

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit PKW-Garage
Mühlenstraße XX, 50259 Pulheim-Brauweiler



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Brauweiler, Mühlenstraße XX
- 32 K 27/25 -

Auftraggeberin	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 04.11.2025, eingegangen am 17.11.2025
Ortstermin am	: 21.01.2026
Wertermittlungstichtag	: 21.01.2026
Qualitätsstichtag	: 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 138.000,-

Anzahl der Ausfertigungen:	5
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	23
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	29
Anzahl der Seiten Anlagen:	7

Gutachten: 32 K 27/25 - Mühlenstraße XX, 50259 Pulheim-Brauweiler
Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine
anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	16
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Brauweiler, Flur 28, Flurstück 1600	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	17
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagenverzeichnis	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 04.11.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Brauweiler,
Blatt 6622 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit PKW-Garage
bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Brauweiler, Flur 28¹, Flurstück 1600, Gebäude- und
Freifläche: "Mühlenstraße XX" in der Größe von 166 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 21.01.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- die Eigentümer

anwesend.

¹ Flurbezeichnung gemäß Grundbuch "J"; gemäß Auskunft des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises sowie Auskunft gemäß www.tim-online.nrw.de/tim-online2 ist die aktuelle Flurbezeichnung zwischenzeitlich Flur 28

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Es wurde eine unmaßstäbliche Grundrisszeichnung angefertigt. Gemäß der Bescheinigung vom 02.12.2025 waren baubehördliche Unterlagen bei der Stadt Pulheim nicht auffindbar.

Das Objekt ist, angabegemäß seit ca. 16 Jahren, unbewohnt.

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-Brauweiler Mühlenstraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Brauweiler, Blatt 6622, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Brauweiler
Flur	: 28
Flurstück	: 1600

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größe : 166 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : keine Eintragungen vorhanden

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 02.12.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Pulheim, im Stadtteil Brauweiler, an der "Mühlenstraße", die als wenig befahrene Anliegerstraße (Einbahnstraße) anzusprechen ist. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.100 **Einwohner**. Der Stadtteil Brauweiler hat ca. 8.500 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden; umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Pulheim (ca. 6 km Entfernung) vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium in Brauweiler vorhanden. Ein weiteres Gymnasium, eine Realschule und eine Gesamtschule können im Stadtgebiet von Pulheim besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Pulheim. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 16 km entfernten Stadt Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 7 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Köln-Lövenich" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt. Die Bundesautobahn 57 ist in ca. 12 km Entfernung zu erreichen. Die Bundesautobahn 57 stellt die Verbindung Köln - Neuss dar. In ca. 5 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Frechen-Nord" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Köln - Aachen darstellt. Ein Regionalbahnhof befindet sich in der Kernstadt Pulheim, in ca. 7 km

¹ Grundbuch von Brauweiler, Blatt 6622, letzte Änderung 15.02.2006, Abdruck vom 26.03.2025

Entfernung. Eine S-Bahnhaltestelle ist in Frechen-Königsdorf (in ca. 3,5 km Entfernung) vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Köln (Zentrum) ist ca. 15 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, z.T. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, in offener Bauweise zusammen. Weiterhin ist umliegend ein Garagenhof vorhanden.

Die stark befahrene "Bernhardstraße" (Kreisstraße 25) verläuft unmittelbar nordwestlich, in ca. 10 m Entfernung.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind jedoch nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 166 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es ist zwischen ca. 9,5 m und 12 m breit und max. ca. 13,5 m tief.

Das Grundstück grenzt im Westen an die "Mühlenstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

Anmerkung: Der genaue Grenzverlauf des zu bewertenden Grundstücks mit entsprechenden Grenzpunkten in der Örtlichkeit sind nicht erkennbar. Die Dachüberstände des zu bewertenden Wohnhauses "Mühlenstraße XX" und des angrenzenden Wohnhauses "Mühlenstraße XX" (südlich angrenzendes Flurstück 2603) überlappen einander im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze gemäß der Flurkarte. Die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks weisen darauf hin, dass sie die bei einer Vermessung im Jahre 2015 in diesem Bereich festgestellten Grenzpunkte nicht anerkennen. Diese Gegebenheiten wirken sich jedoch m.E. nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

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

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 03.12.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden
Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 05.12.2025 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 zu bewertende Grundstück ist nahezu vollständig mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Garage (**Bebauung**) bebaut.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 02.12.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Mühlenstraße" als "vorhandene Anlage i.S. des § 242 Baugesetzbuch (BauGB)" gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu zahlen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 33 "Brauweiler" vom 09.02.1970 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MI Mischgebiet
- südlicher Grundstücksbereich: max. I-geschossige Bauweise
nördlicher Grundstücksbereich: zwingend II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- geschlossene Bauweise

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

- der südwestliche Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt z.T. außerhalb der Baugrenze.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Anmerkung des Unterzeichneten:

Das bestehende Wohnhaus ist älter (angabegemäß über 100 Jahre, Anbau Ende der 1950er Jahre) als der vorliegende Bebauungsplan. Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde mit Auflegung des Bebauungsplanes im Jahre 1970 vollständig überplant.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Garage bebaut.

Das Wohnhaus besteht aus einem Haupthaus und einem Anbau. Das Haupthaus ist z.T. grenzständig, im Übrigen nahezu grenzständig, nicht unterkellert, eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der Anbau ist ebenfalls grenzständig, eingeschossig mit Flachdach erstellt. Die eigentlichen Wohnräume befinden sich im Haupthaus. Im Anbau sind ein Abstellraum sowie Waschküche/Heizungsraum vorhanden. Es ist ein Kellerraum¹ unterhalb der PKW-Garage vorhanden, der nur vom Abstellraum im Anbau aus zu begehen ist. Die PKW-Garage ist z.T. offen, d.h. ohne hofseitige Trennwand, erstellt.

¹ der Kellerraum wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung (u.a. Ermittlung der Brutto-Grundfläche und Ableitung der Normalherstellungskosten) dem Wohnhausanbau zugeordnet

Baubehördliche Unterlagen sind, wie bereits erwähnt, bei der Stadt Pulheim nicht auffindbar. Die genauen Ursprungsbaufahre der Gebäude sind nicht bekannt. Das Haupthaus wurde angabegemäß vor über 100 Jahren, somit vor ca. 1926 erstellt. Der Anbau wurde angabegemäß ca. Ende der 1950er Jahre, Anfang der 1960er Jahre erstellt.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den Angaben der Eigentümer.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Decken	: z.T. Massivdecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppe mit Metallhandlauf zum Keller- raum, verschlossen durch eine Holzboden- luke, Metallausziehleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss des Haupthauses
Dächer	: Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung und Kunststoffunterspannbahn Anbau: Pultdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten ver- kleidet

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	: Wasserleitungen in Metallrohren, Heizungs- und Wasserinstallationen z.T. auf Putz, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke tapeziert. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen; 3 Kunststofföltanks à 1.000 l Fassungsvermögen
Warmwasser-versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: z.T. gefliest, z.T. Stäbchenparkettboden, z.T. Laminatbodenbelag, im Anbau und Kellerraum Estrichboden im Dachgeschoss Spanplatten
Wandbehandlung	: z.T. tapeziert, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen
Deckenbehandlung	: z.T. tapeziert, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. gestrichen
Fenster	: z.T. isolierverglaste Metall-, Kunststoff- bzw. Holzfenster, z.T. Glasbausteinfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betriebene Rollladengurte

Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Außentür des Anbaus als Holztür mit Einfachglasfüllung Innentüren z.T. als lackierte, z.T. als furnierte Holztüren in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: überwiegend durchschnittlich, z.T. nur mäßige Belichtung und Belüftung
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Überdachung zwischen Wohnhaus und Garagendach als Metallkonstruktion mit Doppelstegplatteneindeckung
Zustand	: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit an der Fassade vorhanden. Die Dachziegel sind z.T. beschädigt und angeschlagen. Die Kunststoffunterspannbahn ist z.T. gerissen. Im Gebälk des Dachstuhls ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden. Der Dachabschluss ist z.T. verwittert. Die Bitumenschweißbahnen des Pultdachanbaus sind z.T. beschädigt. Die Fenster und Außentüren sind z.T. überaltert, z.T. undicht und die Verglasungen haben z.T. Luft gezogen. In der südlichen Außenwand ist im Bad ein Fenster ohne ausreichenden Grenzabstand zur Nachbarbebauung vorhanden. Die Rollladengurte sind z.T. gerissen. Im Kellerraum sind z.T. Feuchtigkeit und großflächige Putzschäden im Wand- und Deckenbereich vorhanden. Die Metallträger der Kappendecke sind korrodiert. Die Tragfähigkeit der Deckenkonstruktion (mit darüberliegendem PKW-Stellplatz) ist überprüfungsbedürftig.

Es sind ferner z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit mit Ausblühungen und Stockflecken im Wand- und Deckenbereich vorhanden. Die Boden- und Wandbeläge weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf.

Die sanitären Einrichtungen sind überaltert und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Der Heizkessel ist außer Betrieb. Die Heizkörper sind überaltert. Aufgrund des langen Leerstandes sind die Installationen überprüfungsbedürftig.

Es ist z.T. Unrat vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus:

Kellergeschoss: Keller-/Tankraum

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad
Anbau mit Abstellraum und Heizungsraum/Waschküche.

Das nicht ausgebaute Haupthaus-Dachgeschoss hat eine lichte Raumhöhe von ca. 2,16 m und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Es sind gefangene Räume vorhanden. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt z.T. nur ca. 2,15 m. Der Anbau, mit dort gelegenem Abstellraum und Heizungsraum/Waschküche, ist nur von außen zu begehen.

PKW-Garage

Die PKW-Garage ist zum Wohnhaus bzw. dem Zugang hin offen, d.h. ohne seitliche Außenwand erstellt. Sie bietet Platz für einen PKW. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : gefliest

Dach	: Pultdach als Holzkonstruktion mit Wellasbestzementplatten eingedeckt, mit Holzdachflächenfenster
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußboden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: z.T. gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
Tor	: Metallschwingtor
Zustand	: Die PKW-Garage befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Metallschwingtor ist z.T. korrodiert. Es sind z.T. Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Das Holzdachflächenfenster ist morsch. Anmerkung: Wie schon beim Wohnhaus erwähnt, ist die Tragfähigkeit der Decke über dem Kellerraum für die Nutzung als PKW-Stellplatz überprüfungsbedürftig.

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

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025² für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

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

In der jüngeren³ Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus lediglich wenige wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**
Einfamilienhaus

Fenster/Außentüren:	- einzelner Austausch der Fenster
Leitungssysteme:	- Erneuerung des Elektroverteilerkastens angabegemäß ca. im Jahre 2000.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses. Das Haupthaus ist, wie bereits erwähnt, über 100 Jahre alt. Der Anbau wurde, wie ebenfalls bereits erwähnt, vor ca. 65 Jahren erstellt. Für die weitere Wertermittlung wird das mittlere Alter des Wohnhauses insgesamt sachverständig auf "älter 80 Jahre" (somit vor 1946) geschätzt.

In Anlehnung an Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), I. (2.) der ImmoWertV schätzt der Unterzeichnete sachverständig "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" (3-4 Modernisierungspunkte), so dass gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Tabelle b zu Anlage 2 die verlängerte, modifizierte Restnutzungsdauer auf 20 Jahre geschätzt wird.

An der PKW-Garage erfolgten keine relevanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Restnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf 10 Jahre geschätzt.

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

² Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht ist zum Wertermittlungsstichtag, dem 21.01.2026, noch nicht veröffentlicht.

³ 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.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND), die fiktiven¹ Baujahre sowie die **Restnutzungsdauern (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2026				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1966 (g)	80 Jahre	-60 Jahre	= 20 Jahre
PKW-Garage	1976 (g)	60 Jahre	-50 Jahre	= 10 Jahre

(g)=geschätzt

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277²

Einfamilienhaus (gemäß Aufmaß und Flurkarte)

Kellergeschoss³ $3,56 \cdot 5,50 + 1,35 \cdot 2,44$ 22,87 m²

Erdgeschoss $5,05 \cdot 12,55$ 87,82 m²
 $+ (1,21 + 3,42) / 2 \cdot (6,70 + 5,65) / 2$
 $+ (3,45 + 3,80) / 2 \cdot 2,80$

Dachgeschoss $5,05 \cdot 12,55$ 63,38 m²

Brutto-Grundfläche insgesamt 174,07 m²

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 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.

³ Der Kellerraum unterhalb der Garage wird bei der weiteren Wertermittlung dem Wohnhaus zugeordnet.

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

Beschreibung	Typ ¹ gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (grenzständig, nicht unterkellert, I- geschossig, nicht ausgeb. DG)	2.22	63,38*2	126,76 m ²
II. Anbau (grenzständig, unterkellert, I- geschossig, Flach geneigtes Dach)	2.03	22,87*2	45,74 m ²
III. Anbau (grenzständig, nicht unterkellert, I- geschossig, flach geneigtes Dach)	2.23	$(1,21+3,42)/2*(6,70+5,65)/2$ $+(3,45+3,80)/2*2,80-22,87$	1,58 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			174,08 m ²
<u>PKW-Garage</u> (gemäß Aufmaß)		$(2,80+3,03)/2*6,42$	18,71 m ²

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	1,99*2,31	4,60 m ²
Wohnzimmer	4,40*3,39-0,29*0,28	14,83 m ²
Bad	2,00*1,89	3,78 m ²
Küche	3,22*4,56-0,15*0,46	14,61 m ²
Schlafzimmer	3,08*4,50	13,86 m ²
Wohnfläche insgesamt		51,68 m ²

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, da nahezu grenzständig

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zugang/Hofffläche in Betonplatten
- Einfriedung : massive Begrenzungsmauer mit Metalltür
zwischen Wohnhaus und PKW-Garage.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt.

Anmerkung: Das Grundstück ist, wie bereits erwähnt, nahezu vollständig bebaut, so dass Garten- oder Freiflächen, bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Brauweiler, Flur 28, Flurstück 1600

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 137.522,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 137.385,- 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 Brauweiler, Blatt 6622 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Brauweiler, Flur 28, Flurstück 1600, Gebäude- und Freifläche: "Mühlenstraße XX" in der Größe von 166 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 21.01.2026, somit auf gerundet

EUR 138.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Brauweiler, Flur 28, Flurstück 1600, bebaut mit einem grenzständigen Einfamilienhaus, bestehend aus einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau, sowie mit einer unterkellerten PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Mühlenstraße XX 50259 Pulheim-Brauweiler
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt Haupthaus unbekannt Anbau (vermutl. ca. 1960) unbekannt PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 166 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 51,68 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Keller-/Tankraum EG: Haupthaus mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele und Bad Anbau mit Abstellraum und Heizungsraum/Waschküche DG: Speicher
Eintragungen in Abt. II	: keine Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor

Überbauten/Eigengrenz-
überbauungen : laut Flurkarte bzw. Luftbild nicht
vorhanden

Anmerkung: Die Dachüberstände der
Wohnhäuser "Mühlenstraße XX" und
"Mühlenstraße XX" (südlich angrenzendes
Flurstück 2603) überlappen einander
teilweise.

Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden

Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim
vom 18.12.2025 ist das Objekt nicht mit
öffentlichen Mitteln gefördert und
unterliegt somit keiner Wohnungsbindung

Nutzung des Objektes : leerstehend

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweise : Die Flurbezeichnung lt. Grundbuch "J"
weicht von der Flurbezeichnung gemäß
Katasteramt "28" ab.

Der Grenzverlauf zum südlich
angrenzenden Flurstück 2603 ist in der
Örtlichkeit aufgrund fehlender
Grenzmarkierungen nicht erkennbar.

Baubehördliche Unterlagen zum Objekt
sind bei der Stadt Pulheim nicht
auffindbar.

Wertermittlungstichtag : 21.01.2026

Verkehrswert : EUR 138.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 02.04.2026

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

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

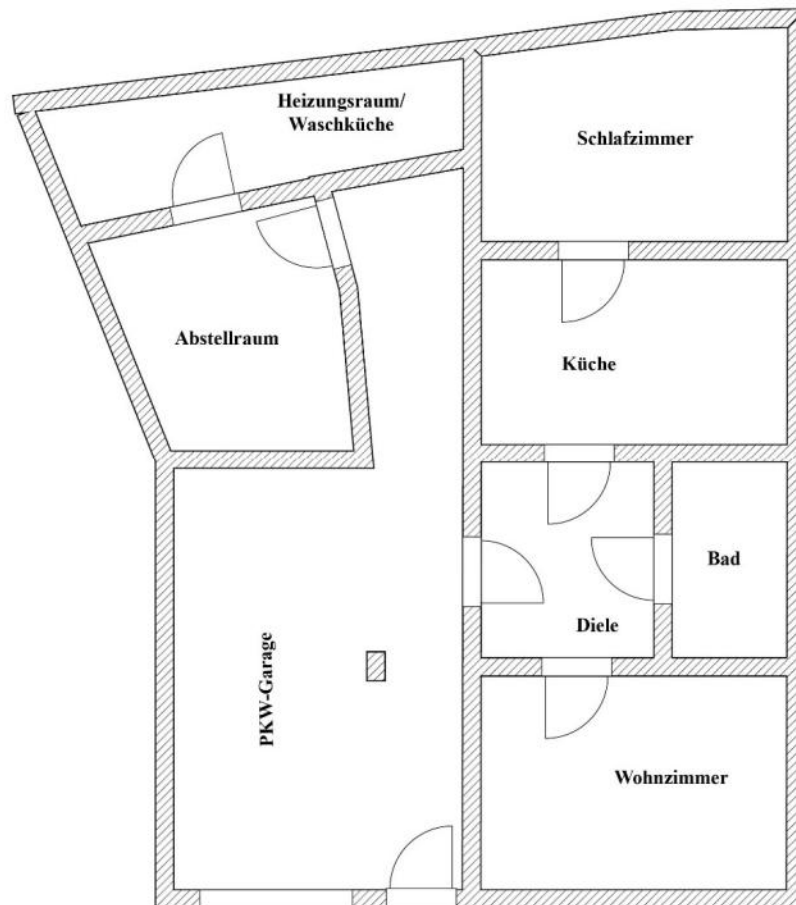
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Brauweiler, Blatt 6622, letzte Änderung 15.02.2006, Abdruck vom 26.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Pulheim
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Pulheim
- 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)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- siehe gesonderte pdf-Datei -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 2	: Grundriss
Anlage 3 bis 4	: Auszüge aus der Flurkarte - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 5	: Luftbild - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 6	: Stadtplanausschnitt - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 7	: Übersichtskarte - nicht Bestandteil der Internetversion -

Anlage 2



Grundriss Erdgeschoss