

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit Garagengebäude
Lothringer Ring XX, 50129 Bergheim-Niederaußem



in dem Zwangsversteigerungsverfahren - 32 K 25/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 20.02.2025, Eingang 04.03.2025
Ortstermin am : 29.04.2025
Wertermittlungsstichtag : 29.04.2025
Qualitätsstichtag : 29.04.2025

Verkehrswert¹ : EUR 229.000,-
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuchs eingetragenen Rechte)

Anzahl der Ausfertigungen:	7
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	24
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	23
Anzahl der Seiten Anlagen:	7

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

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	7
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Niederaußem, Flur 11, Flurstück 481	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Sachwertverfahren	19
5.3	Ertragswertverfahren	19
5.4	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagenverzeichnis	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 20.02.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Niederaußem,
Blatt 895 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und mit einem
Garagengebäude bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Niederaußem, Flur 11, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche: "Lothringer Ring XX" in der Größe von 455 m², beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 29.04.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war

- der Antragsgegner, Miteigentümer des Objektes anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Nutzer sind zum Wertermittlungsstichtag die Eigentümer selbst.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50129 Bergheim-Niederaußem Lothringer Ring XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Niederaußem, Blatt 895, Best.-Verz. lfd. Nr. 9
Gemarkung	: Niederaußem
Flur	: 11
Flurstück	: 481
Größe	: 455 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: lfd. Nr. 9: befristete Testamentsvollstreckung für den Erbanteil des... ist angeordnet. Eingetragen am 09.12.2020 ³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Niederaußem, Blatt 895, letzte Änderung 07.12.2023, Abdruck vom 07.03.2025

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

lfd. Nr. 10: Miterbenanteil des ... am Nachlass des ... gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Pfändungs- und Einziehungsverfügung des Finanzamtes Köln-West vom 20.01.2022 (AZ: 5223/7525/9913 u.a.). Eingetragen am 17.02.2022¹

lfd. Nr. 11: Der Erbanteil betreffend ... gepfändet für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 29.03.2023 (AG Bergheim, 36 M 130/23). Eingetragen am 13.07.2023¹

lfd. Nr. 12: Zwangsversteigerungsvermerk¹

lfd. Nr. 13: Zwangsversteigerungsvermerk¹

Baulisten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 09.04.2025 sind im Baulistenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim-Niederaußem, an dem "Lothringer Ring", ca. 500 m vom Ortskern von Bergheim-Niederaußem entfernt. Der "Lothringer Ring" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.100 **Einwohner**. Niederaußem hat ca. 5.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Niederaußem vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Bergheim (ca. 7 km entfernt) vorhanden.

¹ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule im Ort vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Bergheim eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule sowie zwei Gymnasien besucht werden.

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

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 7 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Köln-Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, ist ca. 18 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Kerpen-Horrem - Bergheim - Bedburg befindet sich in Paffendorf, in ca. 6 km Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Koblenz - Köln - Mönchengladbach ist in Pulheim-Stommeln, in ca. 8 km Entfernung, vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 25 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Das Braunkohlekraftwerk "Niederaußem" befindet sich nordwestlich des zu bewertenden Grundstücks, in ca. 1,4 km Entfernung. Westlich, in ca. 200 m Entfernung, verläuft eine Güterbahnstrecke. Die stark befahrene Ortsdurchgangsstraße "Oberaußemer Straße" verläuft nordöstlich, in ca. 70 m Entfernung.

Durch die stark befahrene "Oberaußemer Straße", die nahegelegene Bahnstrecke und das Kraftwerk kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen.

Weitere wertrelevante **Immissionen/Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 455 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 10,5 m an den "Lothringer Ring", über den die **Erschließung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 42 m tief.

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

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 10.03.2025 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

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 10.03.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

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

Die **Bebauung** des zu bewertenden Grundstücks setzt sich aus einem Einfamilienhaus und einem Garagengebäude zusammen.

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

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 09.04.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Lothringer Ring" als endgültig hergestellt gilt. 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.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. IV vom 16.07.1968 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- zwingend zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- offene Bauweise
- Dachneigung 30°.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und mit einem beidseitig grenzständigen Garagengebäude (ehem. Stall) bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen liegt das folgende **Baujahr** vor: die Gebäude wurden ca. im Jahre 1956¹ fertiggestellt.

¹ **Baugenehmigung** Nr. 98/1955 vom 18.03.1955 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses mit Stall"), Schlussabnahmeschein vom 03.10.1956

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände
Fassade	: in Ziegelsteinen
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppe mit Metallhandlauf zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer zum Obergeschoss; offene Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer zum Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u>	
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss

: in Leichtbauweise abgeteiltes Bad mit bodengleicher Dusche und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen.

WC mit Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.

Jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Obergeschoss

: Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.

Noch durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen und grünen Sanitärobjekten.

Heizung

: erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasser-
versorgung

: über die Heizung mit Warmwasserpuffer-
speicher mit 150 l Fassungsvermögen

Fußböden

: z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag

Wandbehandlung

: z.T. tapeziert, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen

Deckenbehandlung

: z.T. mit Holzpaneelen verkleidet,
z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert

Fenster

: isolierverglaste Kunststofffenster,
isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster,
im Kellergeschoss einfachverglaste
Metallgitterfenster

Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Kunststoff-/Metalltür mit Drahtglasfüllung; Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen; Kelleraußentür als Metalltür mit Drahtglasfüllung, mit elektrisch betriebenen Kunststoffaußenrollläden
Isolierung	: der Dachstuhl ist mit Mineralwolle isoliert
Belichtung und Belüftung	: durchschnittlich
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: massive, gefliest, Kelleraußentreppe mit schmiedeeisernem Metallgeländer; 2-stufige Hauseingangstreppe mit Granitstufen; Kunststoffkellerlichtschächte mit Metallabdeckung; Metallschornsteinfegerstiegen
Zustand)	: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit an der Fassade vorhanden. Die Außenfensterbänke sind z.T. beschädigt. Im Boden- und Wandbereich der Kelleraußentreppe ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden. Die Fliesen sind z.T. gerissen. Im Kellergeschoß sind z.T. Risse und leichte Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich vorhanden. Es sind ferner z.T. Risse im Deckenbereich vorhanden.

Es sind z.T. Beschädigungen und Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen vorhanden. Die Deckenbeläge sind z.T. fleckig und z.T. beschädigt.

Die Heizkörper sind vereinzelt demontiert. Die vorhandenen Heizkörper sind z.T. überaltert und z.T. korrodiert.

Die sanitären Einrichtungen sind z.T. überaltert und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Die Emaille der Badewanne im Obergeschossbad ist stumpf.

Die Innentüren und -zargen weisen z.T. Gebrauchsspuren auf.

Die Dampfsperre des isolierten Dachstuhls fehlt. Der Schornstein ist z.T. versottet.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus:

Kellergeschoss: Flur, Kellerraum, Waschküche und Heizungsraum

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Treppenhausflur, Bad, WC und Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer, Diele und Bad

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss ist überwiegend mit Holzboden ausgestattet, hat eine lichte Höhe bis unter den Kehlbalken von max. ca. 2,09 m und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Das Bad im Erdgeschoss ist in Leichtbauweise nachträglich vom Wohn-/Esszimmer abgeteilt und nur vom Wohnzimmer zu begehen. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks (Garten) ist nur durch das Garagengebäude zu begehen.

Garagengebäude

Bei dem Garagengebäude handelt es sich, wie bereits erwähnt, um einen ehemaligen Stall, der zum heutigen Garagengebäude mit einem PKW-Stellplatz und zwei massiv abgetrennten Abstellräumen umgebaut wurde. Das Garagengebäude ist beidseitig grenzständig, nicht unterkellert, eingeschossig, mit Pultdach erstellt. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. in Ziegelsteinen, z.T. verputzt
Dach	: massives Pultdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußboden	: Betonpflastersteine
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Fenster	: einfachverglaste Metallfenster
Türen/Tor	: Metallaußentüren, elektrisch betriebenes Metallrolltor, zweiflügeliges Holzbrettor
Zustand	: Das Garagengebäude befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit an der Fassade vorhanden. Das Holztor ist z.T. verwittert.

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

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagengebäudes wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten folgende, wertverbessernde, **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Einfamilienhaus

Leitungssysteme: - teilweise Modernisierung der Elektroinstallationen (Elektroverteilerkästen)

Heizungsanlage: - Austausch des Heizkessels

Sanitärräume/Bäder: - Einbau des Erdgeschossbades ca. im Jahre 2017

Innenausbau: - teilweise Innenrenovierung

Garagengebäude

Dach: - Erneuerung der Bitumenschweißbahnen

Leitungssysteme: - z.T. Erneuerung der Elektroinstallationen (Elektrounterverteilung)

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

² 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) des Wohnhauses, unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen, erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Einfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,75
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,75
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=3,25

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1956 Gebäudealter = 69 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 = 69 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 4	+ 13	+ 23	+ 34	+ 46

gewählte RND-Verlängerung: + 11

Für das Garagengebäude ist die Gesamtnutzungsdauer abgelaufen; aufgrund des Instandhaltungsgrades wird die Restnutzungsdauer des Garagengebäudes, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, auf 15 Jahre geschätzt.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND), das fiktive² Baujahr sowie die **Restnutzungsdauern (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

¹ gem. 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.

² Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

Wertermittlungsjahr: 2025					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1956	80 Jahre	-69 Jahre	+11 Jahre (I+M)	= 22 Jahre
Garagengebäude	1980 (g)	60 Jahre	-45 Jahre		= 15 Jahre

(g)=geschätzt
(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Einfamilienhaus (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss	9,55*7,49	71,53 m ²
Erdgeschoss	9,55*7,49	71,53 m ²
Obergeschoss	9,55*7,49	71,53 m ²
Dachgeschoss	9,55*7,49	71,53 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		286,12 m ²

<u>Garagengebäude</u> (lt. Aufmaß)	3,76*5,30+6,40*3,50	42,33 m ²
------------------------------------	---------------------	----------------------

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgesetzlagen

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.

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoß

Flur	$1,35*2,50+1,61*1,20$	$5,31 \text{ m}^2$
Wohn-/ Esszimmer	$4,09*2,81+4,09*3,82+3,09*0,36$	$28,23 \text{ m}^2$
Küche	$1,41*2,96+0,18*2,36+0,91*2,50$ $+0,64*2,33$	$8,36 \text{ m}^2$
Bad	$3,59*1,40$	$5,03 \text{ m}^2$
Treppenhausflur	$1,57*1,34$	$2,10 \text{ m}^2$
WC	$0,96*2,46$	$2,36 \text{ m}^2$
Terrasse	$3,00*2,80/4$	$2,10 \text{ m}^2$
insgesamt		$53,49 \text{ m}^2$

Obergeschoß

Diele	$2,46*3,29-0,27*0,93-1,03*2,52$	$5,25 \text{ m}^2$
Zimmer 1	$3,17*2,45-0,67*0,27$	$7,59 \text{ m}^2$
Zimmer 2	$4,10*4,42$	$18,12 \text{ m}^2$
Zimmer 3	$4,11*4,01$	$16,48 \text{ m}^2$
Bad	$1,82*2,47$	$4,50 \text{ m}^2$
insgesamt		$51,94 \text{ m}^2$

Zusammenfassung

Erdgeschoß	$53,49 \text{ m}^2$
Obergeschoß	$51,94 \text{ m}^2$
Wohnfläche insgesamt	$105,43 \text{ m}^2$

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt in Betonpflastersteinen; gefliest Terrasse auf massiver Unterkonstruktion, mit massiver Brüstung mit Betonplattenabdeckung; massive, geflieste, Gartenzugangstreppe mit Edelstahlhandlauf; Innenhoffläche z.T. in Betonplatten, z.T. in Betonpflastersteinen; massive Zugangstreppe vom Garagengebäude zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Eingrünung	: Stockausschlag
Einfriedung	: z.T. massive Begrenzungsmauer mit aufstehendem Metallsichtschutzzaun; elektrisch betriebenes Metallschiebetor

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand.

Die Befestigungen sind z.T. beschädigt und haben sich z.T. abgesetzt. Zu dem Flurstück 1480 hin ist keine Einfriedung vorhanden. Die rückwärtige "Gartenfläche" ist nicht fertig angelegt; es ist Erdaushub vorhanden. Für die Neuanlage der Gartenfläche wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Niederaußem, Flur 11, Flurstück 481

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 Einzelfalls, 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 228.802,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 210.365,- 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 Niederaußem, Blatt 895 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Niederaußem, Flur 11, Flurstück 481, Gebäude- und Freifläche: "Lothringer Ring XX" in der Größe von 455 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 29.04.2025, somit auf gerundet

EUR 229.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Niederaußem, Flur 11, Flurstück 481, bebaut mit einem einseitig angebauten, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Garagengebäude
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Lothringer Ring XX 50129 Bergheim-Niederaußem
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: 1956
Grundstücksgröße	: 455 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 105,43 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Flur, Kellerraum, Waschküche und Heizungsraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Treppenhausflur, Bad, WC und Terrasse OG: 3 Zimmer, Diele und Bad DG: Speicher

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 9: befristete Testamentsvollstreckung für den Erbanteil des... ist angeordnet. Eingetragen am 09.12.2020 ¹
	lfd. Nr. 10: Miterbenanteil des ... am Nachlass des ... gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Pfändungs- und Einziehungsverfügung des Finanzamtes Köln-West vom 20.01.2022 (AZ: 5223/7525/9913 u.a.). Eingetragen am 17.02.2022 ²
	lfd. Nr. 11: Der Erbanteil betreffend ... gepfändet für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 29.03.2023 (AG Bergheim, 36 M 130/23). Eingetragen am 13.07.2023 ²
	keine weiteren, wertbeeinflussenden, Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 07.03.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt wird von den Eigentümern selbst genutzt

¹ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsstichtag : 29.04.2025

Verkehrswert¹ : **EUR 229.000,-**

(ohne Berücksichtigung der in
Abt. II des Grundbuchs
eingetragenen Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 12.06.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

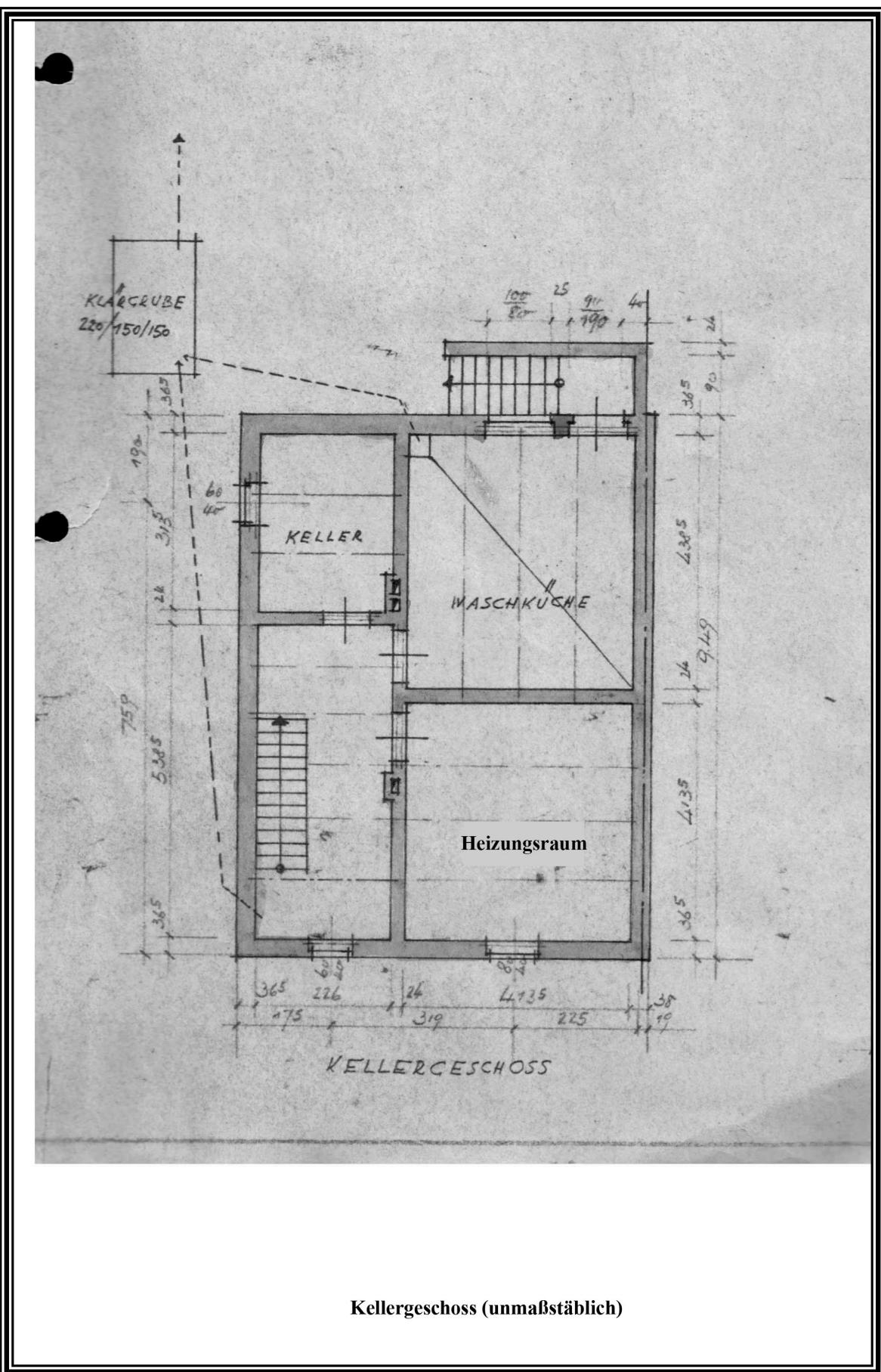
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (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
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

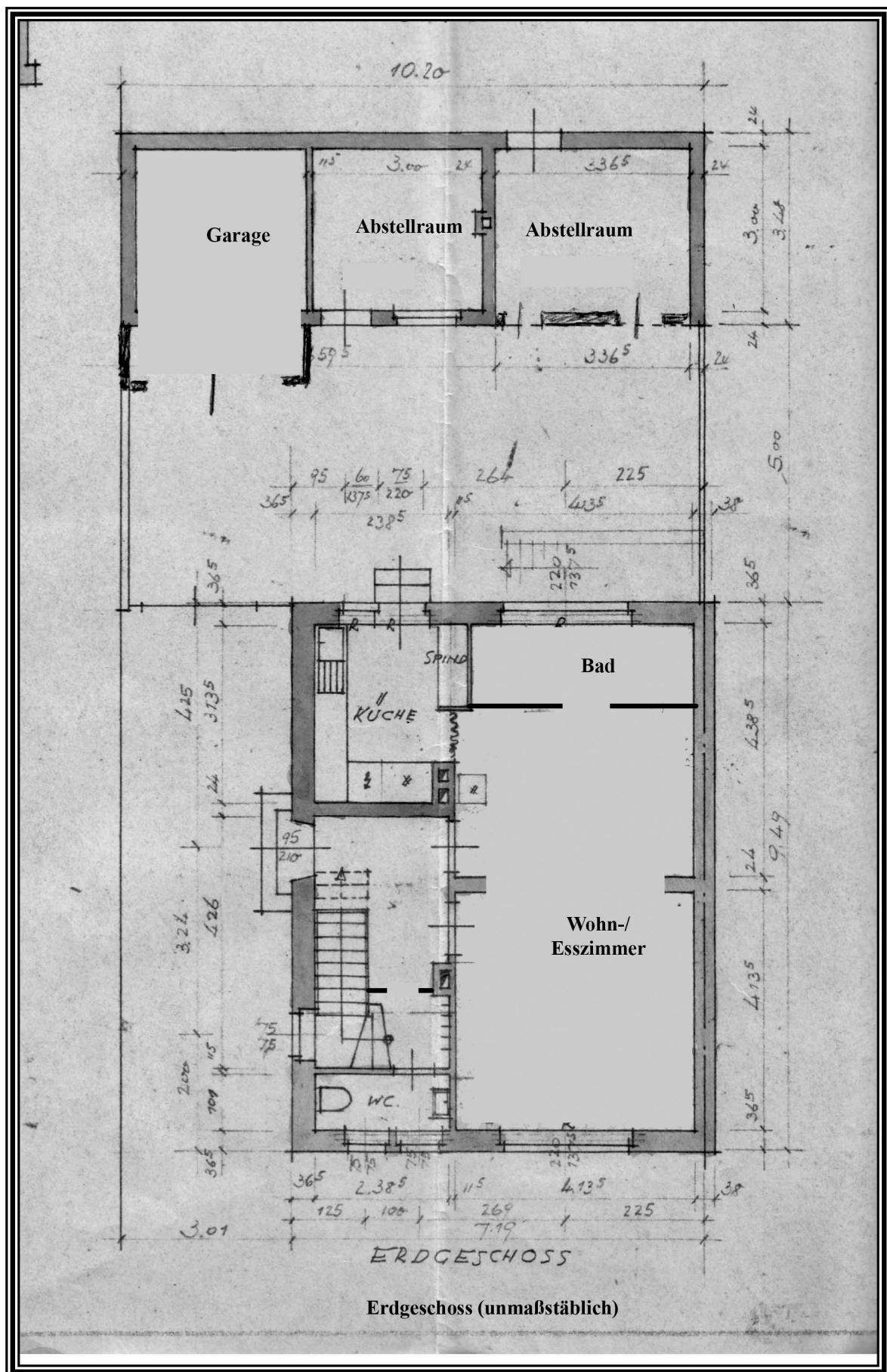
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Niederaußem, Blatt 895, letzte Änderung 07.12.2023, Abdruck vom 07.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Bergheim im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis 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 NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- 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)
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

8 Anlagenverzeichnis

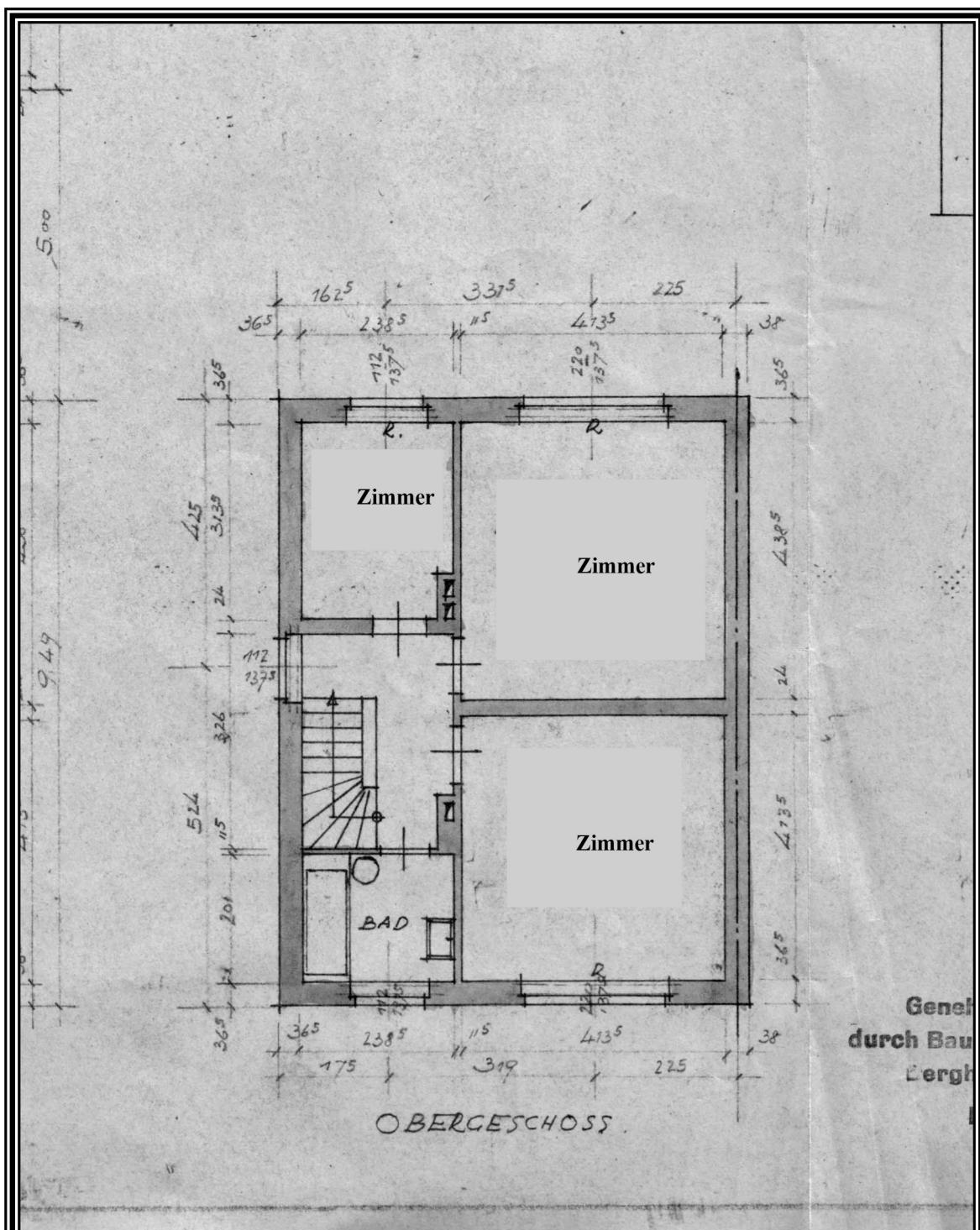
Fotodokumentation	<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i>
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 2 bis 4	: Grundrisse
Anlage 5	: Auszug aus der Flurkarte <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 6	: Stadtplanausschnitt <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 7	: Übersichtskarte <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Obergeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung