

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Kammstraße XX, 50259 Pulheim-Stommeln



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 32 K 42/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 17.02.2025, Eingang 24.02.2025
Ortstermin am	: 24.04.2025
Wertermittlungsstichtag	: 24.04.2025
Qualitätsstichtag	: 24.04.2025
Verkehrswert	: EUR 392.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 6
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 23
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 33
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 32 K 42/24 - Kammstraße XX, 50259 Pulheim-Stommeln

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	16
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 6, Flurstück 247	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 17.02.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Stommeln,
Blatt 1430 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Stommeln, Flur 6, Flurstück 247, Hof- und Gebäudefläche:
"Stommeln, Kammstraße XX" in der Größe von 577 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 24.04.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- der Antragssteller, Miteigentümer
- der Antragsgegner, Miteigentümer
- sowie die Rechtsanwältin des Antragsgegners
anwesend.

Anlässlich des **Ortstermines** wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisszeichnungen wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

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

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50259 Pulheim-Stommeln Kammstraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Stommeln, Blatt 1430, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Stommeln
Flur	: 6
Flurstück	: 247

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Größe : 577 m²
- Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Wohnungsrecht
lfd. Nr. 2: Reallast (Betreuungs- und Pflegeverpflichtung)
zu lfd. Nr. 1 und 2:
für die Eheleute Jakob Brügggen, geb. am 22.06.1909 und Katharina geb. Küx, geb. am 10.06.1909, 5024 Pulheim-Stommeln, Kammstraße 8 – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB –; Bezugnahme auf Bewilligung vom 28.08.1984 – gleichrangig untereinander – eingetragen am 23.10.1984.²
lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk³
- Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 05.03.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortskern von Pulheim-Stommeln, an der "Kammstraße", die als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen ist. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.200 **Einwohner**. Der Ort Stommeln hat ca. 8.500 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Stommeln vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Pulheim (ca. 4 km entfernt) vorhanden.

¹ Grundbuch von Stommeln, Blatt 1430, letzte Änderung 01.10.2024, Abdruck vom 04.03.2025

² Die Berechtigten sind verstorben, so dass sich diese Eintragungen nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirken.

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

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und eine Grundschule im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen (Realschule, 2 Gesamtschulen und 2 Gymnasien) sind im Stadtgebiet von Pulheim vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Pulheim. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 17 km entfernten Stadt Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 8 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt. Die Bundesautobahn 57 ist in ca. 7 km Entfernung zu erreichen. Die Bundesautobahn 57 stellt die Verbindung Köln - Neuss dar. Ein Regionalbahnhof befindet sich in Stommeln, in ca. 1 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 20 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

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

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 577 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 15 m an die "Kammstraße", über die die **Erschließung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist im Mittel ca. 50 m tief.

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 05.03.2025 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

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 06.03.2025 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.

Die **Bebauung** des zu bewertenden Grundstücks setzt sich aus einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zusammen. Es ist ferner ein Carport mit angrenzendem Schuppen vorhanden.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 11.03.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Kammstraße" als endgültig 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.

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

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut.

Das Wohnhaus ist z.T. vollunterkellert, zweigeschossig, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und z.T. nicht unterkellert, eingeschossig mit Flachdach als Dachterrasse erstellt.

Teile des Dachgeschosses sind wohnraumähnlich ausgebaut. Dieser Ausbau ist gem. den baubehördlichen Unterlagen jedoch nicht genehmigt. Die vorhandene Dachgaube und die Dachform (Firsthöhe) sind abweichend zu den baubehördlich genehmigten Unterlagen erstellt.²

Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss. Die Einliegerwohnung befindet sich im Obergeschoss. Die Einliegerwohnung ist in sich abgeschlossen, jedoch nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu begehen.

¹ § 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.

² Die damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Die rückwärtig gelegene Terrasse im Erdgeschoss sind ebenfalls nur über das Treppenhaus zu begehen und wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung der Hauptwohnung im Erdgeschoss zugeordnet.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen liegt das folgende **Baujahr** vor: das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahre 1956¹ erstellt.

Anmerkung: der beidseitig unterschrittene Grenzabstand des Wohnhauses zu den angrenzenden Flurstücken 249 und 245 von weniger als 3 m wurde gem. Befreiungsbeschluss baubehördlich genehmigt.

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. in Ziegelsteinen
Decken	: z.T. massiv, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppe mit Metallgeländer zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Metallgeländer zum Obergeschoss; geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss
Dach	: Walmdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink

¹ **Baugenehmigung** Nr. 714/56 vom 09.10.1956 (Bauvorhaben "Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses")

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. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Schornsteine : ab Dachaustritt mit Schieferplatten verkleidet, z.T. mit Metallabdeckung

Ausbau

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

Sanitäre Einrichtg.

Erdgeschoss : Bad mit Badewanne, Stand-WC und
Hauptwohnung Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Obergeschoss : Bad mit Badewanne, Hänge-WC und
Einliegerwohnung Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.

Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel BJ 1973) über Metallheizkörper mit Thermostatventilen; 5 Kunststofföltanks á 1.500 l Fassungsvermögen

Warmwasser- : über die Heizung mit Warmwasserpuffer-
versorgung speicher (BJ 1987) mit 200 l Fassungsvermögen

Fußböden : z.T. Kunststeinbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Parkettbodenbelag, z.T. Laminatbodenbelag, im Kellergeschoss z.T. Estrichboden

Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. mit Riemchenklinkern verblendet, z.T. gefliest, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen

Deckenbehandlung : z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. Holzkassettendecke, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen

- Fenster : isolierverglaste Metallfenster, z.T. mit Metallgittervorsätzen, isolierverglaste Dachflächenfenster, Metaldachluke, im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betriebene Gurtmotoren
- Türen : Hauseingangstür und Terrassentür als Metalltüren mit Isolierglasfüllungen; Innentüren als Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glaseinsätzen; im Kellergeschoss z.T. Metalltüren, z.T. feuerhemmend
- Belichtung und Belüftung : durchschnittlich
- Dachterrasse : mit Fliesenbodenbelag, mit Metallgeländer, Zugang vom Wohnzimmer im Obergeschoss
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : dreistufige, massive, Hauseingangstreppe; massive Kellerlichtschächte mit Metallabdeckung; massive Kelleraußentreppe mit Metallgeländer; Dachgaube mit Schieferplatten verkleidet; allseits verlängerter Dachüberstand
- Zustand : Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:
- Es sind z.T. Risse und Beschädigungen sowie Feuchtigkeit an der Fassade vorhanden.
- Die Dachziegel sind z.T. beschädigt. Die Dachrinnen sind z.T. undicht und provisorisch mit Bitumen verklebt. Die Schieferplatten der Schornsteine sind z.T. beschädigt.

Das Metallgeländer der Dachterrasse ist z.T. korrodiert.

Es ist z.T. Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich der Kelleraußentreppe vorhanden.

Die Verglasungen der Fenster haben z.T. Luft gezogen. Die Dachflächenfenster sind z.T. verwittert und es ist z.T. Feuchtigkeit im Fensterrahmen vorhanden.

Im Kellergeschoss ist z.T. Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich vorhanden.

Der Heizkessel und der Warmwasserpufferspeicher sind überaltert und überprüfungsbedürftig.

Die Elektroinstallationen sind z.T. überaltert.

Die sanitären Einrichtungen im Erdgeschoss sind überaltert, z.T. beschädigt und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Die Bodenbeläge weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf. Es sind z.T. Risse und Beschädigungen im Wandbereich vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Kellergeschoss: Treppenhausflur, Flur, Kellerraum, Waschküche, Heizungsraum, Tankraum und Partykeller

Erdgeschoss: Hauptwohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Terrasse und Treppenhausflure

Obergeschoss: Einliegerwohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und Dachterrasse

Dachgeschoss: Speicherraum, Flur und zwei Räume

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze hat keine Zugangsleiter und ist nur über eine Luke zu erreichen. Sie kann daher nicht als Speicher genutzt werden.

Bei den Grundrisseinteilungen handelt es sich um Grundrissanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entsprechen. Die Dachgeschosstreppe hat nur eine geringe Durchgangshöhe von ca. 1,80 m. Die Wohnungen haben keine eigenen Außenzugänge und sind jeweils nur über den Treppenhausflur zu begehen.

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses 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.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus folgende, wertverbessernde, **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Fenster/Außentüren:	- Austausch der Hauseingangstür im Jahre 2008
Leitungssysteme:	- bereichsweise Erneuerung der Elektroinstallationen
Heizungsanlage:	- Austausch der Heizkörper angabegemäß in den 1990er Jahren
Innenausbau:	- teilweise Innenrenovierung

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.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=2,50

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1956 Gebäudealter = 69 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 = 69 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 4	+ 13	+ 23	+ 34	+ 46

gewählte RND-Verlängerung: + 9

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Restnutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	1956	80 Jahre	-69 Jahre	+9 Jahre (I+M)	= 20 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
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.

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

<u>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</u> (lt. Aufmaß)		
Kellergeschoss	8,85*10,25	90,71 m ²
Erdgeschoss	8,85*10,25+4,80*1,65	98,63 m ²
Obergeschoss	8,85*10,25	90,71 m ²
Dachgeschoss	8,85*10,25	90,71 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>370,76 m²</u>

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

Beschreibung	Typ ² gem. NHK 2010		
I. Gebäudeteil (freistehend, unterkellert, II- geschossig, nicht ausgeb. DG)	1.12	8,85*10,25*4	362,84 m ²
II. Gebäudeteil (freistehend, nicht unterkellert, I- geschossig, Flachdach)	1.23	4,80*1,65	7,92 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>370,76 m²</u>

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

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

² Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Hauptwohnung, Erdgeschoss

Treppenhausflur	$1,35*0,99+1,09*4,72$	6,48 m ²
Diele	$2,25*2,32$	5,22 m ²
Bad	$2,23*2,23-0,50*0,39$	4,78 m ²
Küche	$3,32*4,72-0,37*0,25$	15,58 m ²
Wohnzimmer	$4,47*4,55+1,70*4,17$	27,43 m ²
Schlafzimmer	$3,34*4,47$	14,93 m ²
Terrasse	$(2,67*8,42+6,18*0,66)/4$	6,64 m ²
Treppenhausflur (OG)	$1,14*2,06+1,02*3,57$	5,99 m ²
insgesamt		<hr/> 87,05 m ²

Einliegerwohnung, Obergeschoss

Diele	$2,32*2,27$	5,27 m ²
Bad	$2,21*2,22-0,51*0,39$	4,71 m ²
Küche	$3,31*4,71-0,24*0,36$	15,50 m ²
Wohnzimmer	$4,47*4,54$	20,29 m ²
Dachterrasse	$1,84*4,50/4$	2,07 m ²
Schlafzimmer	$3,36*4,47$	15,02 m ²
insgesamt		<hr/> 62,86 m ²

Zusammenfassung	
Hauptwohnung (EG)	87,05 m ²
Einliegerwohnung (OG)	62,86 m ²
Wohnfläche insgesamt	<hr/> 149,91 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang/Zufahrt in Betonpflastersteinen; Terrasse in Betonplatten; Gartenzugangstreppe mit Betonstufen; Gartenweg in Beton
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: z.T. Ziegelsteinsockelmauer mit Betonplattenabdeckung; an Terrasse Ziegelsteinsockelmauer mit aufstehender Glasbausteinwand; z.T. Maschendrahtzaun
Carport	: Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelsteplatteneindeckung; z.T. mit Glasbausteinwand, mit Metalltür; Boden in Betonpflastersteinen; Zufahrt mit Metallsektionaltor verschlossen
Sonstige Anlagen	: massiver Schuppen mit Pultdach, mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, einfachverglaste Metallfenster und Glasbausteinfenster, Holztür mit Einfachglasfüllung; massives Gartenhaus mit Pultdach, mit Wellkunststoffplatteneindeckung, mit Metalltür

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und sind z.T. verwittert. Es sind z.T. Beschädigungen an den Sockelmauern vorhanden. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Das Metallsektionaltor des Carports ist z.T. beschädigt; die Metallkonstruktion ist z.T. korrodiert und das Dach ist z.T. undicht. Es sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen an der Fassade des Schuppens vorhanden; die Holztür ist verwittert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 6, Flurstück 247

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 392.292,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 385.963,- 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 Stommeln, Blatt 1430 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Stommeln, Flur 6, Flurstück 247, Hof- und Gebäudefläche: "Stommeln, Kammstraße XX" in der Größe von 577 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 24.04.2025, somit auf gerundet

EUR 392.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Grundstück Gemarkung Stommeln, Flur 6, Flurstück 247, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, mit eingeschossigem Anbau mit Dachterrasse

Anschrift des Objektes : Kammstraße XX
(amtl. Hausnummer) 50259 Pulheim-Stommeln

Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: 1956 Wohnhaus
Grundstücksgröße	: 577 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 87,05 m ² , Hauptwohnung <u>62,86 m²</u> , Einliegerwohnung 149,91 m ² , insgesamt
Grundrisseinteilung	: KG: Treppenhausflur, Flur, Kellerraum, Waschküche, Heizungsraum, Tankraum und Partykeller EG: Hauptwohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Terrasse und Treppenhausflure OG: Einliegerwohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad und Dachterrasse DG: Speicherraum, Flur und zwei Räume
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Wohnungsrecht ¹ lfd. Nr. 2: Reallast (Betreuungs- und Pflegeverpflichtung) ¹ keine weiteren, 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	: Der Ausbau des Dachgeschosses ist gem. den baubehördlichen Unterlagen nicht genehmigt. Ferner sind die vorhandene Dachgaube und die Dachform (Firsthöhe) abweichend zu den baubehördlich genehmigten Unterlagen erstellt.
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden

¹ Die Berechtigten sind verstorben, so dass sich diese Eintragungen nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks auswirken.

- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 05.03.2025 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung des Objektes : unbewohnt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Rechte Abt. II, lfd. Nr. 1 und 2 : die Berechtigten sind bereits verstorben, so dass diesen Rechten kein Wert beigemessen wird
- Wertermittlungsstichtag : 24.04.2025

Verkehrswert : **EUR 392.000,-**
(ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.06.2025

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

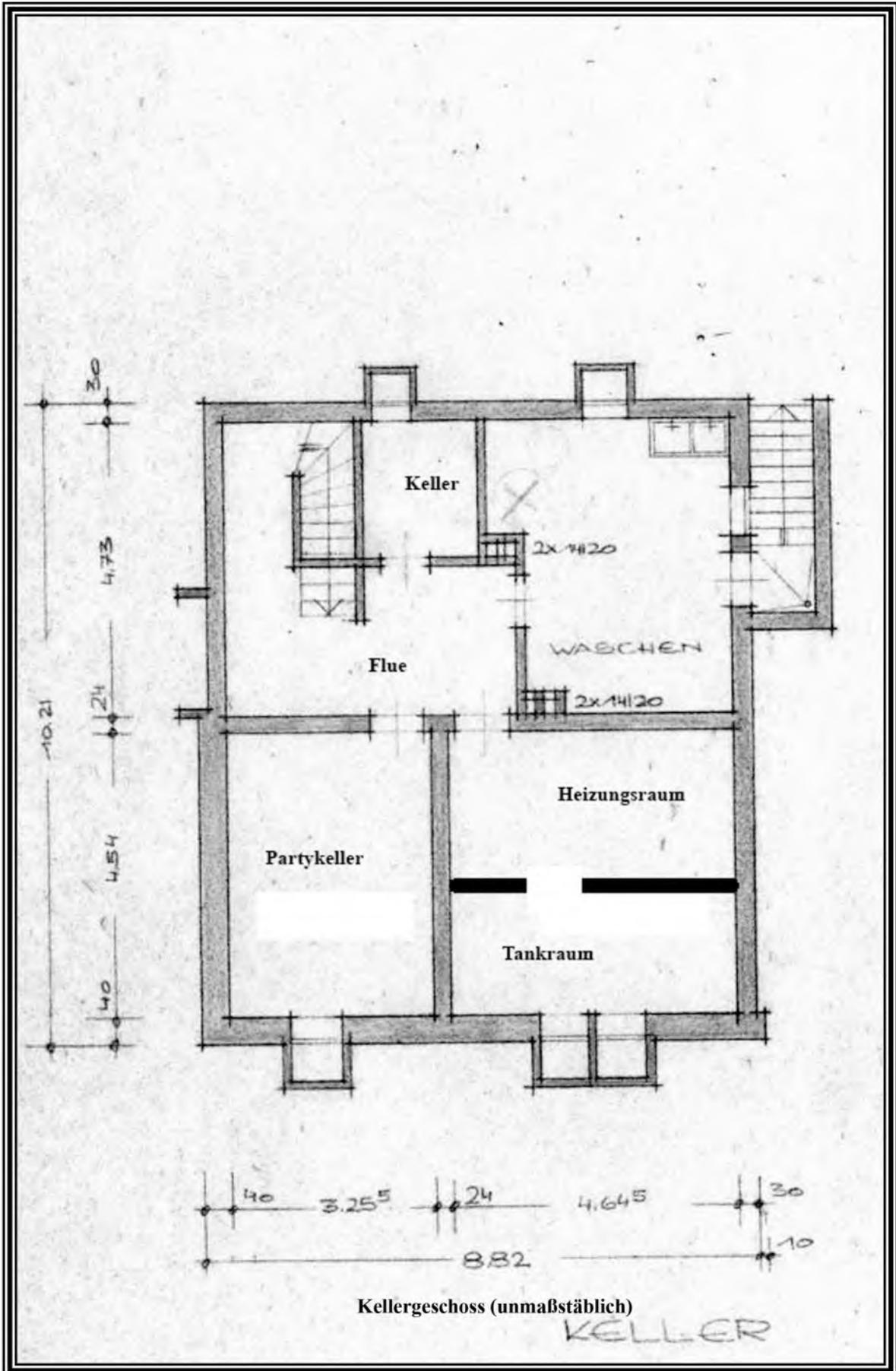
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (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 Stommeln, Blatt 1430, letzte Änderung 01.10.2024, Abdruck vom 04.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Pulheim im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Pulheim
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Pulheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Pulheim (Stand 04.2024)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)
- Kopie der Bewilligungsurkunde UR-Nr. 289/1984 zu den Eintragungen in Abt. II lfd. Nrn. 1 und 2

8 Anlagenverzeichnis

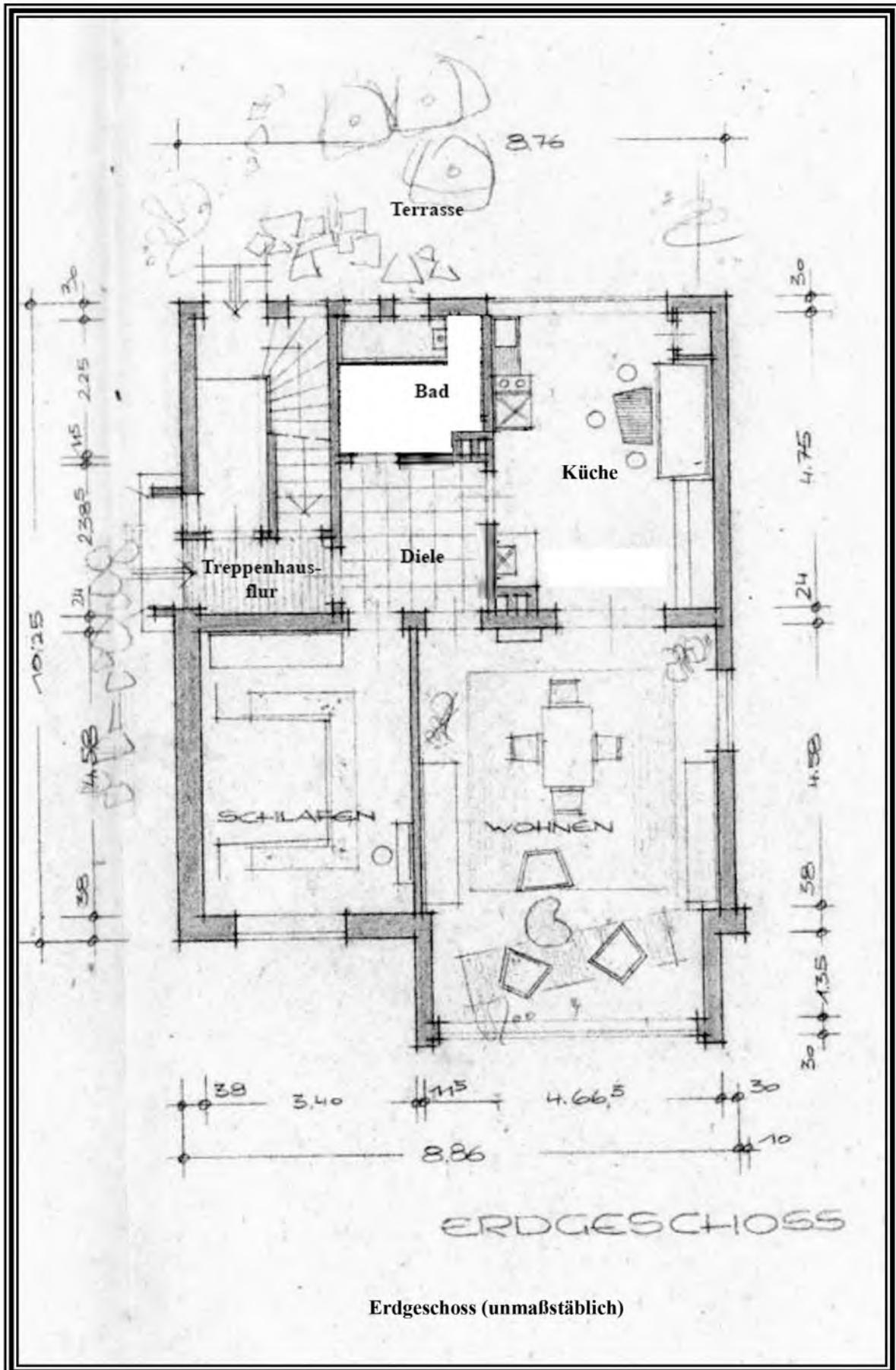
Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte Datei</i> -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 2 bis 5	: Grundrisse
Anlage 6	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: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



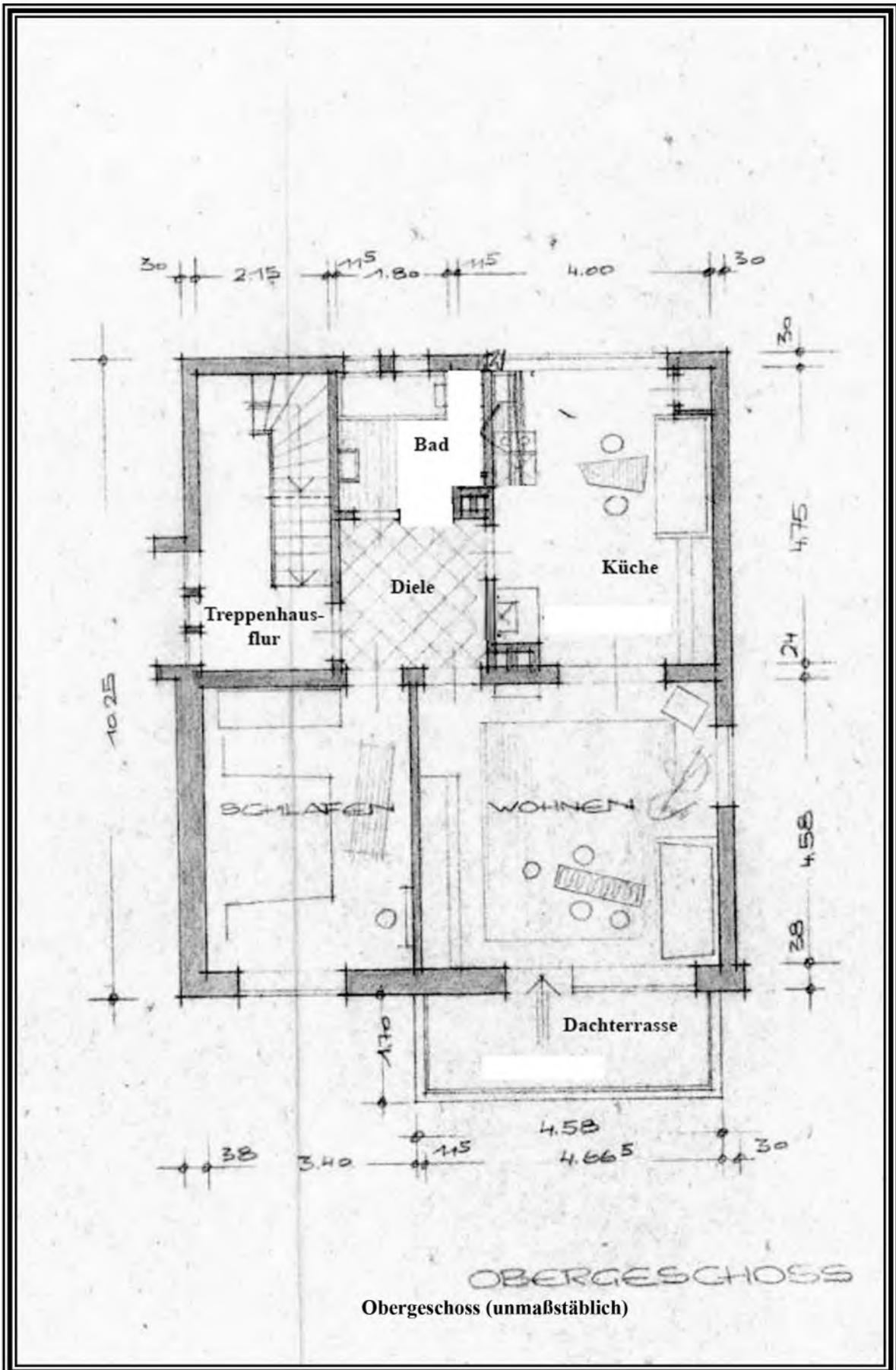
Kellergeschoss (unmaßstäblich)

KELLER

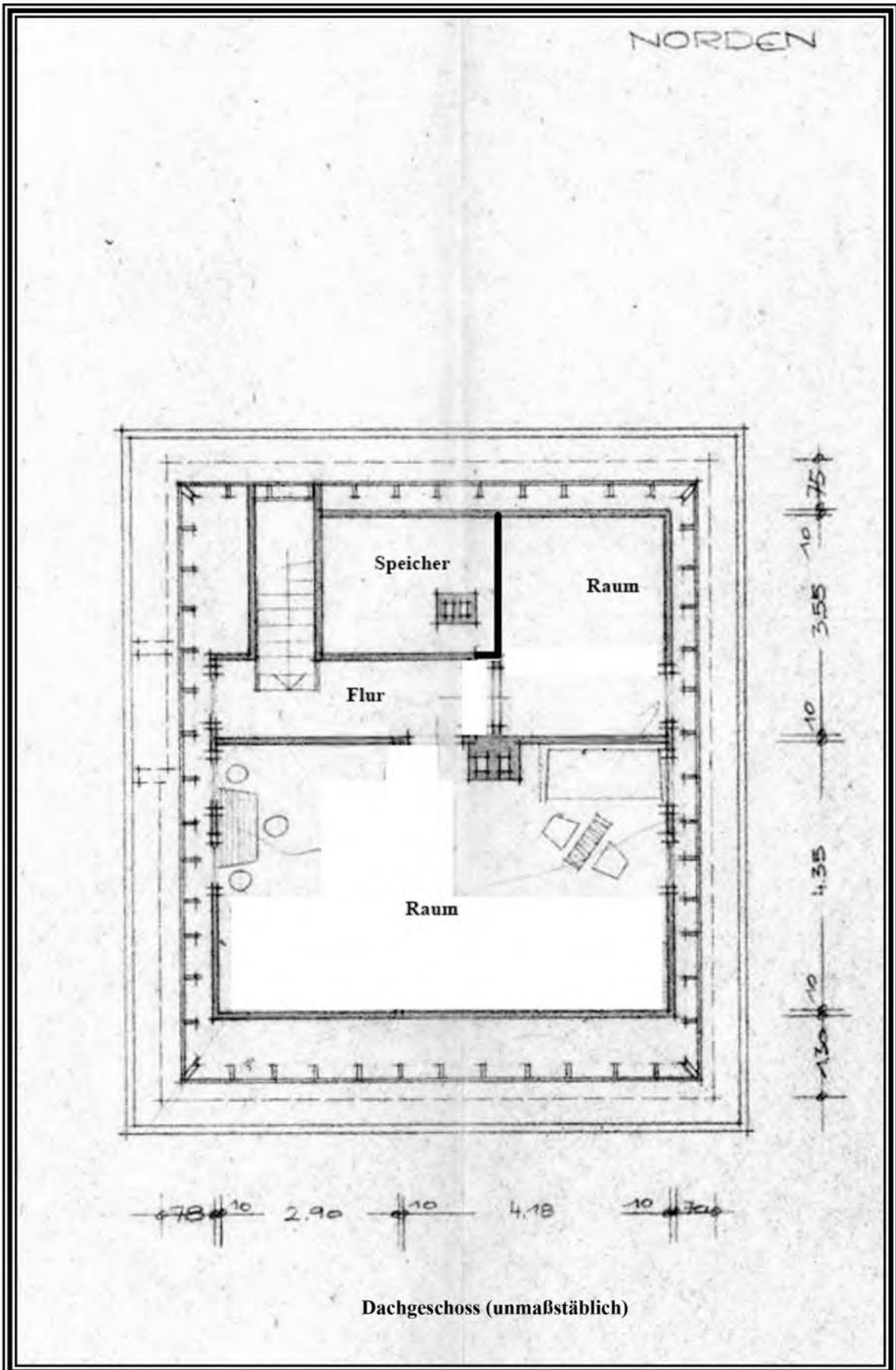
Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung