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 mit PKW-Garage (Flurstück 250)
und das unbebaute Grundstück (Flurstück 251)
Ringstraße XX, 50189 Elsdorf-Esch

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Esch, Ringstraße XX u.a.
- 32 K 39/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim		
Auftrag vom	: 31.10.2024, eingegangen am 13.11.2024		
Ortstermin am	: 17.01.2025		
Wertermittlungsstichtag	: 17.01.2025		
Qualitätsstichtag	: 17.01.2025		
Verkehrswert	**: EUR**	**492.000,-**	(Flurstück 250)
	EUR	**8.400,-**	(Flurstück 251)
	EUR	**500.400,-**	

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.1.1	Grundstück Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 250	5
3.1.2	Grundstück Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 251	6
3.2	Lage der Grundstücke	7
3.3	Beschreibung der Grundstücke	8
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 250	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Sachwertverfahren	19
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 251	21
6.1	Bodenwertermittlung	21
6.2	Verkehrswertermittlung	21

7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
8	Literatur / Unterlagen	25
9	Anlagen	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 31.10.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Esch, Blatt 1218 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Ringstraße XX" in der Größe von 555 m², bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit PKW-Garage und

- Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 251, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Ringstraße XX" in der Größe von 72 m², unbebaut

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 17.01.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Die Eigentümerin wurde über die Nachteile, die mit der fehlenden Innenbesichtigung verbunden sind, schriftlich informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:
- die Eigentümerin des Objektes.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde von der Eigentümerin verweigert. Auch Teile der Außenanlagen konnten nicht in Augenschein genommen werden. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die Wohnung 1 im Erdgeschoss sowie die PKW-Garage werden vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt. Zur Nutzung der Wohnung 2 im Dachgeschoss sind, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und fehlender Auskünfte der Eigentümerin, keine Angaben möglich. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass kein Mietverhältnis besteht.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Grundstück Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 250

Stadt	:	50189 Elsdorf-Esch Ringstraße XX
Amtsgericht	:	Bergheim
Grundbuch von	:	Esch, Blatt 1218, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	:	Esch
Flur	:	3
Flurstück	:	250
Größe	:	555 m²
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1]	:	lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk[2]
Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 26.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.1.2 Grundstück Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 251

Stadt	:	50189 Elsdorf-Esch Ringstraße XX
Amtsgericht	:	Bergheim
Grundbuch von	:	Esch, Blatt 1218, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
Gemarkung	:	Esch
Flur	:	3
Flurstück	:	251
Größe	:	72 m²
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1]	:	lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk[2]

[1] Grundbuch von Esch, Blatt 1218, letzte Änderung 04.09.2024, Abdruck vom 20.11.2024
[2] Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 26.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Das zu bewertenden Flurstück 250 liegt in Elsdorf-Esch, an der Straßenecke "Ringstraße" und "Starenweg", ca. 400 m vom Ortskern von Esch entfernt. Das zu bewertende Flurstück 251 liegt an dem "Starenweg" und grenzt unmittelbar an das Flurstück 250. Die "Ringstraße" und der "Starenweg" sind als wenig befahrene Anliegerstraßen anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Elsdorf hat einschließlich aller Stadtteile ca. 22.600 Einwohner. Der Stadtteil Esch hat ca. 2.600 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Elsdorf (ca. 1,5 km entfernt) vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in Esch vorhanden. Eine Gesamtschule kann in Elsdorf besucht werden. Gymnasien sind in Bedburg sowie in Bergheim (jeweils ca. 9 km Entfernung) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Elsdorf. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 5,5 km Entfernung befindet sich die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die Auffahrt "Elsdorf" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Aachen - Köln - Olpe darstellt, ist ca. 10,5 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof (Regionalbahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg) befindet sich in Bergheim-Zieverich, in ca. 6,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung.
Köln (Zentrum) ist ca. 39 km entfernt.

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

Der Tagebau "Hambach" befindet sich südwestlich, in ca. 1 km Entfernung. Zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Das zu bewertende Flurstück 250 ist 555 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 19,5 m an die "Ringstraße" und im Nordwesten mit einer Breite von ca. 26 m an den "Starenweg". Das zu bewertende Flurstück ist max. ca. 27 m tief. Es grenzt ferner im Südwesten an das ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende Flurstück 251.

Das zu bewertende Flurstück 251 ist 72 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 3,5 m an den "Starenweg". Es grenzt ferner im Nordosten mit einer Breite von ca. 21 m an das ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende Flurstück 250.

Die beiden Flurstücke 250 und 251 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit.

Die Grundstücke sind 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 22.11.2024 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 25.11.2024 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Der "Escher Fließ" verläuft südöstlich in ca. 75 m Entfernung. Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Flurstück 250 ist mit einem Zweifamilienhaus und mit einer PKW-Garage, bebaut. Ferner ist ein Holzgartenhaus vorhanden, welches bis auf das Flurstück 251 überbaut ist. Im Übrigen ist das Flurstück 251 unbebaut und wird als Teil des Hausgartens des angrenzenden Flurstücks 250 genutzt. Für die weitere Wertermittlung wird ein Abschlag für das Versetzen des Gartenhauses, ganz auf das Flurstück 250, berücksichtigt.

Das zu bewertende Flurstück 250 hat Wasser-, Strom-, Gas-[2] und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 26.11.2024 sind die Erschließungsanlagen erstmalig hergestellt. Für die vorliegenden Grundstücke sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Einmalige Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen in der Stadt Elsdorf nicht an. 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. 40 "Esch - An der Wiesenstraße" vom 17.04.1980 weist für die zu bewertenden Grundstücke folgende Gegebenheiten aus:
- WA Allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- offene Bauweise
- Dachneigung 35°/45°.

Es handelt sich somit um baureifes Land, wobei das Flurstück 251 aufgrund der Größe und Breite nur eingeschränkt selbstständig bebaubar (z.B. Stellplatz, Garage) ist.

[1] NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
[2] vorhandene Gasanschluss-Plakette an der Wohnhausfassade

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: Teile der Außenanlagen insbesondere Teile der Grundstückseinfriedung des zu bewertenden Flurstücks 250 reichen gemäß der Flurkarte in Verbindung mit dem Luftbild bis auf das nördlich angrenzende, öffentliche, Flurstück 203 (Teil des "Starenweg"), so dass die tatsächliche Grundstücksgrenze in diesem Bereich nicht dem Verlauf der Einfriedung entspricht. Die damit verbundenen Unsicherheiten und Kosten (mögliche Rückbauverpflichtung bzw. Versetzen der Einfriedung) werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

4 Baubeschreibung

Das Flurstück 250 ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten[1], eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Garage bebaut.

Das genaue Ursprungsbaujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude zwischen 1977[2] und 1988[3] erstellt. Das Dachgeschoss wurde gemäß des Schlussabnahmescheins aus dem Jahre 1988 zu einer eigenständigen, zweiten, Wohneinheit ausgebaut. Im Jahre 1989[4] wurde dieser Dachgeschossausbau zu einer eigenständigen Wohnung nachträglich, baubehördlich, genehmigt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird für die Gebäude das Baujahr 1988 angenommen.

---

[1] der Bereich der Loggia im Erdgeschoss ist gemäß den baubehördlichen Unterlagen nicht unterkellert

[2] Baugenehmigung vom 05.01.1977, AZ 62484 A, Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage", Rohbauabnahmeschein vom 31.01.1985

[3] Schlussabnahmeschein vom 03.11.1988

[4] Baugenehmigung vom 19.04.1989, AZ 63/880958F, Bauvorhaben "Änderung des Dachgeschosses", Schlussabnahmeschein vom 16.01.1990

Die Wohnung 1 befindet sich im Erdgeschoss; die Wohnung 2 befindet sich im Dachgeschoss.

Die folgende Baubeschreibung[1] fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Zweifamilienhaus

Rohbau

Fundamente	:	in Beton
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	mit Klinkern verblendet, Sockel verputzt und gestrichen
Decken	:	vermutlich z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	:	vermutlich Betontreppen zum Keller- und Dachgeschoss
Dach	:	versetztes Satteldach mit Betondachsteineindeckung; Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet
Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	:	ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet

Ausbau

Installation	:	vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren

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

Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss Wohnung 1	:	Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne Duschbad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Dusche vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Dachgeschoss Wohnung 2	:	Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Dusche oder Badewanne, 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 erdgasbefeuerte[1] Warmwasser-zentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser-versorgung	:	vermutlich über die Heizung
Fußböden	:	vermutlich z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Kunststeinboden, z.T. Laminatboden in den Sanitärräumen: vermutlich gefliest im Kellergeschoss: vermutlich z.T. gefliest, z.T. Estrichboden

[1] aufgrund vorhandener Erdgasanschluss-Plakette an der Fassade

Wandbehandlung	:	vermutlich z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert in den Sanitärräumen: vermutlich z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen im Kellergeschoss: vermutlich gestrichen
Deckenbehandlung	:	vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert im Kellergeschoss: vermutlich unbehandelt
Fenster	:	isolierverglaste Holzfenster; im Kellergeschoss Metallgitterfenster
Rollläden	:	Kunststoffrollläden
Türen	:	Hauseingangstürelement als Holztür mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen, im Kellergeschoss vermutlich z.T. Metalltüren, z.T. feuerhemmend
Beleuchtung und Belüftung	:	vermutlich durchschnittlich
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	:	massives, fünfstufige, Hauseingangstreppe mit Natursteinbelag und Metallhandlauf; Kunststoffkellerlichtschächte mit Metallabdeckung; vermutlich massive Kelleraußentreppe 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 durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es ist z.T. Feuchtigkeit im Sockelbereich vorhanden. Der Natursteinbelag der Hauseingangstreppe ist z.T. beschädigt und lose. Die Hauseingangstür und die Fenster sind z.T. verwittert. Das Holzgeländer der Loggia (DG) ist verwittert.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen):
Kellergeschoss: 2 Flure, 5 Kellerräume, Heizungsraum und Tankraum
Erdgeschoss: Treppenhausflur
Wohnung 1: 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, 2 Bäder, Abstellraum und Loggia
Dachgeschoss: Treppenhausflur
Wohnung 2: Wohnzimmer, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Loggia

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

PKW-Garage

Fundamente	:	massiv
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	mit Klinkern verblendet
Dach	:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung; Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet

Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußboden	:	vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	:	vermutlich gestrichen
Deckenbehandlung	:	vermutlich unbehandelt
Tor	:	Metallschwingtor
Zustand	:	Die PKW-Garage konnte, wie bereits erwähnt, ebenfalls nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Garage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Lackierung des Metallschwingtors ist z.T. abgeplatzt.

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Zweifamilienhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 96 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.
Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf 60 Jahre geschätzt.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren[1] Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, nicht bekannt.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND), die fiktiven[2] Baujahre sowie die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
Wohnhaus	1988 (g)	80 Jahre	-37 Jahre	**= 43 Jahre**
PKW-Garage	1988 (g)	60 Jahre	-37 Jahre	**= 23 Jahre**

(g)=geschätzt

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277[3]

Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoss	15,66*14,41-9,25*4,75	181,72 m²
Erdgeschoss	15,74*14,49-6,87*4,75	195,44 m²
Dachgeschoss	15,74*14,49-6,87*4,75	195,44 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt		572,60 m²

[1] vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

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

[3] 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[1] gem. NHK 2010		
I. Wohnhaus (freistehend, unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.01	(15,66*14,41-9,25*4,75)+ (15,74*14,49-9,25*4,75)*2	549,99 m²
II. Wohnhaus, Loggia (EG)-Bereich (freistehend, nicht unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.21	2,38*4,75*2	22,61 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt			572,60 m²
PKW-Garage (lt. Bauunterlagen)		3,37*6,00	20,22 m²

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

Zweifamilienhaus
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)
Wohnung 1, Erdgeschoss

Diele	5,00*2,32+1,32*2,25 +1,32*2,20	17,47 m²
Wohnzimmer	5,00*6,50	32,50 m²
Esszimmer	5,00*3,50	17,50 m²
Küche	2,75*5,00-0,44*1,06	13,28 m²
Schlafzimmer	4,50*4,50	20,25 m²
Bad	2,25*3,00	6,75 m²
Abstellraum	1,00*2,82	2,82 m²
Duschbad	1,50*1,17+2,12*1,32	4,55 m²
Kinderzimmer	3,74*5,00	18,70 m²

[1] Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Loggia	4,75*2,37/4	2,81 m²
Wohnung 1 insgesamt		136,63 m²

Wohnung 2, Dachgeschoss

Diele	4,06*4,12+0,62*1,00+1,25*0,62 -2,32*1,12/2	16,82 m²
Bad	2,80*2,00+2,00*0,71/2	6,31 m²
Wohnzimmer	3,51*3,63+4,37*2,92+2,25*0,71 -2,25*0,71/2-3,62*0,71/2	25,02 m²
Küche	2,63*3,51-0,71*2,63/2	8,30 m²
Kinderzimmer	4,42*4,76-4,42*1,14/2*2	16,00 m²
Loggia	1,50*4,76/4	1,79 m²
Gästezimmer	1,12*2,12+2,74*1,57+1,25*2,12 -1,12*2,12/2	8,14 m²
Schlafzimmer	3,75*3,94-1,14*3,75/2	12,64 m²
Wohnung 2 insgesamt		95,02 m²

Zusammenfassung

Wohnung 1 (EG)	136,63 m²
Wohnung 2 (DG)	95,02 m²
Wohnfläche insgesamt	231,65 m²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 250

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Zufahrt in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Hecken

Einfriedung	:	Sockelmauer mit Pfeilern, z.T. mit aufstehendem Holzzaun (teilweise, wie bereits erwähnt, auf das angrenzende Flurstück 203 reichend); z.T. Holzsichtschutzzaun
Sonstige Anlagen	:	Holzgartenhaus, z.T. auf das Flurstück 250 überbaut (siehe Punkt 3.3)

Flurstück 251

Eingrünung	:	Rasen, Gehölze, Hecken
Einfriedung	:	Sockelmauer mit Pfeilern mit aufstehendem Holzzaun; z.T. Holzsichtschutzzaun

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Sockelmauer vorhanden. Der Holzzaun und der Holzsichtschutzzaun sind z.T. morsch. Das Holzgartenhaus ist z.T. verwittert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 250

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.4 Verkehrswertermittlung

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

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

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

Einem Sachwert in Höhe von EUR 547.108,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 543.726,- 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 492.397,- (EUR 547.108,- *0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Esch, Blatt 1218 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 250, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Ringstraße XX" in der Größe von 555 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.01.2025, somit auf gerundet

EUR 492.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 251

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 8.424,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Esch, Blatt 1218 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 251, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Ringstraße XX" in der Größe von 72 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.01.2025, somit auf gerundet

EUR 8.400,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	:	Grundstück Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 250, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Garage Grundstück Gemarkung Esch, Flur 3, Flurstück 251, unbebaut (siehe "Überbau" und Hinweis")
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	:	Ringstraße XX 50189 Elsdorf-Esch
Wohnlage	:	durchschnittlich
Baujahre	:	ca. 1988 Zweifamilienhaus ca. 1988 PKW-Garage
Grundstücksgrößen	:	555 m² Flurstück 250 72 m² Flurstück 251
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	:	136,63 m² Wohnung 1, Erdgeschoss 95,02 m² Wohnung 2, Dachgeschoss 231,65 m² insgesamt
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	:	KG: 2 Flure, 5 Kellerräume, Heizungsraum und Tankraum EG: Treppenhausflur Wohnung 1: 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Diele, 2 Bäder, Abstellraum und Loggia DG: Treppenhausflur Wohnung 2: Wohnzimmer, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Loggia
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	:	ein Holzgartenhaus ist von Flurstück 250 bis auf das Flurstück 251 überbaut (siehe "Hinweis"). Anmerkung: Teile der Außenanlagen sowie Teile der Grundstückseinfriedung des zu bewertenden Flurstücks 250 reichen gemäß der Flurkarte in Verbindung mit dem Luftbild bis auf das nördlich angrenzende, öffentliche, Flurstück 203 (Teil des "Starenweg").
Denkmalliste	:	keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Elsdorf vom 21.11.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	:	Die Wohnung 1 im Erdgeschoss sowie die PKW-Garage werden vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt. Zur Nutzung der Wohnung 2 im Dachgeschoss sind, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und fehlender Auskünfte der Eigentümerin, keine Angaben möglich
Mieter, Miete, Nebenkostenvoraus-zahlungspauschale, Beginn des Mietver-hältnisses	:	nicht bekannt
Gewerbebetrieb	:	in den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör	:	es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Hinweise	:	eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. die Flurstücke 250 und 251 grenzen unmittelbar aneinander und bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Sie sollten daher aus Sicht des Unterzeichneten zusammen veräußert werden. Anmerkung: bei einer getrennten Veräußerung muss das überbaute Holzgartenhaus versetzt werden.
Wertermittlungsstichtag	:	17.01.2025

Verkehrswerte

Flurstück 250	:	**EUR 492.000,-**
Flurstück 251	:	**EUR 8.400,-**
		EUR 500.400,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 18.02.2025

W. Otten

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

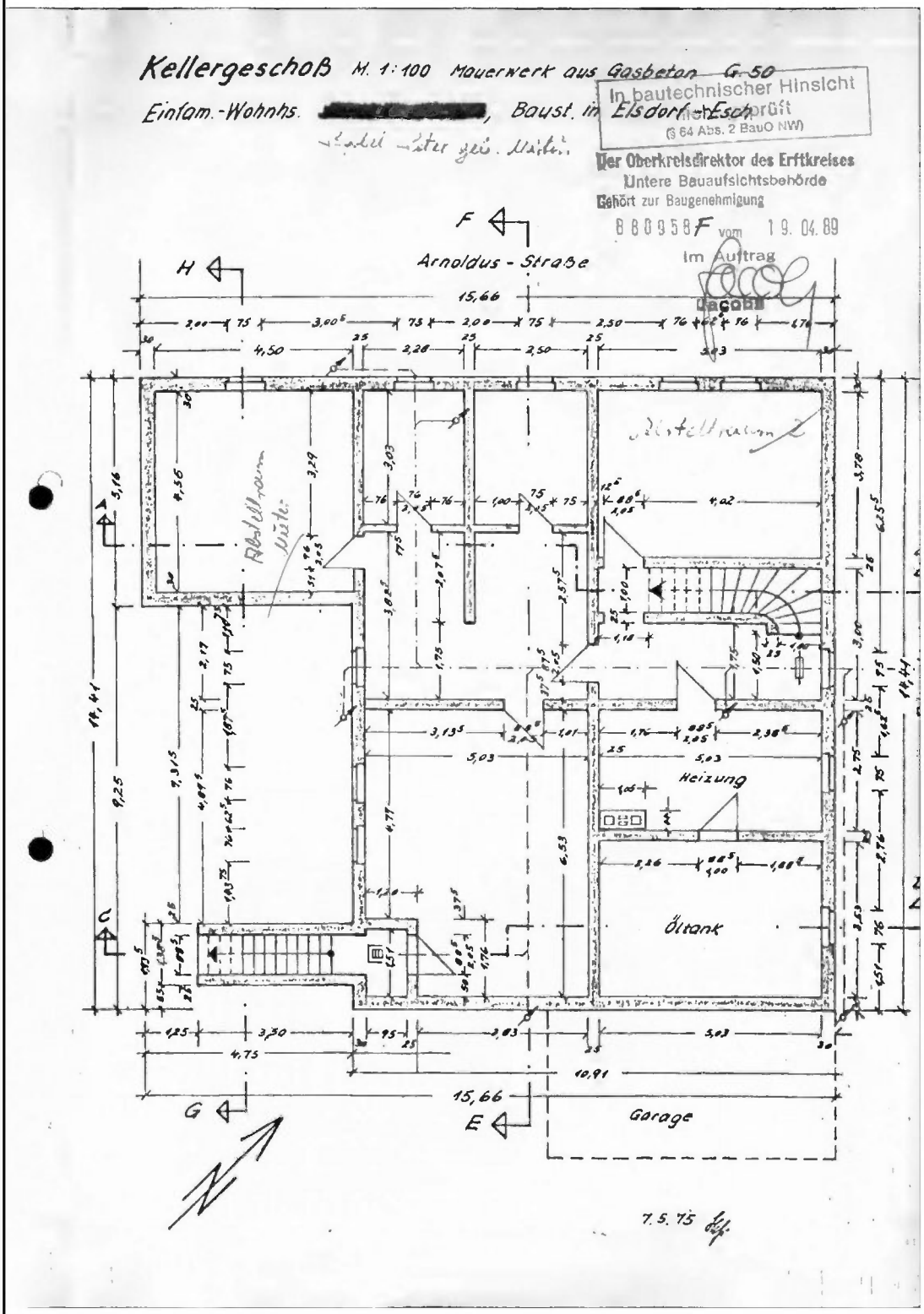
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Esch, Blatt 1218, letzte Änderung 04.09.2024, Abdruck vom 20.11.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 25.11.2024
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Elsdorf im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Elsdorf vom 26.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 22.11.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 25.11.2024
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Elsdorf vom 26.11.2024
- 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 Elsdorf vom 21.11.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Elsdorf (Stand 11.2024)

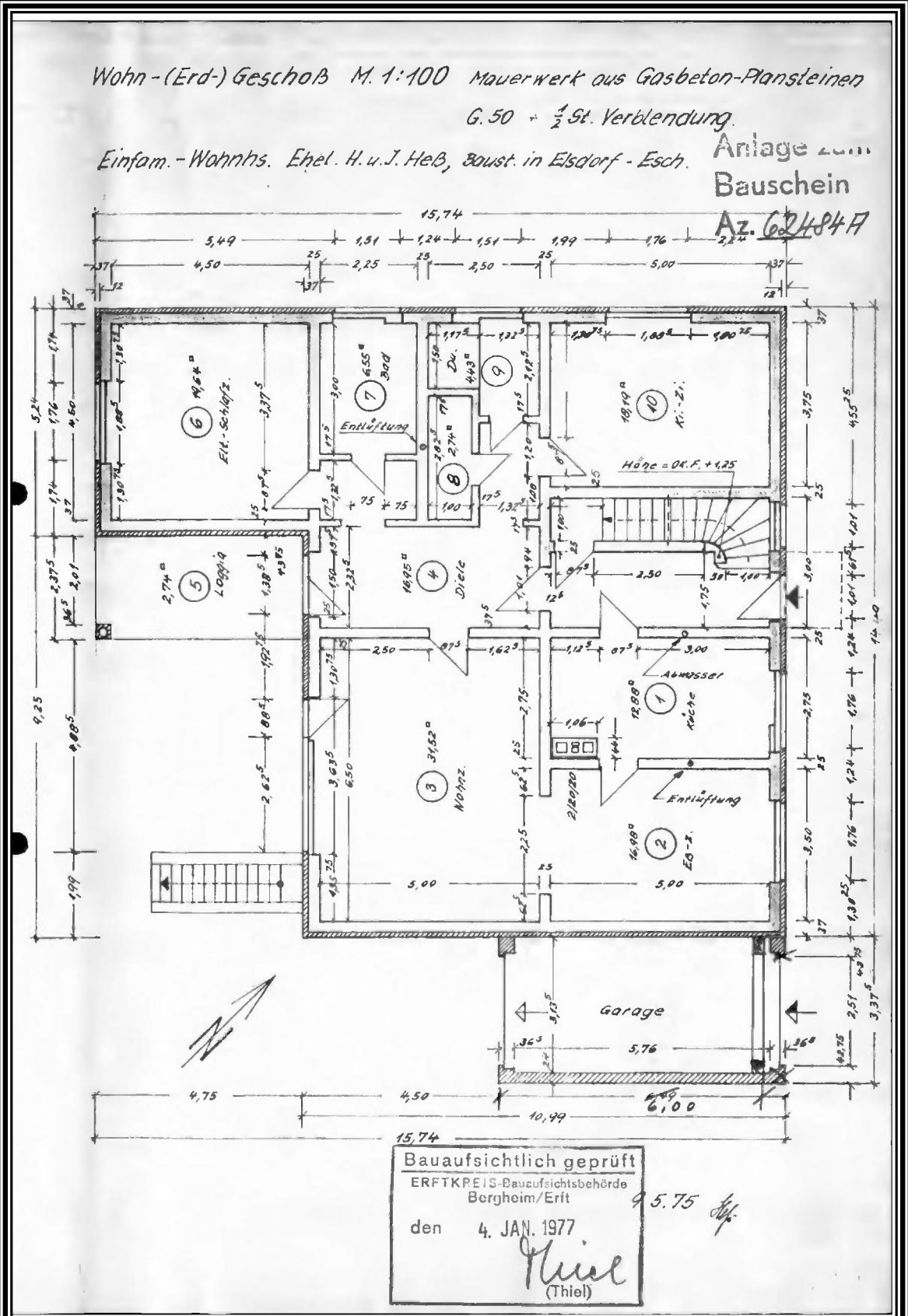
9 Anlagen

Anlage 1 bis 6	: Lichtbilder *- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 7	: Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 8 bis 10	: Grundrisse
Anlage 11	: Auszug aus der Flurkarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 12	: Luftbild *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 13	: Stadtplanausschnitt *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 14	: Übersichtskarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*



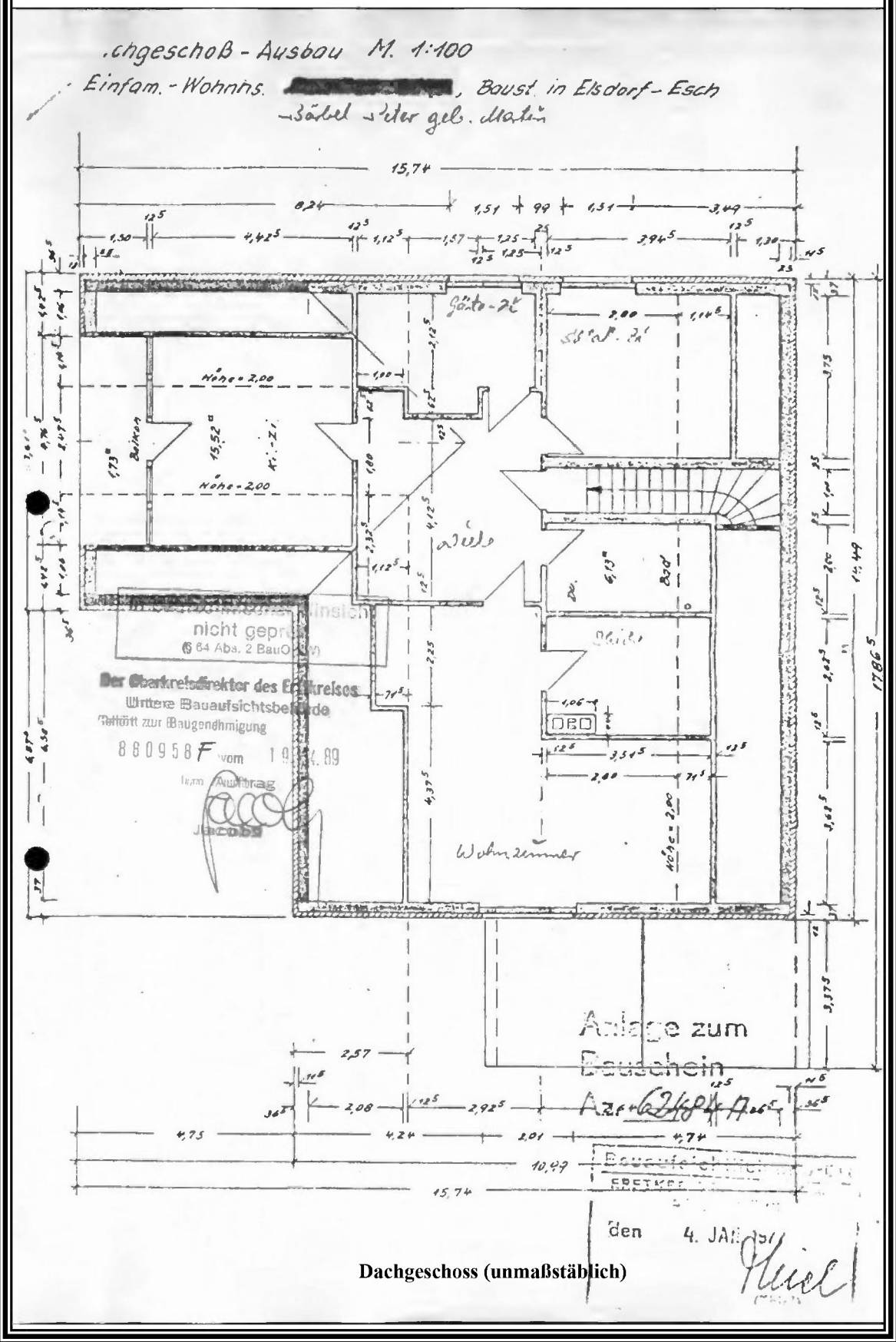
Kellergeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



Dachgeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung