

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

Verkehrswertgutachten

über die Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit PKW-Garage
Diamantallee XX, 50259 Pulheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 27/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 08.04.2024, eingegangen am 24.04.2024
Ortstermin am	: 27.06.2024
Wertermittlungsstichtag	: 27.06.2024
Qualitätsstichtag	: 27.06.2024
Verkehrswert¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	: EUR 873.000,-

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	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	18
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	20
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	21
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 13, Flurstück 2116	23
5.1	Bodenwertermittlung	23
5.2	Sachwertverfahren	23
5.3	Ertragswertverfahren	23
5.4	Verkehrswertermittlung	23
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
7	Literatur / Unterlagen	28
8	Anlagen	29

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 08.04.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Pulheim,
Blatt 12366 eingetragenen, mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und
einer PKW-Garage bebauten Grundstücks

Gemarkung Pulheim, Flur 13, Flurstück 2116, Gebäude- und Freifläche:
"Diamantallee XX" in der Größe von 411 m²

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 27.06.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Mieter der Wohnung im Obergeschoss.

Die Mieter der Erdgeschoss-Wohnung haben den Anwesenden ihren Wohnungsschlüssel überlassen, so dass auch diese Räumlichkeiten in Augenschein genommen werden konnten.

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.

Das Objekt ist vermietet.

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 : 50259 Pulheim
Diamantallee XX

Eigentümerin lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Grundbuch von : Pulheim, Blatt 12366, Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 2
- Gemarkung : Pulheim
- Flur : 13
- Flurstück : 2116
- Größe : 411 m²
- Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 5: Lastend auf einem hälftigen ideellen Miteigentumsanteil: Nießbrauch – löschar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 28.10.2021 UR-Nr. 1566/2021, Notar XX). Eingetragen am 07.12.2021.²
- lfd. Nr. 6: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils. Bezug: Bewilligung vom 28.10.2021 UR-Nr. 1566/2021, Notar XX, Köln). Eingetragen am 07.12.2021.²
- lfd. Nr. 7: Verfügungsbeschränkung der XX, gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung. Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (Amtsgericht Köln, 70f IN 40/22). Eingetragen am 27.07.2022.³
- lfd. Nr. 8: Über das Vermögen der XX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 07.03.2023, Az.: 70f IN 40/22). Eingetragen am 13.03.2023.⁴

¹ Grundbuch von Pulheim, Blatt 12366, letzte Änderung 16.06.2023, Abdruck vom 30.04.2024

² Die Belastung durch diese Eintragung in Abteilung II wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet.

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

⁴ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 027/23).
Eingetragen am 15.06.2023.¹

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 13.05.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet in der Stadt Pulheim, an der Straßenecke "Diamantallee/Jadeweg" und einem öffentlichen Grünstreifen mit angrenzendem Fußweg, ca. 1.200 m vom Stadtzentrum entfernt. Die "Diamantallee" ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße und der "Jadeweg" als wenig befahrene Anliegerstraße (jeweils 30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.400 Einwohner. Die Kernstadt selbst hat ca. 24.500 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Pulheim vorhanden.

Kindergärten, Grundschulen, eine Gemeinschaftshauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium können in Pulheim besucht werden. Eine weitere Realschule sowie eine Gesamtschule sind im Stadtteil Brauweiler (ca. 6 km) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Pulheim. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 23 km Entfernung.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Anschlussstelle "Worringen" auf die Bundesautobahn 57, die die Verbindung Köln - Neuss darstellt, ist ca. 6 km entfernt. Die Anschlussstelle "Köln - Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, ist in ca. 4 km Entfernung gelegen. Das Autobahnkreuz "Köln-West", über das die Bundesautobahn 4 erreicht wird, ist in ca. 10 km Entfernung gelegen. Die Bundesautobahn 4 stellt die

Verbindung von Köln nach Aachen dar. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Koblenz - Köln - Mönchengladbach befindet sich in Pulheim, in ca. 2 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 900 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist in ca. 14 km Entfernung gelegen.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften in offener Bauweise zusammen.

Die stark befahrene "Bonnstraße" (Kreisstraße 89) verläuft südöstlich, in ca. 60 m Entfernung. Auf der gegenüberliegenden Seite der "Bonnstraße" sind eine Reitanlage und ein Gewerbegebiet vorhanden.

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 411 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten an den "Jadeweg", im Südosten an die "Diamantallee" und im Nordosten an den öffentlichen Grünstreifen. Das Grundstück ist zwischen ca. 10 m und 15 m breit und durchschnittlich ca. 32 m lang.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 13.05.2024 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises 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.

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 14.05.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

In ca. 100 m Entfernung verläuft der Pulheimer Bach, in ca. 150 m Entfernung der Kölner Randkanal und ca. 400 m entfernt die Große Laache. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 16.05.2024 erfolgte die endgültige Erstellung der Erschließungsanlagen "Diamantallee" und "Jadeweg" auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages. Das zu bewertende Grundstück unterliegt somit nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch. Die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) gelten ebenfalls als abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Nr. 73 Pulheim Am Auweiler Pfad" 30.06.2003 in Verbindung mit der "Nr. 73 Pulheim 1302" vom 02.11.2005 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA₂ Allgemeines Wohngebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Traufhöhe max. 7,0 m
Firsthöhe max. 11,0 m
- Satteldach, Dachneigung 30°-45°

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

- der südöstliche Grundstücksbereich ist als Fläche für Stellplätze/Garagen/Carports ausgewiesen
- je Hauseinheit¹ max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Anmerkung: Von der o.g. Festsetzung des Bebauungsplanes "Satteldächer, Dachneigung 30°-45°" wurde die Abweichung zur Errichtung des vorliegenden Pultdaches mit der Baugenehmigung vom 14.11.2008 zugelassen. Ferner wurde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch den Balkon/Dachterrasse im 1. OG (Breite 5,86 m, Tiefe 1,50 m) mit der vorgenannten Baugenehmigung Befreiung erteilt.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einer nicht unterkellerten, z.T. ein-, überwiegend zweigeschossigen Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie mit einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

¹ Anmerkung: 1 Doppelhaushälfte ist als 1 Hauseinheit definiert

Die Wohnung 1 erstreckt sich über das Erdgeschoss. Ferner ist in das Erdgeschoss eine weitere, frühere Garage^{*)} integriert.

Die Wohnung 2 erstreckt sich über das Ober- und das Staffelgeschoss. Beide Wohnungen sind von außen über einen eigenen Hauseingang zu begehen. Der Zugang zur oberen Wohnung 2 ist über eine Außentreppe zu erreichen.

^{*)}Von der, in das Erdgeschoss integrierten, früheren Garage wurde ca. 2020 aufgrund der neu installierten Wärmepumpenheizung im rückwärtigen Bereich ein Heizungsraum baulich abgeteilt, so dass der verbleibende Bereich, bei einer ohnehin nur geringen Breite von 2,28 m und einer Tiefe von 2,99 m, lediglich zum Abstellen von Fahrrädern u.dgl. ausreicht.

Gemäß der Baugenehmigung sind insgesamt drei sog. "notwendige" Stellplätze erforderlich. Da mit dem noch verbleibenden Garagenstellplatz und zwei PKW-Abstellmöglichkeiten vor den Garagentoren insgesamt drei Stellplätze in der Örtlichkeit vorhanden sind, hält der Unterzeichnete für die nachträglich umgebaute frühere Garage keinen Abschlag im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung für erforderlich.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 2010¹ fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Zweifamilien-Doppelhaushälfte

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände z.T. als Leichtbauwände

¹ Baugenehmigung vom 14.11.2008 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW (Bauvorhaben "Neubau einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage"), 1. Nachtragsgenehmigung vom 05.06.2009, Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 22.07.2009, Bescheinigung über das Ergebnis der abschließenden Fertigstellung vom 25.03.2010

² 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.

Fassade	: verklankert, im Staffelgeschoss verputzt und gestrichen
Decken	: Stahlbetondecken über den Geschossen
Treppen	: in der Wohnung 2 Betontreppe mit Granitbelag, mit einem niedrigen massiven Sockel mit Granitbelag (ohne Geländer) und mit Edelstahlhandlauf vom Ober- zum Staffelgeschoss
Dächer	: eingeschossiger Teil: Flachdach als Dachterrasse mit Fliesenbelag, zweigeschossiger Teil: Flachdach als Dachterrasse, tlw. mit Fliesenbelag mit Dichtungsschlämme, tlw. mit Estrichboden Staffelgeschoss: Pultdach mit Betondachstein-eindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, tlw. in die Decken integrierte Beleuchtungen, Türklingel- und Videoanlage im OG
Heizung	: zentrale Luftwärmepumpe (auf dem Garagendach) als Fußbodenheizung mit Pufferspeicher
Warmwasserversorgung	: über die Heizung
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster ("2/2009"), tlw. bodentief, tlw. mit abschließbaren Beschlägen
Rollläden	: Kunststoffrollläden, tlw. elektrisch betrieben

- Türen/Tore : Hauseingangstürentürelemente und sonstige Außentüren als Kunststofftüren mit Isolierglasfüllung, zur Terrasse/Dachterrasse tlw. Hebeschiebetürelemente als Kunststofftüren mit Isolierglasfüllung, Innentüren als weiß lackierte, tlw. leicht strukturierte Holztüren in Holzzargen, vereinzelt als Glastüren, elektrisch betriebenes Metallrolltor zur früheren Garage (jetzt Abstellraum)
- Isolierung : die Außenwände von Erd- und Obergeschoss sind zweischalig mit einer Kerndämmung ($d^1=10$ cm) erstellt
- die Fassade des Staffelgeschosses ist mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmege-
dämmt
- der Dachstuhl ist im Ausfachungsbereich wärmege-
dämmt ($d^1=20$ cm)
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Balkon als auskragende Betonplatte (zur Vergrößerung der Dachterrasse 2 im Staffelgeschoss); zwei (Dach-)Terrassenüberdachungen als Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplatteneindeckung; Außentreppe zur Wohnung 2 im Obergeschoss mit Granitbelag und Edelstahlgeländer, mit einem abgemauerten, darunter gelegenen, von außen zu begehenden Hausanschlussraum

¹ Anmerkung: lt. den baubehördlichen Unterlagen/Wärmeschutznachweis

Zustand : Die Zweifamilien-Doppelhaushälfte befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Klinkerfassadenbereich sind z.T. leichte Beschädigungen/Risse an der Verfugung vorhanden. Im Staffelgeschoss weist die Putzfassade z.T. leichte Risse auf. Angabegemäß verzieht sich die Hauseingangstür zur Wohnung 2 bei Wärme. V.a. die zwei Dachterrassen im Staffelgeschoss weisen z.T. Undichtigkeiten auf und auf der tlw. provisorisch aufgetragenen Dichtungsschlämme fehlt der ordnungsgemäße Bodenbelag

Im Schlafzimmer, im Gästezimmer und in der Küche des Obergeschosses sind im Wand-Decken-Bereich Feuchtigkeitsflecken vorhanden.

An der Treppe zum Staffelgeschoss ist kein Geländer vorhanden. Angabegemäß funktioniert im Duschbad die Fußbodenheizung nicht.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Zweifamilien-Doppelhaushälfte

Erdgeschoss:

Hausanschlussraum : von außen zu begehen, Granitbodenbelag,
(unterhalb der Außentreppe) Wände und Decke verputzt und gestrichen

Heizungsraum (frühere : Estrichboden, Wände und Decke verputzt und
Garage) gestrichen

Abstellraum (frühere Garage) : Estrichboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Wohnung 1

Wohn-/Esszimmer : Granitbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Terrasse

Gäste-WC : innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC und Waschtisch mit Unterschrank, Granitbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Abstell-/Hauswirtschaftsraum : innenliegend, mit Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss, Granitbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen

Kinderzimmer : Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen

Schlafzimmer : Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen

Bad : innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank, Dusche mit Glasduschabtrennung und Eckbadewanne, Granitbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Terrasse : Boden in Betonpflastersteinen, tlw. mit einer Überdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplatteneindeckung, Zugang vom Wohn-/Esszimmer

Küche : Granitbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, zum Wohn-/Esszimmer hin tlw. offen

Wohnung 2

Obergeschoss:

Wohn-/Esszimmer, mit einem abgeteilten Abstellraum unterhalb der Treppe : Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen, im Randbereich mit in die Decke integrierter Beleuchtung, Ausgang zur Dachterrasse

Gäste-WC : mit Hänge-WC und Handwaschtisch mit Unterschrank, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Leicht gehobene Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Schlafzimmer (im Plan mit "1" bezeichnet) : Vinylbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Duschbad : mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank und nahezu bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände z.T. halbhoch gefliest, z.T. raumhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Leicht gehobene Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.

Gästezimmer : Vinylbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen

Abstellraum : innenliegend, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen

- Dachterrasse : Boden gefliest, Wände mit Metallgeländer mit Milchglasausfachung, Zugang vom Wohn-/Esszimmer und von der Küche, mit einer Überdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplatteneindeckung
- Küche : Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Dachterrasse, zum Wohn-/Esszimmer hin tlw. offen
- Staffelgeschoss:
- Flur : Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Abstell-/Hauswirtschaftsraum : mit Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschluss, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen
- Schlafzimmer (im Plan mit "2" bezeichnet) : Vinylbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Dachterrasse 1 (straßenseitig)
- Duschbad : mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank und eingestellter Komplett-Eckduschkabine mit Duschcenter und Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Dachterrasse 1 (straßenseitig) : Boden mit Abdichtungsschlämme auf Fliesenbelag, z.T. mit massiver Brüstung, z.T. mit Metallgeländer mit Milchglasausfachung, Zugang vom Flur

- Bad** : mit Hänge-WC, Waschtisch, nahezu bodengleicher Dusche mit Glasduschtrennwand und großer Badewanne, Boden gefliest, Wände nahezu raumhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung.
Leicht gehobene Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Elternschlafzimmer** : Vinylbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, bis unter das Dach offen, Dachschräge mit Dachbalken, im Ausfachungsbereich verputzt und gestrichen, Ausgang zur Dachterrasse 2 (gartenseitig)
- Dachterrasse 2** (gartenseitig) : Estrichboden mit Abdichtungsschlämme, z.T. mit massiver Brüstung, z.T. mit Metallgeländer mit Milchglasausfachung, Zugang vom Elternschlafzimmer

Anmerkung: Bei den Bodenfliesen in der Wohnung 2 handelt es sich tlw. um großformatige Fliesen.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

PKW-Garage

- Fundamente** : in Beton
- Wände/Konstruktion** : massiv
- Fassade** : verklinkert
- Dach** : Flachdach, mit Kunststofffolienabdichtung
- Fußböden** : gefliest

Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: verputzt und gestrichen
Tor/Tür	: elektrisch betriebenes Metallrolltor, Kunststoffaußentür mit Isolierglasfüllung
Zustand	: Die PKW-Garage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Deckenbereich ist Feuchtigkeit vorhanden. Im unteren Außenwandbereich ist tlw. leichte Feuchtigkeit vorhanden. Angabegemäß sammelt sich bei Regen Wasser in der Garage.

4.2 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 der **Zweifamilien-Doppelhaushälfte** wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 96 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der **Garage** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

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

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten an der Zweifamilien-Doppelhaushälfte verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Leitungssysteme

- Wohnung 2: tlw. in die Decken Beleuchtung integriert (ca. 2020)

Heizungsanlage

- Luftwärmepumpe neu (ca. 2020)

Sanitärräume/Bäder

- Wohnung 2: Bäder im Obergeschoss modernisiert (ca. 2020)

Innenausbau

- Wohnung 2: tlw. Innentüren und -zargen neu (ca. 2020)
- Wohnung 2: Bodenfliesen neu (ca. 2020)
- Wohnung 2: Elektrobeschläge neu (ca. 2020)

Sonstiges

- Estrich der Dachterrasse 2 im Staffelgeschoss neu (ca. 2022)
- tlw. provisorische Abdichtung der Dachterrassen mit einer Dichtungsschlämme.

Die Art und der Umfang dieser Maßnahmen führt bei dem vorliegenden jungen Baujahr jedoch noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

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

Wertermittlungsjahr: 2024				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	2010	80 Jahre	-14 Jahre	= 66 Jahre
Garage	2010	60 Jahre	-14 Jahre	= 46 Jahre

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

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

Zweifamilien-Doppelhaushälfte (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss	$8,04*8,06+2,79*6,00+9,33*6,05$ $+6,27*1,99$	150,47 m ²
Obergeschoss	$10,83*8,06+9,33*6,05$	143,74 m ²
Dachgeschoss	$10,83*6,56+7,98*2,98$	94,83 m ²
		<hr/> 389,04 m ²

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

Beschreibung	Typ ² gem. NHK 2010		
I. Bereich eingeschossig (I-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	2.23	$6,27*1,99+2,79*2,06$	18,22 m ²
II. Bereich frühere Garage (unterkellert, II-ge- schossig, Flachdach/ flachgeneigtes Dach)	2.13	$3*2,79*6,00$	50,22 m ²
III. Bereich zweigeschossig (II-geschossig, Flachdach/flach- geneigtes Dach)	2.33	$2*((10,83-2,79)*1,56$ $+9,33*3,01+1,35*2,98)$	89,30 m ²
IV. Rest, zweigeschossig, mit Staffel- geschoss (II-ge- schossig, ausgeb. DG)	2.31	$389,04-18,22-50,22$ $-89,30$	231,30 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<hr/> 389,04 m ²

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

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

² Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppel- und Reihenendhäuser

PKW-Garage $(3,29+2,52)/2*6,00$ 17,43 m²

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

Zweifamilien-Doppelhaushälfte

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Wohnung 1, Erdgeschoss

Wohn-/Esszimmer	$2,27*1,48+2,00*0,87+0,14*3,75$ $+5,64*7,70+2,28*3,80+0,60*1,66$ $+0,58*1,56$	59,62 m ²
Gäste-WC	$1,53*1,80$	2,75 m ²
Abstell-/Hauswirtschaftsraum	$1,53*0,89+1,34*0,85$	2,50 m ²
Kinderzimmer	$1,40*0,70/2+2,98*2,96$	9,31 m ²
Schlafzimmer	$2,98*4,33+3,51*0,70+3,15*1,11$	18,86 m ²
Bad	$2,38*3,11$	7,40 m ²
Terrasse	$(2,94*6,17+3,51*2,75+1,40*2,50)/4$	7,82 m ²
Küche	$2,84*3,37+2,50*0,62$	11,12 m ²
insgesamt		<u>119,38 m²</u>

Wohnung 2

<u>Obergeschoss</u>	$1,48*1,56+1,86*2,87+5,65*5,71$	
Wohn-/Esszimmer	$+4,14*3,09-2,45*1,81-$ $0,20*0,20+0,20*1,60$	48,55 m ²
Gäste-WC	$2,55*1,24$	3,16 m ²
Abstellraum unterhalb der Treppe	$1,09*1,86-0,50*1,09-1,36*1,09/2$	0,74 m ²
Schlafzimmer	$3,47*5,72+3,44*0,66+3,00*0,68$	24,16 m ²
Duschbad	$2,36*1,66+2,11*0,70$	5,39 m ²
Gästezimmer	$3,04*4,34$	13,19 m ²
Abstellraum	$1,58*2,27$	3,59 m ²

Dachterrasse	5,37*3,22/4	4,32 m ²
Küche	2,91*3,30+2,53*0,65	11,25 m ²
<u>Staffelgeschoss</u>		
Flur	2,20*2,82-0,35*1,05-0,94*0,46	5,40 m ²
Abstell-/Hauswirtschaftsraum	1,22*1,66	2,03 m ²
Schlafzimmer	5,93*3,40	20,16 m ²
Duschbad	2,39*2,55	6,09 m ²
Dachterrasse 1	10,44*1,27/4	3,31 m ²
Bad	2,15*2,74+1,79*2,47	10,31 m ²
Elternschlafzimmer	4,14*7,43	30,76 m ²
Dachterrasse 2	(7,87*2,74+2,19*5,70)/4	8,51 m ²
insgesamt		<u>200,92 m²</u>
Zusammenfassung		
Wohnung 1	Erdgeschoss	119,38 m ²
Wohnung 2	Ober- und Staffelgeschoss	<u>200,92 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		320,30 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Zufahrt/2 Außenstellplätze in Betonpflastersteinen, Stellfläche des u.g. Holzgartenhauses in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, tlw. Lorbeerhecke zur Einfriedung
Einfriedung	: Metallgartentor, Metaldoppelstabzaun; (hälftige) Ziegelmauer als grenzständige Sichtschutzwand zum Nachbargrundstück

Sonstige Anlagen : Beet mit Kiesschüttung am "Jadeweg",
Betonpalisaden als Rasenkantensteine,
Holzgartenhaus, rückwärtiger
Grundstücksbereich als Rigole zur
Regenwasserversickerung.

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

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 13, Flurstück 2116

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der
Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das
Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser
Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 873.220,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 877.240,- 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 Pulheim, Blatt 12366 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 13, Flurstück 2116, Gebäude- und Freifläche: "Diamantallee XX" in der Größe von 411 m² wird, **ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte**, zum Wertermittlungstichtag, dem 27.06.2024 somit auf gerundet

EUR 873.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : nicht unterkellerte, z.T. ein-, z.T. zweigeschossige Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, mit einer PKW-Garage

Anschrift des Objektes : Diamantallee XX
(amtl. Hausnummer) 50259 Pulheim

Wohnlage	: gut
Baujahr	: ca. 2010
Grundstücksgröße	: 411 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 119,38 m ² Whg 1 (EG) <u>200,92 m²</u> Whg 2 (OG+Staffelgeschoss) 320,30 m ²
Grundrisseinteilung	: EG: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Abstellraum <u>Whg 1:</u> Wohn-/Esszimmer, 2 Schlaf- zimmer, Küche, Gäste-WC, Bad, Abstellraum, Terrasse <u>Whg 2:</u> OG: Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Gäste-WC, Duschbad, 2 Abstellräume, Dachterrasse StaffelG: 2 Schlafzimmer, Flur, Bad, Duschbad, Abstellraum, 2 Dach- terrassen
Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 5: Lastend auf einem hälftigen idealen Miteigentumsanteil: Nießbrauch*) lfd. Nr. 6: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils*) lfd. Nr. 7: Verfügungsbeschränkung ¹ lfd. Nr. 8: Insolvenzverfahrensvermerk ¹ lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk ¹ *) Die Belastungen durch diese Eintra- gungen in Abteilung II werden auftrags-

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

	gemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet.
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	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 17.05.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist vermietet
Miete, Vertragsbeginn	: Wohnung 1 EUR 1.350,-/Monat Bruttomiete inkl. Betriebskosten seit 01.2022
	Wohnung 2 EUR 1.500,-/Monat Bruttomiete inkl. Betriebskosten seit 11.2020
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 27.06.2024

Verkehrswert¹ : **EUR 873.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II
des Grundbuches eingetragenen
Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.08.2024

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
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- 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
- Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Vogels, Bauverlag, 4. Auflage, 1991
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

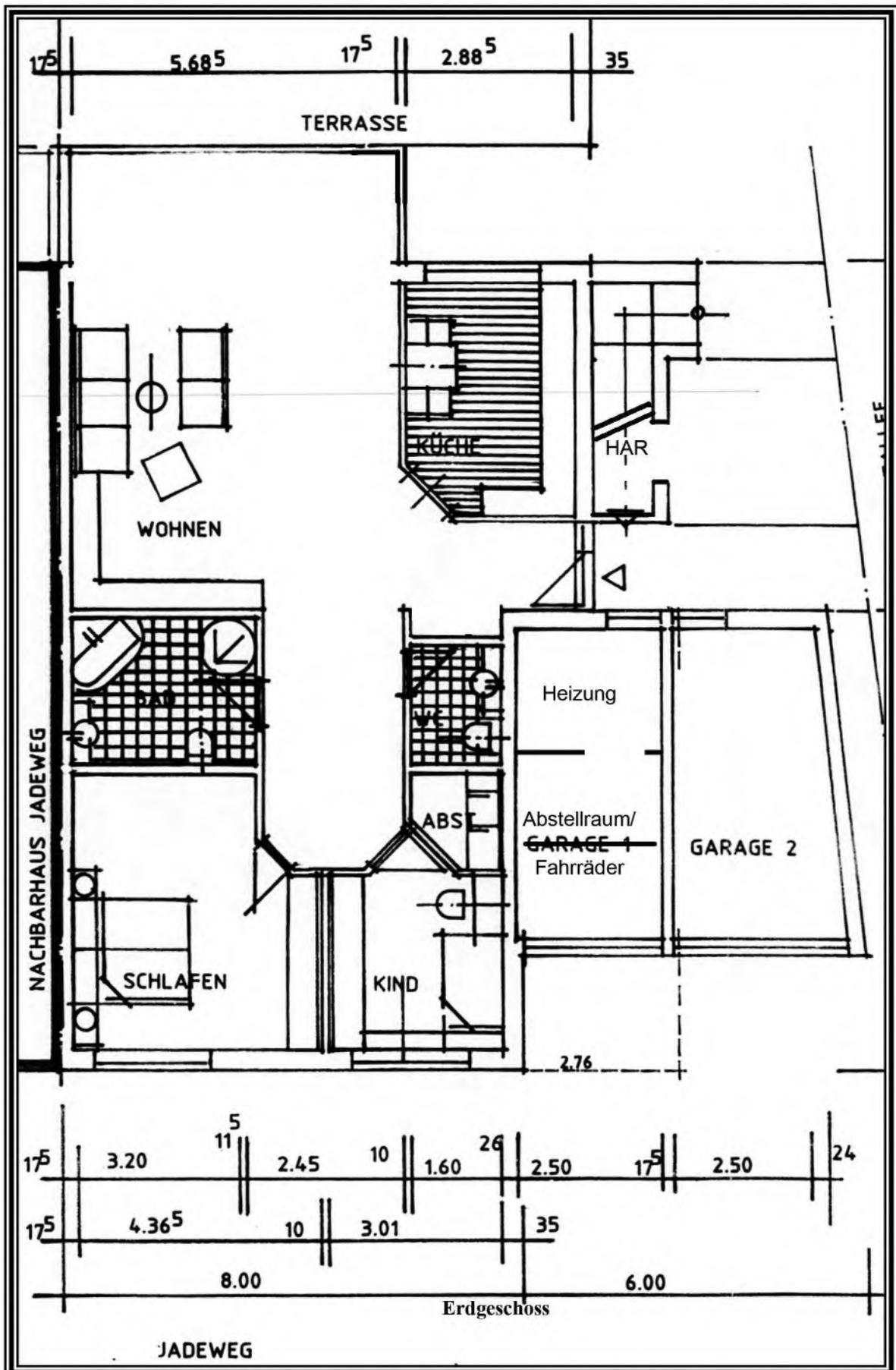
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pulheim, Blatt 12366, letzte Änderung 16.06.2023, Abdruck vom 30.04.2024
- Kopie der Bewilligungserklärung UR-Nr. 1566/2021 vom 28.10.2021 zu den in Abteilung II, lfd. Nrn. 5 und 6 eingetragenen Rechten aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Flurkarte NRW 1:1.000 des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 02.05.2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Pulheim pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim vom 13.05.2024
- Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises vom 13.05.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 14.05.2024
- Auskunft über Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenkarte aus dem Online-Portal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Anlieger- und Beitragsbescheinigung der Stadt Pulheim vom 16.05.2024

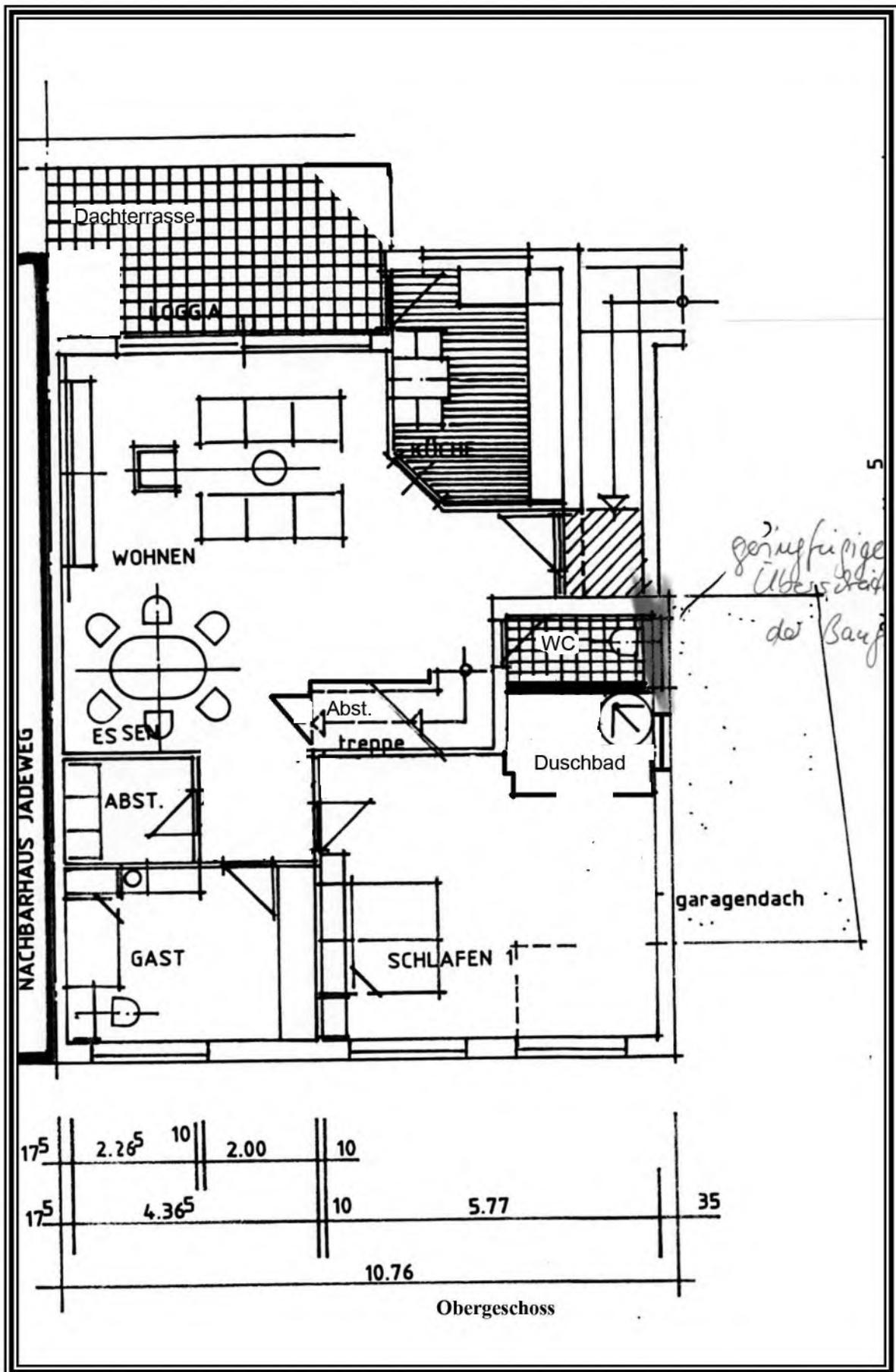
- Kopie des Bebauungsplans Nr. 73 Pulheim i.V. mit 1302 aus dem Online-Portal der Stadt Pulheim
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 17.05.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Pulheim (Stand 04.2024)

8 Anlagen

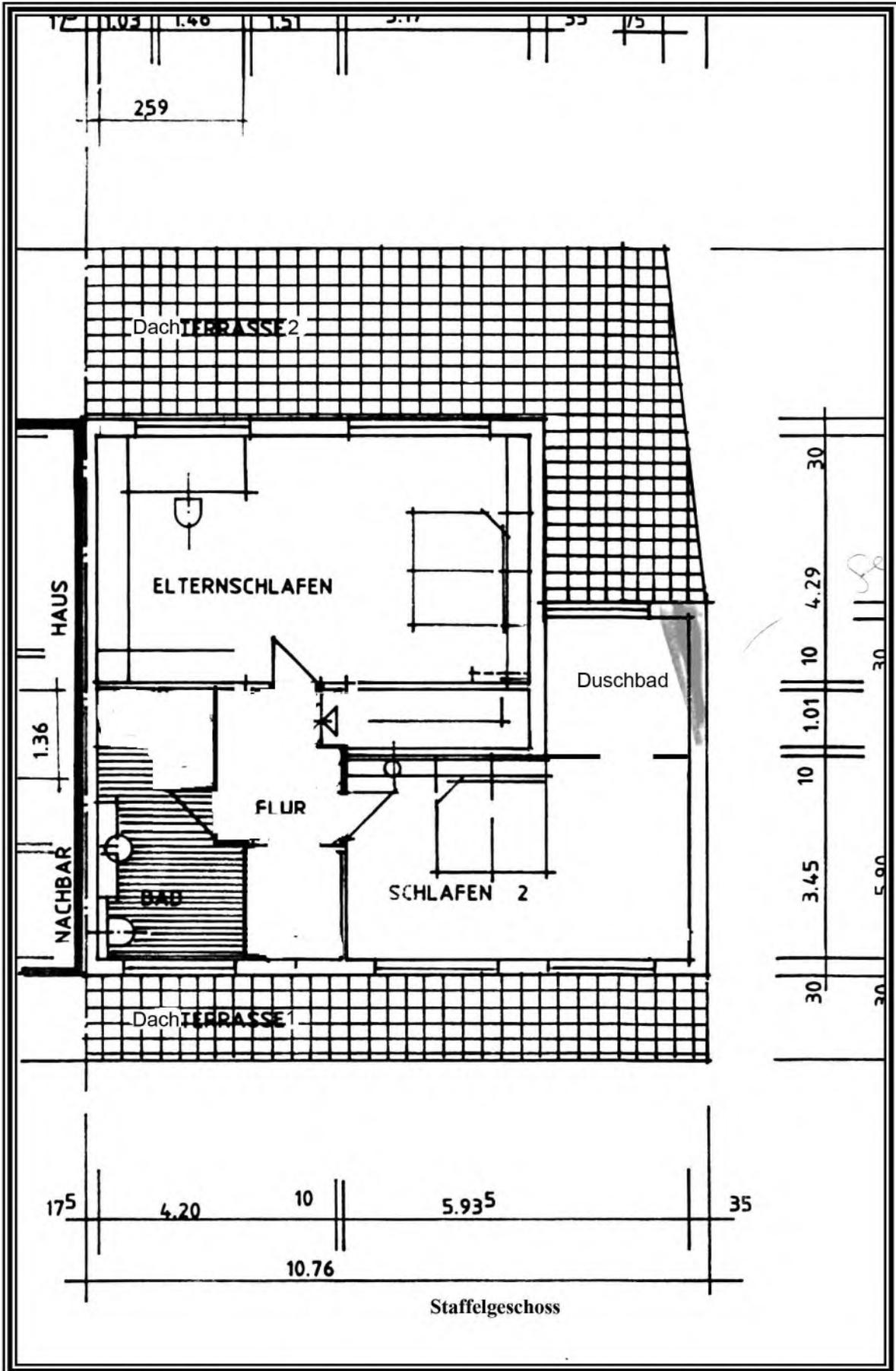
- Anlage 1 bis 15 : Lichtbilder
 - *siehe gesonderte pdf-Datei -*
- Anlage 16 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
 des Wohnhauses auf der Grundlage der
 Normalherstellungskosten (NHK 2010)
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 17 bis 19 : Grundrisse
- Anlage 20 : Auszug aus der Flurkarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 21 : Stadtplanausschnitt
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 22 : Übersichtskarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion -*



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung