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-Reihenendhaus (Flurstück 317)
Lupinenweg XX, 50127 Bergheim/Quadrath-Ichendorf
und die PKW-Reihenmittelgarage (Flurstück 308)
Lupinenweg, 50127 Bergheim/Quadrath-Ichendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Quadrath-Ichendorf, Lupinenweg XX u.a.
- 32 K 42/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 06.02.2026, eingegangen am 12.02.2026
Ortstermin am	: 15.04.2026
Wertermittlungsstichtag	: 15.04.2026
Qualitätsstichtag	: 15.04.2026

Verkehrswert	**: EUR**	**290.000,-**	(Flurstück 317)
	EUR	**7.000,-**	(Flurstück 308)
	EUR	**297.000,-**	

Anzahl der Ausfertigungen:	6
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	26
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	16
Anzahl der Seiten Anlagen:	8

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

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4

2 Definition des Verkehrswertes 5

3 Grundstücksangaben 5

3.1 Allgemeine Angaben 5

3.1.1 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317 (Einfamilien-Reihenendhaus) 5

3.1.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308 (PKW-Reihenmittelgarage) 6

3.2 Lage der Grundstücke 7

3.2.1 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317 7

3.2.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308 8

3.3 Beschreibung der Grundstücke 8

4 Baubeschreibung 11

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) 15

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 17

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 Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317 (Einfamilien-Reihenendhaus) 19

5.1 Bodenwertermittlung 19

5.2 Sachwertverfahren 19

5.3 Ertragswertverfahren 20

5.4 Verkehrswertermittlung 20

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308 (PKW-Reihenmittelgarage) 21

6.1 Bodenwertermittlung 21

6.2 Sachwertermittlung 21

6.3 Ertragswertermittlung 21

6.4 Verkehrswertermittlung 21

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

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.02.2026 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Lupinenweg XX" in der Größe von 309 m², bebaut mit einem Einfamilien-Reihenendhaus

sowie

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308, Gebäude- und Freifläche, Verkehr: "Lupinenweg" in der Größe von 18 m², bebaut mit einer PKW-Reihenmittelgarage

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 15.04.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden von außen teilweise aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Auch Teile der Außenanlagen waren von der Straße aus nicht einsehbar und konnten daher nicht in Augenschein genommen werden. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Nutzerin ist zum Wertermittlungsstichtag vermutlich die Eigentümerin selbst.

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 Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317 (Einfamilien-Reihenendhaus)

Stadt	:	50127 Bergheim/Quadrath-Ichendorf Lupinenweg XX
Amtsgericht	:	Bergheim
Grundbuch von	:	Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	:	Quadrath-Ichendorf
Flur	:	18
Flurstück	:	317
Größe	:	309 m²
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1]	:	lfd. Nr. 5: Über das Vermögen der… ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70e IN 6/24). Eingetragen am 25.04.2025[2]
Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.02.2026 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.1.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308 (PKW-Reihenmittelgarage)

Stadt	:	50127 Bergheim/Quadrath-Ichendorf Lupinenweg
Amtsgericht	:	Bergheim
Grundbuch von	:	Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
Gemarkung	:	Quadrath-Ichendorf
Flur	:	18
Flurstück	:	308

[1] Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490, letzte Änderung 25.04.2025, Abdruck vom 08.10.2025

[2] Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Größe	:	18 m²
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1]	:	lfd. Nr. 5: Über das Vermögen der… ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Köln, 70e IN 6/24). Eingetragen am 25.04.2025[2]
Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.02.2026 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

3.2.1 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim/Quadrath-Ichendorf, zwischen dem "Irisweg" und einem Stichweg des "Lupinenweg", ca. 1,5 km vom Ortskern von Quadrath-Ichendorf entfernt. Der "Lupinenweg" und der "Irisweg" sind als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen. Bei dem Stichweg, an welchem das Flurstück 317, bebaut mit dem Wohnhaus, liegt, handelt es sich um einen öffentlichen Geh- und Radweg. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.400 **Einwohner**. Der Stadtteil Quadrath-Ichendorf hat ca. 14.500 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind am Ort vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und eine Grundschule sowie eine Gesamtschule im Ort vorhanden. Hauptschule, Realschule und Gymnasium können im ca. 4 km entfernten Bergheim besucht werden.

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

[1] Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490, letzte Änderung 25.04.2025, Abdruck vom 08.10.2025

[2] Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim-Süd" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2,5 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt. Der Regionalbahnhof Quadrath-Ichendorf ist ca. 2 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Eine Bushaltestelle ist in ca. 150 m Entfernung vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 20 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, z.T. in offener Bauweise, z.T. in geschlossener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend Garagenhöfe vorhanden.

Durch die, ca. 550 m südwestlich verlaufende Bundesautobahn 61 kommt es zu leichten Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.2.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim/Quadrath-Ichendorf, an dem "Lupinenweg", ca. 1,5 km vom Ortskern von Quadrath-Ichendorf entfernt. Der "Lupinenweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Garagenvorplatz. Es liegt ferner unweit nördlich des, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Wohnhaus-Flurstücks 317.

Im Übrigen gilt die Beschreibung unter Punkt 3.2.1 entsprechend.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Das zu bewertende Flurstück 317 ist 309 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es ist ca. 9,5 m breit und im Mittel ca. 32,5 m tief. Das Grundstück grenzt im Nordosten an den Stichweg des "Lupinenweg", über den die **Zuwegung** erfolgt. Es grenzt ferner im Südwesten an den "Irisweg".

Das zu bewertende Flurstück 308 ist 18 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es ist ca. 3 m breit und im Mittel ca. 6 m tief. Das Grundstück grenzt im Nordosten an den Garagenvorplatz, über den die **Zuwegung** erfolgt. Es grenzt ferner im Südwesten an den Stichweg des "Lupinenweg".

Die Grundstücke sind weitgehend eben **(Topographie)**.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 18.02.2026 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden.

Ferner weist die Behörde darauf hin, dass die zu bewertenden Grundstücke im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungsgebiet der Erft liegen. Aufgrund von jahrzehntelangem Erzbergbau in der Eifel kann dieser Abschnitt erhöhte Schwermetallgehalte (insbesondere Bleigehalte) aufweisen. Dies ist insbesondere bei natürlich belassenen bzw. landwirtschaftlich genutzten Böden nachweisbar. In der Vergangenheit erfolgte Bodenumlagerungen (z.B. Baumaßnahmen, Bodenauftrag, Gartennutzung) führen i.d.R. zu Verdünnungen der Belastungen. Bodenuntersuchungen liegen der Behörde zu den zu bewertenden Grundstücken nicht vor.

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. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 18.02.2026 ist für die zu bewertenden Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar. Es wird jedoch ergänzend und unabhängig von Bergschadensthemen darauf hingewiesen, dass die Grundstücke in einem Auengebiet liegen, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und demzufolge mit der Verbreitung humoser Bodenschichten zu rechnen ist. Diese ortsüblichen Gegebenheiten wirken sich aus Sicht des Unterzeichneten nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

Die "Kleine Erft" verläuft nordöstlich, in ca. 230 m Entfernung. Die "Erft" verläuft südwestlich, in ca. 100 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Flurstück 317 ist mit einem Einfamilien-Reihenendhaus bebaut. Das zu bewertende Flurstück 308 ist mit einer PKW-Reihenmittelgarage (**Bebauung)** bebaut.

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlage 6) ist ferner ein nicht eingemessenes[2] Gebäude, südwestlich angrenzend, an dem Wohnhaus vorhanden. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Schuppen/Unterstand (weitere Beschreibung im Rahmen der "sonstigen Anlagen" unter Punkt 4.4 dieses Gutachtens).

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Flurstück 317 vermutlich Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 18.02.2026 so dar, dass die Erschließungsanlagen als erstmalig hergestellt gelten. Für die vorliegenden Grundstücke 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** Nr. 25.1 vom 02.04.1975 weist für das zu bewertende Flurstück 317 folgende Gegebenheiten aus:
- WR Reines Wohngebiet
- zwingend zweigeschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- offene Bauweise
- Dachneigung 23-28°.

Der Bereich des zu bewertenden Flurstücks 308 ist in dem o.g. Bebauungsplan als Fläche für "Garagen" bezeichnet.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

[1] Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
[2] "Strich-Punkt-Schraffur"

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 Flurstück 317 ist mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenendhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss bebaut.
Das Flurstück 308 ist mit einer PKW-Reihenmittelgarage (als Beton-Fertigteilgarage) bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. im Jahre 1978[1] (**Baujahr)** fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung[2] fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

<u>Einfamilien-Reihenendhaus</u>
<u>Rohbau</u>

Fundamente	:	in Beton
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Sparklinkern verblendet, im Sockelbereich z.T. gefliest

[1] Schlussabnahmeschein vom 16.11.1978 zur **Baugenehmigung** Nr. 224/1977 vom 15.04.1977 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses mit Garage") in Verbindung mit Nachtrag vom 16.08.1977

[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.

Decken	:	z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	:	vermutlich Betontreppen zu den Geschossen
Dach	:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung
Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	:	ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u> Installation	:	vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Außenbeleuchtung
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	:	Gäste-WC, vermutlich mit WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Obergeschoss	:	Bad, vermutlich mit Badewanne, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Dachgeschoss	:	Duschbad, vermutlich mit Dusche, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Heizung	:	vermutlich ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, vermutlich 2 Kunststoff-Öltanks mit je 1.500 l Fassungsvermögen
Warmwasser-versorgung	:	vermutlich über die Heizung
Fußböden	:	vermutlich z.T. gefliest, z.T. Laminatboden-belag, z.T. Kunststoffbodenbelag im Kellergeschoss vermutlich Betonboden
Wandbehandlung	:	vermutlich z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	:	vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
Fenster	:	isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss vermutlich einfach verglaste Metallfenster
Rollläden	:	z.T. Kunststoffrollläden
Türen	:	Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Metallzargen, im Kellergeschoss vermutlich z.T. feuerhemmende Metalltüren
Belichtung und Belüftung	:	durchschnittlich
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	:	einstufiges, gefliestes Hauseingangspodest; Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; massive Kellerlichtschächte mit Metallabdeckung; Balkon als auskragende Betonplatte mit Metallgeländer, vermutlich mit Holzverkleidung

Zustand : Das Wohnhaus 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 Wohnhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Die Dachentwässerungen sind z.T. beschädigt. Die Verkleidungen des Schornsteins sind z.T. lose.

Die Verkleidungen der Fensterlaibungen sind z.T. beschädigt.

Die Metallgitter der Kellerlichtschächte sind z.T. verbeult.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Reihenendhaus (gemäß Bauunterlagen):
Kellergeschoss: Flur, Hobbyraum, Heizungsraum, Tankraum und Vorratsraum
Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Terrasse
Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, Flur, Bad und Balkon
Dachgeschoss: Zimmer, Flur und Bad

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze ist vermutlich nicht zugänglich, hat eine lichte Raumhöhe von ca. 0,85 m und kann nicht als Speicher genutzt werden.

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

PKW-Reihenmittelgarage
Die PKW-Garage ist massiv (als Beton-Fertigteilgarage) erstellt und bietet Platz für einen PKW. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung wie folgt dar:

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion	:	massiv, in Beton-Fertigteilen
Fassade	:	verputzt und gestrichen
Dach	:	Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, Dachabschluss in Metall
Dachentwässerung	:	innenliegend
Fußboden	:	vermutlich Betonboden
Wandbehandlung	:	vermutlich gestrichen
Deckenbehandlung	:	vermutlich gestrichen
Tor	:	Metallschwingtor
Zustand	:	Die PKW-Reihenmittelgarage 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 die PKW-Reihenmittelgarage in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Es sind z.T. massive Risse im Wandbereich und Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Das Metallschwingtor ist z.T. angeschlagen.

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 Wohnhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2026 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.

Relevante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren[2] Vergangenheit, die bei den vorliegenden Baujahren der Gebäude von 1978 maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten nicht vorhanden.

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

Wertermittlungsjahr: 2026				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
Wohnhaus	1978	80 Jahre	-48 Jahre	**= 32 Jahre**
Garage	1978	60 Jahre	-48 Jahre	**= 12 Jahre**

[1] Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.
[2] vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277[1]

Einfamilien-Reihenendhaus (gemäß Bauunterlagen)		
Kellergeschoss	9,24*6,42	59,32 m²
Erdgeschoss	9,24*6,42	59,32 m²
Obergeschoss	9,24*6,42	59,32 m²
Dachgeschoss	9,24*6,42	59,32 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt		237,28 m²
PKW-Reihenmittelgarage (gemäß Aufmaß)	5,61*3,01	16,89 m²

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

Einfamilien-Reihenendhaus		
Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)		
Erdgeschoss		
Diele		5,29 m²
Gäste-WC		1,85 m²
Küche		10,68 m²
Wohn-/ Esszimmer		27,67 m²
Terrasse[2]	6,50*4,00/4	6,50 m²
insgesamt		51,99 m²

[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] gem. Bauunterlagen; Ansatz zu ¼ der Grundfläche

Obergeschoss	
Flur	5,66 m²
Bad	4,36 m²
Kinderzimmer	7,34 m²
Schlafzimmer	15,55 m²
Kinderzimmer	11,59 m²
Balkon	1,34 m²
insgesamt	45,84 m²

Dachgeschoss	
Flur	1,48 m²
Zimmer	15,24 m²
Bad	2,36 m²
insgesamt	19,08 m²

Zusammenfassung	
Erdgeschoss	51,99 m²
Obergeschoss	45,84 m²
Dachgeschoss	19,08 m²
Wohnfläche insgesamt	116,91 m²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 317

Hausanschlüsse	:	Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	:	Zugang in Waschbetonplatten und Betonplatten; Terrasse
Eingrünung	:	vermutlich Rasen, Gehölze, Bäume, Pflanzbeete
Einfriedung	:	z.T. Begrenzungsmauer, z.T. Stabmattenzaun mit Sichtschutzfolie

Sonstige Anlagen	:	südwestlich an Wohnhaus angrenzender Schuppen/Unterstand[1] mit Pultdach vermutlich mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, Front mit Riemchenklinkern verblendet, Metalltür
		Terrassenüberdachung

Das Flurstück 308 ist nahezu vollständig mit der vorliegenden PKW-Reihenmittelgarage bebaut, so dass keine relevanten baulichen Außenanlagen oder sonstige Anlagen vorhanden sind.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und sind z.T. vermoost. Es sind z.T. Beschädigungen an der Begrenzungsmauer vorhanden. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand; es sind z.T. überständige Bäume vorhanden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317 (Einfamilien-Reihenendhaus)

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

[1] Gemäß den baubehördlichen Unterlagen (Befreiungsbeschluss vom 16.01.1980) handelt es sich hierbei um eine Pergola als z.T. offene Holzkonstruktion. Eine Dacheindeckung der Pergola wurde ausdrücklich untersagt.

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 322.515,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 319.233,- 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 290.264,- (EUR 322.515,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Lupinenweg XX" in der Größe von 309 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.04.2026, somit auf gerundet

EUR 290.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308 (PKW-Reihenmittelgarage)

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Sachwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.3 Ertragswertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.4 Verkehrswertermittlung

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 7.111,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 7.815,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.
Der Sachwert 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 Ertragswert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 7.034,- (EUR 7.815,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308, Gebäude- und Freifläche, Verkehr: "Lupinenweg" in der Größe von 18 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.04.2026, somit auf gerundet

EUR 7.000,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	:	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 317, bebaut mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenendhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 18, Flurstück 308, bebaut mit einer PKW-Reihenmittelgarage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	:	Lupinenweg XX 50127 Bergheim/Quadrath-Ichendorf
Wohnlage	:	durchschnittlich

Baujahre	:	1978 Einfamilien-Reihenendhaus und PKW-Reihenmittelgarage
Grundstücksgrößen	:	309 m² Flurstück 317 18 m² Flurstück 308
Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)	:	116,91 m²
Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen)	:	KG: Flur, Hobbyraum, Heizungsraum, Tankraum und Vorratsraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Terrasse OG: 3 Schlafzimmer, Flur, Bad und Balkon DG: Zimmer, Flur und Bad
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
Überbauten/Eigengrenz-überbauungen	:	laut Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden
Denkmalliste	:	keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 19.02.2026 sind die Objekte nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegen somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung der Objekte	:	vermutlich von der Eigentümerin selbst genutzt
Gewerbebetrieb	:	in den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	:	es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Hinweis	:	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 Objekte bilden aus Sicht des Unterzeichneten eine wirtschaftliche Einheit und sollten m.E. zusammen veräußert werden.
Wertermittlungsstichtag	:	15.04.2026

Verkehrswerte

Flurstück 317	:	**EUR 290.000,-**
Flurstück 308	:	**EUR 7.000,-**
		EUR 297.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 21.05.2026

W. Otten

8 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 2026 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

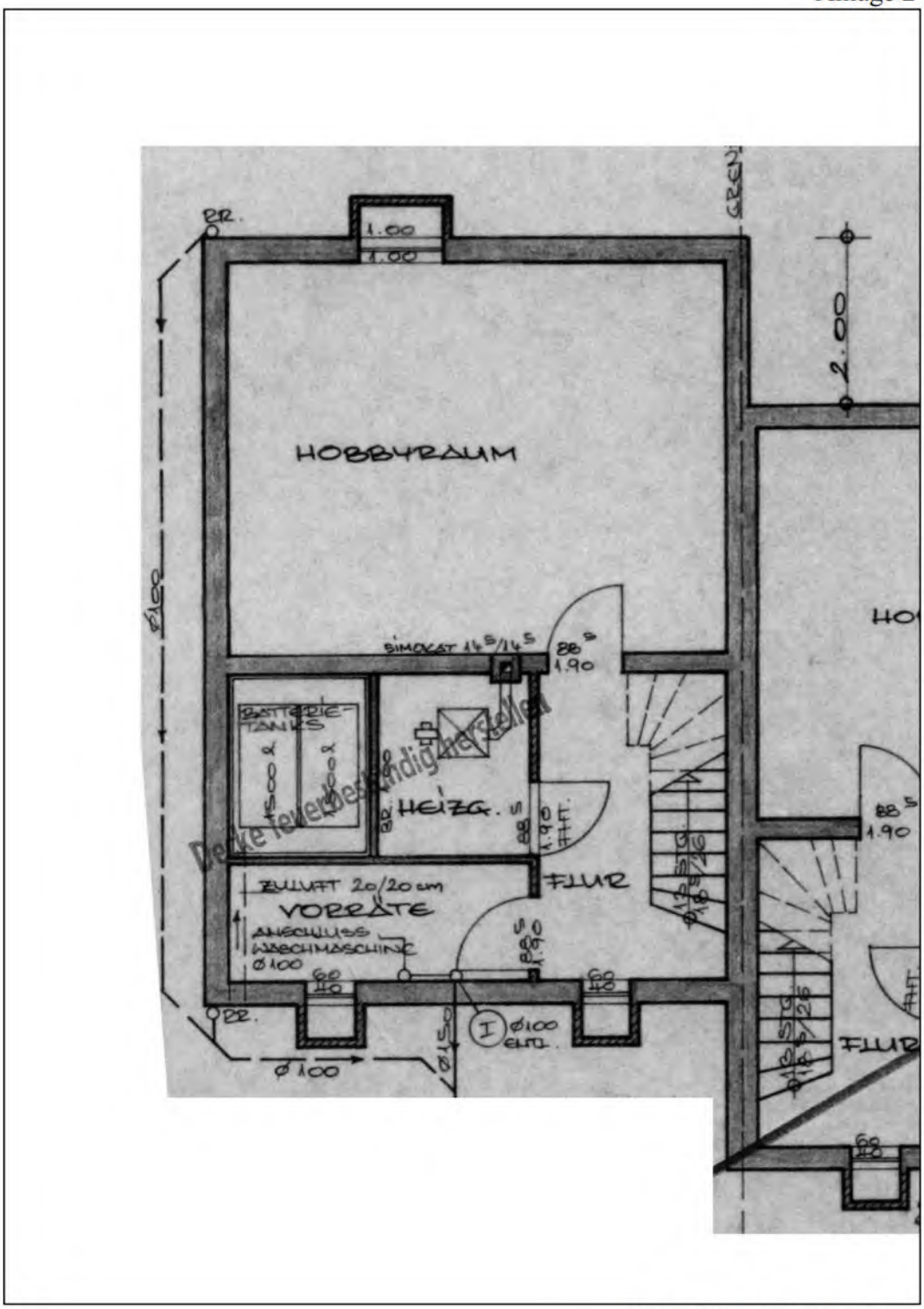
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 3490, letzte Änderung 25.04.2025, Abdruck vom 08.10.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Bauakte der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim
- 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
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bergheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bergheim (Stand 04.2024)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

9 Anlagenverzeichnis

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

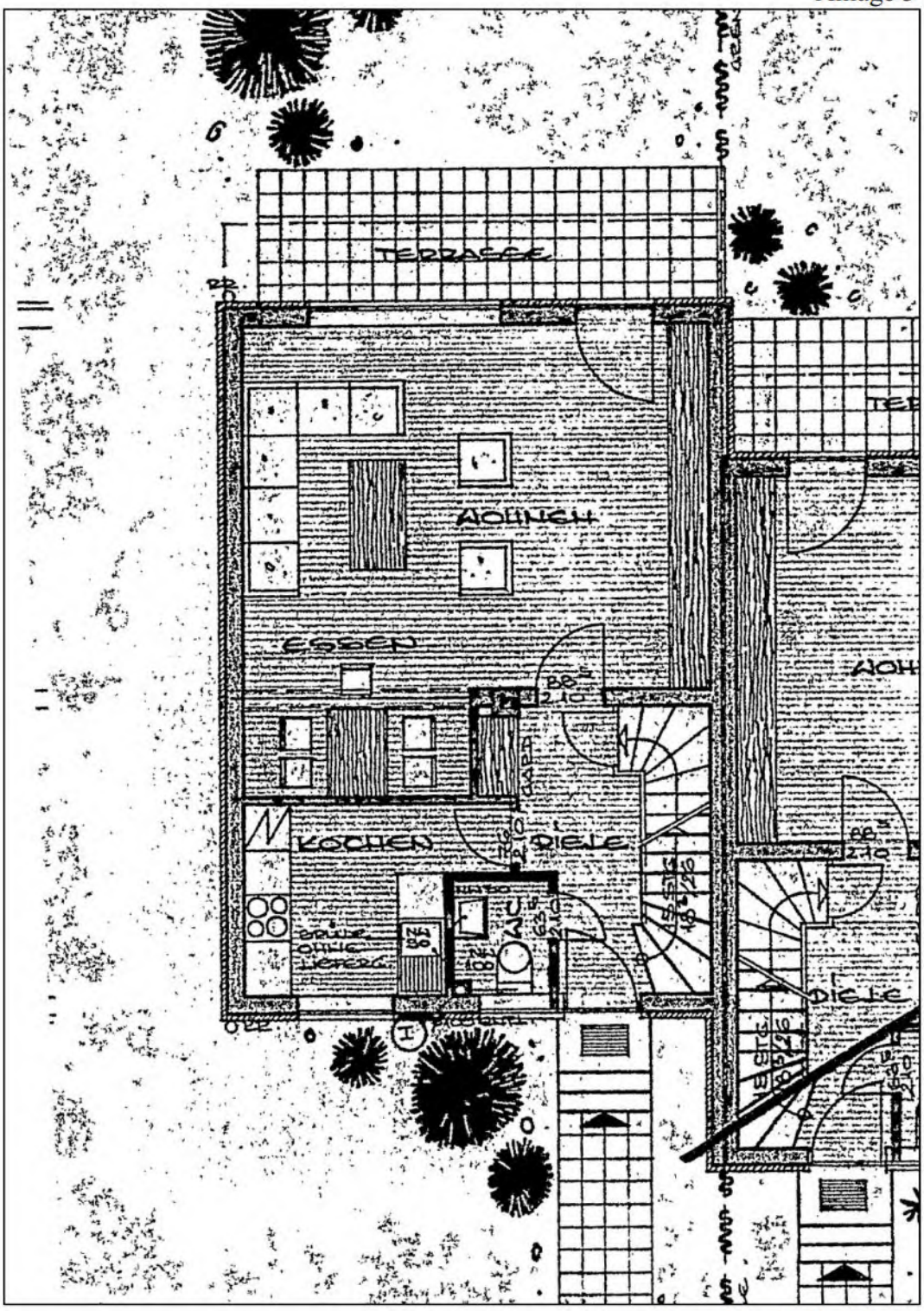
294

Anlage 2



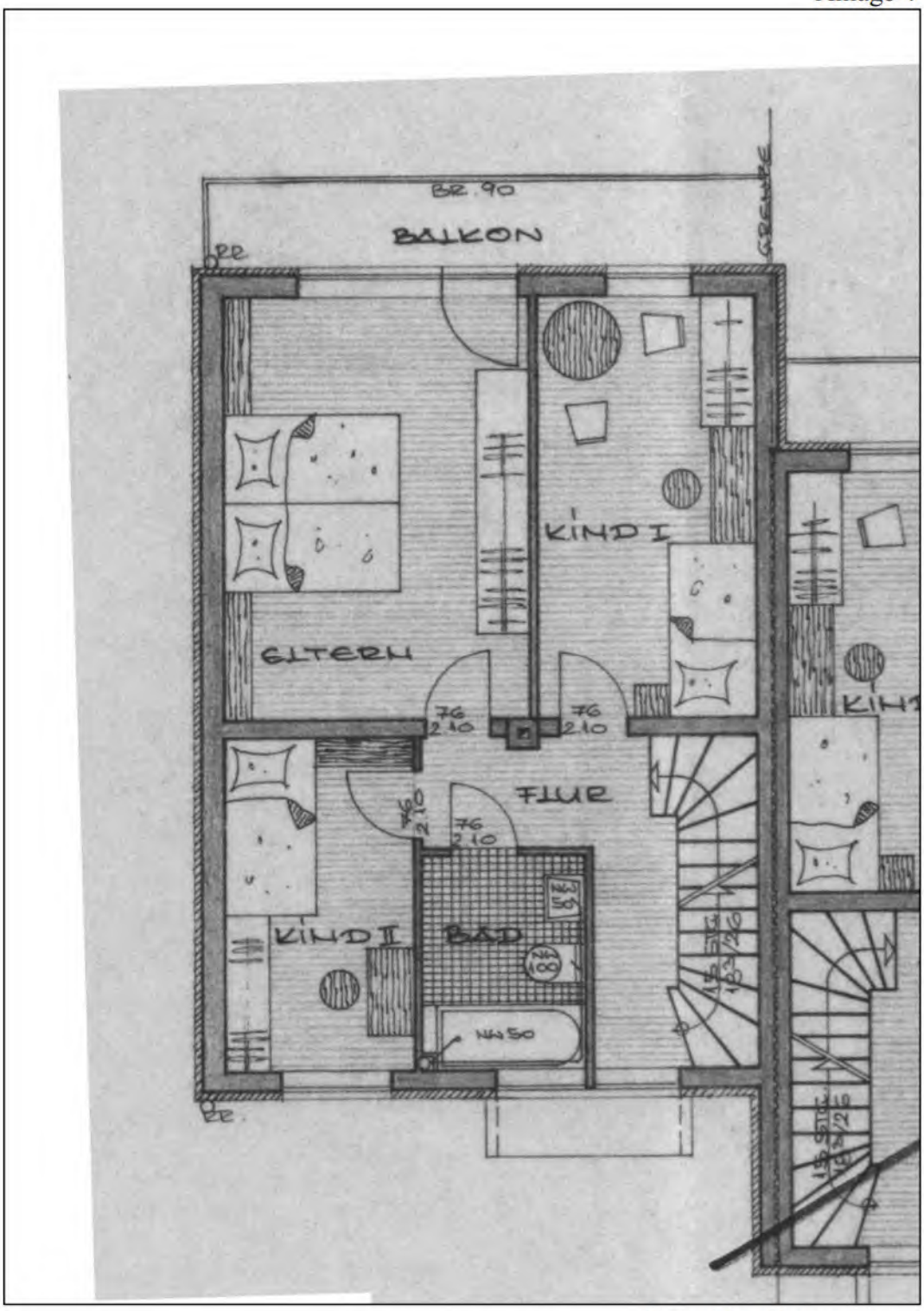
Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



—Grundriss Erdgeschoss

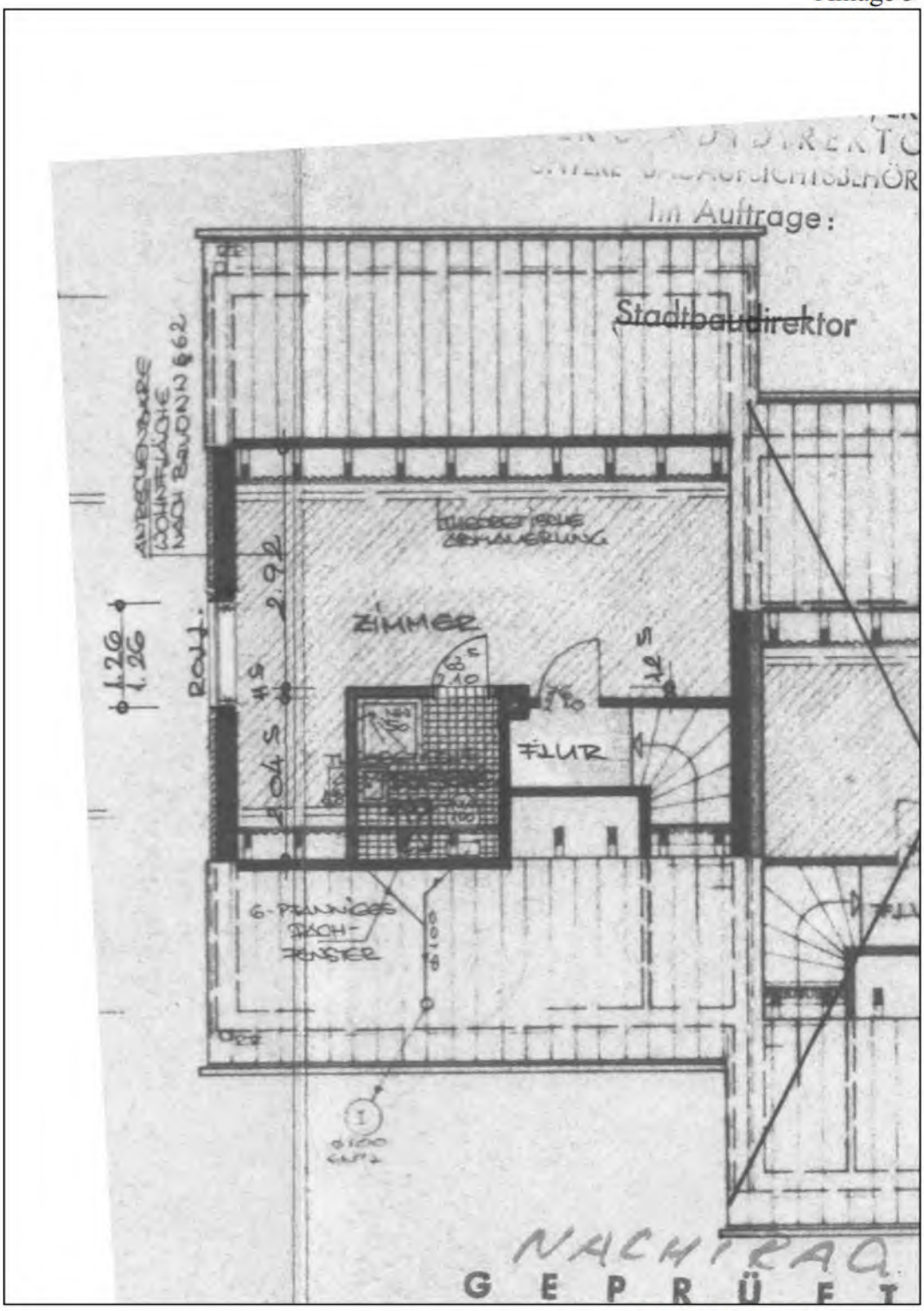
Anlage 4



Grundriss Obergeschoss

297

Anlage 5



Grundriss Dachgeschoss