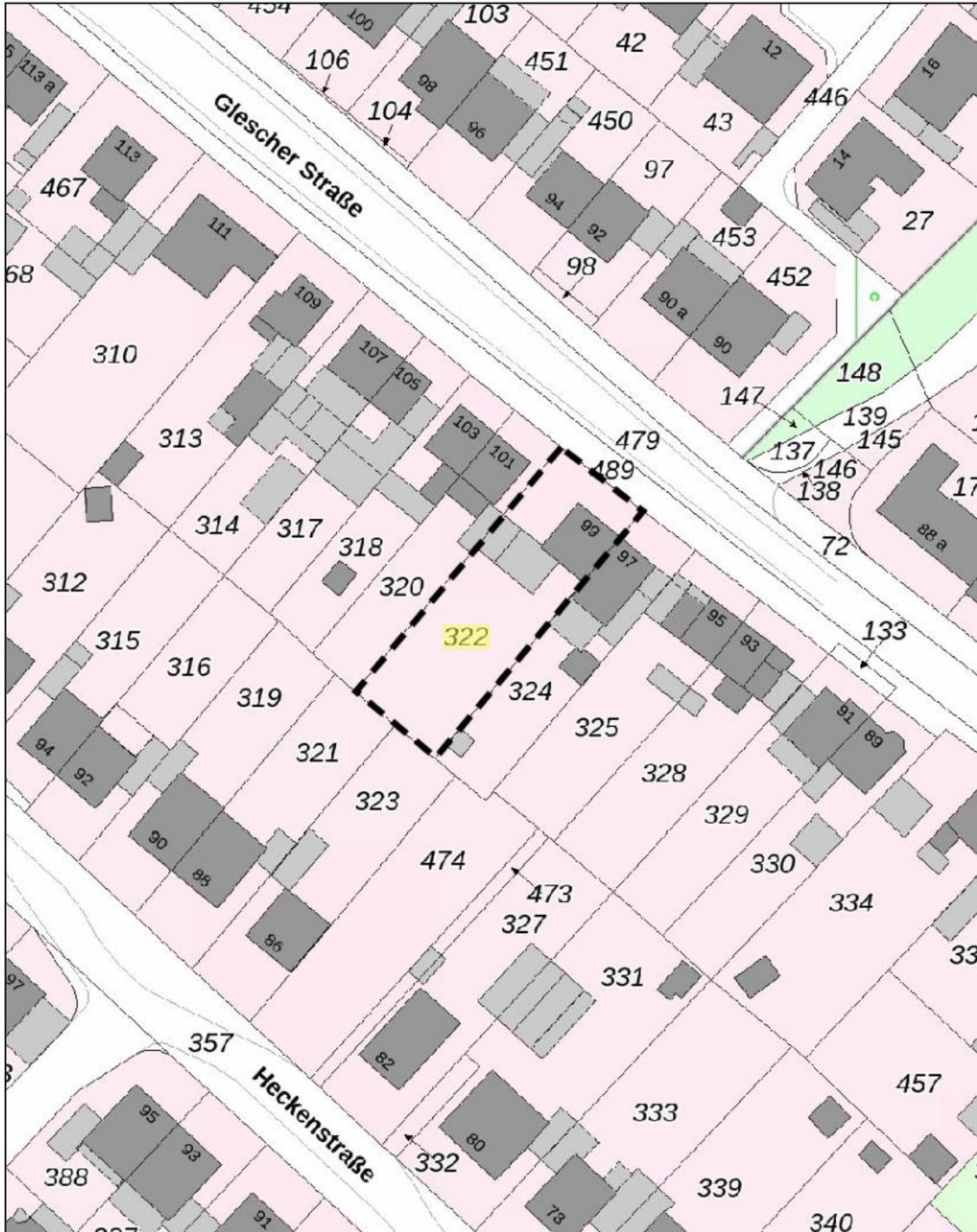
Stadtplanausschnitt

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.334
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 020 / 24
Teilungsversteigerungssache
50126 Bergheim (Paffendorf), Glescher Straße
99



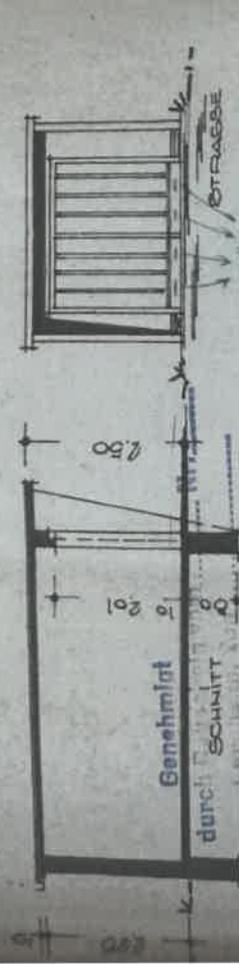
Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.334
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 020 / 24
Teilungsversteigerungssache
50126 Bergheim (Paffendorf), Glescher Straße
99



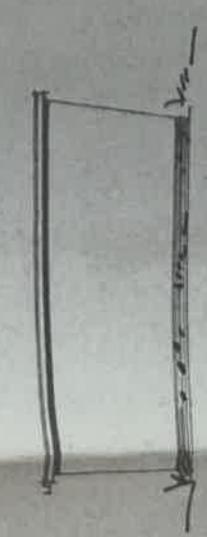
Auszug aus der Flurkarte

Anlage zum Gutachten Reg. - Nr. 24.334
Amtsgericht Bergheim, AZ: 032 K 020 / 24
Teilungsversteigerungssache
50126 Bergheim (Paffendorf), Glescher Straße
99



Genehmigt durch SCHNITT
Der Anliehnektor im Auftrag

Amis & Geural



ELEVATION
Geprüf., ... 30. Nov. 1959

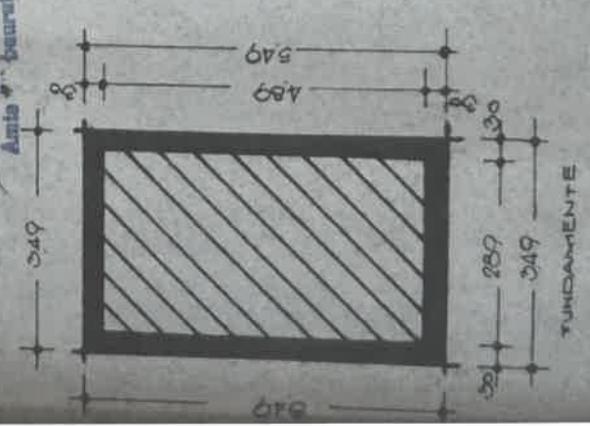
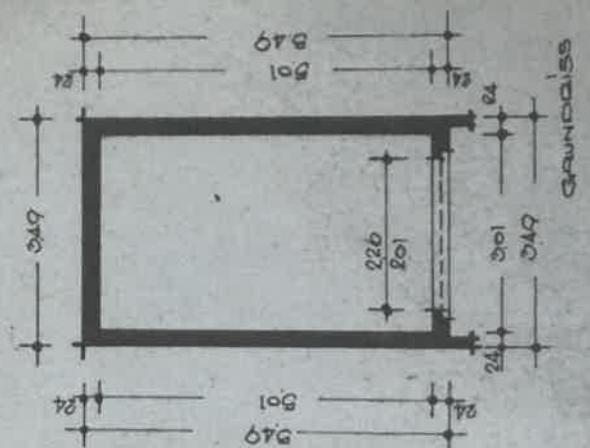
Amt Bergheim, Bauaufsicht

GARAGE FÜR DAS
BAUVORHABEN DES HERRN

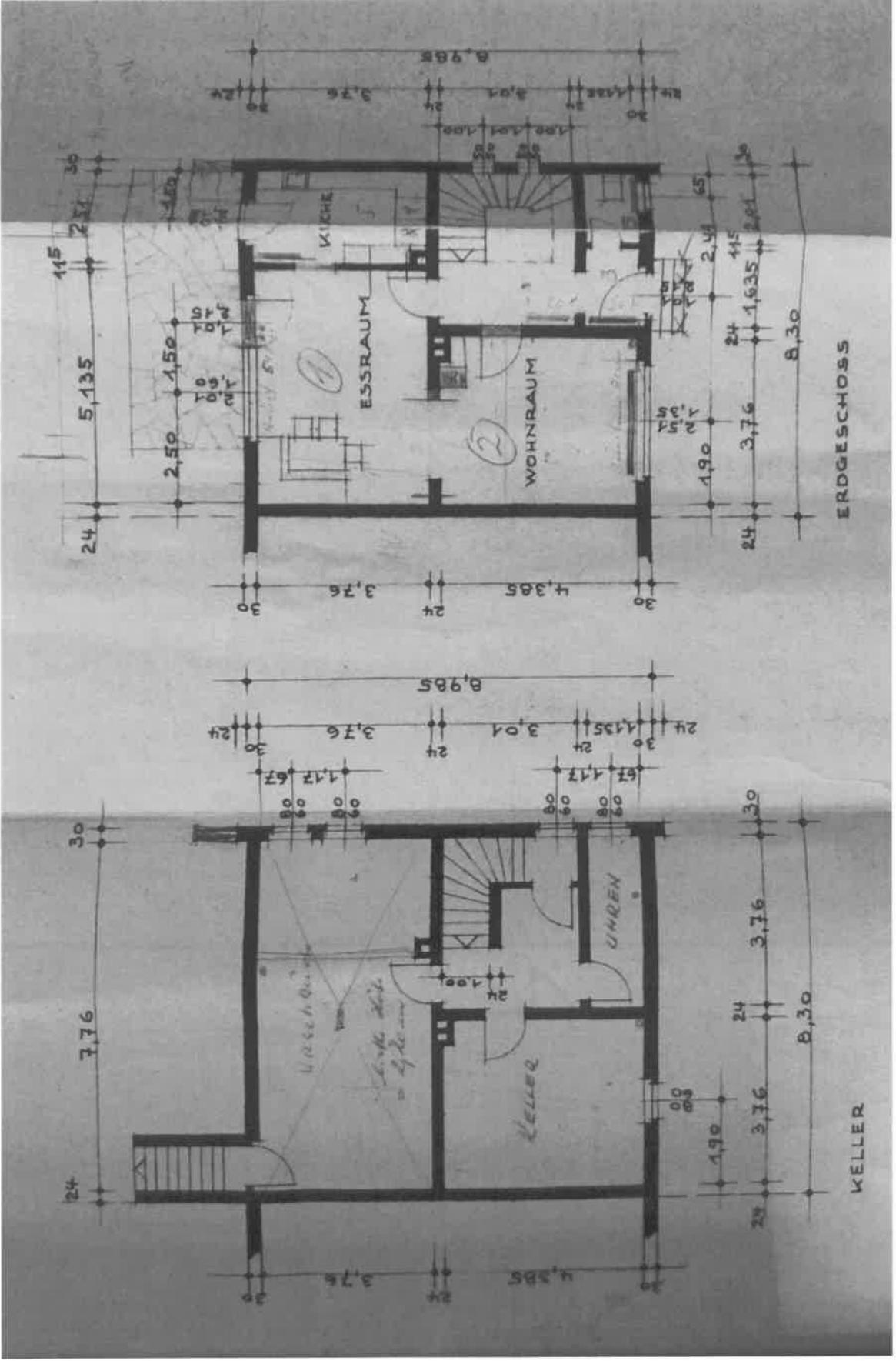
MASSSTAB 1:100

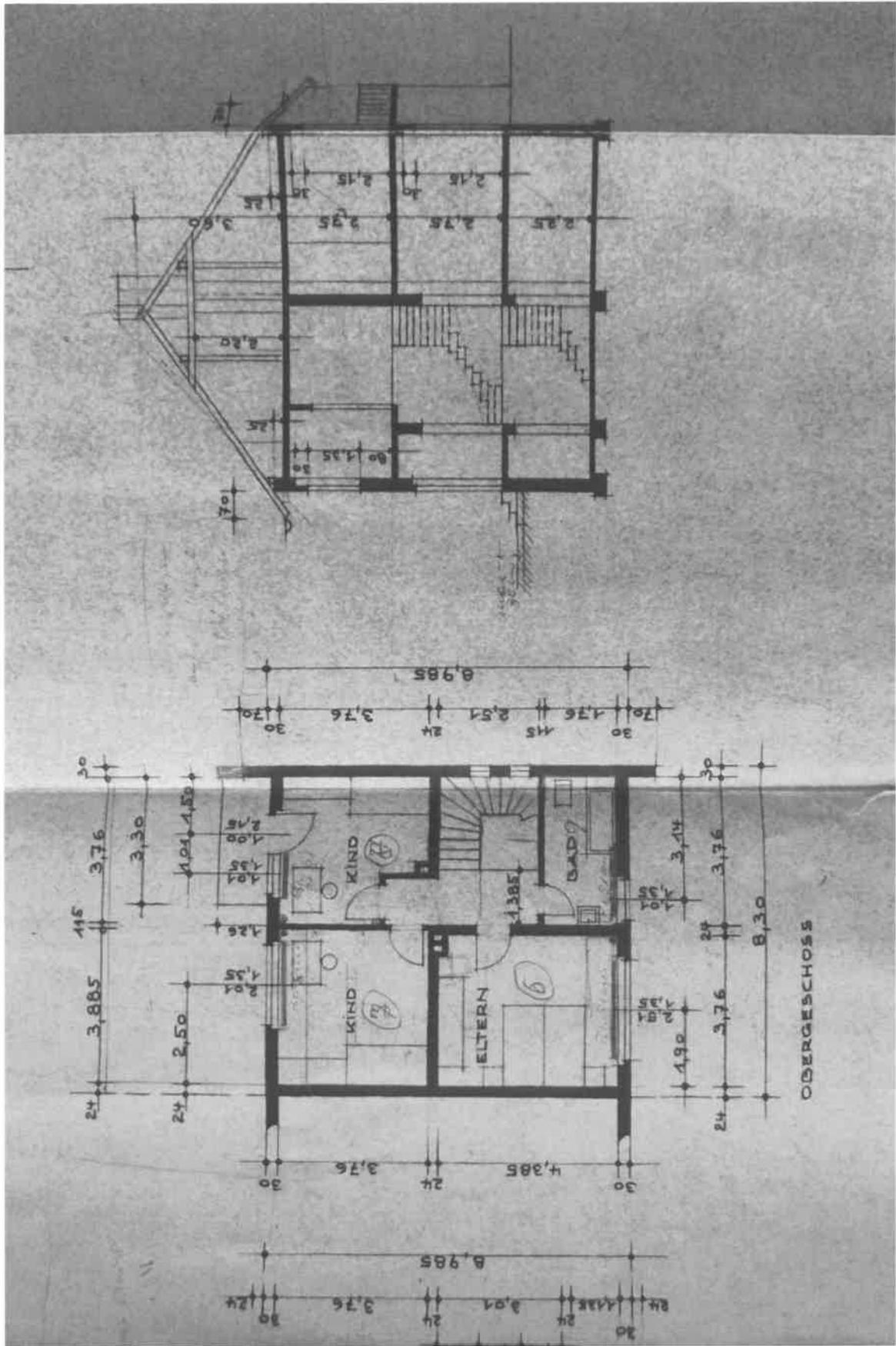
HERRN DEN 1059
PUNKT ARCHITECT
101

[Handwritten signature]



TUNDAAMENTE





Unterschriftl. Bauherr:

Jensen

Projekt:

Errichtung einer Dachgaube
Glascher Straße 99
50126 Bergheim-Paffendorf

Ansichten (1)

M. 1:100

Bauherr:

Ebel, Dittila & Heinrich Jansen
Glascher Straße 99
50126 Bergheim-Paffendorf

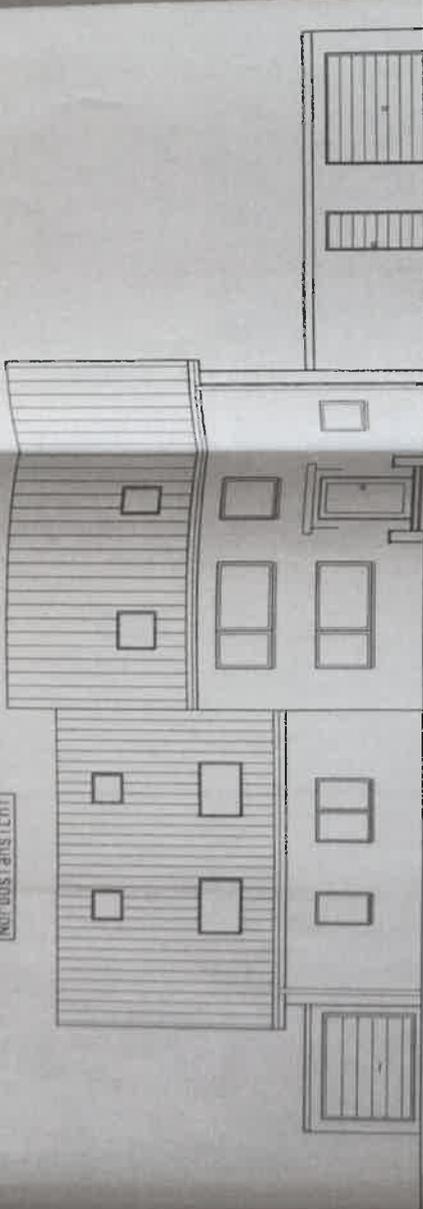
Datum: 13. April 2007

MA
Architekturbüro

Michael Abels
Dipl.-Ing., Dipl.-Gal.
Planung-Statik-Bauphysik
Am Mühlenteich 26
50181 Bedburg
Tel.: 02272-90627
Mobil: 0170-434662
Fax: 02272-90626
www.michael-abels.de

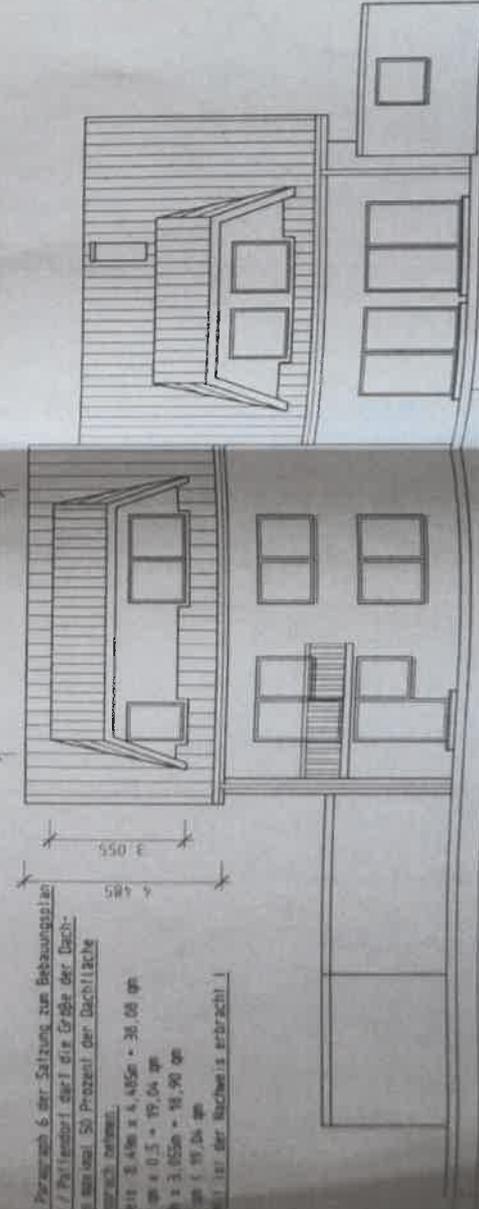
Gebäudevorderansicht

Nordostansicht



Gebäuderückansicht

Südwestansicht



mit Verzinsung 6. der Salzung zum Bebauungsplan
/ Paffendorf darf die Größe der Dach-
gaube maximal 50 Prozent der Dachfläche
ausmachen.
Fläche: 2,43m x 4,165m = 10,08 qm
50% = 5,04 qm
Fläche: 3,655m x 16,90 qm
50% = 18,75 qm
Fläche: 18,75 qm

