

**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 Godefriedstraße XX,  
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage  
(Flurstück 141)

und

das Grundstück An den Linden XX,  
bebaut mit einer Gewerbehalle/Werkstatt (Flurstück 142)

jeweils 50181 Bedburg-Kirchtroisdorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 32 K 50/22 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 09.02.2023
Ortstermin am	: 28.03.2023
Wertermittlungstichtag	: 28.03.2023
Qualitätsstichtag	: 28.03.2023
<b>Verkehrswerte</b>	<b>: EUR 407.000,-</b> (Flurstück 141) <b>EUR 113.000,-</b> (Flurstück 142) <b>EUR 520.000,-</b>
<b>Wert des Zubehörs</b>	<b>EUR 50.000,-</b> (Flurstück 142)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.1.1	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7)	5
3.1.2	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 8)	7
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.2.1	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141	9
3.2.2	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142	9
3.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.3.1	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141	10
3.3.2	Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142	12
4	Baubeschreibung	14
4.1	Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage	14
4.1.1	Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale	18
4.2	Gewerbehalle/Werkstatt	21
4.3	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	25
4.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	28
4.5	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	29
4.6	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	30

5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141	32
5.1	Bodenwertermittlung	32
5.2	Sachwertverfahren	32
5.3	Ertragswertverfahren	33
5.4	Verkehrswertermittlung	33
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142	34
6.1	Bodenwertermittlung	34
6.2	Ertragswertermittlung	34
6.3	Verkehrswertermittlung	34
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	35
8	Literatur / Unterlagen	38
9	Anlagen	39

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 09.02.2023 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Pütz, Blatt 55  
eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141, Gebäude- und Freifläche,  
Wohnen: "Godefriedstraße XX" in der Größe von 658 m<sup>2</sup>, bebaut mit  
einem Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage,

und

- Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142, Gebäude- und Freifläche,  
Gewerbe: "An den Linden XX" in der Größe von 858 m<sup>2</sup>, bebaut mit  
einer Gewerbehalle/Werkstatt,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 28.03.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- Herr XX, Eigentümer.

Anlässlich des Ortstermines wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrißzeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert. Die Erstellung von Innenfotos der zu bewertenden Gewerbehalle/Werkstatt einschließlich des Zubehörs wurde von dem Eigentümer ausdrücklich untersagt.

Die Objekte werden von dem Eigentümer selbst genutzt. Das Wohnhaus wird von ihm bewohnt. In der Gewerbehalle/Werkstatt betreibt er eine Schreinerei.

## **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.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

#### **3.1.1 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7)**

Stadt : 50181 Bedburg-Kirchtroisdorf  
Godefriedstraße XX

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Pütz, Blatt 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7

Gemarkung : Pütz

Flur : 27

Flurstück : 141

Größe : 658 m<sup>2</sup>

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>2</sup>

Baulasten : gemäß der Ergänzung vom 10.05.2023 zur Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 04.04.2023 (Baulastenverzeichnis von Pütz, Baulastenblatt Nr. 75, Seite 1, lfd. Nr. 1): Übernahme des Bauwuchs in einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 17,5 m für die Schreinerwerkstatt auf dem Teilstück A<sup>3,4</sup>

---

<sup>1</sup> Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pütz, Blatt 55, letzte Änderung 22.11.2022, Abdruck vom 23.02.2023

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

<sup>3</sup> heute: Flurstück 142

<sup>4</sup> Die durch die übernommene Abstandsfläche/den Bauwuch belastete Grundstücksteilfläche liegt im rückwärtigen Bereich des vorliegenden Flurstücks 141, außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Fläche. Die bauliche Ausnutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks ist somit nicht eingeschränkt. Es ist jedoch eine optische Beeinträchtigung durch das unmittelbar am Garten errichtete Hallengebäude vorhanden.

### **3.1.2 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 8)**

Stadt	: 50181 Bedburg-Kirchtroisdorf An den Linden XX
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Pütz, Blatt 55, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 8
Gemarkung	: Pütz
Flur	: 27
Flurstück	: 142
Größe	: 858 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 04.04.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

---

<sup>1</sup> Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pütz, Blatt 55, letzte Änderung 22.11.2022, Abdruck vom 23.02.2023

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

### **3.2 Lage der Grundstücke**

Die vorliegenden Grundstücke liegen in Bedburg-Kirchtroisdorf.

Die Bundesautobahn 61 verläuft nordöstlich, ca. 2.300 m von den zu bewertenden Grundstücken entfernt.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 25.700 Einwohner. Der ländlich/dörfliche Ortsteil Kirchtroisdorf hat ca. 1.150 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den einfachen täglichen Bedarf sind in Kirchtroisdorf vorhanden. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Bedburg (ca. 5 km) vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Kirchtroisdorf vorhanden. Eine Grundschule kann im ca. 4 km entfernten Kirchherten besucht werden. Weiterführende Schulen sind in Bedburg vorhanden.

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

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bedburg" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Titz" auf die Bundesautobahn 44, die die Verbindung Mönchengladbach - Aachen darstellt, ist ca. 10 km entfernt. Ein Regionalbahnhof befindet sich in Bedburg, in ca. 5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Im Bereich der Straße "An den Linden" ist, unmittelbar westlich an das Flurstück 142 angrenzend, ein Busunternehmen vorhanden.

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

### **3.2.1 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141**

Das vorliegende Grundstück grenzt an die "Godefriedstraße", die als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen ist. Weiterhin grenzt das Grundstück an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, mit einer grenzständigen Gewerbehalle/Werkstatt bebaute, Flurstück 142.

Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

### **3.2.2 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142**

Das vorliegende Grundstück grenzt an die Straße "An den Linden", die als wenig befahren (30er Zone) anzusprechen ist und eine Zufahrtsstraße nach Kleintroisdorf darstellt. Weiterhin grenzt das Grundstück an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Wohnhaus-Grundstück (Flurstück 141).

Die PKW-Frequenz vor dem zu bewertenden Objekt ist niedrig. Die Fußgängerfrequenz ist als sehr niedrig zu bezeichnen. Bis auf ein Busunternehmen sind umliegend keine weiteren Gewerbebetriebe vorhanden. Die Anzahl der PKW-Stellplätze vor dem zu bewertenden Objekt, im öffentlichen Straßenraum, ist gering. Eine Fläche für PKW-Stellplätze ist jedoch auf dem zu bewertenden Grundstück im nordwestlichen, asphaltierten, Grundstücksbereich vor der Halle vorhanden. Die gewerbliche Lage für eine Gewerbehalle/Werkstatt der vorliegenden Art (derzeit Schreinerei) ist, aufgrund der o.g. Gegebenheiten, der geringen Einwohnerzahl von Kirchtroisdorf und der Lage in einem Allgemeinen Wohngebiet (siehe Punkt 3.3.2), nur als befriedigend zu bezeichnen.

### **3.3 Beschreibung der Grundstücke**

Die Grundstücke sind leicht geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 28.03.2023 sind im Altlastenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesen Grundstücken schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Hinweise auf Altlasten sind nicht bekannt. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigungen der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 15. bzw. 16.02.2023 ist für die o.a. Grundstücke nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Die Grundstücke liegen außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete von Gewässern und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

#### **3.3.1 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141**

Das zu bewertende Grundstück ist 658 m<sup>2</sup> groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und grenzt an die "Godefriedstraße". Das zu bewertende Grundstück ist ca. 17 m breit bei einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 38 m.

Anmerkung: Unmittelbar an die nordwestliche Grundstücksgrenze grenzt die Gewerbehalle/Werkstatt auf dem Flurstück 142.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage bebaut.

---

<sup>1</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser- und Kanalanschluß.

*Das zu bewertende Grundstück hat derzeit keinen eigenen Stromhausanschluß; die Stromversorgung erfolgt vom Flurstück 142 aus. Weiterhin ist der Öltank im Heizungskeller derzeit sehr klein dimensioniert und verfügt über keinen eigenen Anschlußstutzen zur "Godefriedstraße", sondern wird indirekt, von dem Heizöltank der Gewerbehalle/Werkstatt auf dem Flurstück 142 aus, befüllt. Da dies bei einer getrennten Veräußerung der beiden Grundstücke rechtlich nicht abgesichert ist, erfolgt für die weitere Wertermittlung ein Wertabschlag als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" (boG) für einen größeren Öltank mit eigenem Anschlußstutzen und für die Herstellung eines eigenen Stromhausanschlusses.*

Die öffentliche Erschließungsanlage "Godefriedstraße" ist erstmalig hergestellt; gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 04.04.2021 sind für das vorliegende Grundstück für die vorhandenen Anlagen die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind ebenfalls abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich; entsprechende bauliche Maßnahmen sind derzeit nicht in Planung.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 "Pütz-Kirchtroisdorf" von 1975 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,5
- geschlossene Bauweise
- Dachneigung 25°-30°.

Es handelt sich um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

### **3.3.2 Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142**

Das zu bewertende Grundstück ist 858 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt.

Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle/Werkstatt bebaut.

*Im Untergeschoß, im Bereich der dort vorhandenen Garage, ist ein Durchgang zum angrenzenden Flurstück 141 vorhanden. Bei einer getrennten Veräußerung der Grundstücke ist dieser baulich zu verschließen. Hierfür wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.*

Das zu bewertende Grundstück hat einen Stromanschluß.

*Das zu bewertende Grundstück hat derzeit keine eigenen Wasser- und Kanalhausanschlüsse; die Ver-/Entsorgung erfolgt über das Flurstück 142 von/zur "Godefriedstraße". Da dies bei einer getrennten Veräußerung der beiden Grundstücke rechtlich nicht abgesichert ist, erfolgt für die weitere Wertermittlung ein Wertabschlag als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" (boG) für die Herstellung eigener Hausanschlüsse.*

Die öffentliche Erschließungsanlage "An den Linden" ist erstmalig hergestellt; gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 04.04.2021 sind für das vorliegende Grundstück für die vorhandenen Anlagen die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind ebenfalls abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich; entsprechende bauliche Maßnahmen sind derzeit nicht in Planung.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 "Pütz-Kirchtroisdorf" von 1975 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- vorderer, nordwestlicher Grundstücksbereich:

- max. II-geschossige Bauweise
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,6
- offene Bauweise

rückwärtiger, südöstlicher Grundstücksbereich:

- max. I-geschossige Bauweise
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,5
- geschlossene Bauweise
- Dachneigung 25°-30°.

Es handelt sich um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende<sup>1</sup> Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Die derzeitige Nutzung als Schreinerei wurde gemäß den baubehördlichen Unterlagen (u.a. Schreiben des Rhein-Erft-Kreises vom 19. Juli 1984) in der Vergangenheit als "störende" Nutzung eingestuft, fällt jedoch unter den Bestandsschutz.

## **4 Baubeschreibung**

### **4.1 Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage**

Das **Flurstück 141** ist, wie bereits erwähnt, mit einem beidseitig angebauten, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage mit einem teilweise wohnraumähnlich<sup>\*)</sup> ausgebauten Dachgeschoß bebaut. Die nicht unterkellerte Doppelgarage, mit nicht ausgebautem Dachgeschoß darüber, ist in das Erdgeschoß integriert und bietet Platz für zwei hintereinander angeordnete PKW.

*\*) Die Dachflächenfenster genügen nicht den Ansprüchen an Fenster als Rettungswege gemäß der Landesbauordnung (BauO NW). Eine Nutzung als Aufenthaltsräume ist hier nicht zulässig. Der erhöhte Ausbaugrad und der damit verbundene erhöhte Nutzwert (als Hobbyraum o.ä.) wird dennoch bei der weiteren Wertermittlung über ein Zuschlag berücksichtigt.*

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde das **Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage** ca. im Jahre 1978<sup>1</sup> fertiggestellt. Der teilweise wohnraumähnliche Ausbau des Speichers erfolgte nachträglich ohne das Beantragen einer Baugenehmigung. Die vom Dachgeschoß überdachte Terrasse im Erdgeschoß wurde, ebenfalls nachträglich, in der Art eines Wintergartens seitlich baulich verschlossen (jeweils ca. Anfang der 1990er).

Die folgende Baubeschreibung<sup>2</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

#### **Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage**

##### **Rohbau**

Fundamente : in Beton

---

<sup>1</sup> Baugenehmigung vom 31.05.1976 (Bauvorhaben: "Neubau eines Wohnhauses"), Rohbauabnahmeschein vom 01.09.1976, Schlußabnahmeschein vom 30.08.1978

<sup>2</sup> 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.

Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. verklindert, z.T. mit Holz verkleidet
Decken	: Betonbalkendecken mit Bimssteinausfachung über den Geschossen
Treppen	: offene Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer zu den Geschossen
Dach	: Satteldach mit Betondachsteindeckung und Kunststoffunterspannbahn
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornsteine	: zwei Schornsteine ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet, davon einer mit Metallabdeckung
<u>Ausbau</u>	
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, z.T. in die Decken integrierte Beleuchtungen
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizungskeller Bj. 1991), über Stahlradiatoren, vereinzelt über Metallflachheizkörper bzw. Metallplattenheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen, vereinzelt mit einfachen Ventilen, Kunststoff-Heizöltank (Bj. 1987)
Warmwasserversorgung	: über die Heizung (separater Warmwasserbereiter Bj. 2018)

- Fenster : isolierverglaste Holzfenster, z.T. mit Sprossen, isolierverglaste Holzdachflächenfenster, im Kellergeschoß einfach verglaste Holzfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, vereinzelt elektrisch betrieben
- Türen/Tore : Hauseingangstürelement als Holztür mit Isolierglasfüllung, Kelleraußentür als Holztür mit Drahtglasfüllung, mit zusätzlicher außenliegender, verzinkter Metallgittertür, Garagentor straßenseitig als Metallschwinger mit Holzverkleidung und integrierter Schlupftür, gartenseitig als Metallschwinger, Innentüren im Erdgeschoß als dunkle, strukturierte, teilmassive Holztüren in Holzzargen, im Keller- und Dachgeschoß als einfach furnierte Holztüren in Holz- bzw. Stahlzargen, zum Heizungskeller als feuerhemmende Tür
- Isolierung : die Dachschräge oberhalb des wohnraum-ähnlich ausgebauten Dachgeschoßbereiches ist mit aluminiumkaschierter Glaswolle wärme gedämmt
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Eingangsüberdachung/Vordach als verlängerter Dachüberstand; zweistufiges Hauseingangspodest; geflieste Kelleraußentreppe mit Metallgeländer mit Glasausfachung; massive Kellerlichtschächte; massiver Grillkamin und massiver Tresen mit Fliesenabdeckung im Hobby-/Partykeller; offener Kamin mit Warmlufteinsatz im Wohn-/Eßzimmer des EG

Zustand : Das Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Klinkerfassade weist z.T. Risse auf. Die Holzfenster und die Holzverkleidung des Garagentores sind tlw. verwittert. Im Wintergartenbereich und im Dachgeschoß haben Fensterscheiben Luft gezogen. Die Verfüzung des Eingangspodestes weist Risse auf. Die massiven Kellerlichtschächte weisen z.T. Feuchtigkeit auf.

Im Kellergeschoß ist im Außenwandbereich z.T. leichte Feuchtigkeit meßbar; in der Waschküche ist verstärkt Feuchtigkeit vorhanden. Im Flur sind im Deckenbereich Risse vorhanden.

Die Parkettböden im Erdgeschoß weisen z.T. Gebrauchsspuren auf. Der Estrichboden der Garage weist oberflächliche Beschädigungen auf. Die Heizkörper sind vereinzelt mit einfachen Ventilen ausgestattet.

Im Dachgeschoß löst sich die Kunststoffunterspannbahn auf. Im Hobbyraum ist die Holzverkleidung im Laibungsbereich des Dachflächenfensters verwittert.

Anmerkung: Die zugängliche Decke zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) bzw. der Dachstuhl in diesen Speicher-Bereichen sind nicht wärme gedämmt.

#### 4.1.1 Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale

##### **Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage**

**Kellergeschoß** (lichte Höhe: 2,48 m bis 2,52 m):

- Diele : Boden gefliest, Wände mit Holz verleidet, Decke mit Styroporplatten verkleidet, Heizkörper
- Heizungskeller : Estrichboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Kunststoff-Heizöltank
- Hobby-/Partyraum : Kunststoffbodenbelag, Wände mit Holz verkleidet, Decke mit Styroporplatten verkleidet, massiver Grillkamin, massiver Tresen mit Fliesenabdeckung, Heizkörper
- Flur : Boden gefliest, Wände unten mit Holz verkleidet, darüber tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Hobbykeller : Teppichbodenbelag, Wände und Decke mit Holz verkleidet, Heizkörper
- Waschküche : Boden gefliest, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang
- WC : mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke mit Holz verkleidet, Heizkörper.  
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Kellerraum 1 : Boden gefliest, Wände z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Heizkörper

- Kellerraum 2 : Kunststoffbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, unbehandelt
- Erdgeschoß:
- Diele : Boden gefliest, Wände und Decke mit Holz verkleidet
- Küche : Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Wohn-/Eßzimmer : Parkettboden, Wände tapeziert, Holzkassettendecke, offener Kamin mit Warmlufteinsatz, Ausgang zum Wintergarten
- Wintergarten (nicht beheizbar) : Boden gefliest, Wände und Decke mit Holz verkleidet, Zugang vom Wohn-/Eßzimmer, Ausgang zum Garten
- Flur mit Garderobe : Boden gefliest, Wände z.T. tapeziert, z.T. mit Holz verkleidet, Decke mit Holz verkleidet
- Schlafzimmer : Parkettboden, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet
- Kinderzimmer 1 : Parkettboden, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Gäste-WC : innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Kinderzimmer 2 : Parkettboden, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet

- Abstellraum : innenliegend, Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet
- Bad : mit Hänge-WC, zwei Waschtischen und bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Doppelgarage : Estrichboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Dachgeschoß (z.T. wohnraumähnlich ausgebaut):
- Flur : Teppichbodenbelag, Wände und Dachschräge mit Holz verkleidet
- Speicher 1 : Estrichboden, Dachschräge unverkleidet
- Hobbyraum : Teppichbodenbelag, Wände und Dachschräge mit Holz verkleidet, Einbauschränk, Heizkörper
- Duschbad : mit Stand-WC, Stand-Waschtisch und Dusche mit Kunststoffduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holz verkleidet, Heizkörper. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit grünen Sanitärobjekten.
- Speicher 2 : Estrichboden, Dachschräge unverkleidet.

Bei der Grundrißeinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrißanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

## 4.2 Gewerbehalle/Werkstatt

Das **Flurstück 142** ist mit einer vollunterkellerten, eingeschossigen Gewerbehalle/Werkstatt mit einer in das Untergeschoß integrierten Garage bebaut. Bereichsweise ist ein Dachgeschoß vorhanden, das als Speicher genutzt werden kann. An die eigentliche Gewerbehalle schließt sich nordöstlich eine überdachte Hoffläche an, die seitlich baulich geschlossen ist.

Aufgrund der Neigung des Grundstücks und der seitlich angelegten Zufahrt zum Untergeschoß ist dieses teilweise offen, so daß auch die Räume des Untergeschosses vielfach mit Tageslicht belichtet sind.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde die **Gewerbehalle/Werkstatt** ursprünglich ca. im Jahre 1973<sup>1</sup> erstellt. Ca. 1983<sup>2</sup> erfolgte die Erweiterung der vorhandenen Hofüberdachung im östlichen Bereich bis an die Grundstücksgrenze. Ca. 1991<sup>3</sup> wurde nördlich ein Holzschuppen als Anbau (siehe hierzu Punkt 4.6) genehmigt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>4</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### Gewerbehalle/Werkstatt

#### Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, vereinzelt Holztrennwände

---

<sup>1</sup> Teilbaugenehmigung vom 15.06.1972 (Bauabschnitt Baugrube und Keller mit Decke), Bauschein vom 12.10.1972 (Bauvorhaben "Errichtung einer Schreinerei"), Rohbauabnahmeschein vom 26.04.1973, Schlußabnahmeschein vom 10.12.1973

<sup>2</sup> Baugenehmigung vom 31.01.1983 (Bauvorhaben "Überdachung des Vorplatzes"), Schlußabnahme einschl. Rohbauabnahme vom 31.01.1983

<sup>3</sup> Baugenehmigung von 1991 (Bauvorhaben "Errichtung eines Abstellraumes")

<sup>4</sup> 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.

- Fassade : z.T. in Kalksandstein mit Farbanstrich, z.T. mit Trapezblech verkleidet, z.T. mit Wellasbestzementplatten verkleidet
- Decken : Stahlbetondecke über dem Untergeschoß, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoß
- Treppen : offene Holzterapie mit Holzgeländer zum Untergeschoß
- Dächer : z.T. Satteldach, z.T. Pultdach, jeweils mit Wellasbestzementplatteneindeckung, zur Hof-/Lagerfläche mit einem Vordach als verlängerter Dachüberstand; verlängert mit einer Holzkonstruktion zur Erweiterung der überdachten Hoffläche, als Holzkonstruktion mit Wellkunststoffplatteneindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Ausbau  
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gußrohren, Absauganlage in der Werkstatt
- sanitäre Einrichtungen  
Untergeschoß : WC-Anlage (bestehend aus Vorraum, Dusche, Urinal und WC), mit Stand-WC, Urinal und Dusche, z.T. Estrichboden, z.T. Boden gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. raumhoch gefliest, Decke z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen.  
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.  
Anmerkung: Die tlw. innenliegenden Raumteile sind ohne Zwangsentlüftung ausgestattet.

- Heizung : festbrennstoff-/stückholzbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit zwei Pufferspeichern, über Stahlradiatoren, z.T. mit Thermostatventilen, z.T. mit einfachen Ventilen, in der Werkstatt des EG kombiniert mit zwei Warmluftgebläsen  
Anmerkung: Es ist ein 15.000 l Metall-Heizöltank (Bj. 1972) vorhanden, der jedoch allein der Versorgung des Wohnhauses auf dem angrenzenden Flurstück 141 dient.
- Fußböden : z.T. Estrichboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Laminatboden
- Wandbehandlung : z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Spanplatten verkleidet
- Deckenbehandlung : z.T. verputzt, z.T. unbehandelt, z.T. mit Styroporplatten verkleidet, z.T. mit Gipskartonplatten verkleidet, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet
- Fenster : z.T. Glasbausteinfenster, z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. einfach verglaste Holzfenster
- Rollläden : im Büro Kunststoffrolladen
- Türen/Tore : elektrisch betriebene Metallrolltore zur Garage im Untergeschoß und zur überdachten Hoffläche im EG, Metallschwinger von der Garage im Untergeschoß zum angrenzenden Flurstück 141, Innentüren als Metalltüren in Metallzargen, als feuerhemmende Luke zum Heizöltankraum

Zustand : Die Gewerbehalle/Werkstatt befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dacheindeckung ist überprüfungsbedürftig. Die Dachentwässerung weist Beschädigungen auf. Das Fassadenmauerwerk weist bereichsweise Abplatzungen und Risse auf und der Farbanstrich blättert ab.

Im Untergeschoß ist im Wandbereich z.T. Feuchtigkeit, tlw. mit Ausblühungen, z.T. mit Schimmelbildung, vorhanden. Teilweise weist das Mauerwerk Risse auf. In der Garage im Untergeschoß ist der Estrichboden oberflächlich beschädigt. In einem Abstellraum (ehem. Sarglager) ist ein welliger Teppichbodenbelag vorhanden. Das WC funktioniert angabegemäß nicht und ist überholungsbedürftig. In den teilweise innenliegenden Raumbereichen der WC-Anlage ist keine Zwangsentlüftung vorhanden. Der Heizkessel ist angabegemäß überholungsbedürftig.

In der Werkstatt 1 im Erdgeschoß weist die Deckenverkleidung Feuchtigkeitsflecken mit tlw. Beschädigungen und Schimmelbildung auf. Im Durchgang zwischen Werkstatt 1 und 2 sind im Laibungsbereich Risse in der Wand vorhanden. In der Werkstatt 2 ist der Estrichboden z.T. schadhaft.

Grundrißeinteilung:

UG: 5 Abstellräume, Flur, WC-Anlage, Personalraum, Garage, Heizungskeller, Brennholzlager

EG: 2 Werkstätten, Büro, 3 Lagerräume, überdachte Hoffläche.

Bei der Grundrißeinteilung handelt es sich um eine Grundrißanordnung, die heutigen Ansprüchen an ein gewerbliches Objekt der vorliegenden Art nur bedingt entspricht, da sich die Räumlichkeiten über zwei Ebenen erstrecken.

### 4.3 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 <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre
- Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
- Lager- und Versandgebäude	40 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des **Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage** wird auf **80 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der **Gewerbehalle/Werkstatt** wird auf **40 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit erfolgten am **Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage** einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

#### Fenster/Außentüren

- tlw. sukzessive Fenster neu (z.T. 1980er, z.T. 1999)

#### Heizungsanlage

- Warmwasserbereiter neu (Bj. 2018)
- vereinzelt Heizkörper neu

#### Sanitärräume/Bäder

- Gäste-WC und Bad modernisiert (ca. 2006)

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

Innenausbau

- Innentüren im EG neu (ca. 2006)
- Bodenbeläge, Maler-/Tapezierarbeiten neu (z.T. 2006, z.T. 2021).

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

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	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte = 3,50</b>

**Wohnhaus mit Garage**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1978 Gebäudealter = 45 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 = 45 Jahre =>	+ 0	+ 2	+ 8	+ 17	+ 26

**gewählte RND-Verlängerung: ±2**

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

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest-nutzungsdauer (RND)
Wohnhaus mit Garage	1978	80 Jahre	-45 Jahre	+2 Jahre (I+M)	<b>= 37 Jahre</b>

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

<sup>1</sup> 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.

In der jüngeren<sup>1</sup> Vergangenheit erfolgten an der **Gewerhalle/Werkstatt** einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- z.T. isolierverglaste Kunststofffenster neu (ca. 2000/1)

Außenwände

- Fassade bereichsweise mit Trapezblech verkleidet

bauliche Außenanlagen

- asphaltierte Hoffläche bereichsweise beigearbeitet (ca. 2020).

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

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung des Instandhaltungs-/Modernisierungszustandes erfolgt in Anlehnung an das folgende Schema<sup>2</sup>. Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

<b>Gewerhalle</b>					
GND = 40 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1973 Gebäudealter = 50 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
maßgeb. Alter*) = 40 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	6 Jahre	11 Jahre	16 Jahre	22 Jahre	28 Jahre
<b>gewählte RND:</b>		<b><u>10 Jahre</u></b>			

\*) maximal Gesamtnutzungsdauer

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

#### 4.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

<b><u>Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage</u></b> (lt. Aufmaß)		
Kellergeschoß	14,38*13,99-10,37*0,73-2,33*7,89	175,22 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	(14,38+3,04)*13,99-10,37*0,73	236,14 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	(14,38+3,04)*13,99-10,37*0,73 -2,33*7,89	217,75 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche <sup>2</sup> insgesamt		<u>629,11 m<sup>2</sup></u>

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

Beschreibung	Typ <sup>3</sup> gem. NHK 2010		
I. Haupthaus (unterkellert, I-geschossig, nicht ausgeb. DG)	3.02	3*(14,38*13,99-10,37*0,73-2,33*7,89)	525,67 m <sup>2</sup>
II. Bereich Doppelgarage (I-geschossig, nicht ausgeb. DG)	3.22	2*3,04*13,99	85,06 m <sup>2</sup>
III. Bereich Wintergarten (I-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	3.23	7,89*2,33	18,38 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>629,11 m<sup>2</sup></u>

<sup>1</sup> 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.

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

Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

<sup>3</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Reihenmittelhäuser, da beidseitig grenzständig bzw. angebaut

## 4.5 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche

### Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage

#### Wohnfläche (lt. Aufmaß)

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV))

#### Erdgeschoß

Diele	1,97*5,50+1,82*0,94	12,55 m <sup>2</sup>
Küche	3,48*3,88-0,57*0,42	13,26 m <sup>2</sup>
Wohn-/Eßzimmer	2,50*3,50+6,67*5,92-0,52*1,78	47,31 m <sup>2</sup>
Wintergarten (nicht beheizbar)	(2,23*7,47+0,70*6,18)/2	10,49 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	1,25*5,21+0,94*2,14	8,52 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,50*4,50	20,25 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	4,50*3,00	13,50 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,45*1,22	1,77 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	4,06*3,36	13,64 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,99*1,03	1,02 m <sup>2</sup>
Bad	2,86*3,14	8,98 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnhaus insgesamt</b>		<b>151,29 m<sup>2</sup></b>

### Gewerbehalle/Werkstatt

#### Nutzfläche (lt. Aufmaß)

#### Untergeschoß

Flur	1,25*7,10	8,88 m <sup>2</sup>
WC-Anlage	3,42*4,35	14,88 m <sup>2</sup>
Personalraum	2,27*3,37	7,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,75*4,54	21,57 m <sup>2</sup>
Garage	3,51*9,99	35,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,78*7,26	34,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum (ehem. Sarglager)	7,94*6,20	49,23 m <sup>2</sup>
Kellerraum	3,57*6,27	22,38 m <sup>2</sup>

Kellerraum	3,50*6,27	21,95 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>216,30 m<sup>2</sup></u>
<u>Erdgeschoß</u>		
Werkstatt 1	9,83*16,75-1,34*2,75	160,97 m <sup>2</sup>
Werkstatt 2	3,95*3,75	14,81 m <sup>2</sup>
Büro	6,55*3,62	23,71 m <sup>2</sup>
Lager	3,99*3,00+3,99*6,55	38,10 m <sup>2</sup>
Lager	3,54*6,55	23,19 m <sup>2</sup>
Lager	3,51*6,55	22,99 m <sup>2</sup>
überdachte Hofffläche	19,85*6,80	134,98 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>418,75 m<sup>2</sup></u>
Zusammenfassung		
Untergeschoß		216,30 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß		<u>418,75 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche Gewerbehalle/Werkstatt</b>	<b>insgesamt</b>	<b><u>635,05 m<sup>2</sup></u></b>

#### 4.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

##### Flurstück 141

- Hausanschlüsse : Wasser- und Kanalanschluß
- Befestigung : Zugang und Zufahrt in Steinplatten, gefliester Gartenweg im rückwärtigen Bereich, Fläche hinter der Doppelgarage in Betonplatten, mit einer angrenzenden sechsstufigen Außentreppe in Granit (zum angrenzenden Flurstück 142)
- Eingrünung : Rasen, einige Gehölze

Einfriedung : zur "Godefriedstraße" massiver Sockel mit Ziegelabdeckung und aufstehendem Holzbretterzaun an Metallpfählen, Mauer mit Farbanstrich und Betonplattenabdeckung, massiver Sockel mit Ziegelabdeckung seitlich der befestigten Fläche hinter der Doppelgarage

Sonstige Anlagen : Beete z.T. mit Kiesschüttung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Steinplatten von Zugang und Zufahrt sind vereinzelt schadhaft und liegen z.T. uneben. Die Fliesen des rückwärtigen Umgangs sind schadhaft und tlw. lose. Die rückwärtige Einfriedungsmauer weist z.T. Risse auf. Die Mauerwerksverfugung seitlich der Betonplatten-Fläche hinter der Doppelgarage ist schadhaft.

*Es ist ein schadhaftes, nicht mehr in Betrieb befindliches, Folienschwimmbaden mit einer auffälligen Überdachung mit Kunststoffdoppelstegplatteneindeckung (Bj. ca. Anfang der 1980er, mit Umwälzpumpe, beheizbar über Solarthermie) im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden; aufgrund des schlechten baulichen Zustandes, aufgrund der Lage außerhalb des Baufensters des Bebauungsplanes und aufgrund der Lage innerhalb der, von Bebauung freizuhaltenen, Abstandsflächenbaulast-Fläche bleibt es ohne Wertansatz. Für den Rückbau wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" (boG) berücksichtigt.*

### **Flurstück 142**

Hausanschlüsse : Stromanschluß

Befestigung : Zufahrt/nördliche Hoffläche asphaltiert  
(Anmerkung: gemäß der Baugenehmigung sind mind. 7 Stellplätze anzulegen; entsprechende Markierungen sind in der Örtlichkeit derzeit nicht vorhanden), Zufahrt zur Garage im Untergeschoß in Betonpflastersteinen

Sonstige Anlagen : massive Stützwände seitlich der Zufahrt zur Garage im Untergeschoß, bereichsweise mit einem aufstehenden Holzbretterzaun bzw. mit einem Maschendrahtzaun.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Asphalt der nördlichen Zufahrt/Hoffläche ist uneben und schadhaft. Die Betonpflasterbefestigung der seitlichen Zufahrt hat sich abgesetzt. Im Stützwandbereich seitlich der Zufahrt zur Garage im Untergeschoß ist Feuchtigkeit vorhanden und der Farbanstrich blättert ab; teilweise sind Beschädigungen/Risse vorhanden. Der bereichsweise aufstehende Holzbretterzaun ist verwittert und schadhaft.

*Nordwestlich ist ein baufälliger Holz-Anbau (früherer Abstellraum) vorhanden; aufgrund des schlechten baulichen Zustandes bleibt dieser ohne Wertansatz. Für den Rückbau wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag als "besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" (boG) berücksichtigt.*

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141**

### **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 406.594,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 400.431,- 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 Pütz, Blatt 55 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 141, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Godefriedstraße XX" in der Größe von 658 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungstichtag, dem 28.03.2023 somit auf gerundet

**EUR 407.000,-**

geschätzt.

## **6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142**

### **6.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **6.2 Ertragswertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **6.3 Verkehrswertermittlung**

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 112.604,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so daß der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pütz, Blatt 55 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 27, Flurstück 142, Gebäude- und Freifläche, Gewerbe: "An den Linden XX" in der Größe von 858 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 28.03.2023 somit auf gerundet

**EUR 113.000,-**

geschätzt.



EG: 4 Zimmer, Küche, Diele,  
Flur/Garderobe, Gäste-WC, Bad,  
Abstellraum, Wintergarten  
DG (z.T. wohnraumähnlich): Hobbyraum,  
Flur, Duschbad, 2 Speicherräume

Gewerbehalle/Werkstatt  
UG: 5 Abstellräume, Flur, WC-Anlage,  
Personalraum, Garage,  
Heizungskeller, Brennholzlager  
EG: 2 Werkstätten, Büro, 3 Lagerräume,  
überdachte Hoffläche

- Eigentümer lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Eintragungen in Abt. II : keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
- Baulasten : **zu Lasten Flurstück 141**  
Abstandsflächenbaulast<sup>1</sup>
- zu Lasten Flurstück 142**  
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

---

<sup>1</sup> Die durch die übernommene Abstandsfläche/den Bauwuch belastete Grundstücksteilfläche liegt im rückwärtigen Bereich des vorliegenden Flurstücks 141, außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Fläche. Die bauliche Ausnutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks ist somit nicht eingeschränkt. Es ist jedoch eine optische Beeinträchtigung durch das unmittelbar am Garten errichtete Hallengebäude vorhanden.

- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 08.03.2023 ist keine Bindung vorhanden
- Nutzung der Objekte : Die Objekte werden von dem Eigentümer selbst genutzt. Das Wohnhaus (Flurstück 141) wird von ihm bewohnt. In der Gewerbehalle/Werkstatt (Flurstück 142) betreibt er eine Schreinerei.
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt An den Linden XX (Flurstück 142) betreibt der Eigentümer eine Schreinerei
- Zubehör : das Zubehör wird in der Anlage 27 zu diesem Gutachten gesondert bewertet
- Hinweis : Die zu bewertenden Grundstücke sind z.T. bzgl. einiger Ver-/Entsorgungsleitungen miteinander verbunden, so daß bei einer getrennten Veräußerung eigene Hausanschlüsse zu erstellen sind. Die Flurstücke können jedoch m.E. getrennt veräußert werden.
- Wertermittlungsstichtag : 28.03.2023

**Verkehrswerte**

**Flurstück 141 : EUR 407.000,-**

**Flurstück 142 : EUR 113.000,-**

---

**EUR 520.000,-**

**Wert des Zubehörs**

**Flurstück 142 : EUR 50.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 10.05.2023

W. Otten

## **8 Literatur / Unterlagen**

### Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- 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 für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Vogels, Bauverlag, 4. Auflage, 1991
- 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) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- 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

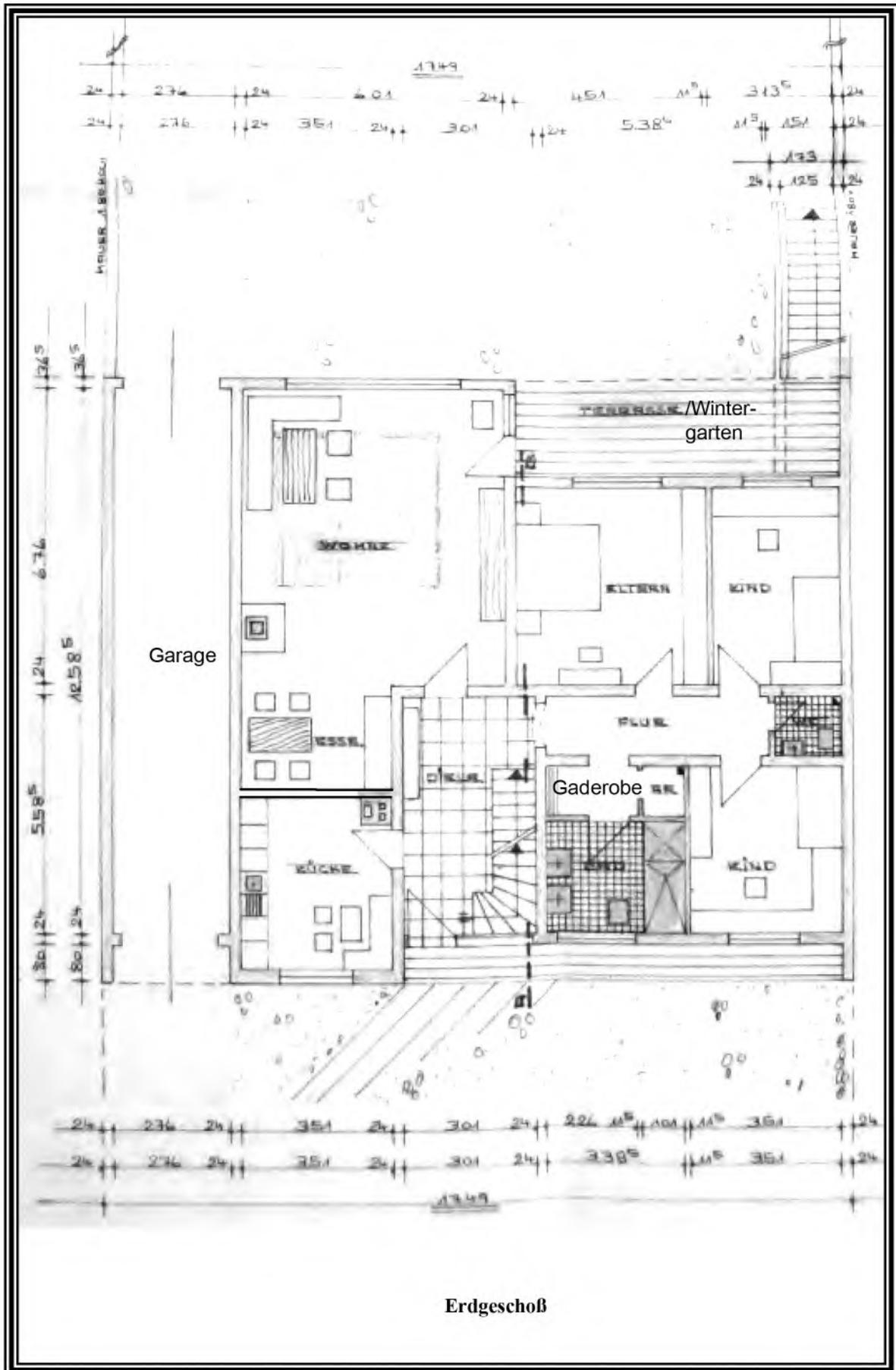
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pütz, Blatt 55, letzte Änderung 22.11.2022, Abdruck vom 23.02.2023
- Auszug aus der Flurkarte des Katasteramtes Rhein-Erft-Kreis vom 23.02.2023
- Kopien aus Bauakte der Stadt Bedburg
- Baulastauskunft der Stadt Bedburg vom 04.04.2023, mit der Ergänzung vom 10.05.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 28.03.2023
- Bescheinigungen der Stadt Bedburg vom 04.04.2023 über die Zahlung von Erschließungsbeiträgen gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch
- telefonische Auskunft der Stadt Bedburg über Kanalanschlußbeiträge und Straßenausbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) vom 06.04.2023

- Stellungnahmen aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Markscheidewesen & Bergschäden vom 15.03. bzw. 16.03.2023
- Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pütz (heute Stadt Bergheim) von 1978
- Bescheinigung über evtl. öffentliche Förderung (Wohnungsbindung) der Stadt Bedburg vom 08.03.2023

## 9 Anlagen

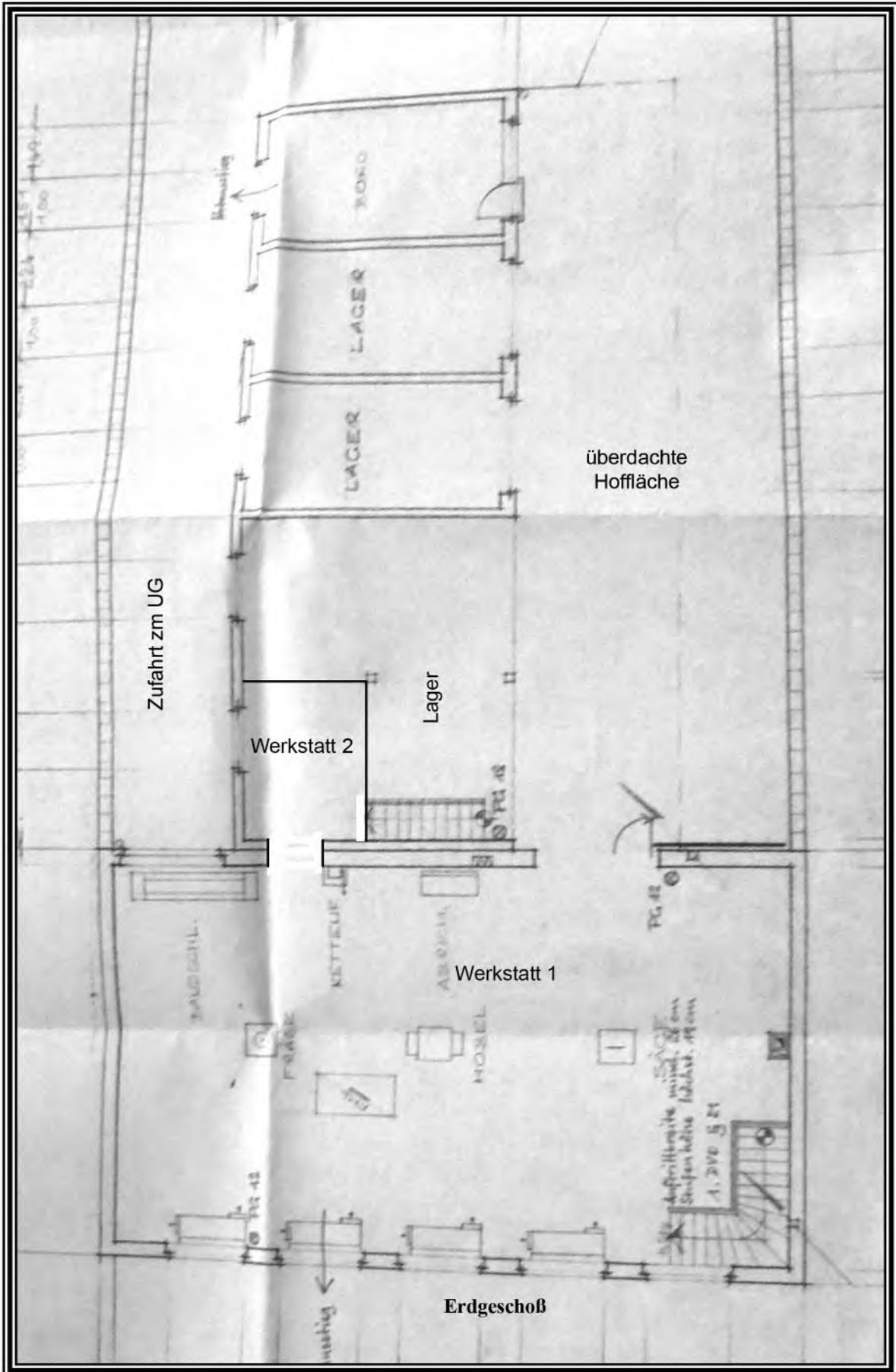
- Anlage 1 bis 20 : Lichtbilder  
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 21 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes  
des Wohnhauses auf der Grundlage der  
Normalherstellungskosten (NHK 2010)  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 22 bis 23 : Wohnhaus (Flurstück 141) Grundrisse
- Anlage 24 : Lageplan Abstandsflächenbaulast (zu Lasten  
Flurstück 141)  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 25 bis 26 : Gewerbehalle (Flurstück 142) Grundrisse
- Anlage 27 : Zubehör (Flurstück 142)  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 28 : Auszug aus der Flurkarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 29 : Stadtplanausschnitt  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 30 : Übersichtskarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -





Grundrißzeichnung





Grundrißzeichnung