

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über die Einfamilien-Doppelhaushälfte
mit zwei Anbauten (Flurstücke 190 und 224)
und dem 1 / 19 Anteil an einem Privatweg (Flurstück 195)
Behringstraße 39, 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Quadrath Ichendorf, Behringstraße 39 u.a.
- 32 K 25/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 14.08.2025, eingegangen am 22.08.2025
Ortstermine am	: 12.12. und 22.12.2025
Wertermittlungsstichtag	: 22.12.2025
Qualitätsstichtag	: 22.12.2025
<u>Verkehrswerte</u>	: EUR 181.000,- (Flurstück 190) EUR 5.500,- (Flurstück 224) EUR 1.000,- (1 / 19 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 195) <hr/> EUR 187.500,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	6
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.1.1	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190 (Best.-Verz. lfd. Nr. 1)	6
3.1.2	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 (Best.-Verz. lfd. Nr. 2)	7
3.1.3	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195 (Best.-Verz. lfd. Nr. 3/zu 1, 2)	8
3.2	Lage der Grundstücke	9
3.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.3.1	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190	10
3.3.2	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224	12
3.3.3	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195	14
4	Baubeschreibung	15
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	20
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	21
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	22
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23

5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190	23
5.1	Bodenwertermittlung	23
5.2	Sachwertverfahren	25
5.2.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes	25
5.2.2	Sachwertermittlung	28
5.3	Ertragsverfahren	30
5.3.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	30
5.3.2	Ertragswertermittlung	32
5.4	Verkehrswertermittlung	35
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath- Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224	36
6.1	Bodenwertermittlung	36
6.2	Verkehrswertermittlung	36
7	Wertermittlung des 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195	37
7.1	Bodenwertermittlung	37
7.2	Verkehrswertermittlung	38
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	39
9	Literatur / Unterlagen	42
10	Anlagen	43

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.08.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf,
Blatt 4080 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190, Gebäude- und
Freifläche: Wohnen "Behringstraße 39" in der Größe von 253 m², bebaut
mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Anbauten

und

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224, Gebäude- und
Freifläche: Wohnen "Behringstraße 39" in der Größe von 19 m², bebaut
mit der Eingangstreppe des o.g. Wohnhauses

sowie des 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195, Weg, "Zwischen
Behringstraße und Rote-Kreuz-Straße" in der Größe von 319 m², unbebaut
(Weg)

beauftragt.

Diese Beauftragung wurde mit Schreiben vom 15.08.2025
zurückgenommen. Die Wiederaufnahme des Begutachtungsauftrages
erfolgte dann mit Schreiben vom 08.10.2025.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 12.12.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Eigentümer wurden schriftlich über die Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der **Ortstermin** fand termingerecht statt.

Anwesend war der Schuldner und Eigentümer. Er untersagte eine Innenbesichtigung und bat um Anberaumung eines neuen Ortstermins.

Dieser wurde auf

Montag, den 22.12.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Eigentümer wurden erneut schriftlich über die Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Die Objekte wurden daher von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenanlagen war von außen nur unvollständig einzusehen.

Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den vorhandenen Unterlagen¹ (Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung) erstellt worden. Baubehördliche Unterlagen liegen, gemäß Auskunft der Stadt Bergheim, nicht vor.

Die Flurstücke 190 und 224 bilden eine wirtschaftliche und tatsächliche Einheit. Von dem Flurstück 190 ist ein Teil des Wohnhauses (Hauseingangstreppe) auf das Flurstück 224 überbaut. Der Ertragswertanteil bzw. der Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen werden daher, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, dem herrschenden Flurstück 190 zugeordnet.

¹ Unterlagen aus einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren, die dem Unterzeichneten noch vorlagen (Hinweis: auch hier erfolgte keine Innenbesichtigung des Objektes)

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

3.1.1 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190 (Best.-Verz. lfd. Nr. 1)

Stadt	: 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf Behringstraße 39
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 11
Flurstück	: 190
Größe	: 253 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 25/25). Eingetragen am 25.06.2025. ³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025

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

Baulasten : gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom 13.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.1.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 (Best.-Verz. lfd. Nr. 2)

Stadt : 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf
Behringstraße 39

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080

Gemarkung : Quadrath-Ichendorf

Flur : 11

Flurstück : 224

Größe : 19 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 25/25).
Eingetragen am 25.06.2025.²

Baulasten : gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom 13.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025

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

3.1.3 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195 (Best.-Verz. lfd. Nr. 3/zu 1, 2)

Stadt	: 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 11
Flurstück	: 195
Größe	: 319 m ²
Miteigentumsanteil	: 1 / 19
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 25/25). Eingetragen am 25.06.2025. ²
Baulasten	: gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom 13.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025

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

3.2 Lage der Grundstücke

Die vorliegenden Grundstücke liegen in Bergheim, im Stadtteil Quadrath-Ichendorf. Bei dem Flurstück 195 handelt es sich um einen Stichweg (Privatweg) der "Rote-Kreuz-Straße". Die Flurstücke 190 und 224 liegen zwischen der "Behringstraße" und dem o.g. Stichweg. Die "Behringstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

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

Einkaufsmöglichkeiten sind in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Stadt Bergheim, in ca. 3,5 km Entfernung.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten, Grundschule und eine Gesamtschule in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Als weiterführende Schulen können außerdem eine Hauptschule, zwei Realschulen und zwei Gymnasien im Stadtgebiet besucht werden.

Die Stadt- und Kreisverwaltungen (**Verwaltung**) befinden sich in Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim-Süd" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 4 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Bedburg bzw. Bedburg - Düsseldorf befindet sich in Quadrath-Ichendorf, in ca. 400 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in ca. 400 m Entfernung.

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

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden. Quadrath-Ichendorf liegt am Rande des rekultivierten, ehemaligen Braunkohletagebaus "Bergheim".

3.3 Beschreibung der Grundstücke

3.3.1 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190

Das zu bewertende Grundstück ist 253 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 14 m an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende Flurstück 224, über welches die **Zuwegung**, von der "Behringstraße" aus, erfolgt. Rückwärtig grenzt es mit einer Breite von ca. 9 m an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 195. Das vorliegende Flurstück 190 ist durchschnittlich ca. 12 m breit und durchschnittlich ca. 21 m tief.

Das vorliegende Flurstück 190 hat keine eigene, öffentliche, Zuwegung. Die Zuwegungen über die Flurstücke 224 und 195 sind grundbuchlich nicht abgesichert.

Da das Grundstück rückwärtig an einen Privatweg grenzt, besteht eine erhöhte Einsichtsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteil. Da sich hier vor allem die Ruhebereiche des Grundstücks befinden (Rasenflächen, Terrasse usw.), wirkt sich dies wertmindernd aus.

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

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 05.11.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt. Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.10.2025 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

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Anbauten (**Bebauung**) bebaut.

Das Grundstück ist mit dem überwiegenden Teil des Wohnhauses bebaut. Das angrenzende Flurstück 224 ist mit dem restlichen Teil des Wohnhauses (Hauseingangstreppe) bebaut. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung werden der Ertragswertanteil des Gebäudes bzw. der Bauwert des Gebäudes und die Außenanlagen dem vorliegenden herrschenden Flurstück 190 zugeordnet.

Der Anbau II ist gemäß Flurkarte noch nicht eingemessen und vom Katasteramt in die Flurkarte aufgenommen worden. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten und Kosten werden bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 05.11.2025 so dar, dass die „Behringstraße“ 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 können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

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

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

3.3.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224

Das zu bewertende Grundstück ist 19 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 14 m an die "Behringstraße", über die die Zuwegung erfolgt. Im Nordwesten grenzt es an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 190. Das zu bewertende Flurstück 224 ist durchschnittlich ca. 1,5 m tief.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 05.11.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.10.2025 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 Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich

¹ § 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.

² Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Das Grundstück ist mit einem Teil des Wohnhauses (Hauseingangstreppe) bebaut. Das angrenzende Flurstück 190 ist mit dem überwiegenden Teil des Wohnhauses bebaut. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung werden der Ertragswertanteil des Gebäudes bzw. der Bauwert des Gebäudes und die Außenanlagen dem herrschenden Grundstück (Flurstück 190) zugeordnet.

Im Übrigen ist das zu bewertende Grundstück unbebaut. Es ist Teil der Außenanlagen und sonstigen Anlagen des Wohnhauses "Behringstraße 39" (Hauseingangstreppe, Pflanzbeet, im Übrigen Befestigung z.T. in Betonplatten, z.T. in Beton). Die Betonbefestigung im Zufahrtbereich ist beschädigt.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 05.11.2025 so dar, dass die „Behringstraße“ 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 können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist. Sie kann aufgrund ihres Zuschnitts nicht eigenständig bebaut werden.

¹ § 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.

3.3.3 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195

Das zu bewertende Grundstück ist 319 m² groß und bildet die Zuwegung (Privatstraße) zu den, auf den angrenzenden Grundstücken gelegenen, PKW-Garagen. Im Süden geht es in einen Fußweg über. Es grenzt im Norden an die "Rote-Kreuz-Straße" und im Süden an die "Behringstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Weiterhin grenzt es an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 190.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 05.11.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt. Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.10.2025 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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Weggrundstück. Es ist z.T. mit Kopfsteinpflaster, z.T. mit Schotter und z.T. mit Beton befestigt.

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

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist.

4 Baubeschreibung

Das Flurstück 190 ist, wie bereits erwähnt, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Anbauten bebaut. Das Flurstück 224 ist mit der Eingangstreppe des Wohnhauses bebaut.

Das Haupthaus ist vermutlich teilunterkellert, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der nordöstlich daran angrenzende Anbau I ist vermutlich nicht unterkellert, eingeschossig erstellt. An den Anbau I grenzt rückwärtig ein weiterer, vermutlich teilunterkellertes, eingeschossiger Anbau II an.

In dem Anbau I befindet sich gemäß den vorliegenden Unterlagen das Bad. Im Anbau II sind im Kellergeschoss vermutlich ein Partyraum und ein Vorratskeller vorhanden. Im Erdgeschoss sind ein Wohnraum sowie zwei Abstellräume vorhanden.

Die Baujahre sind unbekannt. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten wurde in der jüngeren Vergangenheit die Fassade des Wohnhauses, zur "Behringstraße" hin, mit Polystyrolplatten wärmegeämmt und mit Klinkerriemchen verkleidet. Diese Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

¹ § 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 folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermins sowie den vorliegenden Unterlagen.

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände / Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. mit Klinkerriemchen verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen
Decken	: vermutlich z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
Treppen	: vermutlich z.T. Betontreppen, z.T. Holztreppen zu den Geschossen
Dächer	: Haupthaus und Anbau I: Satteldächer mit Betondachsteineindeckung Anbau II: Flachdach mit Metallabschlussleiste, Dachabschluss mit Faserzementplatten verkleidet, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen in Zink, Fallrohre z.T. in Kunststoff, z.T. in Guss, im Bereich des Anbaus II vermutlich innenliegend
Schornsteine	: ein Schornstein ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet, mit Metallabdeckung, ein Schornstein, ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet

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.

Ausbau

- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoß : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne, vermutlich Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen.
- Heizung : vermutlich ölbefeuerte Warmwasser-zentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasser-
versorgung : vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
- Fußböden : vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Estrichboden
- Wandbehandlung : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. gestrichen
- Deckenbehandlung : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. mit Holz verkleidet
- Fenster : vermutlich z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. isolierverglaste Holzfenster, vermutlich mit Sprossen, im Kellergeschoss vermutlich Metallgitterfenster vermutlich z.T. ohne Glasfüllung, vermutlich isolierverglaste Holzdachflächenfenster (Anbau I)
- Fensterbänke : Außen: in Ziegelstein
Innen: vermutlich z.T. in Marmor, z.T. in Fliesen, z.T. in kunststoffbeschichtetem Holz

Rollläden	: z.T. Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Holztür, Kunststofftür mit Isolierglasfüllung vom Abstellraum im Anbau II zum Privatweg (Flurstück 195), Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
Isolierung	: die zur "Behringstraße" hin gelegene Fassade sowie die Giebelwand sind mit Polystyrolplatten wärmegeklämmt
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut
bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigte Bauteile	: zur Straße hin eine kleine mit Schiefer verkleidete Dachgaube, zum Garten eine große mit Schiefer verkleidete Dachgaube; Hauseingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffüberdachung; vierstufige, geflieste Hauseingangstreppe ¹ ; vermutlich massiver Kellerlichtschacht mit verzinkter Metallabdeckung im Bereich des Anbaus II; vermutlich offener Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses

¹ auf dem Flurstück 224

Zustand : Die Einfamilien-Doppelhaushälfte konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Einfamilien-Doppelhaushälfte in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden.

Die Eindeckungen der Satteldächer liegen z.T. uneben und sind z.T. verrutscht.

Die Klinkerriemchenverkleidung der Fassade fehlt z.T. und ist teilweise beschädigt. Die Verfugung der Klinkerriemchen ist teilweise schadhafte. Die Putzfassade ist ebenfalls z.T. schadhafte. Der Putz des Anbaus II ist fleckig.

Die Faserzementplattenverkleidung des Schornsteins ist z.T. beschädigt und die Metallabdeckung fehlt. Ebenso sind die Faserzementplatten im Bereich des Dachabschlusses des Anbaus II z.T. beschädigt. Die Schieferplatten im Bereich der hinteren Dachgaube sind teilweise lose. Die Bleieinfassung im Anschlussbereich der straßenseitigen Dachgaube ist überprüfungsbedürftig.

Die Rollladenkästen (Anbau II) sind nicht ordnungsgemäß verbaut.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Doppelhaushälfte:

KG: Haupthaus: Heizungskeller

Anbau II: Partykeller, Vorratskeller

EG: Haupthaus: Wohnzimmer, Küche, Essdiele, Eingangsflur, Flur

Anbau I: Bad

Anbau II: Zimmer, 2 Abstellräume

DG: Haupthaus: 3 Zimmer, Flur.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Der Grundriss stellt sich verwinkelt dar. Es sind gefangene Räume vorhanden. Das Kinderzimmer II hat nur eine kleine Wohnfläche. Ferner befindet sich im Wohnzimmer des Anbaus II die Kellertreppe zum Kellergeschoss des Anbaus II.

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

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

Die Baujahre des Wohnhauses und der Anbauten sind, wie bereits erwähnt, unbekannt. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten wurde in der jüngeren Vergangenheit die Fassade des Wohnhauses, zur "Behringstraße" hin, mit Polystyrolplatten wärmedämmend und mit Klinkerriemchen verkleidet. Diese Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Die Fenster des Wohnhauses wurden teilweise mal erneuert. Die rückwärtige Eingangstür des Anbaus II wurde ebenfalls einmal ausgetauscht.

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

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

Für die Wertermittlung wird das fiktive¹ Baujahr des Wohnhauses auf 1970 geschätzt.

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

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1970 ^(g)	80 Jahre	-55 Jahre	= 25 Jahre
PKW-Garage	1991	60 Jahre	-34 Jahre	= 26 Jahre

(g)=geschätzt

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Wohnhaus:

Kellergeschosse	$4,40 \cdot 4,25 + 3,90 \cdot 8,66$	52,47 m ²
Erdgeschoß	$8,75 \cdot 7,31 + 4,70 \cdot 3,00 + 3,90 \cdot 12,74$	127,75 m ²
Dachgeschoß	$8,75 \cdot 7,31$	63,96 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt		<u>244,19 m²</u>

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

Beschreibung	Typ gem. NHK 2010 ²		
<u>Haupthaus, unterkellertes Bereich</u>			
unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG	2.01	$3 \cdot 4,40 \cdot 4,25$	56,10 m ²
<u>Haupthaus, nicht unterkellertes Bereich</u>			
nicht unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG	2.21	$2 \cdot (8,75 \cdot 7,31 - 4,40 \cdot 4,25)$	90,53 m ²

¹ 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.

² Normalherstellungskosten (NHK 2010)

<u>Anbauten I+II, nicht unter- kellerter Bereich</u> nicht unterkellert, I-geschossig	2.23	$4,70*3,00+3,90*(12,74-8,66)$	30,01 m ²
<u>Anbau II, unter- kellerter Bereich</u> unterkellert, I-geschossig	2.03	$2*3,90*8,66$	67,55 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			<u>244,19 m²</u>

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

Wohnfläche Wohnhaus

Erdgeschoss

Eingangsflur	2,12 m ²
Wohnzimmer	15,73 m ²
Küche	10,63 m ²
Essdiele	17,18 m ²
Flur	2,93 m ²
Bad (Anbau I)	10,86 m ²
Zimmer (Anbau II)	22,05 m ²
Abstellraum (Anbau II)	1,92 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt	<u>83,42 m²</u>

Dachgeschoss

Kinderzimmer I	12,98 m ²
Flur	1,95 m ²
Kinderzimmer II	6,35 m ²
Schlafzimmer	12,13 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt	<u>33,41 m²</u>

Zusammenfassung

Wohnfläche Erdgeschoss	83,42 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	33,41 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>116,83 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 190

Hausanschlüsse	: Wasser, Strom und Kanal
Befestigung	: Stellplatz in Beton, rückwärtiger Zugang in Beton, Terrasse
Eingrünung	: Rasen, einige Gehölze
Einfriedung	: schmiedeeisernes Gartentor, massive Betonsteinmauer zum Privatweg (Flurstück 195) hin
Sonstiges	: Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit Wellkunststoffplatteneindeckung, Außenbeleuchtung im Bereich des Gartentores

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonbefestigung des Stellplatzes beschädigt. Die Eingrünung ist verwildert und die Betonsteinmauer ist vermoost. Das Metallgartentor schließt nicht richtig. Die Eindeckung der Terrassenüberdachung ist vermutlich undicht; die Holzkonstruktion ist durchfeuchtet.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene zonale **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2025 für baureifes Land in Bergheim Quadrath - Ichendorf, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 290,-/m² (Bodenrichtwert-Nr. 2079). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart „Reines Wohngebiet“. Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei zweigeschossiger Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 250 m².

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 77 ist die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück, d.h. die Ausrichtung der Gebäuderückseite¹, zu berücksichtigen. Aufgrund der vorliegenden nordwestlichen Ausrichtung ist keine Anpassung erforderlich.

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025, Wertermittlungstichtag ist jedoch der 22.12.2025. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung hält der Unterzeichnete jedoch keinen Zuschlag für sachgerecht.

¹ Bei einer reinen Wohnnutzung ist eine Süd-West-Ausrichtung der Gebäuderückseite einer Nord-Ost-Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:

Südöstliche und nordwestliche Orientierung	1,00
Südliche oder südwestliche Orientierung	1,05
Nördliche oder nordöstliche Orientierung	0,95.

Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Aufgrund der Größe des zu bewertenden Grundstücks (253 m²), im Vergleich zum Richtwertgrundstück (250 m²), ist jedoch keine Anpassung erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 290,-/m² und somit bei einer Größe von 253 m² auf

EUR 73.370,- (EUR 290,-/m²*253 m²)

geschätzt.

5.2 Sachwertverfahren

5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten, multipliziert mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor, zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zu den **baulichen Außenanlagen bzw. sonstigen Anlagen** gehören z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Auch die **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- geringer Wert der baulichen Anlagen.

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung
- überdimensionierte Raumgrößen und -höhen
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes
- unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Hierzu eignen sich auf der Grundlage der beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung ermittelte, ggf. objektspezifisch angepasste, **Sachwertfaktoren**.

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

5.2.2 Sachwertermittlung

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der, nach der jeweiligen Brutto-Grundfläche (BGF) gewichteten, Gebäudetypen, die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

Der Gebäudeherstellungswert wird, wie in der Anlage 8 zu diesem Gutachten ermittelt, auf EUR 1.502,-/m² BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile implizit enthalten.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Brutto-Grundfläche (BGF)	244,19 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010) am Wertermittlungsstichtag	* 1.502 €/m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungsstichtag	366.773 €
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
fiktives Alter	55 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	* 0,3125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen)	114.617 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (Anschlüsse zur Ver-/Entsorgung, Befestigung, Einfriedung usw.) und sonstigen Anlagen (Eingrünung usw.) (1)	6 % 6.877 €
Bodenwert (Flurstücke 190 + 224, da wirtschaftliche Einheit)	78.880 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	200.374 €
mittlerer Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht (2)	1,25
Zu-/Abschlag (3)	- 0,10
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	230.430 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-10.000 €
	Nebenrechnung: 114.617 € Zeitwert
	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 1,15
	marktangep. Zeitwert 131.810 €
wirtschaftliche Wertminderung (4)	-10 %
absolut	-13.181 €
abzgl. Bodenwert des Flurstücks 224	-5.510 €
Zwischensumme	201.739 €
geschätzter Abschlag für die, mit der fehlenden Einmessung, verbundenen Unsicherheiten und Kosten	-500 €
Sachwert des Grundstücks	201.239 €

¹ Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 80: gemäß dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind die Außenanlagen mit einem Zuschlag in einer Spanne von 4 bis 8 v.H. des Gebäudesachwertes anzusetzen

² aufgrund der Marktsituation für Objekte der vorliegenden Größenordnung in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 46 f. (**Sachwertfaktoren** für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (da einseitig angebaut), Lage Bodenrichtwertniveau EUR 290,-/m² (interpoliert))

³ aufgrund des rückwärtigen Weges und der damit verbundenen erhöhten Einsichtsmöglichkeit auf das Grundstück

⁴ aufgrund nicht zeitgemäßer Grundrissanordnung usw.

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.12.2025 somit auf

EUR 201.239,-

geschätzt.

5.3 Ertragsverfahren

5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

5.3.2 Ertragswertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis weist im Grundstücksmarktbericht 2025, Seite 48 u.a. den folgenden mittleren **Liegenschaftszinssatz (Lz)** für Objekte der vorliegenden Art aus:

	LZ	Standard- abweichung	ØW+Nfl	ØMiete	ØRND
	[v.H.]	[v.H.]	[m ²]	[EUR/m ²]	[Jahre]
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser/ Doppelhaushälften)	0,9	±0,8	128	7,2	41

Dieser ist an das vorliegende Objekt anzupassen¹.

mittlerer Liegenschaftszinssatz: 0,9 v.H.
(gem. Grundstücksmarktbericht)

	Ab- schläge	Zu- schläge
Wohn- und Nutzfläche kleiner	=> Abschlag - 0,1 v.H.	
Restnutzungsdauer kürzer	=> Abschlag - 0,1 v.H.	
Nettokaltmiete niedriger	=> Abschlag - 0,1 v.H.	
Summe Abschläge	- 0,3 v.H.	
Summe Zuschläge		+ 0,0 v.H.
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		<u>0,6 v.H.</u>

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (eigengenutzte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit einer Restnutzungsdauer (RND) von 25 Jahren in Bergheim Quadrath-Ichendorf) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf 0,6 v.H..

¹ in Anlehnung an: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Auflage, 2020, Seite 1823, Abb. 20 10. Auflage, 2023, Seite 1676, Abb. 18 "Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes"

Die **marktüblich erzielbare monatliche Miete** des Wohnhauses wird nachfolgend vom Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024) wie folgt abgeleitet:

Wohnhaus	
Größe Wertermittlungsobjekt	116,83 m ² Wfl
Mietspiegel Baujahrsgruppe II aufgrund Modernisierungsgrad Wohnlage Ausstattungsgruppe	von 1976 bis 1989 mittlere A (mit Heizung, Bad/WC)
Größe	90 m ² bis 109,9 m ²
Nettokaltmiete im Mittel (Ausgangswert)	von [€/m ²] bis [€/m ²] 5,80 6,60 6,20
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 1,00
Zwischenergebnis	6,20
Zu-/Abschlagsfaktor Grundriss	gefangene Räume, Treppenabgang im WZ, kl. Kinderzimmer, erhöhte Einsicht auf das rückwärtige Grundstück usw.
	x 0,85
Zwischenergebnis	5,27
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	aufgrund EFH zur Alleinnutzung, mit Kellerräumen, Terrasse, Garten usw.
	x 1,10
Zwischenergebnis	5,80
Zuschlag für das seit dem Stand des Mietspiegels (04.2024) veränderte Mietniveau	
	x 1,03
Zwischenergebnis	5,97
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)	6,00 €/m² Wfl (entspricht 701 €/Monat)

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren monatlichen Miete sowie EUR 20,-/Monat für den Außenstellplatz ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Wohnfläche (Wfl)	116,83 m ²
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 6,00 €/m ²
Stellplatz	1 Stck
marktüblich erzielbare mtl. Miete	* 20 €/Stck
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	8.652 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten	-359 €
...Stellplatz	-47 €
Instandhaltungskosten	116,83 m ² Wfl -14,0 €/(m ² Wfl) -1.636 €
...Stellplatz	-27 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-173 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	6.410 €
Bodenwert (Flurstück 190 + 224, da wirtschaftliche Einheit)	78.880 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,60 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-473 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	5.937 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,60 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	55 Jahre
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 23,15
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	137.442 €
Bodenwert (Flurstück 190)	73.370 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	210.812 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-10.000 €
Zwischensumme	200.812 €
Abschlag für die mit der fehlenden Einmessung verbundenen Unsicherheiten und Kosten	-500 €
Ertragswert des Grundstücks	200.312 €

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.12.2025 somit auf

EUR 200.312,-

geschätzt.

¹ in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für **Bewirtschaftungskosten** - I. Wohnnutzung bzw. den Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 97 (Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung), wobei für den Außenstellplatz, ausgehend von dem Ansatz für Garagen, verminderte Instandhaltungskosten von EUR 107,-/Jahr*1/4=EUR 27,-/Jahr in Ansatz gebracht werden.

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 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 201.239,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 200.312,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190, Gebäude- und Freifläche: Wohnen "Behringstraße 39" in der Größe von 253 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.12.2025, somit auf gerundet

EUR 181.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224

6.1 Bodenwertermittlung

In Anlehnung an die Ausführungen unter Punkt 5.1 wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks, unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte, auf EUR 290,-/m² und somit bei einer Größe von 19 m² auf

EUR 5.510,- (EUR 290,-/m²*19 m²)

geschätzt.

6.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 5.510,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 in der Größe von 19 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.12.2025 somit auf gerundet

EUR 5.500,-

geschätzt.

7 Wertermittlung des 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195

7.1 Bodenwertermittlung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich, wie bereits erwähnt, um eine private Erschließungsfläche (Privatweg). Der Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Erft-Kreis weist für Flächen dieser Art keine entsprechenden Bodenrichtwerte aus.

Für private Erschließungsflächen weist der Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 für den unmittelbar angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 30 für "Private Erschließungsflächen", einen mittleren Wertanteil von 45 v.H., bei einer Standardabweichung von +/- 29 v.H., des Baulandwertes aus. Aufgrund der Größe, des Bodenwertniveaus und der sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten (Privatweg im Miteigentum) schätzt der Unterzeichnete den Bodenwert des Flurstücks 195 (inkl. der Befestigung usw.) in Anlehnung hieran auf 20 v.H. des o.g. Bodenrichtwertes für baureifes Land und somit auf gerundet EUR 58,-/m² (EUR 290,-/m² x 0,2).

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 58,-/m² und somit bei einer Größe von 319 m² auf

EUR 18.502,- (EUR 58,-/m²*319 m²)

geschätzt.

Der Wert des 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück beträgt demnach

EUR 974,- (EUR 18.502,-*1 / 19).

7.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 auszuwählen.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Im vorliegenden Fall wurde ein Bodenwert in Höhe von EUR 974,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Bodenwert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080 eingetragenen 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195, Weg, "Zwischen Behringstraße und Rote-Kreuz-Straße" in der Größe von 319 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.12.2025 somit auf gerundet

EUR 1.000,-

geschätzt.

8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190, bebaut mit einer vermutlich teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem vermutlich nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau I und einem vermutlich teilunterkellerten, eingeschossigen Anbau II Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 (bebaut mit der Hauseingangstreppe des o.g. Wohnhauses, im Übrigen Teil der Außenanlagen) 1 / 19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195, unbebauter Privatweg
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Behringstraße 39 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt
Grundstücksgrößen	: 253 m ² (Flurstück 190) 19 m ² (Flurstück 224) 319 m ² (Flurstück 195)
Wohnfläche gem. den vorliegenden Unterlagen	: 116,83 m ²

Grundrisseinteilung gem. den vorliegenden Unterlagen	: Wohnhaus KG: Haupthaus: Heizungskeller Anbau II: Partykeller, Vorratskeller EG: Haupthaus: Wohnzimmer, Küche, Essdiele, Eingangsflur, Flur Anbau I: Bad Anbau II: Zimmer, 2 Abstellräume DG: Haupthaus: 3 Zimmer, Flur
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: keine bekannt
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 03.11.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: die Objekte werden vermutlich von den Eigentümern selbst genutzt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie von vorhandenen Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung) erstellt worden.

Die zu bewertenden Flurstücke 190 und 224 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit und können m.E. nicht getrennt veräußert werden. Der Ertragswertanteil bzw. der Bauwert des Gebäudes sowie der Außenanlagen wurden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung dem herrschenden Flurstück 190 zugeordnet.

Die Flurstücke 190+224 und der 1 / 19 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 195 (Privatweg) sollten m.E. zusammen veräußert werden, da das Flurstück 195 die rückwärtige Zuwegung zu dem Flurstück 190 darstellt.

Wertermittlungstichtag : 22.12.2025

Verkehrswerte

Flurstück 190	: EUR 181.000,-
Flurstück 224	: EUR 5.500,-
Flurstück 195	: <u>EUR 1.000,-</u> (1 / 19 Miteigentumsanteil)
	EUR 187.500,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 31.01.2026

W. Otten

9 Literatur / Unterlagen

Literatur

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

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- 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 NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Online-Auskunft zum Bauplanungsrecht der Stadt Bergheim
- 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
- von einer früheren Gläubigerin zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung)

10 Anlagen

Anlage 1 bis 7	Lichtbilder
Anlage 8	Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
Anlage 9 bis 11	Grundrisspläne
Anlage 12	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 13	Stadtplanausschnitt
Anlage 14	Übersichtskarte



Foto 1: Behringstraße 39, 50127 Bergheim Quadrath-Ichendorf



Foto 2: Wohnhaus und Anbau I



Foto 3: Hauseingangsbereich



Foto 4: Anbau I und PKW - Stellplatz



Foto 5: Anbau II



Foto 6: Garten



Foto 7: Flurstück 224



Foto 8: Flurstück 195



Foto 9: fehlende Klinkerriemchen (Wohnhaus)



Foto 10: beschädigte Schornsteinverkleidung (Wohnhaus)



Foto 11: verrutschte Dacheindeckung

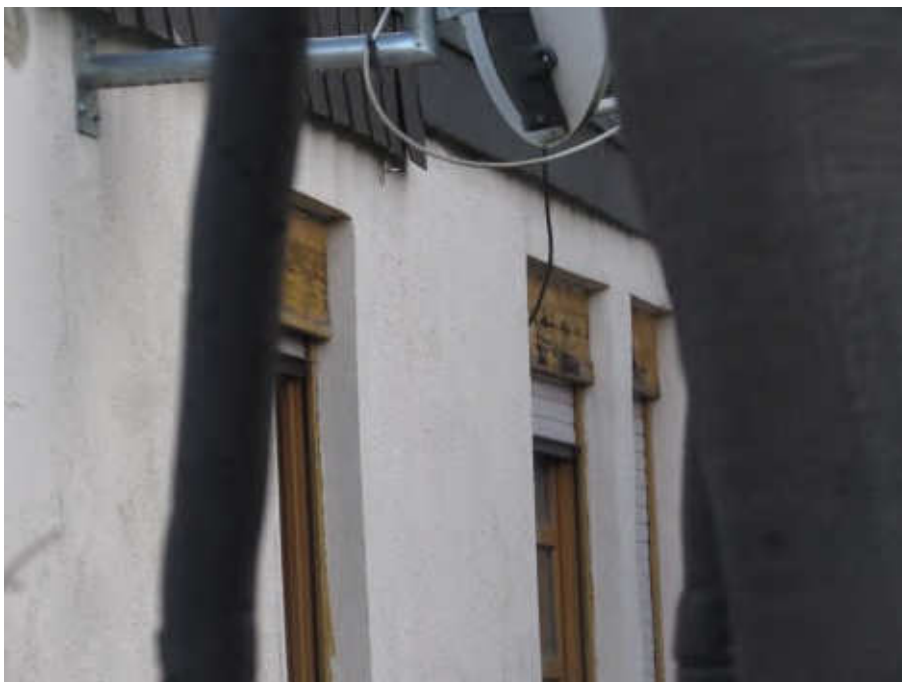


Foto 12: nicht ordnungsgemäß verbaute Rollladenkästen im Bereich des Anbaus II



Foto 13: beschädigter Dachabschluss (Anbau II)



Foto 14: lose Verkleidung im Bereich der Dachgaube (Wohnhaus)

Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

	Wägungs- anteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 [%]	2 [%]	3 [%]	4 [%]	5 [%]
Außenwände	23	23				
Dach	15	3	12			
Fenster und Außentüren	11		8	3		
Innenwände und -türen	11		11			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		11			
Fußböden	5		2,5	2,5		
Sanitäreinrichtungen	9		9			
Heizung	9		9			
Sonstige technische Ausstattung	6		3	3		
		26	65,5	8,5	0	0
		100				

Gebäudeteil lfd. Nr. 1	Gebäudetyp	2.01	(Doppel-/Reihenendhaus, KG, EG, ausgeb. DG)				
			[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe			615	685	785	945	1.180
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard			* 26,0 %	* 65,5 %	* 8,5 %	* 0,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung			EUR 675,-/m² BGF				
Anpassungsfaktoren für die Art des Dachgeschosses (DG)...							
...für fehlenden Drempel (nur ausgeb. DG)		0,94					
...für ausgebauten Spitzboden (nur ausgeb. DG)	+ 0,00	* 0,94					
Zwischenergebnis			EUR 635,-/m² BGF				

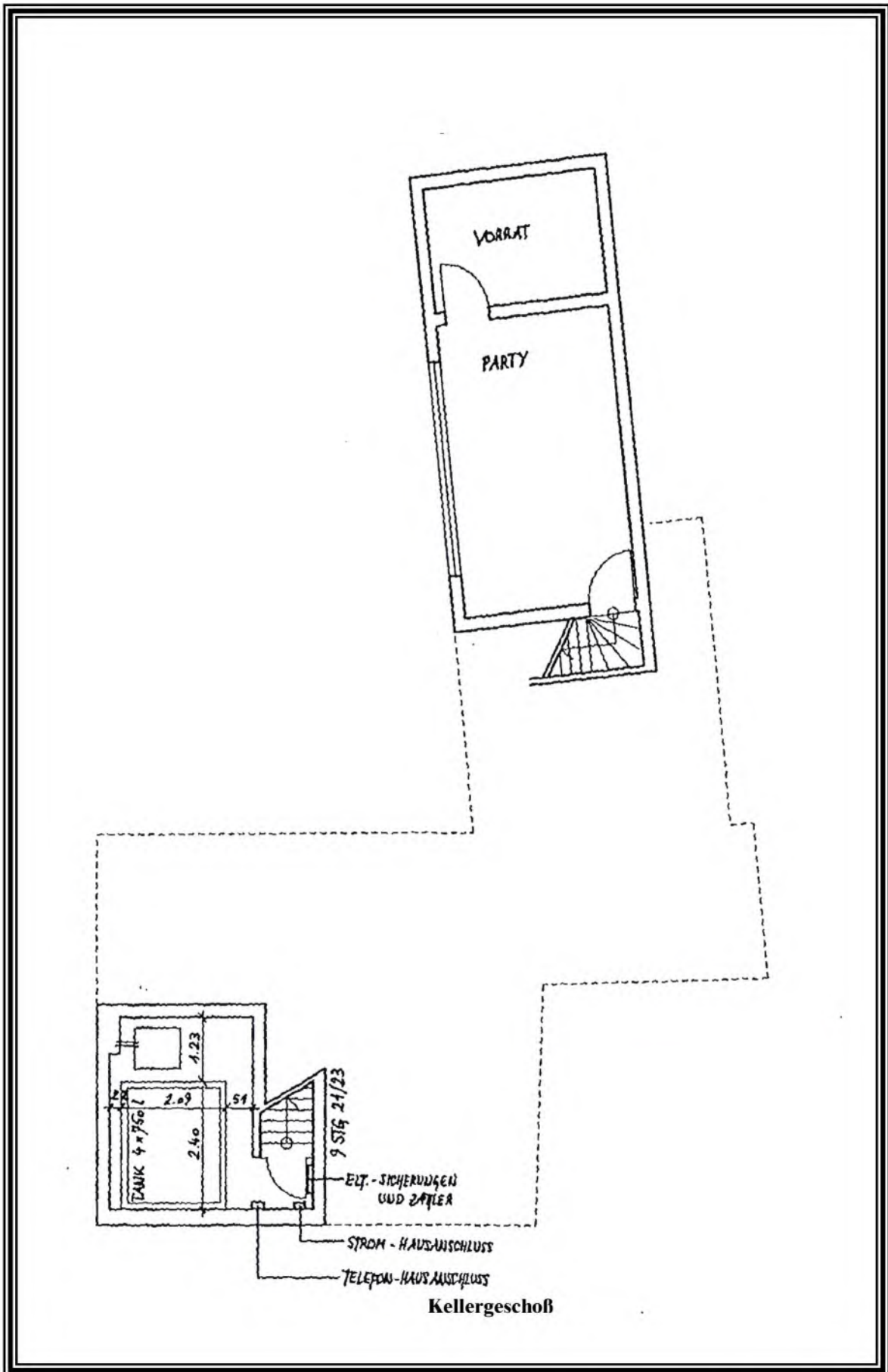
Gebäudeteil lfd. Nr. 2	Gebäudetyp	2.21	(Doppel-/Reihenendhaus, EG, ausgeb. DG)				
			[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe			740	825	945	1.140	1.425
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard			* 26,0 %	* 65,5 %	* 8,5 %	* 0,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung			EUR 813,-/m² BGF				
Anpassungsfaktoren für die Art des Dachgeschosses (DG)...							
...für fehlenden Drempel (nur ausgeb. DG)		0,94					
...für ausgebauten Spitzboden (nur ausgeb. DG)	+ 0,00	* 0,94					
Zwischenergebnis			EUR 764,-/m² BGF				

Gebäudeteil lfd. Nr. 3	Gebäudetyp	2.23	(Doppel-/Reihenendhaus, EG, Flachdach/flach geneigtes Dach)				
			[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe			865	965	1.105	1.335	1.670
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard			* 26,0 %	* 65,5 %	* 8,5 %	* 0,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung			EUR 951,-/m² BGF				
Zwischenergebnis			EUR 951,-/m² BGF				

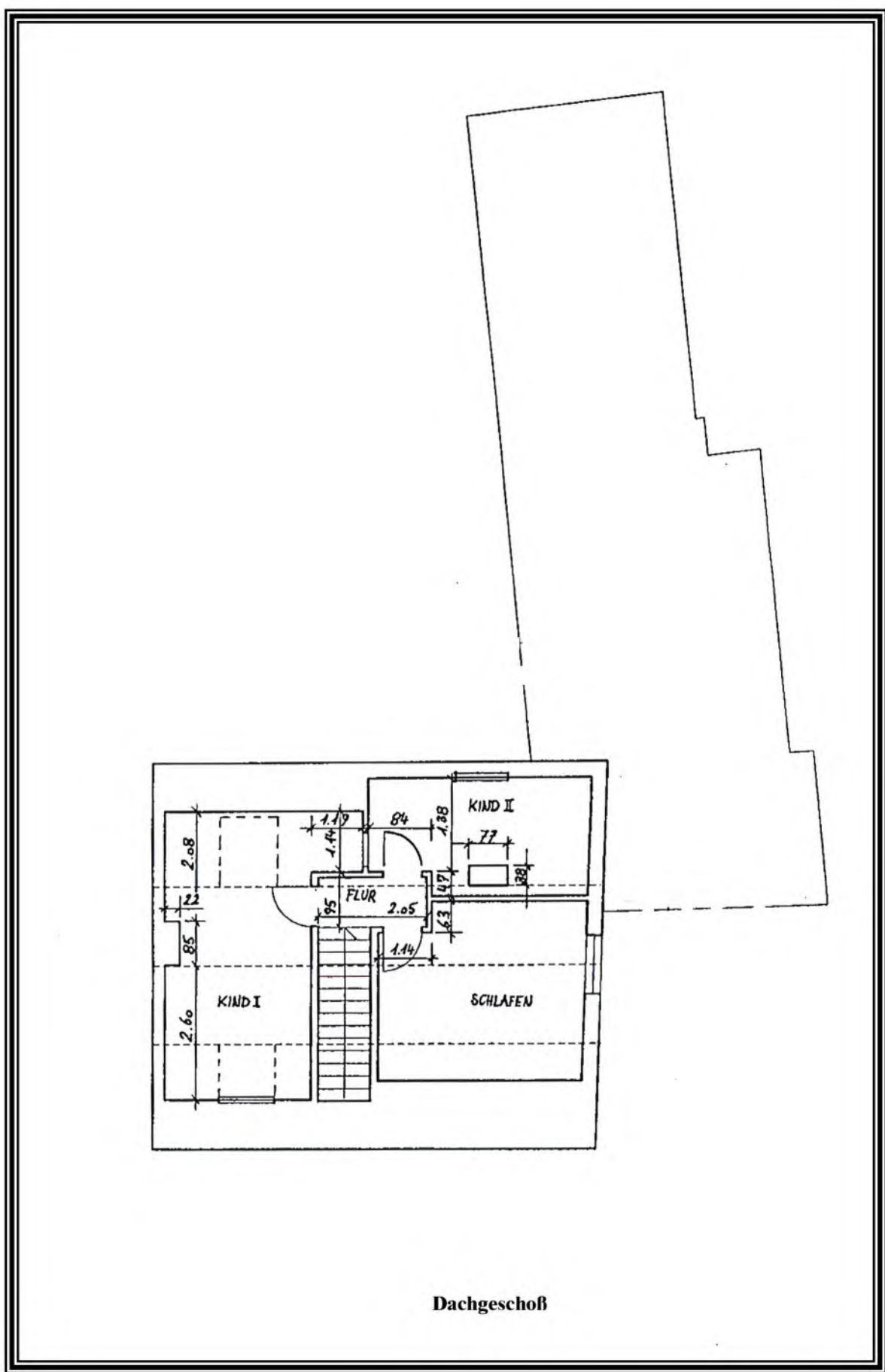
Gebäudeteil lfd. Nr. 4	Gebäudetyp	2.03	(Doppel-/Reihenendhaus, KG, EG, Flachdach/flach geneigtes Dach)				
			[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]	[€/m² BGF]
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe			665	735	845	1.020	1.275
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard			* 26,0 %	* 65,5 %	* 8,5 %	* 0,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung			EUR 726,-/m² BGF				
Zwischenergebnis			EUR 726,-/m² BGF				

Wichtung der Herstellungswerte der o.g. Gebäudeteile			
	Typ	BGF	Wägungsanteil
Gebäudeteil Nr. 1	2.01	56,10 m²	23,0 % *
Gebäudeteil Nr. 2	2.21	90,53 m²	37,1 % *
Gebäudeteil Nr. 3	2.23	30,01 m²	12,3 % *
Gebäudeteil Nr. 4	2.03	67,55 m²	27,6 % *
		244,19 m²	EUR 747,-/m² BGF

Anpassungsfaktor für die Gebäudeart	* 1,00 (Einfamilienhaus)
Zuschlagsfaktor für besonders zu bewertende Bauteile	* 1,06
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (III 2025)	* 189,7 /100
Gebäudeherstellungswert gemäß NHK 2010, bezogen auf den Wertermittlungstichtag	EUR 1.502,-/m² BGF



Grundrißzeichnung



Dachgeschoß



Rhein-Erft-Kreis
Katasteramt

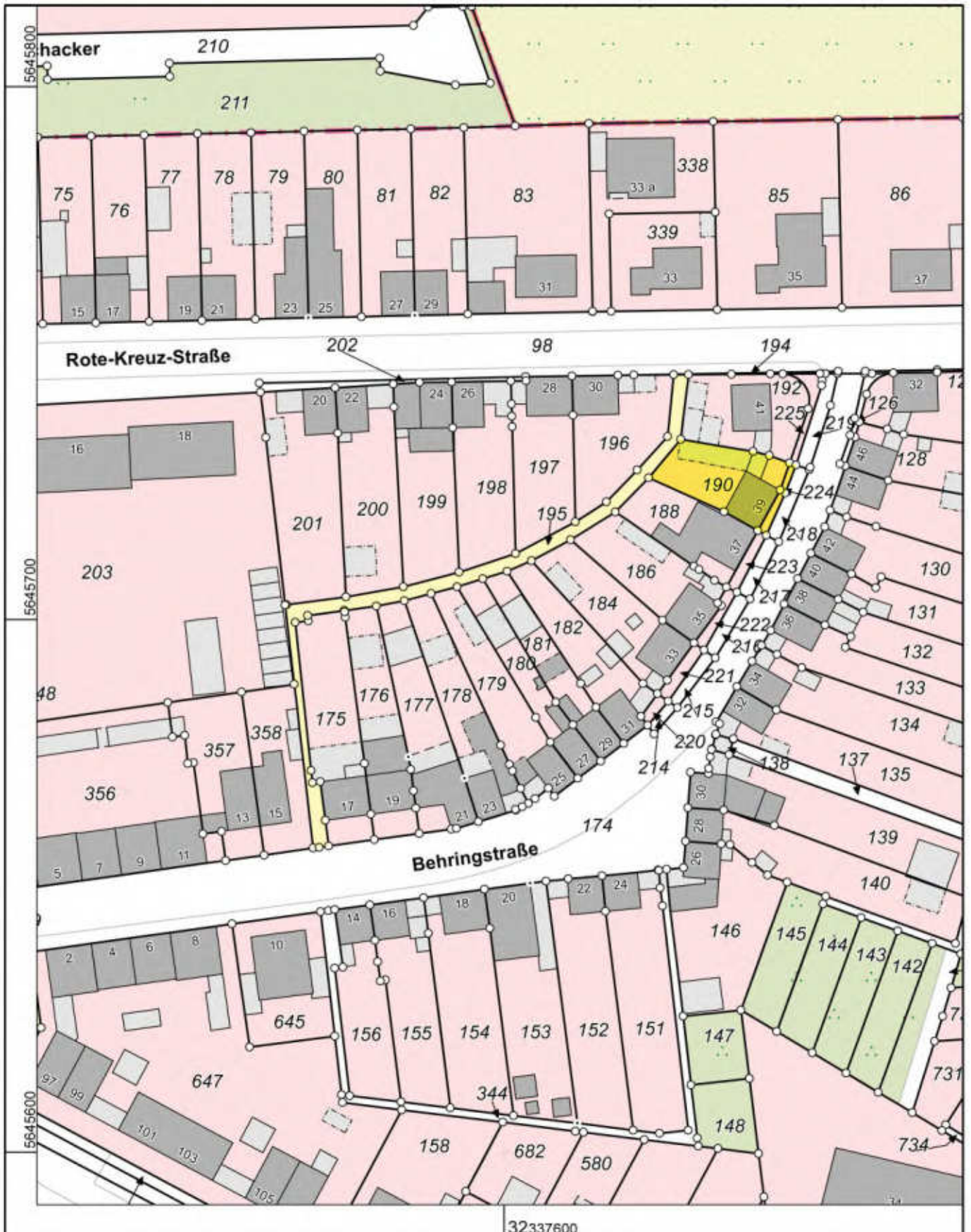
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 190 u. a.
Flur: 11
Gemarkung: Quadrath-Ichendorf
Behringstraße 39, Bergheim

Erstellt: 03.11.2025
Zeichen: 25_B1_3478



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

