

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 Einfamilien-Fertighaus mit PKW-Garage
Braunfeldsmühle XX, 50129 Bergheim-Glessen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 41/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 10.03.2025, eingegangen am 20.03.2025
Ortstermin am	: 28.05.2025
Wertermittlungsstichtag	: 28.05.2025
Qualitätsstichtag	: 28.05.2025
Verkehrswert¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	: EUR 618.000,-
Wert der PV-Anlage	: EUR 11.000,-
Anzahl der Ausfertigungen: (davon 1 für den Sachverständigen)	6
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	23
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	17
Anzahl der Seiten Anlagen:	9

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Gutachten: 32 K 41/24 - Braunfeldsmühle XX, 50129 Bergheim-Glessen

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	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
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)	15
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 20, Flurstück 581	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	17
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	18
7	Bewertung der Photovoltaik-Anlage	19
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
9	Literatur / Unterlagen	22
10	Anlagenverzeichnis	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 10.03.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 6175 eingetragenen, mit einem Einfamilien-Fertighaus und einer PKW-Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Hüchelhoven, Flur 20, Flurstück 581, Gebäude- und Freifläche: "Braunfeldsmühle XX" in der Größe von 360 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 28.05.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- der Antragsteller
- ein Bekannter
- die Antragsgegnerin
- der Rechtsanwalt der Antragsgegnerin

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Erstellung von Innenfotos der zu bewertenden Gebäude wurde von der Antragsgegnerin ausdrücklich untersagt.

Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt wird von der Antragsgegnerin bewohnt. Ein **Miet-/Pachtverhältnis** liegt nicht vor.

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	: 50129 Bergheim-Glessen Braunfeldsmühle XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Hüchelhoven, Blatt 6175, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Hüchelhoven
Flur	: 20

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flurstück : 581

Größe : 360 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 20, Flurstück 582 zur Zeit eingetragen in Hüchelhoven, Blatt 6080. Bezug: Bewilligung vom 21. Dezember 2002 (Notar Baginski in Brühl, UR-Nr. 2426/2002). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Eingetragen am 8. Januar 2003 in Hüchelhoven, Blatt 6074 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26. August 2003.²

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk³

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 08.04.2025 ist im Baulastenverzeichnis folgende Eintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten des Flurstücks 582 vorhanden:
Baulastenblatt-Nr. 1858, Seite 1, lfd. Nr. 1: Öffentlich-rechtliche Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes gemäß Darstellung im Lageplan in einer Breite von 3,00 m und einer Länge von ca. 4,50 m zugunsten des Grundstückes in Glessen, Braunfeldsmühle, Gemarkung Hüchelhoven, Flur 20, Flurstück 582 i.S. von § 4 (1) BauO NW.⁴

¹ Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 6175, letzte Änderung 30.09.2024, Abdruck vom 26.03.2025

² Diese Eintragung sichert zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks das Begehen/Befahren einer nordöstlichen Teilfläche (Zufahrtsbereich der Garage) zugunsten des dort angrenzenden Nachbargrundstücks 582 grundbuchlich ab. Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird unter Punkt 6 gesondert bewertet.

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

⁴ Diese Eintragung sichert das Begehen/Befahren des zu bewertenden Grundstücks, analog der o.g. Grunddienstbarkeit (Abt. II, lfd. Nr. 1), öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde ab. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim, in der Höhenlage des Ortsteils Glessen, an der Straße "Braunfeldsmühle", ca. 12 km von der Kernstadt Bergheim entfernt. Die Straße "Braunfeldsmühle" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen und mündet in eine Sackgasse bzw. geht in einen Fußweg über. Es handelt sich um eine gute **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.200 **Einwohner**. Der Stadtteil Glessen hat ca. 5.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergarten und Grundschule in Glessen vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Bergheim elf Grundschulen, eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule sowie zwei Gymnasien besucht werden. Weitere weiterführende Schulen sind in Pulheim-Brauweiler (ca. 5 km) vorhanden.

Die Stadtverwaltung sowie die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befinden sich in Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrten "Köln-Lövenich" bzw. "Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, sind jeweils in ca. 10 km Entfernung gelegen. Die Auffahrt "Bergheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 13 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Au (Sieg) - Hennef - Köln - Horrem - Düren in Frechen-Königsdorf, in ca. 6 km Entfernung, vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Koblenz - Köln – Mönchengladbach befindet sich in Pulheim, in ca. 7 km Entfernung. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Horrem - Bergheim - Bedburg befindet sich in Kerpen-Horrem, in ca. 12 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 17 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Immissionen/Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 360 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Nordosten an die Straße "Braunfeldsmühle", über die die **Erschließung** erfolgt. Das Grundstück ist ca. 15 m breit bei einer Tiefe zwischen ca. 22 m und 26 m.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist das Gelände teilweise abgebösch und mit Betonformsteinen abgefangen. Im Übrigen ist die **Topographie** des Grundstücks weitgehend eben.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 27.03.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Ablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde nicht bekannt. Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.03.2025 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 mit einem Einfamilien-Fertighaus und einer PKW-Garage bebaut (**Bebauung**).

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

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 04.04.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Braunfeldsmühle" als öffentliche Straße endgültig hergestellt ist. 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.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Glessen Nr. 125 "Winfriedstr./Am Friedhof" vom 14.11.1983 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- offene Bauweise
- Einzelhäuser
- 35°/45° Dachneigung.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Fertighaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

Das Wohnhaus ist in Holzbauweise, auf einem massiven Kellergeschoss, erstellt.

Hinweise: Die Wohnhaus-Dachspitze ("Studio") ist über eine feste Treppe zu begehen und wohnraumähnlich (Laminatboden, Dachschräge tapeziert, Heizkörper) ausgebaut. Hierbei handelt es sich aufgrund des zu geringen Grundflächenanteils mit einer lichten Höhe > 2,20 m nach § 46 (1) Landesbauordnung (LBauO NW) jedoch nicht um einen Aufenthaltsraum.

Im Kellergeschoss ist der "Hobbykeller" ebenfalls wohnraumähnlich ausgebaut (Boden gefliest, Wände tapeziert, Heizkörper, Gelände vor dem Fenster abgebösch). Hierbei handelt es sich aufgrund des zu kleinen Rohbaumasses des Fensters im Vergleich zur Grundfläche des Raumes nach § 46 (2) Landesbauordnung (LBauO NW) jedoch nicht um einen Aufenthaltsraum.

Auch wenn es sich um keine Aufenthaltsräume handelt, wird der erhöhte Nutzwert dieser Räume aufgrund des Ausbaugrades bei der weiteren Wertermittlung entsprechend werterhöhend berücksichtigt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen und sonstigen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 2003¹ (**Baujahr**) fertiggestellt.

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

Einfamilien-Fertighaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : Kellergeschoss massiv
im Übrigen in Holzbauweise

Fassade : verputzt und gestrichen

¹ Mitteilung vom 28.06.2001 gemäß § 67 Abs. 2 Landesbauordnung (BauO NW), dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses")

Anmerkung: das Objekt wurde 12.2022, nicht vollständig fertiggestellt, erworben. Im Nachgang erfolgten die Fertigstellungsarbeiten.

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

- Decken : z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
- Treppen : offene Metalltreppen mit Buchenholzstufen, Metallgeländer und Holzhandlauf zum Kellergeschoss, zum ausgebauten Dachgeschoss und zur Dachspitze
- Dach : Satteldach mit Betondachsteindeckung, ausgebautes Dachgeschoss
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, tlw. in die Decken integrierte Beleuchtungen, Smart Home (zur Steuerung von Rollläden, Beleuchtung)
- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss : Gäste-WC, mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Dachgeschoss : Bad, mit Hänge-WC, Waschtisch, Eckdusche mit Glasduschabtrennung und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Heizkörper als Handtuchhalter. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallflachheizkörper, z.T. als raumhohe Metallheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen, Heizkörper als Handtuchhalter im Bad des Dachgeschosses

Warmwasserver-sorgung	: über die Heizung (separater Warmwasserspeicher)
Fußböden	: Laminatboden, Fliesen/Feinsteinzeug im Kellergeschoss gefliest
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen im Kellergeschoss z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Deckenbehandlung	: verputzt und gestrichen im Kellergeschoss z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster ("1/2002"), z.T. bodentief im Kellergeschoss überwiegend isolierverglaste Kunststoffkellerfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben
Türen	: Hauseingangstürelement als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung Innentüren z.T. als weiße, kunststoffbe- schichtete Holztüren, z.T. als Glastüren, in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: gut
bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Zwerchhaus; Hauseingangsüberdachung als Walmdach mit Faserzementschindeleindeckung auf Holzstützen; einstufiges Hauseingangspodest in Granit; Kunststoffkellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung; Einbauschränk im Schlafzimmer

Zustand : Das Einfamilien-Fertighaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Straßenseitig weist die Putzfassade einen Riss auf. Seitlich der Garagenzufahrt ist eine Fassadenbeschädigung nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Im Anschlussbereich zur Garage ist die Fuge geöffnet.

An der Fassade ist im Bereich des Hobbykellerfensters Feuchtigkeit vorhanden.

Es ist angabegemäß eine Undichtigkeit im Dach- oder Fassadenbereich vorhanden, so dass eintretendes Regenwasser im Bereich der Kuchendecke zu einer Durchfeuchtung führt; es ist ein Feuchtigkeitsfleck vorhanden.

In der Dachspitze fehlt die Abdeckung der Treppenbrüstung.

Anmerkung: Im Bad des Dachgeschosses sind im Zwerchhausbereich tlw. die Fugen der Wand-/Deckenverkleidung leicht gerissen.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Fertighaus:

Kellergeschoss (lichte Höhe ca. 2,26 m):	Hobbykeller, Kellerraum, Heizungs-/ Hausanschlussraum, Flur
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Flur, Garderobe/Abstellraum, Gäste-WC, 2 Terrassen
Dachgeschoss (max. lichte Höhe ca. 2,32 m):	Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad.

Die wohnraumähnlich ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze ("Studio", s.o.) kann als Abstellraum, Hobbyraum o.ä. genutzt werden.

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

PKW-Garage

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : überwiegend in Holzbauweise, tlw. massiv, in Mauerwerk
- Fassade : verputzt und gestrichen
- Dach : Flachdach als Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung und Metallabschlussleiste
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

- Installation : Kraftstromanschluss, Wallbox
- Fußböden : gefliest
- Wandbehandlung : verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung : unbehandelt/unverkleidet
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster
- Tor/Tür : Metallsektionaltor
- Zustand : Die PKW-Garage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

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 Einfamilien-Fertighauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 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 Garage wird auf **60 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten wenige wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Einfamilien-Fertighaus

Heizungsanlage: - Heizkessel neu (ca. 2021)

Der geringe Umfang dieser Maßnahmen führt bei dem vorliegenden Alter noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

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

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
Einfamilienhaus	2003	80 Jahre	-22 Jahre	= 58 Jahre
Garage	2003	60 Jahre	-22 Jahre	= 38 Jahre

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

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

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

<u>Einfamilien-Fertighaus</u> (gemäß Aufmaß)		
Kellergeschoss	8,41*10,20	85,78 m ²
Erdgeschoss	8,41*10,20	85,78 m ²
Dachgeschoss	8,41*10,20	85,78 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		<u>257,34 m²</u>
<u>PKW-Garage</u>	3,00*8,95	26,85 m ²
(gemäß Aufmaß)		

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

<u>Einfamilien-Fertighaus</u>		
<u>Wohnfläche</u> (gemäß Aufmaß)		
<u>Erdgeschoss</u>		
Flur	2,65*2,37+1,80*2,61	10,98 m ²
Gäste-WC	1,38*1,19	1,64 m ²
Garderobe/Abstellraum	1,19*0,99	1,18 m ²
Wohnzimmer	4,15*7,82+1,39*3,99	38,00 m ²
Terrasse 1	(2,08*8,14+1,20*6,80+2,50)/4	6,90 m ²
Küche	3,86*3,96	15,29 m ²

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

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

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.
Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Terrasse 2	3,62*3,59/4	3,25 m ²
insgesamt		<u>77,24 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	1,61*2,39	3,85 m ²
Kinderzimmer 1	3,49*3,89-3,89*0,90/2	11,83 m ²
Schlafzimmer	1,11*0,56+3,79*4,76-3,79*0,90/2	16,96 m ²
Kinderzimmer 2	0,51*1,13+3,86*3,27+1,46*0,72- 2,38*0,90/2	13,18 m ²
Bad	2,68*3,82+2,12*0,72-0,84*1,68/2	11,06 m ²
insgesamt		<u>56,88 m²</u>
<u>Zusammenfassung</u>		
Erdgeschoss		77,24 m ²
Dachgeschoss		<u>56,88 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		134,12 m ²
<u>Nutzfläche der wohnraumähnlich¹ ausgebauten Räume (gemäß Aufmaß)</u>		
Hobbykeller:	3,77*5,08	19,15 m ²
Dachspitze:	6,11*3,53-2*6,11*0,49 -2*6,11*0,95/2+0,76*1,72/2	10,43 m ²
insgesamt		<u>29,58 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: zwei Terrassen in Betonplatten bzw. Betonpflastereinen, Zufahrt, Umgang und Mülltonnenabstellplatz in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, einige kleinere Gehölze
Einfriedung	: Holzzaun mit Holzgartentor

¹ siehe Punkt 4

Sonstiges : Betonformsteine als Pflanzkübel, Beete tlw. mit Kiesschüttung, Garten-Elektroinstallation, kleiner Kunststoffgartenteich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich tlw. leicht abgesetzt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 20, Flurstück 581

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 617.727,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 598.746,- 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 Hüchelhoven, Blatt 6175 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 20, Flurstück 581, Gebäude- und Freifläche: "Braunfeldsmühle XX" in der Größe von 360 m², wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.05.2025 somit auf gerundet

EUR 618.000,-

geschätzt.

6 Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert der Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch die vorliegende Grunddienstbarkeit wird somit auf gerundet

EUR 3.500,-

geschätzt.

7 Bewertung der Photovoltaik-Anlage

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert der Photovoltaik-Anlage wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.05.2025, somit auf insgesamt (gerundet)

EUR 11.000,-

geschätzt.

8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, eingeschossiges Einfamilien-Fertighaus in Holzbauweise auf einem massiven Kellergeschoss, mit ausgebautem Dachgeschoss mit PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Braunfeldsmühle XX 50129 Bergheim-Glessen
Wohnlage	: gut
Baujahr	: ca. 2003 Wohnhaus und PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 360 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 134,12 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Hobbykeller, Kellerraum, Heizungs-/ Hausanschlussraum, Flur EG: Wohnzimmer, Küche, Flur, Garderobe/Abstellraum, Gäste-WC, 2 Terrassen DG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Flur, Bad Dachspitze: Studio

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit – Geh- und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hüchelhoven, Flur 20, Flurstück 582 ¹ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: Öffentlich-rechtliche Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes ²
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.03.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt wird von der Antragsgegnerin bewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Auf dem Wohnhaus-Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorhanden, die unter Punkt 7 gesondert bewertet wurde.
Wertermittlungstichtag	: 28.05.2025

¹ Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird unter Punkt 6 gesondert bewertet.

² Diese Eintragung sichert das Begehen/Befahren des zu bewertenden Grundstücks, analog der o.g. Grunddienstbarkeit (Abt. II, lfd. Nr. 1), öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde ab. Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Verkehrswert¹ : EUR 618.000,-

(ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Wert der Belastung durch die in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit : EUR 3.500,- (Geh- und Fahrrecht)

Wert der Photovoltaik-Anlage : EUR 11.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 30.06.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

9 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
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

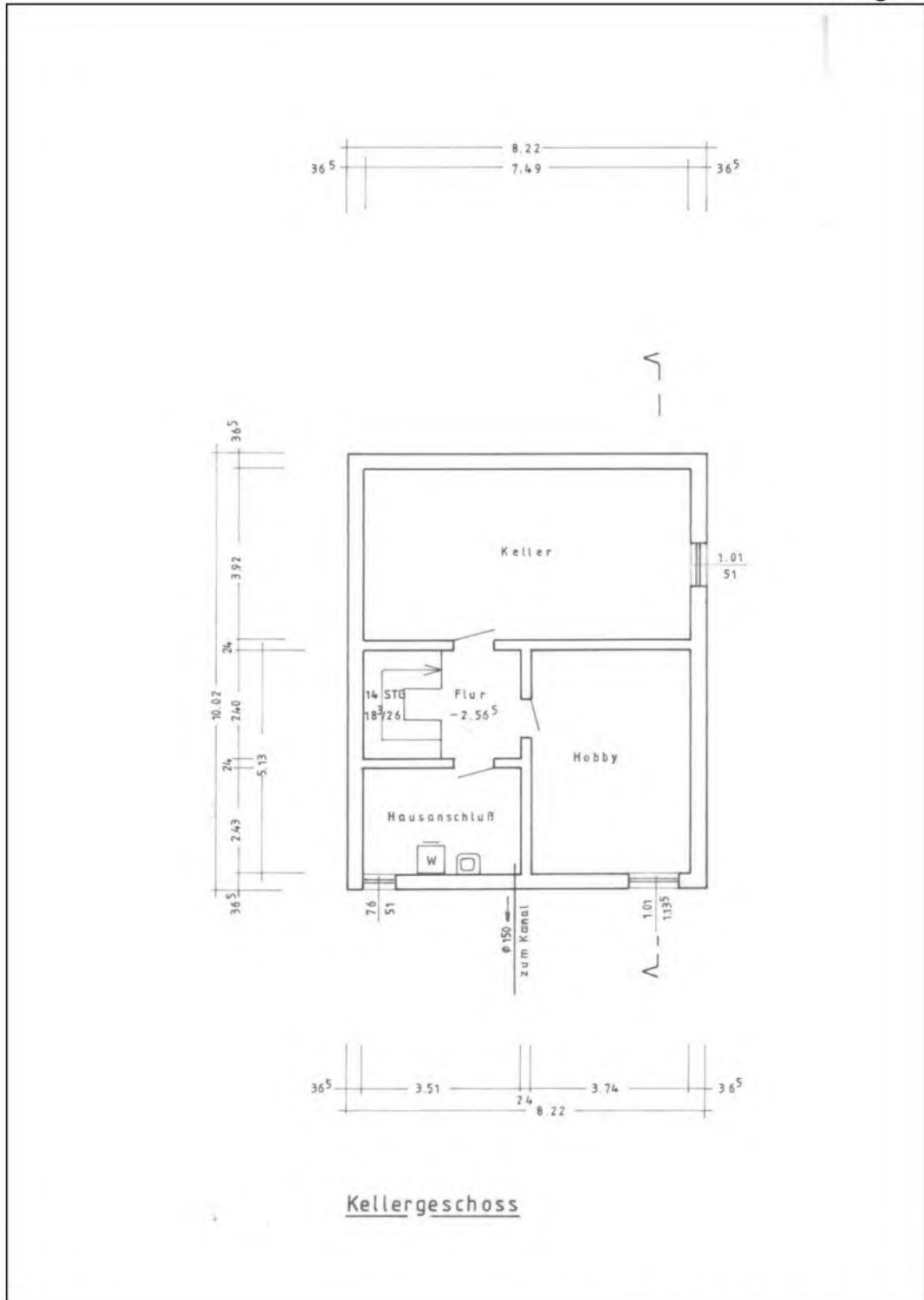
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Hüchelhoven, Blatt 6175, letzte Änderung 30.09.2024, Abdruck vom 26.03.2025
- Kopie der Bewilligungsurkunde zu der Eintragung Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- 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)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Kopie des Bebauungsplanes Nr. 125 "Winfriedstr./Am Friedhof" vom 14.11.1983 der Stadt Bergheim
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bergheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

- Mietspiegel der Stadt Bergheim
- vom Antragsteller im Nachgang zum Ortstermin per email überlassene Unterlagen zur Photovoltaik-Anlage
- Auftragsbestätigung der Fa. Elektrotechnik Breitbach vom 27.08.2020
- Westnetz-Abrechnung 2024 vom 22.01.2025
- Aufstellung der Jahresproduktion 2021 bis 2024

10 Anlagenverzeichnis

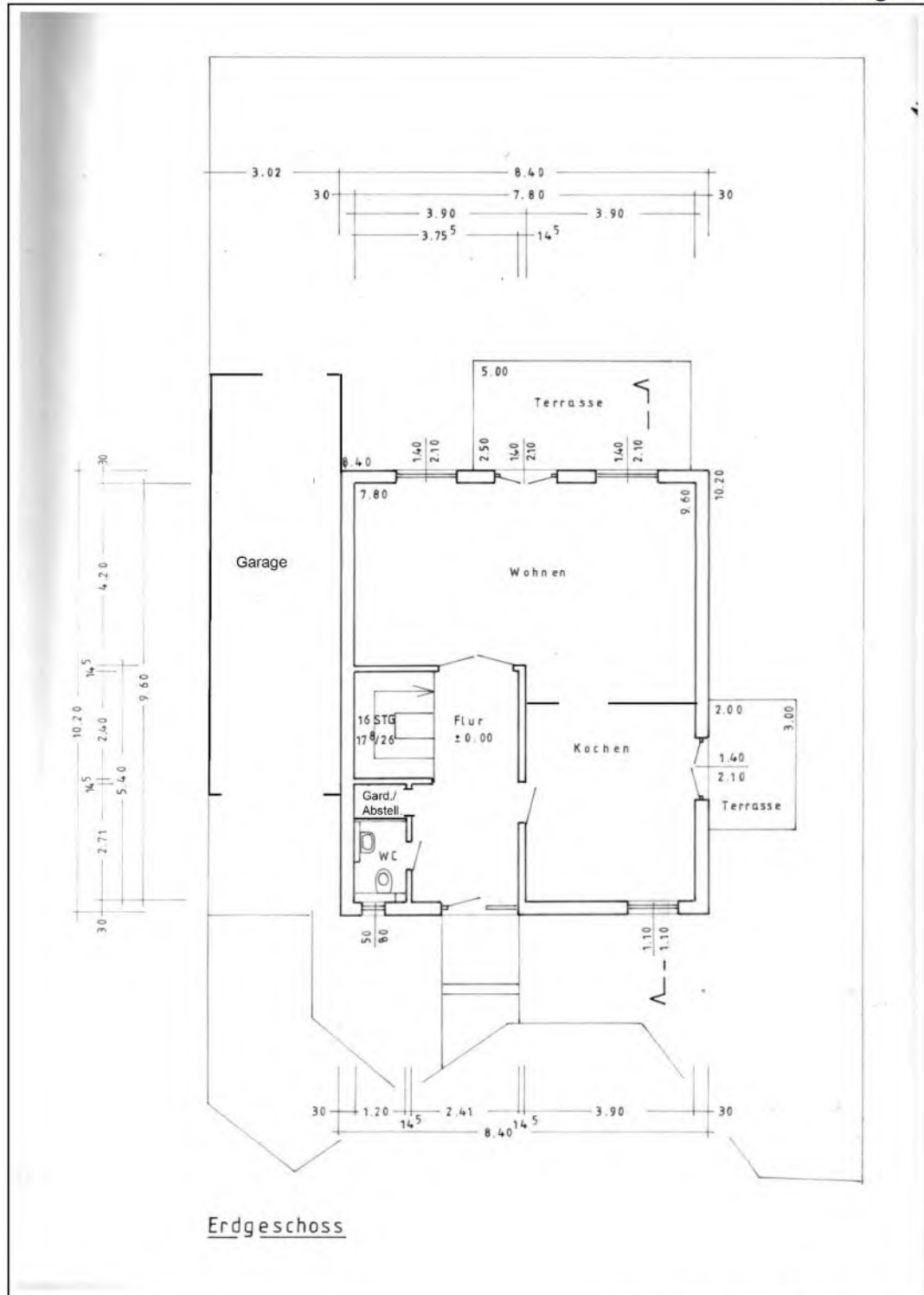
Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 5 : Grundrisse
- Anlage 6 : Lageplan Grunddienstbarkeit (Geh-/Fahrrecht, Abt. II, lfd. Nr. 1)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



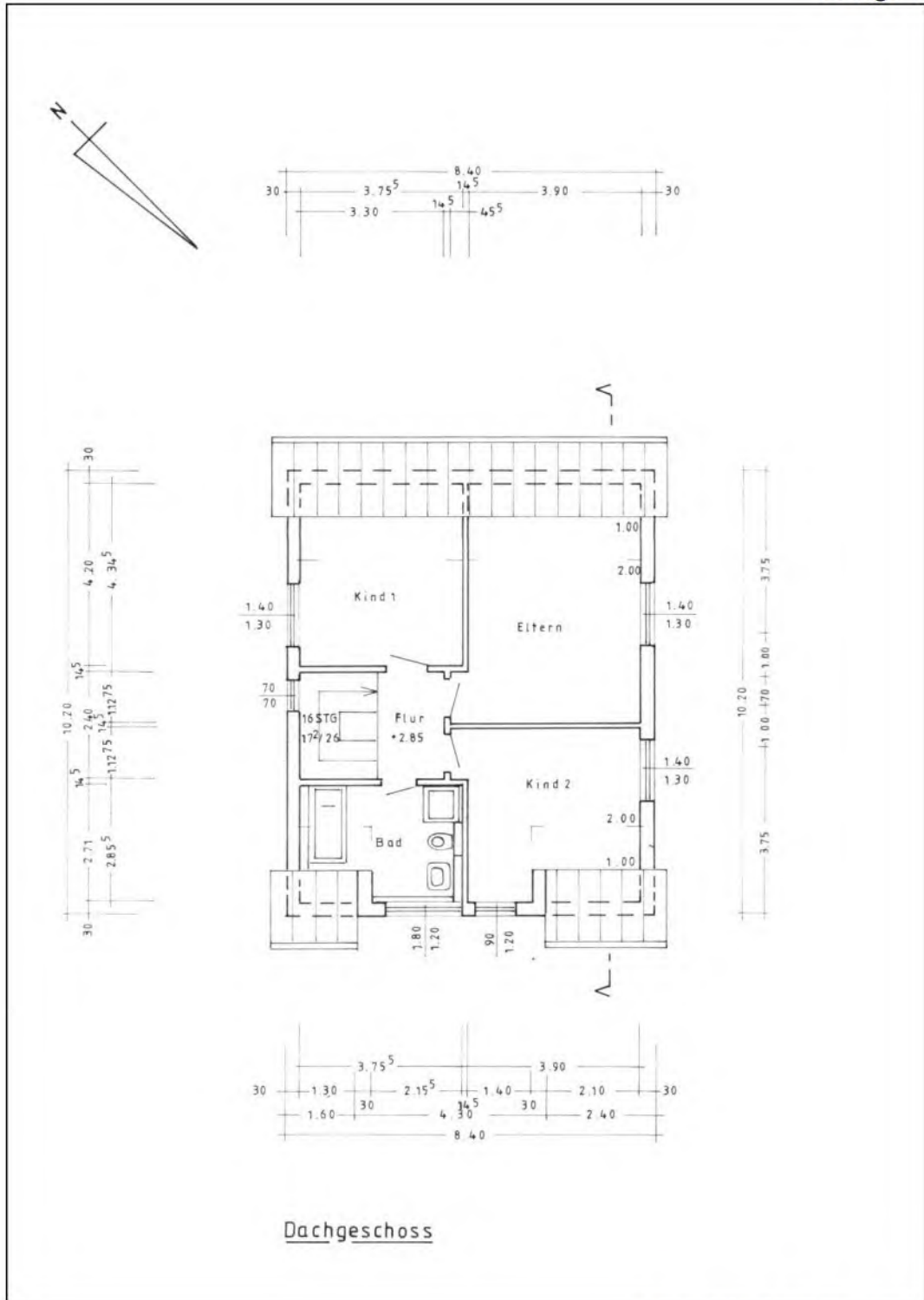
Kellergeschoss

Grundriss Kellergeschoss



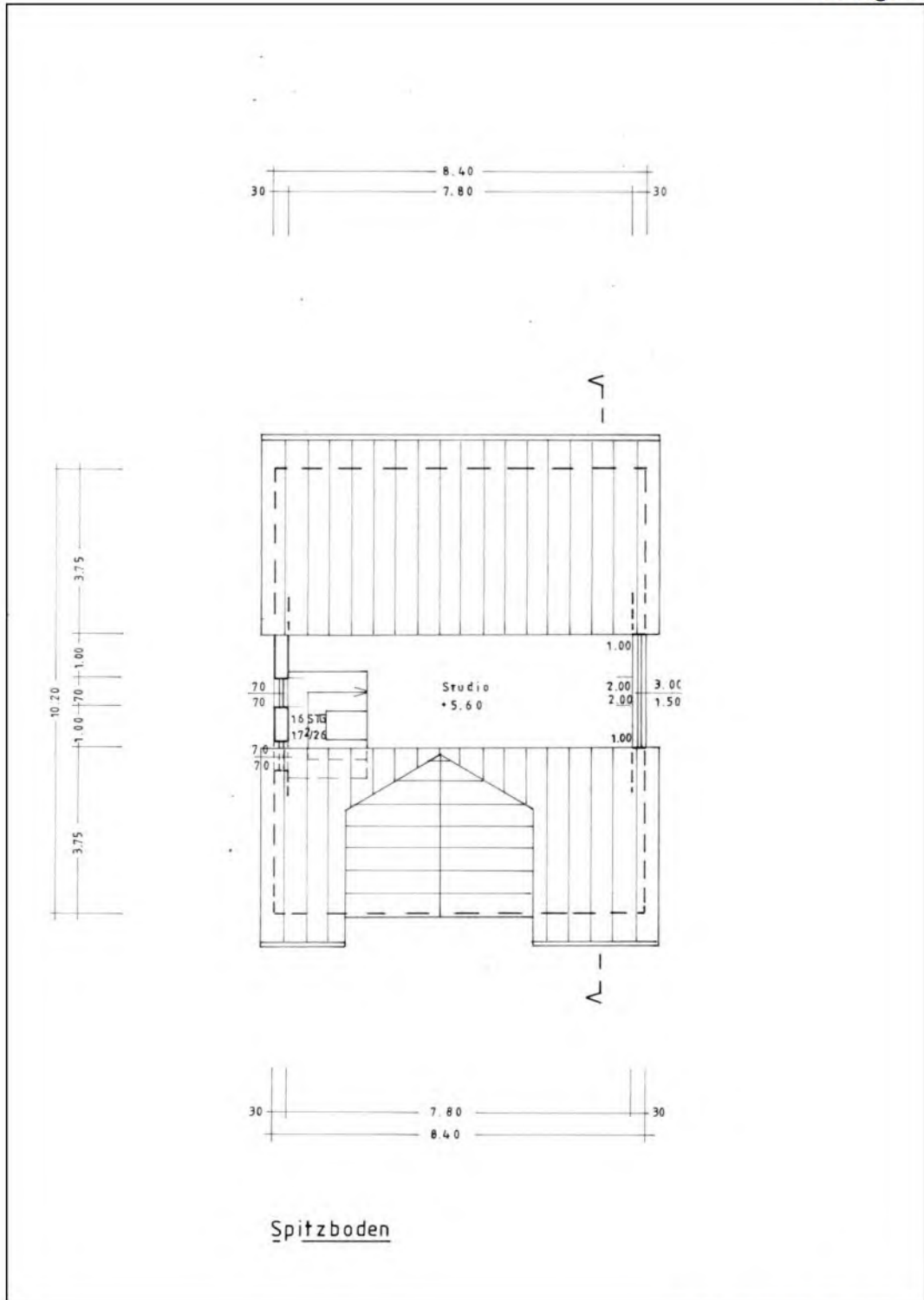
Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachspitze