

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. 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 Grundstück Morkener Straße XX, 50181 Bedburg-Kaster, bebaut mit
einem Einfamilien-Fertighaus und einer PKW-Garage



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 49/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 17.08.2023
Ortstermin am : 22.09.2023
Wertermittlungstichtag : 22.09.2023
Qualitätsstichtag : 22.09.2023

Verkehrswert : EUR 367.000,-

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	9
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	18
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	20
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	20
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kaster, Flur 5, Flurstück 562	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Sachwertverfahren	22
5.3	Ertragswertverfahren	23
5.4	Verkehrswertermittlung	23
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
7	Literatur / Unterlagen	26
8	Anlagen	27

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 17.08.2023 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Kaster,
Blatt 1556 eingetragenem, mit einem Einfamilien-Fertighaus und einer
PKW-Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Kaster, Flur 5, Flurstück 562, Gebäude- und Freifläche:
"Morkener Straße XX" in der Größe von 814 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 04.10.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Auf Wunsch der Eigentümer wurde dieser Ortstermin auf

Freitag, den 22.09.2023, 9.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren:

- XX, Eigentümer

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt wird von den Eigentümern selbst genutzt.

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 : 50181 Bedburg-Kaster
Morkener Straße XX

Eigentümer lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Amtsgericht : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Kaster, Blatt 1556, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Kaster
Flur	: 5
Flurstück	: 562
Größe	: 814 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk ² keine weiteren Eintragungen vorhanden
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 29.08.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bedburg-Kaster, an einer Stichstraße der "Morkener Straße", ca. 1.000 m vom Stadtkern von Kaster entfernt. Die "Morkener Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Die Stichstraße mündet in eine Sackgasse mit Wendepplatz. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich der Stadtteile ca. 25.900 Einwohner. Der Ortsteil Kaster hat, als größter Stadtteil, ca. 6.800 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kaster vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Bedburg (ca. 3 km) vorhanden.

¹ Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Kaster, Blatt 1556, letzte Änderung 28.02.2023, Abdruck vom 24.08.2023

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

Kindergarten und Grundschule sind in Kaster vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Bedburg 4 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Realschule und 1 Gymnasium besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Kaster. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 12 km Entfernung.

Die Verkehrslage ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bedburg" auf die Bundesautobahn 61 ist ca. 2,5 km entfernt. Die Autobahn 61 stellt die Verbindung von Venlo nach Koblenz dar. Eine Bushaltestelle ist ca. 450 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Regionalbahnhof der Bahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem Bedburg bzw. Bedburg – Grevenbroich – Neuss – Düsseldorf ist in Bedburg, in ca. 3 km Entfernung vorhanden. Köln (Zentrum) ist in ca. 35 km Entfernung gelegen.

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

Durch die südwestlich, in ca. 600 m Entfernung verlaufende, Bundesautobahn 61 kann es zu entsprechenden leichten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen. Diese gehen jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen in Bedburg hinaus. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 814 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 22 m an die Stichstraße der "Morkener Straße". Das Grundstück hat rückwärtig eine Breite von ca. 25 m und ist durchschnittlich ca. 34 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 25.08.2023 sind für das zu bewertende Grundstück im Kataster für Altlasten und altlastverdächtigen Flächen 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.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht 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 Markscheidewesen & Bergschäden vom 01.09.2023 ist für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Fertighaus sowie mit einer PKW-Garage bebaut.

In der Flurkarte (siehe Anlage 23) sind das Wohnhaus und die PKW-Garage nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"² verzeichnet. Die südöstlich, zwischen Wohnhaus und Grundstücksgrenze gelegene, Terrassenüberdachung ist gar nicht eingezeichnet. Die Gebäude sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Für die damit verbundenen Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Glasfaser-, Gas- und Kanalanschluss.

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

² Strich-Punkt-Schraffur

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 29.08.2023 gilt die Erschließungsanlage "Morkener Straße" als öffentliche Straße als endgültig fertiggestellt; Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind abgegolten. Einmalige Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind ebenfalls abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Gemäß Auskunft der Stadt Bedburg vom 25.08.2023 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan, aber eine Gestaltungssatzung¹ vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzungssatzung, u.a. mit folgenden Festsetzungen:

- Hauptdächer der Hauptanlagen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zelt- und Pultdächer mit Dachneigung von 25°-55°
- Summe der Zwerchgiebel, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 3/4 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten
- Dacheindeckung in den Farbtönen der RAL-Skala Dunkelbraun bis schwarz oder grau bis schwarz zulässig
- für rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen, die vor Inkrafttreten der Satzung genehmigt wurden oder materiell legal vorhanden waren, gelten die Vorschriften dieser Satzung erst bei Änderung.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)² ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

¹ Gestaltungssatzung der Stadt Bedburg für die Geltungsbereiche der aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 19 / Kaster – Ortslage Kaster um die "Morkener Straße" / "Schützendelle" und Nr. 27 / Kaster – Ortslage Königshoven um die "Josef-Schnitzler Straße" / obere "Talstraße" (außer 6. Änderung) gemäß BauO NRW vom 05.07.2016

² § 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.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer daran angrenzenden, teilunterkellerten PKW-Garage bebaut.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus in Holzfachwerkbauweise der Fa. "Okal" auf einem massiven Kellergeschoss.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden das Wohnhaus¹ und die PKW-Garage² ca. 1979 fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : Kellergeschoss: massiv

im Übrigen:

Außenwände in Holzfachwerk, beiderseits mit Spanholzplatten (8 mm außen, 16 mm innen) verkleidet und mit Isolierstoffen im Zwischenraum, Gesamtstärke: 140 mm

Innenwände tragend:

16 mm Spanplatten

90 mm Holzfachwerk

16 mm Spanplatte

122 mm Gesamtstärke

¹ Teilbaugenehmigung vom 27.07.1978, Rohbauabnahmeschein (nur Wohnhaus) vom 15.03.1979, Schlußabnahmeschein vom 22.08.1979

² Zustimmung der Stadt Bedburg vom 05.06.1979 ("teilunterkellerte PKW-Garage")

³ 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 baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Innenwände nicht tragend:

16 mm Spanplatten

50 mm Holzfachwerk

16 mm Spanplatte

82 mm Gesamtstärke

- Fassade : Asbestzementtafel mit Kunstharzputz, im Giebelbereich tlw. mit Holz verkleidet, Sockel in Buntsteinputz
- Decken : Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, im Übrigen Holzbalkendecken, über dem Dachgeschoss mit Spanplatten ausgelegt
- Treppen : Betontreppe mit Fliesenbelag, Metallgeländer und Holzhandlauf zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf zum ausgebauten Dachgeschoss, Metallklappleiter zum Spitzboden
- Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung, ohne Drempelausbildung (nur baulich abgeteilt)
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Klinkerriemchen verblendet
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, z.T. in die Decken integrierte Beleuchtungen
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad des EG Heizkörper als Handtuchhalter

- Warmwasserver-
sorgung : über die Heizung (separater, elektrisch
zuheizbarer Warmwasserspeicher)
- Fenster : isolierverglaste Holzfenster, vereinzelt
isolierverglaste Kunststofffenster, vereinzelt
bodentief, isolierverglaste
Holzdachflächenfenster, im Kellergeschoss
überwiegend einfach verglaste
Metallgitterfenster, vereinzelt isolierverglaste
Kunststofffenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, überwiegend elektrisch
betrieben
- Türen : Hauseingangstür als Metall-Holz-Tür mit
Isolierglasfüllung, Kelleraußentür als
Metalltür mit Drahtglasfüllung, Innentüren als
furnierte bzw. mit Holzdekorfolie
überarbeitete Holztüren in Holzzargen, z.T.
mit Glasfüllung, im Kellergeschoss als
Metalltüren
- Isolierung : die Außenwände sind im Ausfachungsbereich
mit 80 mm Glas- oder Mineralwollmatten
wärmegeklämt
- der Dachstuhl ist mit einer Zwischensparren-
dämmung aus Glas- oder Mineralwolle
wärmegeklämt, mit Kunststoffolie
- Beleuchtung und
Belüftung : gut
- bei der BGF-Berech-
nung nicht erfasste
Bauteile : dreistufige Hauseingangstreppe mit
Granitbelag; massive Kellerlichtschächte;
Kelleraußentreppe in Beton mit Fliesenbelag
und massiver Brüstung; Einbauschränk in der
Abseite des Duschbades im DG

Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der Buntsteinputz im Fassadensockelbereich ist z.T. beschädigt. Die Fenster sind vielfach überaltert, verwittert, der Farbanstrich blättert ab und die Dichtungen sind tlw. schadhaft; die Eigentümer geben an, dass die Fenster tlw. nicht mehr dicht schließen und dass die Scharniere tlw. schadhaft sind. Im Bereich vereinzelt erneuerter Fenster ist der Fassadenputz tlw. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. An der Hauseingangstreppe sind die Setzstufen schadhaft. Im Stützwandbereich der Kelleraußentreppe sind Verunreinigungen, Feuchtigkeit und Putzschäden vorhanden und der Fliesenbelag auf den Stufen ist gerissen und teilweise fehlt er ganz.

Die Innentürblätter und -zargen weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf. Die Fugen der Laminatböden haben sich tlw. geöffnet. Die Elektroinstallation ist nach den Angaben der Eigentümer überprüfungsbedürftig; die Leitungen im Bereich des Sicherungsschranks im KG sind nicht ordnungsgemäß verlegt/verkleidet.

Im Kellergeschoss sind im Wandbereich vielfach Feuchtigkeit, tlw. mit Putzschäden, vorhanden. Im WC ist ein Fallrohr der Entwässerung undicht. Die Decken-Holzverkleidung fehlt teilweise. Angabegemäß funktioniert der WC-Spülkasten nicht. Im Hobbykeller 1 weist der Laminatboden Beschädigungen auf. Die Verkleidung der Installationen im Deckenbereich fehlt teilweise.

Die Metallklappleiterkonstruktion zum Spitzboden ist verbogen. Im Spitzboden ist der Spanplattenbodenbelag teilweise lose. Die

Kunststoffolie an der Untersicht des Dachstuhls ist nicht als Dampfsperre ordnungsgemäß verlegt und abgedichtet/verklebt.

Bei Fertighäusern der vorliegenden Bauart kann es zu Schadstoffbelastungen (Asbest, Lindan, Künstliche Mineralfasern (KMF), Formaldehyd usw.) kommen, die jedoch nur durch eine Untersuchung durch ein entsprechendes Labor überprüft werden können. Von den Eigentümern wurde im Nachgang zu dem Ortstermin ein Untersuchungsbericht ("Überprüfung des Hausstaubes und Raumlufprobe auf Schadstoffbelastungen") aus dem Jahre 2017 des Sachverständigenbüros Wolfgang Maasjost GmbH überlassen, welcher zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt: *"Im gegenständlichen Gebäude wurden nur sehr geringe Mengen an Bioziden im Hausstaub nachgewiesen. Die nachgewiesenen Schadstoffbelastungen, wie sonst häufig in solchen Objekten auffindbar, konnten nicht festgestellt werden. Die nachgewiesenen Mengen an Lindan im Hausstaub mit 0,39 mg/kg werden gemäß "Gift im Holz" (1994) als geringe Belastung eingestuft und sind in dieser Menge zu vernachlässigen."*

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Kellergeschoss:

Flur : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet

- Waschküche : Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke gestrichen, Ausgang
- Kellerraum 1 (unterhalb der Garage) : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Kellerraum 2 (unterhalb der Garage) : Estrichboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- WC : mit Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke mit Holz verkleidet.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Heizungskeller : Boden gefliest, Wände und Decke verputzt
- Hobbykeller 1 (mit abgeteiltem Abstellraum) : Laminatboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Heizkörper
- Hobbykeller 2 : Laminatboden, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Heizkörper
- Hausanschlussraum : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Kellerraum : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke gestrichen
- Erdgeschoss:
Windfang : Boden gefliest, Wände mit Riemchen verblendet, Decke tapeziert

Essdiele	: Boden gefliest, Wände mit Riemchen verblendet, Decke mit Styroporplatten verkleidet, mit integrierter Beleuchtung
Flur	: Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert
Schlafzimmer	: Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
Bad	: mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank, bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung und kleiner Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert, mit integrierter Beleuchtung, Heizkörper als Handtuchhalter. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Abstellraum	: innenliegend, Vinylbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Wohnzimmer	: Vinylbodenbelag, Wände und Decke tapeziert, Ausgang zur überdachten Terrasse
Kinderzimmer (von Wohnzimmer nachträglich mit Leichtbauwand abgeteilt)	: Vinylbodenbelag, Wände und Decke tapeziert
Terrasse	: Zugang vom Wohnzimmer
Küche (zur Essdiele hin offen)	: Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
<u>Dachgeschoss:</u> Flur	: Vinylbodenbelag, Wände und Decke tapeziert

- Duschbad : mit Stand-WC, Waschtisch mit Unterschrank und Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung, Einbauschränk in der Abseite. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Kinderzimmer 1 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
- Kinderzimmer 2 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
- Kinderzimmer 3 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert.

Die Wohnhaus-Dachspitze ist über eine Klappleiter zu begehen und kann als Speicher genutzt.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht. Durch das nachträglich vom Wohnzimmer abgeteilte Kinderzimmer ist jetzt jedoch im Erdgeschoss ein gefangener Raum vorhanden.

PKW-Garage (unterkellert)

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Decke : Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss
- Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. in Buntsteinputz
- Dach : Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff
- Fußböden : gefliest

- Wandbehandlung : gestrichen
- Deckenbehandlung : mit Gipskartonplatten verkleidet
- Fenster : Glasbausteinfenster
- Tor, Tür : elektrisch betriebenes Metallschwinger,
Metallaußentür mit Drahtglasfüllung
- bei der BGF-
Berechnung nicht
erfasste Bauteile : dreistufige Außentreppe; massiver
Kellerlichtschacht
- Zustand : Die PKW-Garage befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die bituminöse Dachabdichtung ist tlw. nur provisorisch erstellt; es ist keine Abschlussleiste vorhanden. Die Fassade weist Risse auf. Im Fassadensockelbereich ist Feuchtigkeit vorhanden und der Farbanstrich blättert ab.
- In den zwei Kellerräumen steht Wasser und die Wände sind durchfeuchtet. Im Deckenbereich ist ein Loch vorhanden.
- Die Bodenfliesen sind im Zufahrtsbereich schadhafte. Das Mauerwerk ist tlw. treppenförmig gerissen. Die Mauerwerksverfugung sandet tlw. aus und es ist tlw. Feuchtigkeit vorhanden.

4.2 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 **Einfamilienhauses** mit Anbau wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 97 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der **Garage** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am **Wohnhaus** verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Fenster/Außentüren

- vereinzelt sukzessive Isokunststofffenster (ca. 1999 bzw. 2013)
- elektrische Rollladenantriebe nachgerüstet

Leitungssysteme

- z.T. Beleuchtungen in die Decken integriert
- tlw. Erneuerungen im Bereich der Elektroinstallation

Heizungsanlage

- Heiztherme ca. 2013 neu
- Heizkörper vereinzelt neu

Sanitärräume/Bäder

- Bad im EG modernisiert (vermutlich ca. 2011)

Innenausbau

- tlw. Bodenbeläge neu
- Abhangdecke im Esszimmer

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.

Grundrissgestaltung

- Küche baulich zum Esszimmer hin geöffnet.

Dies führt zu entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung des Instandhaltungs-/Modernisierungsgrades erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema¹:

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	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		Punkte=4,75

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1979 Gebäudealter = 44 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 = 44 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 1	+ 8	+ 16	+ 25

gewählte RND-Verlängerung:

+ 2

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

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	1979	80 Jahre	-44 Jahre	+2 Jahre (I+M)	= 38 Jahre
Garage	1979	60 Jahre	-44 Jahre		= 16 Jahre

(I+M) = infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW

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.

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

Wohnhaus (lt. Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	10,27*10,03	103,01 m ²
Erdgeschoss	10,302*10,062	103,66 m ²
Dachgeschoss	10,302*10,062	103,66 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt		<u>310,33 m²</u>

PKW-Garage (lt. Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	3,24*6,49	21,03 m ²
Erdgeschoss	4,80*6,49	31,15 m ²
Brutto-Grundfläche PKW-Garage insgesamt		<u>52,18 m²</u>

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

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss

Windfang	1,27*2,42	3,07 m ²
Essdiele	4,97*2,40	11,93 m ²
Flur	2,08*1,06+1,00*2,24	4,44 m ²
Schlafzimmer	3,74*3,56+2,47*0,63	14,87 m ²
Bad	2,47*2,46	6,08 m ²
Abstellraum	0,88*1,47	1,29 m ²
Wohnzimmer	4,86*5,10+0,97*2,66	27,37 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.

Kinderzimmer (von Wohnzimmer mit Leichtbauwand abgeteilt)	3,60*2,53	9,11 m ²
Terrasse (überdacht)	4,50*7,55/4	8,49 m ²
Küche	2,41*2,97+0,58*1,60	8,09 m ²
insgesamt		<u>94,74 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	0,93*3,60+1,18*2,63-1,18*0,60/2	6,10 m ²
Bad	2,40*2,27	5,45 m ²
Kinderzimmer 1	3,62*4,43-4,43*0,63/2-0,55*0,57 +0,46*2,31	15,39 m ²
Kinderzimmer 2	3,56*5,23-0,64*5,23/2	16,95 m ²
Kinderzimmer 3	2,50*5,00-5,00*0,63/2+3,59*1,06	14,73 m ²
insgesamt		<u>58,62 m²</u>
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		94,74 m ²
Dachgeschoss		58,62 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>153,36 m²</u>

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Glasfaser-, Gas- und Kanalanschluß
Befestigung	: Zufahrt und Fläche neben der Garage in Betonplatten, überdachte Terrasse, Freisitz und dreistufige Außentreppe gefliest, Gartenweg in Beton
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzfolie

Sonstige Anlagen : Beet vor dem Wohnhaus mit Kiesschüttung; seitlich baulich (in der Art eines Wintergartens) geschlossene Überdachung der Terrasse als Holzkonstruktion mit Wellkunststoffplatten; Holzschuppen neben der Garage; massiver Außenkamin; Metallfahnenmast.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonplatten der Garagenzufahrt und neben der Garage sind verwittert, teilweise gerissen und liegen tlw. uneben. Der betonierte Gartenweg ist uneben und hat sich abgesetzt. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht ungepflegten Zustand.

Anmerkung: Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist für die, ohne Einhalten der baurechtlich erforderlichen Abstandsfläche bis an die Grundstücksgrenze reichenden, Terrassenüberdachung mit über 30 m² Grundfläche kein Bauantrag gestellt worden; sie ist bereits älter und die Dacheindeckung ist undicht. Der Holzschuppen neben der Garage ist beschädigt. Der Überdachung und dem Holzschuppen wird daher im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kaster, Flur 5, Flurstück 562

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 367.453,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 362.261,- 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 Kaster, Blatt 1556 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kaster, Flur 5, Flurstück 562, Gebäude- und Freifläche: "Morkener Straße XX" in der Größe von 814 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.09.2023 somit auf gerundet

EUR 367.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilien-Fertighaus in Holzfachwerkbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einer teilunterkellerten, eingeschossigen. PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Morkener Straße XX 50181 Bedburg-Kaster
Wohnlage	: gut
Baujahr	: ca. 1979 Wohnhaus + Garage
Grundstücksgröße	: 814 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 153,36 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: 2 Hobbykeller, Waschküche mit abgeteiltem WC, Kellerraum, Flur, Heizungskeller, Hausanschlussraum, 2 weitere Kellerräume unterhalb der Garage EG: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Essdiele, Windfang, Flur, Bad, Abstellraum, (überdachte) Terrasse DG: 3 Zimmer, Flur, Duschbad
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar

- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Überbau : nicht vorhanden
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 25.08.2023 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung des Objektes : das Objekt wird von den Eigentümern selbst genutzt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Hinweis : Die Gebäude sind noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist die, ohne Einhalten der baurechtlich erforderlichen Abstandsfläche bis an die Grundstücksgrenze reichende, Terrassenüberdachung mit über 30 m² Grundfläche ohne Bauantrag errichtet worden.

Wertermittlungstichtag : 22.09.2023

Verkehrswert : EUR 367.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 15.11.2023

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils aktuellen 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
- 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
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen i
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Amtsgericht Bergheim, Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Kaster, Blatt 1556, letzte Änderung 28.02.2023, Abdruck vom 24.08.2023
- Flurkarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 24.08.2023
- Luftbild aus der GEObasis.nrw vom 21.09.2023 (www.tim-online.nrw.de)
- Fotos aus der Bauakte der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bedburg vom 29.08.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 25.08.2023
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 01.09.2023
- Bescheinigung über die Zahlung von Erschließungsbeiträgen gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch der Stadt Erftstadt vom 29.08.2023
- Auskunft zu Kanalanschlussbeiträgen der Stadt Erftstadt vom 18.09.2023
- Auskunft über das Bauplanungsrecht der Stadt Bedburg vom 25.08.2023, Kopie der Abgrenzungssatzung, Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg, Kopie der Bebauungspläne Nr. 19 / Kaster – Ortslage Kaster um die "Morkener Straße" / "Schützendelle" und Nr. 27 / Kaster – Ortslage Königshoven um die "Josef-Schnitzler Straße" / obere "Talstraße" (außer 6. Änderung) gemäß BauO NRW vom 05.07.2016
- Auskunft über evtl. öffentliche Förderung, Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 25.08.2023

von den Eigentümern überlassen

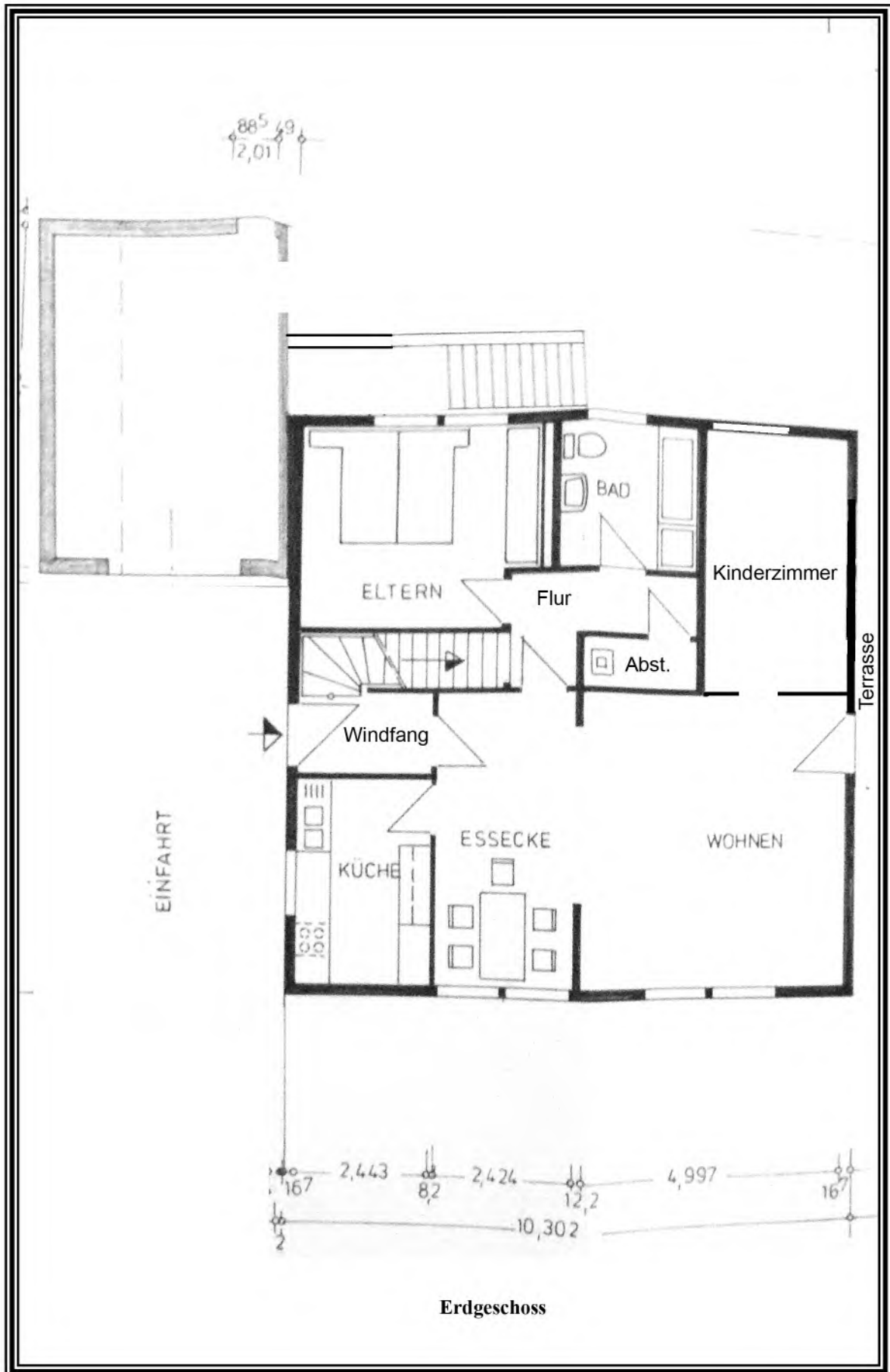
- pdf des Untersuchungsberichtes vom 11.05.2017 des Sachverständigenbüros Wolfgang Maasjost GmbH, Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Baubiologe IBN – Bewertung und Ermittlung von Innenraumschadstoffen (Auftrag: "Überprüfung des Hausstaubes und Rauluftprobe auf Schadstoffbelastungen")

8 Anlagen

- Anlage 1 bis 17 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei -*
- Anlage 18 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 19 bis 22 : Grundrisse, Schnitt
- Anlage 23 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 24 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 25 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 26 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*

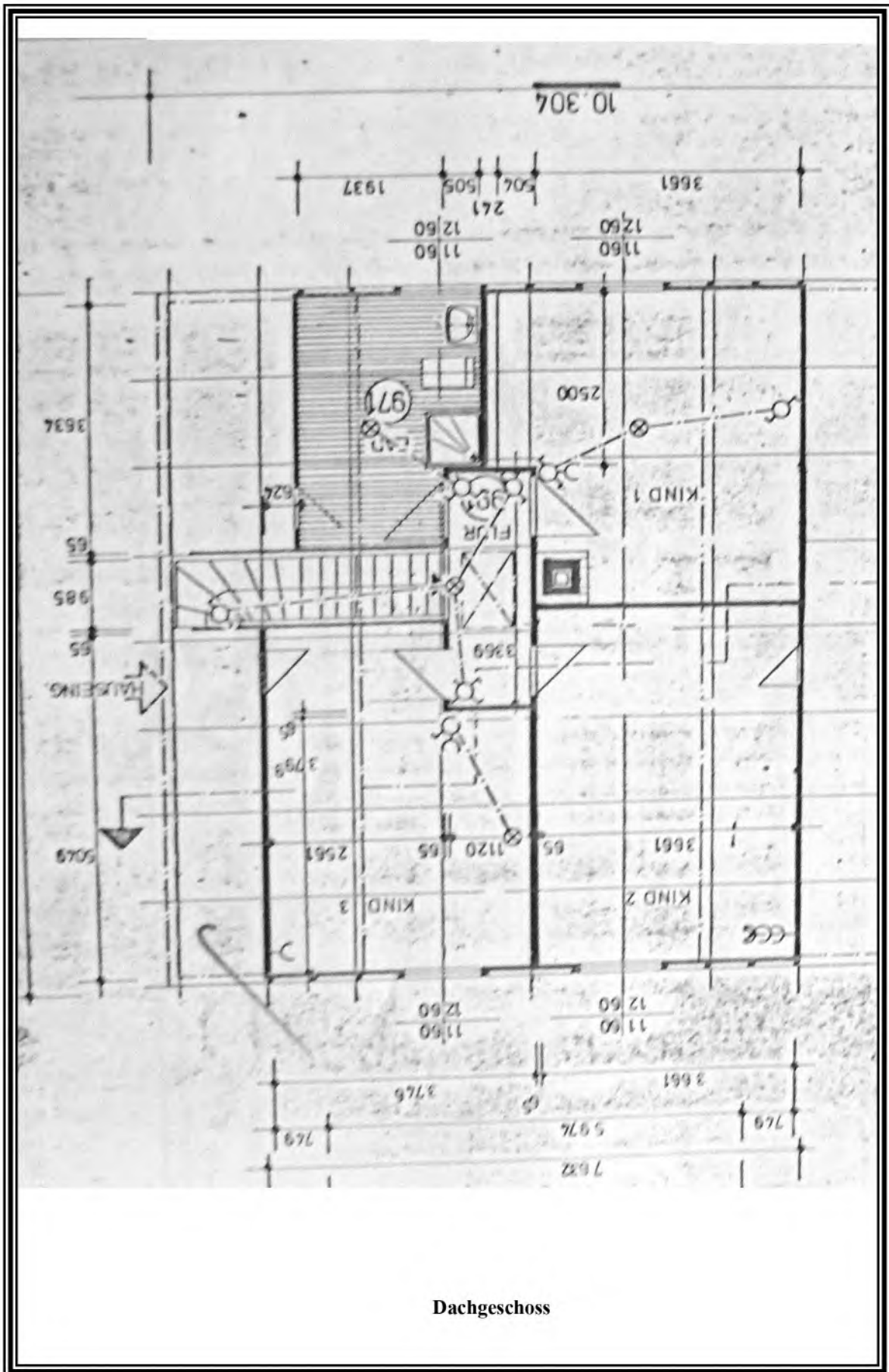


Grundrisszeichnung



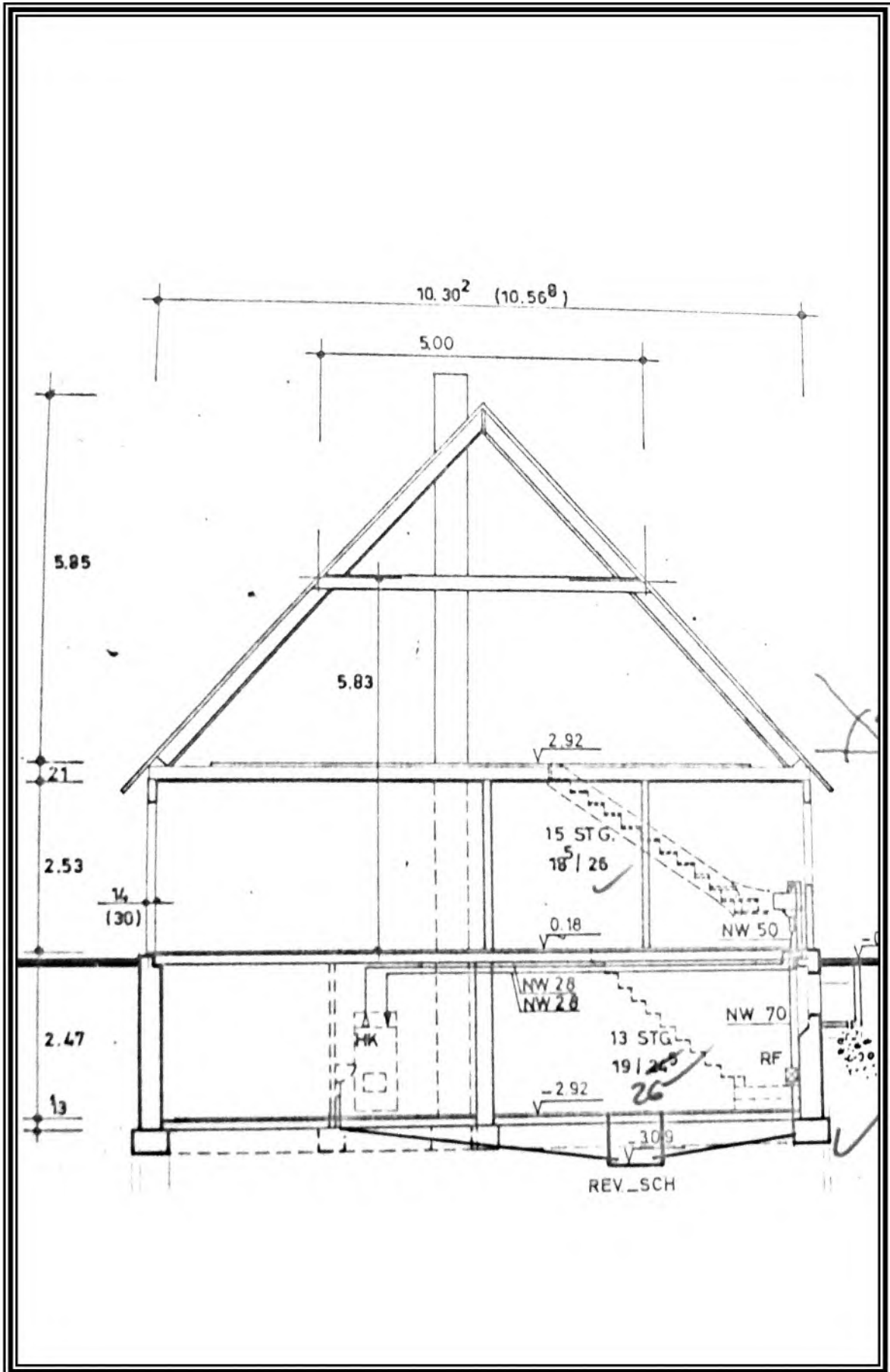
Erdgeschoss

Grundrisszeichnung



Dachgeschoss

Grundrisszeichnung



Schnitt