

# Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

---

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

## Verkehrswertgutachten

über das Zweifamilienhaus  
Martin-Vetten-Straße XX, 50126 Bergheim-Glesch



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Glesch, Martin-Vetten-Straße XX  
- 32 K 28/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Auftrag vom : 14.10.2025 eingegangen am 14.11.2025  
Ortstermin am : 09.01.2026  
Wertermittlungsstichtag : 09.01.2026  
Qualitätsstichtag : 09.01.2026

**Verkehrswert : EUR 361.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 5  
(davon 1 für den Sachverständigen)  
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 23  
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 14  
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 32 K 28/25 - Martin-Vetten-Straße XX, 50126 Bergheim-Glesch  
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)	12
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 Glesch, Flur 12, Flurstück 431	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Sachwertverfahren	18
5.3	Ertragswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagenverzeichnis	23

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.10.2025 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Glesch, Blatt 965  
eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Glesch, Flur 12, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche:  
"Glesch, Martin-Vetten-Straße XX" in der Größe von 519 m<sup>2</sup>

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Freitag, den 09.01.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden  
Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde teilweise aufgemessen.  
Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht  
durchgeführt. Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht  
möglich. Auch Teile der Außenanlagen waren von der Straße aus nicht  
einsehbar und konnten daher nicht in Augenschein genommen werden.

Das Wohnhaus besteht aus einem Altbau und einem Anbau. Baubehörd-  
liche Unterlagen zum Anbau waren bei der Stadt Bergheim trotz  
mehrfacher Nachfrage nicht auffindbar. Das Gutachten ist nach den von  
außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen

zum Altbau erstellt worden. In den, den baubehördlichen Unterlagen des Altbaus entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden die Anbauten unmaßstäblich eingezeichnet.

Der Anbau des Wohnhauses ist noch nicht abschließend fertiggestellt. Das Wohnhaus ist vermutlich z.T. vom Eigentümer selbst genutzt und z.T. 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.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt	: 50126 Bergheim-Glesch Martin-Vetten-Straße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Glesch, Blatt 965, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
Gemarkung	: Glesch
Flur	: 12
Flurstück	: 431
Größe	: 519 m <sup>2</sup>

---

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

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>2</sup>

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 03.12.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand von Bergheim-Glesch, an einer Straßenecke der "Martin-Vetten-Straße", ca. 250 m vom Ortskern von Glesch entfernt. Die "Martin-Vetten-Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Einbahnstraße) anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.500 **Einwohner**. Der ländlich/dörfliche Stadtteil Glesch hat ca. 2.000 Einwohner.

**Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Bergheim (ca. 7 km Entfernung) sowie in Bedburg (ca. 4,5 km Entfernung).

An **Bildungseinrichtungen** sind ein Kindergarten sowie eine Grundschule in Glesch vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule sowie zwei Gymnasien im Stadtgebiet von Bergheim besucht werden.

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

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. In ca. 4 km Entfernung befindet sich die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg bzw. Bedburg - Neuss - Düsseldorf befindet sich ebenfalls in ca. 150 m Entfernung.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Glesch, Blatt 965, letzte Änderung 11.08.2025, Abdruck vom 18.08.2025

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

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend ein Garagenhof sowie, auf der gegenüberliegenden Seite der o.g. Bahnstrecke, eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Die o.g. Bahnstrecke verläuft unmittelbar südwestlich, nur durch die "Martin-Vetten-Straße" von dem zu bewertenden Grundstück getrennt. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 519 m<sup>2</sup> groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südwesten mit einer Länge von ca. 42 m und im Südosten mit einer Breite von ca. 12 m jeweils an die "Martin-Vetten-Straße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 24.11.2025 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 25.11.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Die "Erft" verläuft nordöstlich, in ca. 550 m Entfernung. Der "Elsdorfer Fließ" verläuft südwestlich, in ca. 650 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

---

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (**Bebauung**) bebaut.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 24.11.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Martin-Vetten-Straße" als erstmalig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

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

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern z.T. in offener, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend ein Garagenhof sowie, auf der gegenüberliegenden Seite der o.g. Bahnstrecke, eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Der nordwestliche Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten bebaubar, z.B. mit einem weiteren Wohnhaus. Das zu bewertende Grundstück wird daher im Rahmen der weiteren Wertermittlung in zwei Teilflächen aufgeteilt.

---

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

Anmerkung:

Die in der Liegenschaftskarte (siehe Anlage 5) verzeichnete PKW-Garage ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Das Wohnhaus ist, vermutlich beginnend ca. im Jahre 2020, erweitert worden. Diese Erweiterungen sind noch nicht abschließend eingemessen und in die Liegenschaftskarte eingezeichnet. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch (unmittelbar nach Fertigstellung) einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

#### 4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Altbau sowie einem nordwestlichen Anbau und einen südwestlichen Hauseingangsanbau. Der als Doppelhaushälfte errichtete Altbau ist einseitig angebaut, unterkellert, eingeschossig mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss<sup>1</sup> erstellt.

Der Anbau ist unterkellert, zweigeschossig mit Flachdach erstellt. Das Kellergeschoss des Anbaus ist durch Geländeabböschung bzw. Stützwände z.T. offen erstellt.

Es ist ferner ein eingeschossiger Hauseingangsanbau mit einem Flachdach, vermutlich als Dachterrasse, vorhanden.

Der Altbau stellt vermutlich die Wohnung 1 dar. Die Wohnung 2 befindet sich vermutlich im Anbau.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde der Altbau ca. im Jahre 1954<sup>2</sup> (**Baujahr**) fertiggestellt. Mit dem Bau des rückwärtigen Anbaus sowie des Hauseingangsanbaus wurde vermutlich ca. im Jahre 2020<sup>3</sup> begonnen. *Gem. Auskunft der Stadt Bergheim vom 19.02.2026 ist das Bauvorhaben zwar aktenkundig<sup>4</sup>; jedoch sind entsprechende Bauunterlagen trotz mehrfacher Nachfrage seitens des Unterzeichneten nicht auffindbar. Die damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken werden im Rahmen der*

---

<sup>1</sup> straßen- und gartenseitige Dachgauben, Giebelfenster etc.

<sup>2</sup> Gebrauchsabnahmeschein vom 18.06.1954 zur **Baugenehmigung** Nr. 212/1953 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses")

<sup>3</sup> Anmerkung: Gemäß historischen Luftbildern von 2019 und 2021. Ferner weist die RWE Power AG in ihrem Anschreiben auf einen "Bauantrag zur Wohnhauserweiterung im Jahre 2020" hin.

<sup>4</sup> Vermerk gemäß Auskunft der Stadt Bergheim zum Vorhaben "Umbau und Erweiterung des EFH zu Wohnhaus mit 2 WE, Errichtung von 2 Stellplätzen"

*weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag wertmindernd berücksichtigt.*

Das Bauvorhaben ist noch nicht abschließend fertiggestellt. Die von außen erkennbaren, geschätzten Fertigstellungskosten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>1</sup> fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen des Altbaus.

### **Zweifamilienhaus**

#### Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Wärmedämmverbundsystem, z.T. unbehandelt, Sockel des Altbaus z.T. in Ziegelsteinen
- Decken : vermutlich z.T. Massivdecken, z.T. Holzbalkendecken
- Treppen : vermutlich Betontreppe zum Kellergeschoss, Holztreppe zu den oberen Geschossen; vermutlich Bodenleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dächer : Altbau: Satteldach mit beschichteten Betondachsteinen eingedeckt  
Anbau: Flachdach vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt; Ortgang mit Blech verkleidet  
Hauseingangsanbau: Flachdach, vermutlich als Dachterrasse, mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, mit massiver Brüstung

---

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

- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt vermutlich mit Metallverkleidung und Metallabdeckung
- Ausbau  
Installation : Wasserleitungen vermutlich in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg.  
Erdgeschoss  
"Altbau" : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne oder Dusche, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Erdgeschoss  
"Anbau" : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne oder Dusche, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Heizung : vermutlich ölbefeuerte<sup>1</sup> Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasser-versorgung : vermutlich dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
- Fußböden : vermutlich z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag  
im Kellergeschoss vermutlich Estrichboden
- Wandbehandlung : vermutlich z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Es ist ein Heizöl-Einfüllstutzen an der Fassade des "Altbaus" vorhanden.

- Deckenbehandlung : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief, z.T. mit Metall-Absturzsicherungen  
im Kellergeschoss z.T. Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden
- Türen : Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung  
Innentüren vermutlich als Holztüren in Holz- zargen  
im Kellergeschoss vermutlich z.T. als Metall- türen
- Isolierung : die Außenwände der Anbauten sind mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert
- Belichtung und Belüftung : vermutlich gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : 2 Dachgauben mit Metallverkleidung; Hauseingangstreppe; vermutlich Kelleraußentreppe in Beton mit Metallgeländer
- Zustand : Das Zweifamilienhaus 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 das Zweifamilienhaus in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Es sind z.T. Beschädigungen und Risse sowie Feuchtigkeit an der Fassade vorhanden.

Ferner sind die Anbauten, wie bereits erwähnt, noch nicht abschließend fertiggestellt. Es sind nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten noch folgende **Fertigstellungsarbeiten** vorhanden: Der Fassadenputz fehlt teilweise. Die Fenster, ehemaligen Fensteröffnungen und die Hauseingangstür sind z.T. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Eine Hauseingangstreppe ist nur provisorisch erstellt. Die Außenfensterbänke und Fallrohre der Dachentwässerung fehlen teilweise.

### **Grundrisseinteilung:**

Altbau (gemäß Bauunterlagen):

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Flur und Waschküche

Erdgeschoss: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Spind, Diele und Bad

Dachgeschoss: 2 Zimmer und Flur

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

### Anbau:

Angaben zur Grundrissanordnung des Anbaus können aufgrund fehlender Bauunterlagen und mangels erfolgter Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

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

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

Art der baulichen Anlage <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025<sup>1</sup> für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Der Altbau wurde, wie bereits erwähnt, ca. 1954 erstellt. Das Objekt wurde, wie ebenfalls bereits erwähnt, beginnend ca. im Jahr 2020 um die Anbauten erweitert. Zur Ermittlung der **Restnutzungsdauer (RND)** des Wohnhauses insgesamt werden im Folgenden die jeweiligen Restnutzungsdauern des Altbaus und der Anbauten ermittelt und nach dem Verhältnis der jeweiligen Brutto-Grundflächen (BGF) gewichtet. Für die Anbauten wird hierbei das Fertigstellungsjahr 2026<sup>2</sup> angenommen.

In der jüngeren<sup>3</sup> Vergangenheit erfolgten am Altbau nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**:

Altbau:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Dach:               | - Erneuerung der Dacheindeckung und der Dachentwässerungen<br>- Einbau der rückwärtigen Dachgaube<br>- Vergrößerung der straßenseitigen Dachgaube |
| Fenster/Außentüren: | - Austausch der Fenster   |
| Außenwände:         | - Anstrich der Fassade  |

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND). Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) des Altbaus unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>4</sup>:

---

<sup>1</sup> Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht ist zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.01.2026, noch nicht veröffentlicht.

<sup>2</sup> hierbei Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre = Restnutzungsdauer 80 Jahre

<sup>3</sup> Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

<sup>4</sup> gemäß Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Altbau:

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

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 Baujahr = 1954 Gebäudealter = 72 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 72 Jahre =>	+ 6	+ 15	+ 25	+ 37	+ 49
<b>gewählte RND-Verlängerung:</b>	<b><u>+ 18</u></b>				

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer des Altbaus, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2026					
	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	modifizierte Restnutzungsdauer (RND)
Altbau	1954	80 Jahre	-72 Jahre	+18 Jahre (I+M)	= 26 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

Nach dem Verhältnis der jeweiligen Brutto-Grundflächen (BGF) ergibt sich eine gewichtete Restnutzungsdauer des Wohnhauses von 47 Jahren<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> über Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Bauunterlagen und Aufmaß aus Flurkarte/Luftbild gewichtete Restnutzungsdauer (RND):

$$\text{gewichtete RND 47 Jahre} = \frac{\text{Altbau } 198,78 \text{ m}^2 * 26 + \text{Anbau } 123,15 \text{ m}^2 * 80 + \text{Hauseingangsanbau } 8,12 \text{ m}^2 * 80}{330,05 \text{ m}^2}$$

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung das fiktive<sup>1</sup> Baujahr sowie die Restnutzungsdauer des Wohnhauses insgesamt, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2026				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	modifizierte Restnutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1993 <sup>(g)</sup>	80 Jahre	-33 Jahre	<b>= 47 Jahre</b>

(g)=geschätzt

## 4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>2</sup>

<u>Zweifamilienhaus</u> (gemäß Bauunterlagen (Altbau) bzw. Flurkarte/Luftbild (Anbauten))		
Kellergeschoss	Altbau 8,13*8,15 Anbauten +6,94*6,36-0,91*3,39	107,31 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Altbau 8,13*8,15 Anbauten +6,94*6,36-0,91*3,39 +5,44*1,55-1,04*0,30	115,43 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Anbauten 6,94*6,36-0,91*3,39	41,05 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Altbau 8,13*8,15	66,26 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt		330,05 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

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

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

Beschreibung	Typ <sup>1</sup> gem. NHK 2010		
I. Altbau (einseitig angebaut, unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	2.01	66,26*3	198,78 m <sup>2</sup>
II. Anbau (einseitig angebaut, unterkellert, II-geschossig, Flachdach)	2.13	41,05*3	123,15 m <sup>2</sup>
III. Hauseingangsanbau (einseitig angebaut, nicht unterkellert, I-geschossig, Flachdach)	2.23	5,44*1,55-1,04*0,30	8,12 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt			<hr/> 330,05 m <sup>2</sup>

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

#### Zweifamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen bzw. Flurkarte/Luftbild)

#### Wohnung 1, Altbau

#### Erdgeschoss

Diele		3,60 m <sup>2</sup>
Bad		3,66 m <sup>2</sup>
Küche		12,67 m <sup>2</sup>
Spind		1,36 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		13,24 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		13,20 m <sup>2</sup>
insgesamt		<hr/> 47,73 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Flur		3,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,65*3,90-3,63*0,30-1,40*1,00/2	12,45 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Zimmer 2	$7,25*1,30+3,50*5,80-7,25*0,30$ $-3,70*1,00/2-2,00*0,30$ $-1,27*1,00/2$	$24,47 \text{ m}^2$
insgesamt		$40,52 \text{ m}^2$

#### Wohnung 2, Anbau

Wie schon zuvor erwähnt, konnte das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden und es liegen auch keine weiteren Bauunterlagen des Anbaus mit der vermutlich dort gelegenen Wohnung 2 vor. Daher wird zur Schätzung der Wohnfläche der Wohnung 2 davon ausgegangen, dass die Wohnfläche ca. 80 v.H. der Brutto-Grundfläche beträgt.

Erdgeschoss	$(6,94*6,36-0,91*3,39)*0,8$	$32,84 \text{ m}^2$
Obergeschoss	$(6,94*6,36-0,91*3,39)*0,8$	$32,84 \text{ m}^2$
Wohnfläche Wohnung 2 insgesamt (gerundet)		$\text{ca. } 66 \text{ m}^2$

#### Zusammenfassung:

Wohnung 1, Altbau	$47,73+ 40,52$	$88,25 \text{ m}^2$
Wohnung 2, Anbau		$\text{ca. } 66 \text{ m}^2$
Wohnfläche insgesamt		$154,25 \text{ m}^2$

#### **4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: 2 PKW-Außenstellplätze in Betonplatten
Eingrünung	: z.T. Gehölze, Stockausschlag
Einfriedung	: z.T. provisorischer Metall-Bauzaun
Sonstiges	: Holzgartenhaus.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die vorhandenen Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Ein ordnungsgemäßer Hausgarten ist nicht angelegt. Es sind z.T. Baumaterial (Fliesen, Dachziegel etc.) gelagert sowie diverser Unrat und Baustellenabfälle vorhanden.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Glesch, Flur 12, Flurstück 431**

### **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 401.006,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 392.695,- 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, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 360.905,- (EUR 401.006,-\*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Glesch, Blatt 965 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Glesch, Flur 12, Flurstück 431, Hof- und Gebäudefläche: "Glesch, Martin-Vetten-Straße XX" in der Größe von 519 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 09.01.2026, somit auf gerundet

**EUR 361.000,-**

geschätzt.

## **6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertendes Objekt : einseitig angebautes Zweifamilienhaus, bestehend aus einem unterkellerten, eingeschossigen Altbau mit ausgebautem Dachgeschoss und einem unterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach sowie einem eingeschossigen Hauseingangsanbau

Anschrift des Objektes : Martin-Vetten-Straße XX  
(amtl. Hausnummer) 50126 Bergheim-Glesch

Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1954    Altbau Baubeginn    Anbauten vermutlich ca. 2020
Grundstücksgröße	: 519 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	: 88,25 m <sup>2</sup> Whg 1 (Altbau, gemäß Bauunterlagen) <u>66,00 m<sup>2</sup></u> Whg 2 (Anbau, geschätzt) 154,25 m <sup>2</sup> gesamt
Grundrisseinteilung, Altbau (gemäß Bauunterlagen)	: KG: 3 Kellerräume, Flur, Waschküche EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Spind, Diele, Bad DG: 2 Zimmer, Flur Zur Grundrisseinteilung des Anbaus können aufgrund fehlender Bauunterlagen und mangels Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.11.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung des Objektes	: eine Whg vermutlich selbst genutzt, die zweite Whg vermutlich vermietet

- Mieter, Miete, Nebenkostenvorauszahlungs-  
pauschale, Beginn des  
Mietverhältnisses : zu evtl. vorhandenen Mietverhältnissen  
können keine Angaben gemacht werden
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird vermutlich kein Ge-  
werbebetrieb 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 Gegeben-  
heiten und, bezogen auf den Altbau, nach  
den baubehördlichen Unterlagen erstellt  
worden.  
Auch Teile der Außenanlagen konnten  
nicht in Augenschein genommen werden.
- Baubehördliche Unterlagen zum Anbau  
sind bei der Stadt Bergheim nicht auffind-  
bar.
- Wertermittlungsstichtag : 09.01.2026
- Verkehrswert** : **EUR 361.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 23.03.2026

W. Otten

## 7 Literatur / Unterlagen

### Literatur

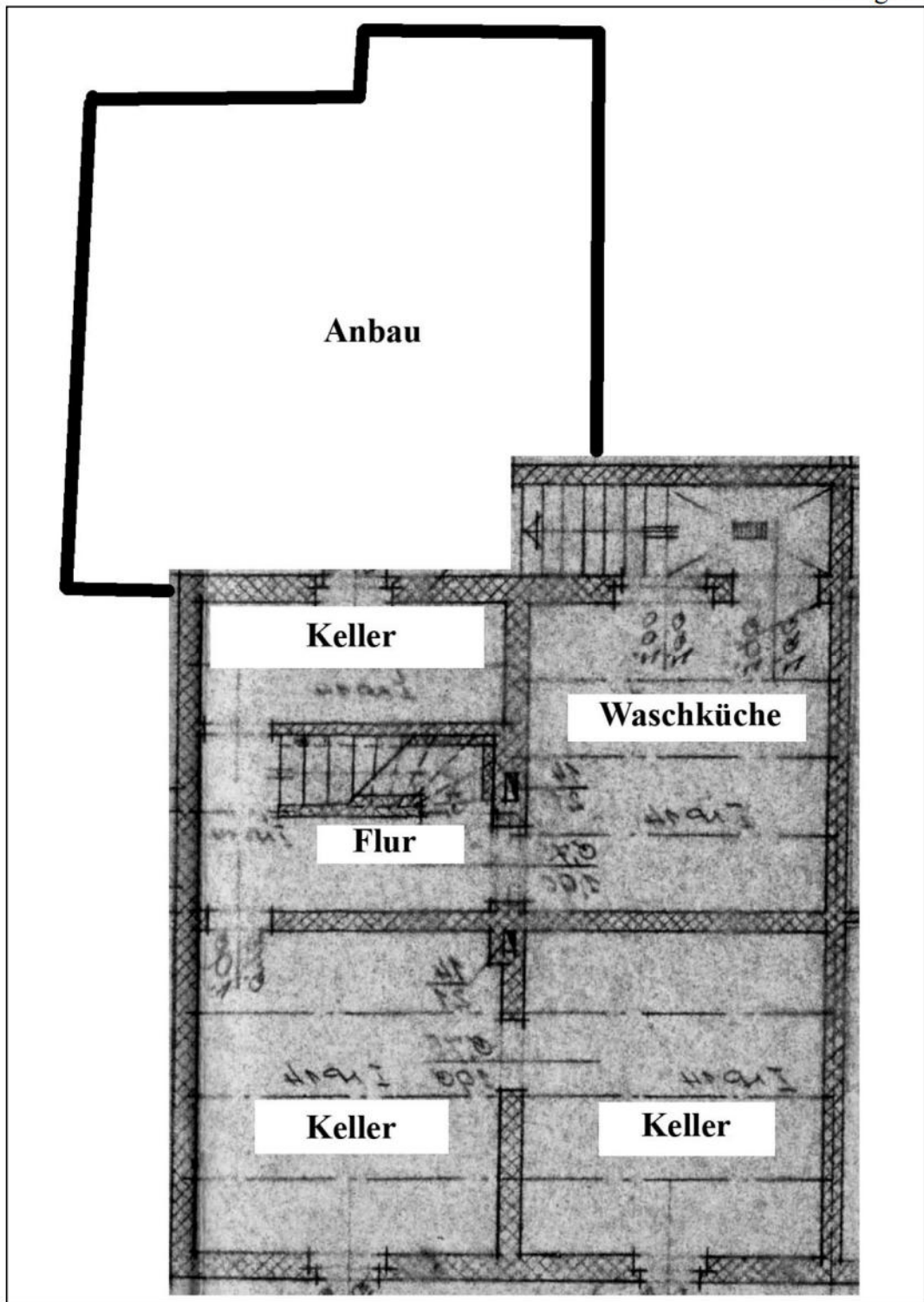
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (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 Glesch, Blatt 965, letzte Änderung 11.08.2025, Abdruck vom 18.08.2025
- 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](http://www.tim-online.nrw.de))
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bergheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz ([denkmal.nrw](http://denkmal.nrw)) und Liste der Baudenkmäler der Stadt Bergheim ([www.bergheim.de/stadtraum/wohnen-und-bauen/denkmalenschutz\\_20744.php](http://www.bergheim.de/stadtraum/wohnen-und-bauen/denkmalenschutz_20744.php))

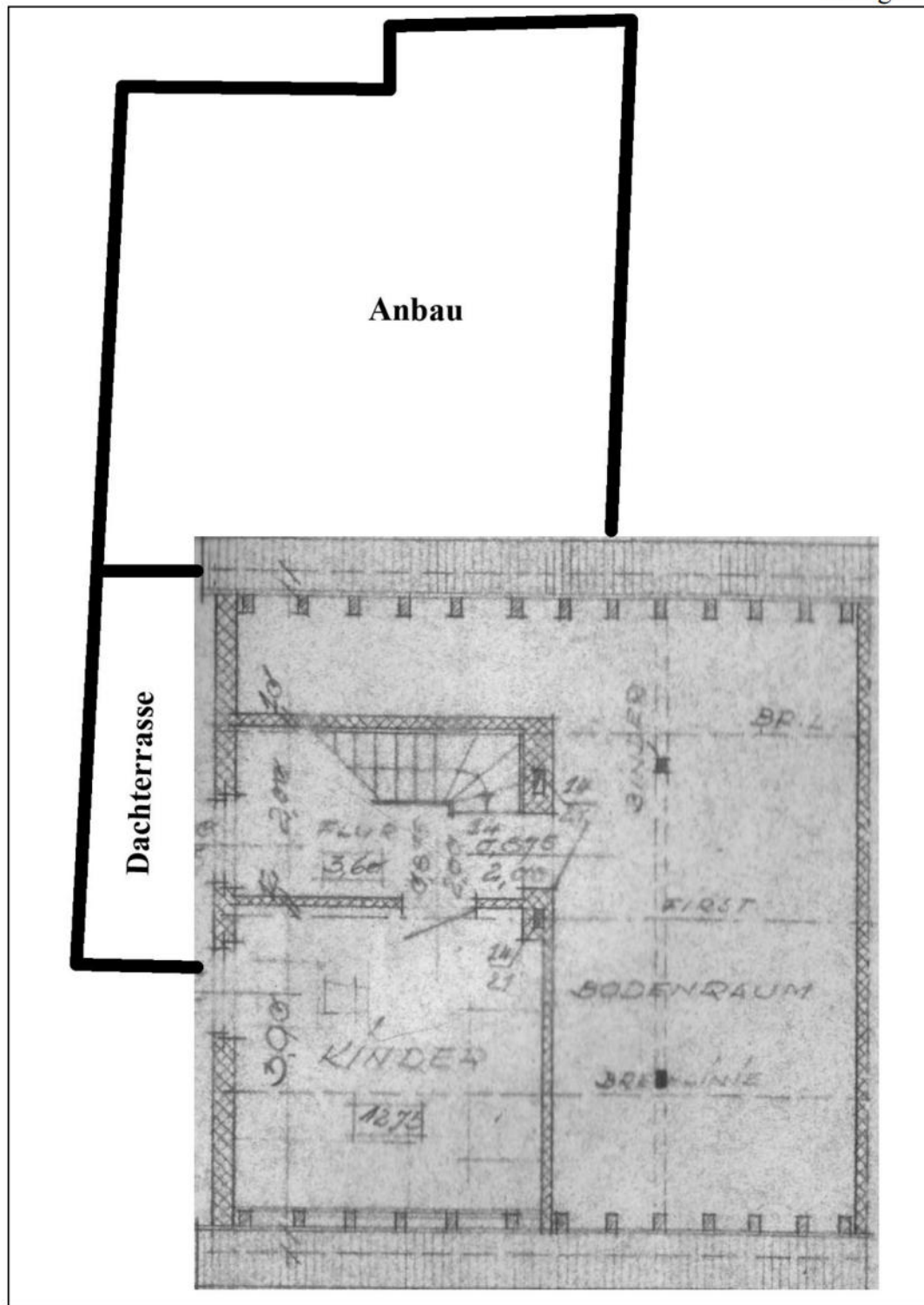
## **8 Anlagenverzeichnis**

Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 2 bis 4	: Grundrisse
Anlage 5	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 6	: Luftbild - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 8	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -



Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Ober-/Dachgeschoss