

# Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

---

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

## Verkehrswertgutachten

über das Zweifamilienhaus mit PKW-Garage und Doppel-Carport  
Sandstraße XX, 50127 Bergheim-Quadrath-Ichendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Quadrath-Ichendorf, Sandstraße XX  
- 32 K 24/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Auftrag vom : 22.09.2025  
Ortstermin am : 17.11.2025  
Wertermittlungsstichtag : 17.11.2025  
Qualitätsstichtag : 17.11.2025

**Verkehrswert : EUR 266.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 6  
(davon 1 für den Sachverständigen)  
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 27  
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 11  
Anzahl der Seiten Anlagen: 9

## 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)	17
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	19
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	20
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 13, Flurstück 21	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Sachwertverfahren	22
5.3	Ertragswertverfahren	23
5.4	Verkehrswertermittlung	23
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
7	Literatur / Unterlagen	26
8	Anlagenverzeichnis	27

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 22.09.2025 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bergheim, Blatt 985 eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus, einer PKW-Garage und einem Doppel-Carport bebauten, Grundstücks

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 13, Flurstück 21, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Sandstraße XX" in der Größe von 767 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 17.11.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war  
- der Miteigentümer

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden teilweise aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Besichtigung des Wohnhaus-Erdgeschosses wurde von dem Miteigentümer ausdrücklich untersagt. Diese Räumlichkeiten sowie der rückwärtige Grundstücksbereich konnten nicht in Augenschein genommen werden. Der Doppel-Carport war verschlossen und konnte ebenfalls nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher

bezogen auf das Erdgeschoss, den Doppel-Carport und die rückwärtigen Außenanlagen nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Angaben des Miteigentümers erstellt worden.

Die Erstellung von Innenfotos der zu bewertenden Gebäude wurde von dem Miteigentümer ausdrücklich untersagt.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt wird von den Eigentümern selbst genutzt. Miet-/Pachtverhältnisse liegen angabegemäß nicht vor.

## **2 Definition des Verkehrswertes**

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

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50127 Bergheim-Quadrath-Ichendorf Sandstraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Bergheim, Blatt 985, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf

---

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

Flur	: 13
Flurstück	: 21
Größe	: 767 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 10.10.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bergheim, im Rande des Stadtteils Quadrath-Ichendorf, an der "Sandstraße". Das Zentrum der Kernstadt Bergheim ist ca. 5 km entfernt gelegen. Die "Sandstraße" (Kreisstraße 11) ist als durchschnittlich befahrene Verbindungsstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.400 **Einwohner**. Der Stadtteil Quadrath-Ichendorf hat ca. 14.600 Einwohner.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Bergheim vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten, Grundschule und eine Gesamtschule in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Insgesamt können an weiterführenden Schulen eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien im Stadtgebiet Bergheim besucht werden.

Die Stadtverwaltung und die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befinden sich in der Kernstadt Bergheim.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Bergheim, Blatt 985, letzte Änderung 18.06.2025, Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2025

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

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt Bergheim-Süd auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3,5 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 150 m Entfernung vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem – Bergheim – Bedburg ist in Quadrath-Ichendorf in ca. 1.400 m Entfernung vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 20 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, z.T. mit gewerblicher Nutzung (Ladenlokale) im Erdgeschoss in offener Bauweise zusammen. Unmittelbar südwestlich angrenzend ist derzeit eine Baustelle vorhanden. Nordöstlich ist eine Kindertagesstätte in ca. 30 m Entfernung vorhanden. Rückwärtig sind ein Gehölzstreifen und daran angrenzend unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Ca. 250 m östlich sind Gewerbebetriebe gelegen. Ca. 500 m südöstlich liegt das Schloss Frens.

Die o.g. Bahnstrecke verläuft nordöstlich in ca. 500 m Entfernung. Die Bundesautobahn 61 verläuft südwestlich in ca. 1.400 m Entfernung. Hierdurch und durch die "Sandstraße" selbst kann es jeweils zu leichten Beeinträchtigungen durch Verkehr kommen, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Bergheim hinausgehen. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 767 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Das Grundstück grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 16 m an die "Sandstraße"<sup>1</sup>, über die die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist ca. 48 m tief.

Die **Topographie** des zu bewertenden Grundstücks ist im vorderen Bereich weitgehend eben und nach hinten hin geneigt.

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

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Die vorgelagerten Parzellen 54 und 59 sind städtisch. Eigentümerin der "Sandstraße" selbst (Parzelle 60) ist der Rhein-Erft-Kreis.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 08.10.2025 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde nicht bekannt.

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 09.10.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Die kleine Erft verläuft südwestlich in ca. 400 m Entfernung. Die Erft verläuft südwestlich, ca. 800 m entfernt. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, einer PKW-Garage und einem Doppel-Carport bebaut (**Bebauung**).

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 07.10.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Sandstraße" als öffentliche Straße endgültig hergestellt ist. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

---

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

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bergheim ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, z.T. mit gewerblicher Nutzung (Ladenlokale) im Erdgeschoss in offener Bauweise zusammen. Unmittelbar südwestlich angrenzend ist derzeit eine Baustelle vorhanden. Nordöstlich ist eine Kindertagesstätte in ca. 30 m Entfernung vorhanden. Rückwärtig sind ein Gehölzstreifen und daran angrenzend unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

#### 4 Baubeschreibung

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

Rückwärtig ist ein Anbau an das Kellergeschoss des **Wohnhauses** angebaut, der nachträglich mit einem doppelstöckigen Wintergarten im Erd- und Obergeschoss aufgestockt wurde. Der Wintergarten erstreckt sich im Erdgeschoss tlw. bis auf das Garagen-Dach.

Aufgrund der Neigung des Geländes ist das Wohnhaus-Kellergeschoss tlw. offen und kann von Südosten begangen werden.

---

<sup>1</sup> § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Geschosse sind vertikal durch ein Treppenhaus erschlossen. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das Wohnhaus als Zweifamilienhaus genehmigt. Die Wohnung 1 erstreckt sich über das Erdgeschoss. Die Wohnung 2 erstreckt sich über das Obergeschoss. Ferner ist das Dachgeschoss zu drei weiteren Zimmern, einer Diele und einem WC ausgebaut. Diese Räumlichkeiten sind nur vom Treppenhausflur aus zu begehen. Sie stellen keine separate genehmigte Wohneinheit dar und werden daher bei der weiteren Wertermittlung der Wohnung 2 zugerechnet.

Der **Doppel-Carport** ist ca. 10,50 m lang und für zwei hintereinander stehende PKW konzipiert. Der Doppel-Carport ist grenzständig und einseitig an das Wohnhaus angebaut. Er ist im Bereich des geneigten, zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin abfallenden, Geländes errichtet.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das Ursprungs-**Baujahr** des Wohnhauses mit Anbau an das Kellergeschoss ca. 1955<sup>1</sup>. Das Wohnhaus wurde dann ca. 1992<sup>2</sup> rückwärtig um einen doppelstöckigen Balkon und einen teilweise grenzständigen Wintergarten oberhalb des Anbaus erweitert.

Hinweis: Der Wintergarten wurde mit der Auflage genehmigt, dass er "nur dem Aufenthalt an schönen Tagen" dient. Für eine, die Befreiung voraussetzende, minimale Brandlast, muss er ohne Heizung ausgeführt sein.

*Anmerkung: Die Grundrisszeichnung vom Wohnhaus-Dachgeschoss wurde 1954 mit zwei Zimmern, einem WC und einem Trockenraum genehmigt. Gemäß dem Schriftverkehr in der Bauakte wurde bereits vor Ausstellung der Gebrauchsabnahmebescheinigung festgestellt, dass entgegen diesem Plan das Dachgeschoss vollständig ausgebaut wurde. Daraufhin wurde der Bauherr mit Schreiben vom 04.06.1955 aufgefordert, eine korrigierte Nachtrags-Bauzeichnung zur Genehmigung vorzulegen. Diese findet sich in der Bauakte jedoch nicht.*

*Der Gebrauchsabnahmeschein wurde dennoch im Dezember 1955 ausgestellt, weswegen der Unterzeichnete für diese Gegebenheiten keinen Wertabschlag für erforderlich hält.*

---

<sup>1</sup> **Baugenehmigung** / Bauschein Nr. 198/1954 vom 29.07.1954 (Bauvorhaben: "Neubau eines Wohnhauses"), Rohbauabnahmeschein vom 20.06.1955, Gebrauchsabnahmeschein vom 14.12.1955

<sup>2</sup> Baugenehmigung vom 21.08.1991 im vereinfachten Verfahren ("Errichtung eines doppelstöckigen Balkons und eines Wintergartens") in Verbindung mit Baugenehmigung vom 17.12.1991 ("Erweiterung des Wintergartens") und dem Befreiungsbescheid vom 17.12.1991, Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 11.02.1992

*Allerdings ist der Wintergarten, entgegen der Baugenehmigung nicht nur im Erd-, sondern teilweise auch im Obergeschoss ausgeführt, wo nur ein offener Balkon vorgesehen war. Und ein Bereich des Erdgeschosses, welcher als Balkon vorgesehen war, ist ebenfalls als Wintergarten baulich geschlossen. Gemäß dem vom Miteigentümer beim Ortstermin überlassenen Exposé ist der Wintergarten des Erdgeschosses beheizt, was gemäß der o.g. Auflage zur Baugenehmigung nicht zulässig ist. Für die hierfür verbundenen Unsicherheiten hält der Unterzeichnete einen geringfügigen Abschlag für sachgerecht und angemessen.*

Die PKW-Garage wurde ca. 1957<sup>1</sup> fertiggestellt.

Der Doppel-Carport wurde 1993<sup>2</sup> genehmigt.

Da die PKW-Garage vom Wohnhaus zu begehen ist und v.a. hier der Wintergarten tlw. aufsteht, wird die Garage im Weiteren zusammen mit dem Wohnhaus als ein Gebäude bewertet.

Die folgende Baubeschreibung<sup>3</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Angaben des Miteigentümers.

### **Zweifamilienhaus mit PKW-Garage**

#### **Rohbau**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Wintergarten als Holzkonstruktion

Fassade : tlw. mit Bitumenplatten in Ziegeloptik verkleidet, Garagen seitlich tlw. verputzt, im Übrigen unbehandeltes Ziegelsteinmauerwerk

---

<sup>1</sup> Bauschein Nr. 289/1956 vom 12.09.1956 ("Neubau einer Garage"), Gebrauchsabnahmeschein vom 02.04.1957

<sup>2</sup> Baugenehmigung vom 12.05.1993 im vereinfachten Verfahren ("Errichtung eines Carports"), Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 25.10.1993

<sup>3</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Decken : Stahlbetondecken über den Geschossen,  
Holzbalkendecke über dem ausgebauten  
Dachgeschoss, nur bereichsweise mit  
Holzbohlen ausgelegt
- Treppen : geflieste Betontreppe mit Holzhandlauf zum  
Kellergeschoss, geflieste Betontreppen mit  
massiver Brüstung und Holzhandlauf zum  
Ober- und Dachgeschoss, Metallscherentreppe  
zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dächer : Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung,  
Untersicht bereichsweise mit  
Holzwerkstoffpatten verkleidet, ohne  
Drempelausbildung
- Wintergarten z.T. Satteldach mit Glasfüllung,  
z.T. Flachdach als Dachterrasse mit  
Holzdielenbelag und Holzgeländer,  
z.T. Pultdach
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : zwei Schornsteine ab Dachaustritt mit  
Faserzementplatten verkleidet
- Ausbau  
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,  
Entwässerung in Kunststoff- bzw.  
Gussrohren, tlw. in die Decken integrierte  
Beleuchtungen, Sicherungsschrank im  
Treppenhausflur des Erdgeschosses Bj. 1973
- Sanitäre Einrichtg.  
Kellergeschoss : von der Waschküche abgeteiltes Duschbad,  
mit Dusche, Stand-WC und Waschtisch,  
Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.  
Einfache Ausstattung der sanitären  
Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

- Wohnung 1, Erdgeschoss : Bad, vermutlich mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.  
Vermutlich einfach bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit hellgrünen Sanitärobjekten.
- Wohnung 2, Obergeschoss : Bad, geplant mit Wanne, Dusche, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit hellblauen Sanitärobjekten.
- Dachgeschoss : WC, mit einem Stand-WC.  
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Bj. angabegemäß ca. 2002) über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasserversorgung : über die Heizung (150 l separater Warmwasserspeicher)
- Fußböden : z.T. Linoleumbodenbelag, z.T. Laminatboden, z.T. Estrichboden, vermutlich tlw. Parkettboden  
  
im Treppenhausflur gefliest  
  
im Kellergeschoss gefliest, Garage mit Estrichboden
- Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. mit Kork verkleidet  
  
in den Küchen Fliesenspiegel  
  
im Treppenhausflur verputzt und gestrichen  
  
im Kellergeschoss z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit aufgesetztem Holzfachwerk, z.T. gefliest

- Deckenbehandlung : z.T. verputzt, z.T. verputzt und gestrichen,  
z.T. mit Styroporplatten verkleidet  
  
im Treppenhausflur verputzt und gestrichen  
  
im Kellergeschoss z.T. verputzt und  
gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. mit  
aufgesetzten Holzbalken
- Fenster : z.T. isolierverglaste Kunststofffenster,  
z.T. einfach verglaste, z.T. doppelverglaste,  
z.T. isolierverglaste ("12/83", "01/99",  
"16.11.2000") Holzfenster, im  
Wintergartenbereich tlw. bodentief,  
isolierverglaste Holzdachflächenfenster, im  
WC des Dachgeschosses einfach verglaste  
Metalldachluke  
  
im Kellergeschoss z.T. isolierverglaste  
Kunststoffkellerfenster, z.T. einfach verglaste  
Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, vermutlich tlw. elektrisch  
betrieben
- Türen/Tore : Hauseingangstür als Holztür mit  
Drahtglasfüllung, zwei Kelleraußentüren als  
Holztüren mit Glas- bzw. Drahtglasfüllung,  
davon eine mit Katzenklappe, Garage mit  
elektrisch betriebenen Metallschwinger  
  
Wohnungseingangstüren als Holztüren mit  
Glasfüllung in Holzzargen, Innentüren als  
einfach furnierte Holztüren in Holzzargen  
  
im Kellergeschoss Holz- bzw. Holzbretter-  
türen, zum Heizungskeller als feuerhemmende  
Tür
- Belichtung und Belüftung : gut

- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : zweistufige Hauseingangstreppe; Betonaußentreppe zum Wintergarten; Einbauschränk im Treppenhausflur des Dachgeschosses; 2 Einbauschränke in der Abseite des Dachgeschosses; Holztheke im Hobby-/Partykeller; vermutlich Kachelofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses
- Zustand : Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dacheindeckung ist überaltert: die Ziegel sind tlw. angeschlagen. Im Garagenbereich weist der Fassadenputz z.T. leichte Beschädigungen auf. Die Holzfenster und Holzdachflächenfenster sind tlw. stark verwittert. Sie sind tlw. überaltert und tlw. noch einfach verglast. Die Hauseingangstür und die Kelleraußentür sind überaltert und einfach verglast. In der Hauseingangstür ist die Drahtverglasung gerissen.
- Die Wohnungseingangstüren, Innentüren und -zargen sind überaltert und weisen z.T. Beschädigungen auf.
- Im Kellergeschoss weisen die Wände tlw. Putzschäden auf. Das Duschbad ist überaltert und außer Betrieb; die Duscharmaturen fehlen. Zwischen Garage und dem Wohnhaus-Kellergeschoss ist keine feuerhemmende Tür vorhanden.
- Im Obergeschoss weisen die isolierverglasten Holzfenster des Wintergartens tlw. Beschädigungen auf. An der Holzkonstruktion von Dachterrasse/Wintergarten blättert tlw. der Farbanstrich ab.
- Das WC im Dachgeschoss ist nicht mit einem Waschtisch ausgestattet. Hier ist als Fenster eine einfach verglaste Metalledachluke vorhanden.

Die Holzwerkstoffplattenverkleidung der Dachstuhl-Untersicht ist tlw. lose und schadhaft.

Ferner sind folgende **Fertigstellungsarbeiten** zu berücksichtigen: Vereinzelt sind erneuerte Fenster noch ordnungsgemäß beizuarbeiten.

Im Obergeschoss fehlt vielfach der Bodenbelag auf dem Estrichboden, die Maler-/Tapezierarbeiten und tlw. die Innentüren mit -zargen. Teilweise ist der Putz beizuarbeiten. V.a. das Bad befindet sich im Bauzustand: es fehlen die Sanitärobjekte mit Armaturen und die Fliesenarbeiten.

Im Dachgeschoss fehlen tlw. die Elektrobeschläge. Im WC sind die Wasserinstallationen tlw. aufgestemmt und neu zu verkleiden. Im Zimmer 2 ist der Heizkörper demontiert und fehlt.

Anmerkung: Die zugängliche Decke zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) bzw. der Dachstuhl sind nicht wärmege-dämmt.

**Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus:**

- Kellergeschoss** : Garage, Hobby-/Partykeller, Waschküche mit abgeteiltem Duschbad, 4 Kellerräume, Abstellraum (unterhalb der Außentreppe), Hausanschlussraum (unterhalb der Treppe), Heizungskeller
- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss** : jeweils Treppenhausflur
- Whg 1** (Erdgeschoss) : Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Wintergarten

**Whg 2** (Obergeschoss und Dachgeschoss) : Obergeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Wintergarten, Balkon  
Dachgeschoss: 3 Zimmer, Diele mit Kochnische, WC.

Die nicht ausgebaute Dachspitze hat eine lichte Höhe von max. ca. 1,40 m. Der Boden ist nur bereichsweise mit Holzbohlen ausgelegt. Die Dachspitze kann somit nur sehr eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung der Wohnung 1 handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht. Bei der Grundrisseinteilung der Wohnung 2 handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Ober- und Dachgeschoss sind baulich nicht in sich abgeschlossen: die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind nur vom Treppenhausflur aus zu begehen. Der Durchgang im Obergeschoss zwischen Ess- und Wohnzimmer hat lediglich eine lichte Höhe von ca. 1,85 m. Der Treppenabgang zum Kellergeschoss und der Treppenaufgang zum ausgebauten Dachgeschoss weisen jeweils nur eine geringe lichte Höhe auf.

### **Doppel-Carport**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : vermutlich Holzkonstruktion

Fassade : nordöstlich mit Holz verkleidet

Dach : Pultdach mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlussleiste

Dachentwässerung : vermutlich Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Fußböden : vermutlich in Betonpflastersteinen

Wandbehandlung : mit Holz verkleidet

Tor : elektrisch betriebenes Aluminiumrolltor

Zustand : Der Doppel-Carport 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 der Doppel-Carport in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

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

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

Art der baulichen Anlage <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird zusammen mit der der PKW-Garage in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer des Doppel-Carports wird aufgrund der einfachen Konstruktion, abweichend von dem o.g. Wert für Einzelgaragen, auf 40 Jahre geschätzt.

In der jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Fenster/Außentüren:	- sukzessive einige Fenster neu
Leitungssysteme:	- Elektroinstallation im Obergeschoss tlw. neu
Sanitärräume/Bäder:	- Badmodernisierung im Obergeschoss begonnen
Innenausbau:	- im Obergeschoss tlw. Putzarbeiten und in der Küche Fliesenspiegel neu.

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte=3,00</b>

#### Wohnhaus mit Garage

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1955 Gebäudealter = 70 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
Alter = 70 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 13	+ 24	+ 35	+ 47

**gewählte RND-Verlängerung: + 10**

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus mit Garage	1955	80 Jahre	-70 Jahre	+10 Jahre <sup>(I+M)</sup>	= 20 Jahre
Carport	1993	40 Jahre	-32 Jahre		= 8 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

<sup>1</sup> Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) 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 Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

Zweifamilienhaus mit Garage (gemäß Bauunterlagen, tlw. durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	10,00*8,00	106,64 m <sup>2</sup>
	Anbau +4,37*2,32	
	Garage +3,00*5,50	
Erdgeschoss	10,00*8,00	118,46 m <sup>2</sup>
	Wintergarten +9,40*2,40+3,00*5,30	
Obergeschoss	10,00*8,00	93,54 m <sup>2</sup>
	Wintergarten +5,64*2,40	
Dachgeschoss	10,00*8,00	80,00 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche <sup>2</sup> insgesamt		<u>398,64 m<sup>2</sup></u>

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

Beschreibung	Typ <sup>3</sup> gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (unterkellert, II-geschossig, ausgeb. DG)	1.11	4*80,00	320,00 m <sup>2</sup>
II. Anbau/Wintergarten (unterkellert, II-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.13	4,37*(2,32+2*2,40)	31,11 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

<sup>2</sup> Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

**Nicht nutzbare Dachgeschossebenen** sind nicht anzurechnen.

<sup>3</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

III. tlw. Garage+tlw. Wintergarten 1-geschossig (1-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.23	3,00*2,60+6,76*2,40	24,02 m <sup>2</sup>
IV. Rest Wintergarten 2-geschossig (tlw. mit Garage) (II-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.33	398,64-320,00-31,11-24,02	23,51 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche insgesamt</b>			<b>398,64 m<sup>2</sup></b>
<u>Doppel-Carport</u> (gemäß Bauunterlagen, tlw. durch Aufmaß verifiziert)	3,00*10,50		31,50 m <sup>2</sup>

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

#### Zweifamilienhaus

#### Wohnfläche

#### Wohnung 1, Erdgeschoss

(gemäß der überlassenen Wohnflächenaufstellung)

Diele	2,57*1,32	3,39 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,07*3,50	14,25 m <sup>2</sup>
Küche	3,15*2,27	7,15 m <sup>2</sup>
Bad	1,67*2,57-0,35*0,60	4,08 m <sup>2</sup>
Esszimmer	4,22*3,02	12,74 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,07*3,50	14,25 m <sup>2</sup>
Wintergarten (nicht beheizbar <sup>1</sup> )	(2,40*9,40+2,80*5,30-1,70*1,10)/2	17,77 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>		<b>73,63 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Anmerkung: Entsprechend der Auflage zur Baugenehmigung wird der Wintergarten als nicht beheizbar angenommen (vgl. Punkt 4).

Wohnung 2, Obergeschoss und Dachgeschoss

(gemäß Aufmaß)

Obergeschoss

Diele	2,78*1,33	3,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,04*3,49	14,10 m <sup>2</sup>
Küche	0,74*2,06+0,99*1,76+1,01*1,90 +1,08*0,28	5,49 m <sup>2</sup>
Bad	1,64*2,68	4,40 m <sup>2</sup>
Esszimmer	2,92*4,15	12,12 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,90*3,42-0,12*0,46	13,28 m <sup>2</sup>
Wintergarten (nicht beheizbar)	2,22*5,15/2	5,72 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	2,38*4,00/4	2,38 m <sup>2</sup>

Dachgeschoss

Diele mit Koch- nisch	1,20*2,83+0,95*1,58-1,58*0,65/2	4,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,53*3,07-3,53*0,66/2+1,12*0,45 +1,90*2,07-1,90*0,65/2	13,49 m <sup>2</sup>
WC	1,11*0,82/2	0,46 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	4,09*2,34-0,15*0,57-4,09*0,65/2	8,16 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	3,45*2,95-0,56*3,45/2	9,21 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>96,89 m<sup>2</sup></u>

Zusammenfassung

Wohnung 1	(Erdgeschoss)	73,63 m <sup>2</sup>
Wohnung 2	(Ober- und Dachgeschoss)	<u>96,89 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche insgesamt		<u>170,52 m<sup>2</sup></u>

**4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

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

Befestigung : Zugang in Betonpflastersteinen, Zufahrt zur Garage in Betonpflastersteinen, rückwärtige Hoffläche vermutlich in Pflastersteinen

- Eingrünung : Gehölze, Brombeeren, Stockausschlag
- Einfriedung : zur "Sandstraße" niedriger Ziegelsteinmauerwerks-Sockel, auf der u.g. Stützwand aufstehender Holzjägerzaun, rückwärtig vermutlich Holzzaun
- Sonstiges : Beete mit Kiesschüttung; Gelände seitlich der Garagenzufahrt mit einer Betonstützwand abfangen; vermutlich Gartenteich und ca. 5.500 l Regenwasserzisterne; im rückwärtigen Grundstücksbereich vermutlich ein Holzgartenhaus und eine offene, überdachte Gartenbar.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigung der Zufahrt ist uneben. Die Zufahrt ist verunkrautet. Die Eingrünung im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich in einem verwilderten Zustand. Der massive Sockel zur "Sandstraße" hin ist z.T. schadhaft. Der Holzjägerzaun auf der Betonstützwand ist morsch. Die Stützwand seitlich der Zufahrt ist schadhaft und es ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 13, Flurstück 21**

### **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 266.261,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 265.852,- 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.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bergheim, Blatt 985 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 13, Flurstück 21, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Sandstraße XX" in der Größe von 767 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 17.11.2025, somit auf gerundet

**EUR 266.000,-**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objektes	: unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, eine PKW-Garage und ein Doppel-Carport
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Sandstraße XX 50127 Bergheim-Quadrath-Ichendorf
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1955 Wohnhaus (Wintergarten-Anbau ca. 1992) ca. 1957 PKW-Garage ca. 1993 Doppel-Carport
Grundstücksgröße	: 767 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (tlw. gemäß überlassener Wohnflächen-aufstellung, tlw. gemäß Aufmaß)	: 73,63 m <sup>2</sup> Wohnung 1 (EG) <u>96,89 m<sup>2</sup></u> Wohnung 2 (OG+DG) 170,52 m <sup>2</sup> insgesamt
Grundrisseinteilung	: KG: Garage, Hobby-/Partykeller, Waschküche mit abgeteiltem Duschbad, 4 Kellerräume, Abstellraum (unterhalb der Außentreppe), Hausanschlussraum (unterhalb der Treppe), Heizungskeller  KG, EG, OG, DG: jeweils Treppenhausflur <u>Wohnung 1 (Erdgeschoss)</u> : Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Wintergarten <u>Wohnung 2: Obergeschoss</u> : Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Wintergarten, Balkon <u>Dachgeschoss</u> : 3 Zimmer, Diele mit Kochnische, WC
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Denkmalschutz	: liegt nicht vor
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen	: nicht vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 10.10.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung des Objekts	: das Objekt wird von den Eigentümern selbst genutzt; Miet-/Pachtverhältnisse liegen angabegemäß nicht vor
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb (mehr) geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Es liegen v.a. im Bereich des rückwärtigen Wintergarten-Anbaus Abweichungen von den genehmigten Bauunterlagen vor.  Das Wohnhaus-Erdgeschoss, der Doppel-Carport und der rückwärtige Grundstücksbereich konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.
Wertermittlungstichtag	: 17.11.2025
<b>Verkehrswert</b>	: <b>EUR 266.000,-</b>

Euskirchen/Dom-Esch, den 26.01.2026

W. Otten

## 7 Literatur / Unterlagen

### Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung  
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bergheim, Blatt 985, letzte Änderung 18.06.2025, Amtlicher Ausdruck vom 18.06.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Bauakte der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Auskunft des Bauplanungsrechts aus dem Online-Portal der Stadt Bergheim, Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 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 Bergheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 4.2024)

Vom Miteigentümer beim Ortstermin überlassene Unterlagen:

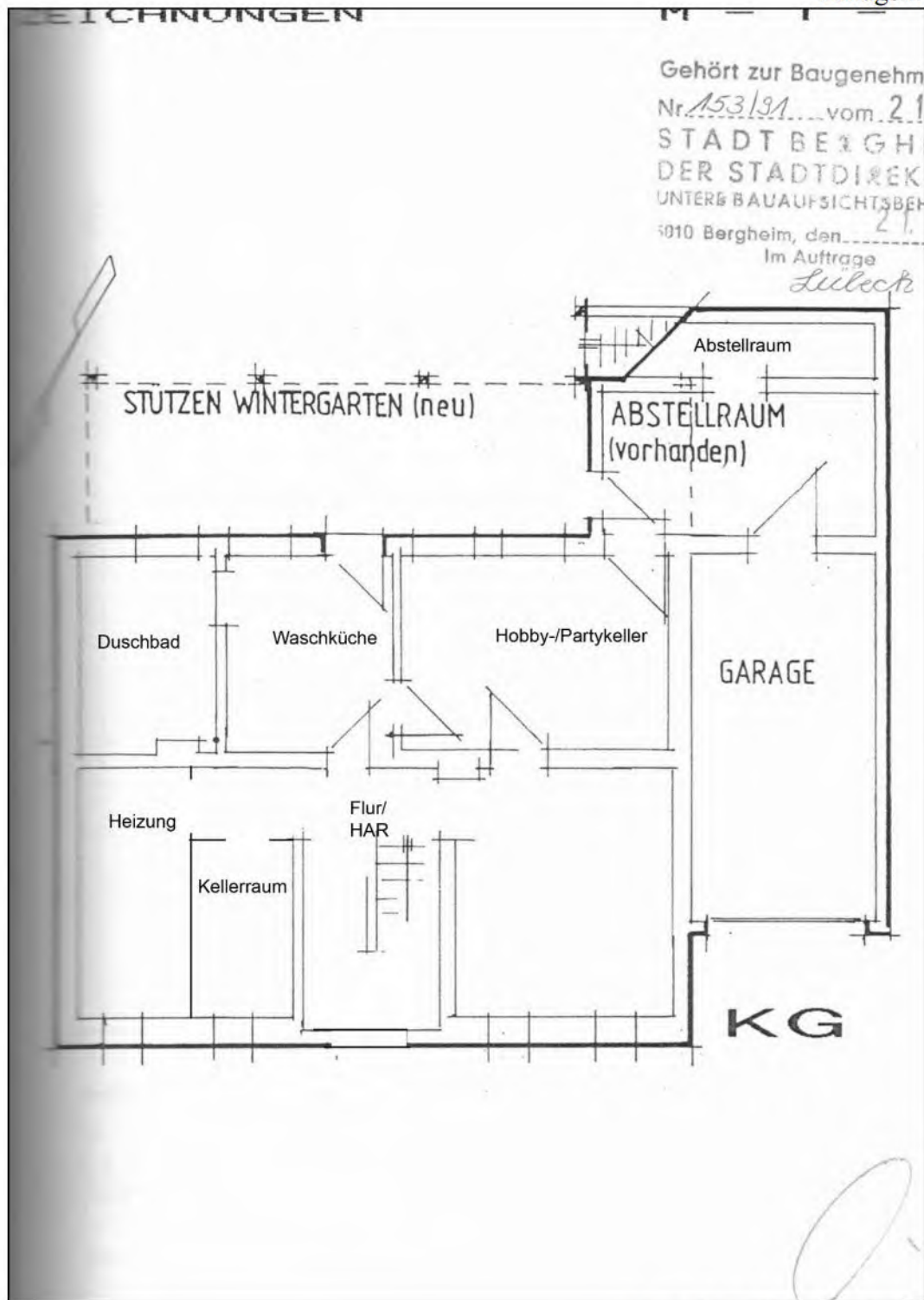
- Grundrisszeichnungen, Exposé mit einem Foto der rückwärtigen Gebäudeansicht sowie Objektbeschreibung, Wohnflächenaufstellung, weitere Objektfotos

## **8 Anlagenverzeichnis**

### Fotodokumentation

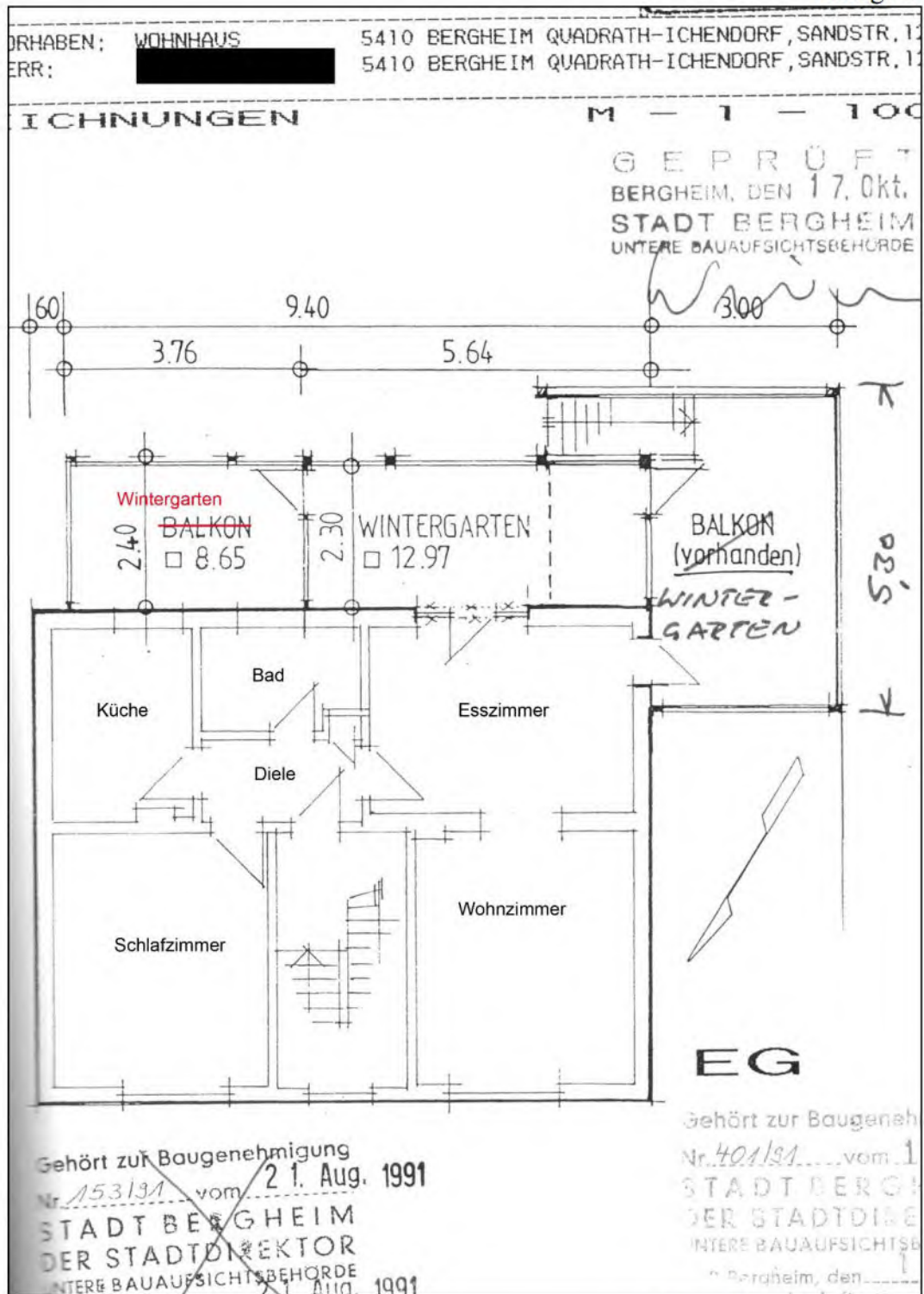
- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 5 : Grundrisse
- Anlage 6 : Auszug aus der Flurkarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Luftbild  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Stadtplanausschnitt  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Übersichtskarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Anlage 2

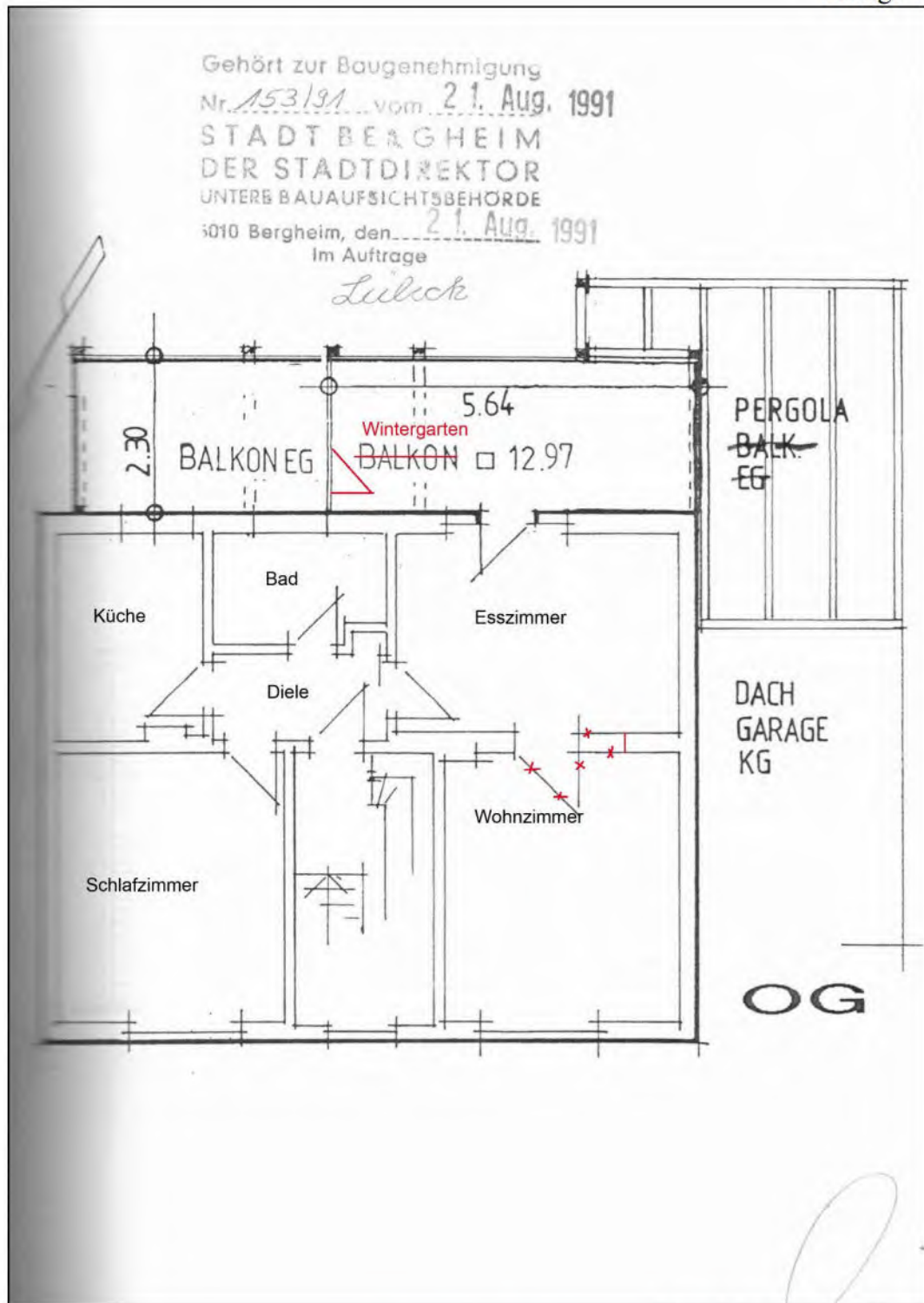


Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

(- Abweichung Bestand von den genehmigten Bauunterlagen)

