

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 die 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2
Am Wiesenhang XX, 50259 Pulheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Pulheim, Am Wiesenhang XX
- 32 K 50/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 07.01.2025, eingegangen am 20.01.2025
Ortstermin am	: 22.04.2025
Wertermittlungstichtag	: 22.04.2025
Qualitätsstichtag	: 22.04.2025
Verkehrswert	: EUR 490.000,-

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 460	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Ertragswertverfahren	18
5.3	Vergleichswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagen	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 07.01.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Pulheim,
Blatt 9970 eingetragenen 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 460, Gebäude- und Freifläche: "Am
Wiesengang XX" in der Größe von 570 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der
Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentum im Ober- und Dachgeschoss, nebst
Dachterrasse und Kellerraum, sowie weiterhin verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht am Hausaufgang (Treppe), der im Aufteilungsplan
mit "2 SNR" bezeichnet ist,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 18.03.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Auf Wunsch eines Beteiligten wurde dieser Ortstermin auf

Dienstag, den 22.04.2025, 9.00 Uhr

verlegt.

Die Beteiligten wurden schriftlich davon in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand, in Absprache mit dem Amtsgericht Bergheim, termingerecht statt.

Anwesend war:

- die Frau des Eigentümers.

Eine Innenbesichtigung wurde ausdrücklich nicht zugelassen. Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt daher von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt wird von dem Eigentümer und seiner Familie 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 : 50259 Pulheim
Am Wiesenhang XX

Amtsgericht : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Wohnungsgrundbuch von	: Pulheim, Blatt 9970, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Pulheim
Flur	: 6
Flurstück	: 460
Größe	: 570 m ²
Miteigentumsanteil	: 1 / 2
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: lfd. Nr. 1: 1 / 2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 460, Gebäude- und Freifläche: "Am Wiesenhang XX" in der Größe von 570 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Ober- und Dachgeschoss nebst Dachterrasse und Kellerraum) bezeichneten Wohnungseigentum.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 9969 bis Nr. 9970). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Miteigentumsanteil ist nunmehr auch beschränkt durch die in Blatt 12917 eingetragenen zu dem dortigen Miteigentumsanteil gehörenden Sondereigentumsrechte.

Der Wohnung Nr. 2 ist ein Sondernutzungsrecht an dem mit "2 SNR" bezeichneten Hauszugang (Treppe) eingeräumt.

lfd. Nr. 2/zu 1: Grunddienstbarkeit (Benutzungs- und Betretungsrecht) in Pulheim Blatt 9969 auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses (37 / 100 Miteigentumsanteil verbunden mit der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1)

eingetragen in Abt. II Nr. 5; hier vermerkt am 23.02.2015.¹

Lasten in Abt. II des Grundbuches : lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks) : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 06.02.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden

Baulasten (zugunsten des zu bewertenden Grundstücks) : Baulastenblatt Nr. 1055, lfd. Nr. 1 zu Lasten des nordwestlich angrenzenden Flurstücks 459: Verpflichtung, bei weiterem Wohnflächenbedarf auf dem Flurstück 459 zunächst die vorhandene Pkw-Garage an der Grenze zum Flurstück 460 einer Wohnraumnutzung zuzuführen.³

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertenden Grundstück liegt in der Kernstadt Pulheim, in einem Wohngebiet an der Straße "Am Wiesenhang", ca. 750 m vom Zentrum entfernt. Die Straße "Am Wiesenhang" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich der Stadtteile ca. 57.200 Einwohner. Die Kernstadt selbst hat ca. 24.400 Einwohner.

¹ Im Kellergeschoss sind ein Heizungsraum und ein angrenzender Waschaum, mit den gemeinschaftlichen Hausanschlüssen, vorhanden. Diese beiden Räume befinden sich im Gemeinschaftseigentum und sind nur über die Räumlichkeiten der Wohnung Nr. 1 zugänglich. Die vorliegende Grunddienstbarkeit sichert zugunsten der zu bewertenden Einheit Nr. 2 das Recht ab, dass der jeweilige Eigentümer über die Räumlichkeiten der Einheit Nr. 1 jederzeit den Heizungs- und Waschaum betreten kann bzw. durch Dritte betreten lassen kann. Diese Grunddienstbarkeit zugunsten des zu bewertenden Sondereigentums wirkt sich nicht gesondert werterhöhend auf den Verkehrswert aus.

² Wohnungsgrundbuch von Pulheim, Blatt 9970, letzte Änderung 19.01.2024, Abdruck vom 31.01.2025

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

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Pulheim vorhanden.

Kindergarten und Grundschule sind in der Kernstadt Pulheim vorhanden. An weiterführenden Schulen können im Stadtgebiet von Pulheim insgesamt eine Realschule, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Pulheim. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim (ca. 18 km).

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Köln-Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln – Blankenheim (-Trier) darstellt, ist in ca. 5 km Entfernung gelegen. Die Autobahnauffahrt "Worringen" auf die Bundesautobahn 57, die die Verbindung Köln - Neuss darstellt, ist in ca. 7 km Entfernung gelegen. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Koblenz - Köln - Mönchengladbach befindet sich in ca. 650 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 14 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite sind weiterhin PKW-Reihengaragen vorhanden. Nordöstlich, in ca. 80 m Entfernung, ist ein Kinderspielplatz vorhanden.

Ca. 110 m nordwestlich verläuft die o.g. Bahnstrecke. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 570 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 15 m an die Straße "Am Wiesenhang" bei einer Tiefe von ca. 38 m.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 03.02.2025 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 03.02.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar; das Anwesen ist nicht aktenkundig.

Ca. 350 m südöstlich verläuft der Pulheimer Bach. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das vorliegende Grundstück ist mit dem Wohnhaus "Am Wiesenhang XX" und mit einer PKW-Garage bebaut.

Der rückwärtige, unbebaute Grundstücksbereich ist mit einem Sondernutzungsrecht zugunsten der, nicht im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Erdgeschoss-Wohneinheit Nr. 1 belegt.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses befindet sich das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehört ein wohnungsergänzender Kellerraum, der ebenfalls im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet ist.

In der Flurkarte (siehe Anlage 8) sind die Gebäude nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"² verzeichnet. Die Gebäude sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Teil des Gebäudebestandes, der nach dem 01.08.1972 errichtet wurde, unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

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

² Strich-Punkt-Schraffur

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 11.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage "Am Wiesenhang". Für das vorliegende Grundstück sind die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die einmaligen Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftig beschlossene Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Straßenbaubeiträgen, welche bereits vor dem 01.01.2024 einer Beschlussfassung unterlagen; weitere Angaben hierzu kann die Stadt Pulheim nicht machen. Für die vorliegende Wertermittlung geht der Unterzeichnete davon aus, dass das Grundstück beitragsfrei ist.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pulheim ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite sind weiterhin PKW-Reihengaragen vorhanden. Nordöstlich, in ca. 80 m Entfernung, ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Es handelt sich somit um baureifes Land, das nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem teilweise einseitig angebauten, teilunterkellerten, Wohnhaus sowie mit einer angrenzenden PKW-Garage bebaut.

Das Wohnhaus ist tlw. eingeschossig, tlw. mit einem Flachdach als Dachterrasse, tlw. zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Das Wohnhaus ist in Wohnungseigentum aufgeteilt. Über das Erdgeschoss erstreckt sich eine Wohneinheit (Nr. 1 lt. Aufteilungsplan). Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung, die im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet ist, ist im Ober- und im Dachgeschoss gelegen. Eine dritte Einheit¹ (Nr. 3 lt. Aufteilungsplan) ist im Kellergeschoss gelegen.

Der Zugang zu der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 erfolgt über eine Außentreppe (im Aufteilungsplan rot umrandet) zum Obergeschoss. Hieran besteht ein Sondernutzungsrecht zugunsten dieser Einheit.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das Ursprungsbaujahr von Wohnhaus und Garage ca. 1967²; das Wohnhaus wurde hier zunächst eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Zwischen ca. 1999 und 2015³ erfolgten Aufstockungen und Erweiterungen im Ober- und Dachgeschoss.

Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ist die Dachterrasse im Obergeschoss der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 größer erstellt als in den baubehördlichen Unterlagen und Aufteilungsplänen dargestellt. Sie reicht derzeit bis an die nordwestliche Gebäudeaußengrenze/Grundstücksgrenze. Für eine Dachterrasse wird somit die nach § 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderliche Abstandsfläche von 3 m nicht eingehalten. Die damit verbundenen Unsicherheiten und Kosten (Versetzen des Geländers) werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

¹ Anmerkung: Die Abgeschlossenheitsbescheinigung von 2014 sieht im Kellergeschoss die Wohneinheit Nr. 3 vor. Eine baubehördliche Genehmigung der Nutzungsänderung von Kellerräumen zu einer solchen Wohnung ist in den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen jedoch nicht vorhanden.

² Bauschein vom 19.07.1967 (Bauvorhaben: "Neubau eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, PKW-Garage mit einem Einstellplatz, Entwässerungsanlage sowie Ölheizungsanlage mit einem Kellertank für Heizöl") i.V. mit Baugenehmigung vom 07.06.1968 ("eingeschossiges Einfamilienhaus mit PKW-Garage (Änderung in der Bauausführung)"), Rohbauabnahmeschein vom 15.07.1968, Schlußabnahmeschein vom 22.12.1971

³ Baugenehmigung vom 09.09.1999 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NW ("Umbau des Mehrfamilienwohnhauses (2 WE) durch Errichtung eines mehrgeschoss. Anbaues")
Baugenehmigung vom 02.11.2010 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NW ("Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude");
Baugenehmigung vom 29.06.2015 ("Änderung des Wohnhauses durch Anbau im OG+DG")

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände tlw. als Leichtbauwände
- Fassade : verputzt und gestrichen
- Decken : vermutlich Stahlbetondecken über den
Geschossen (Dachgeschoss vermutlich bis unter das
Dach offen)
- Treppen : Metallaußentreppe mit Metallgeländer zu der
zu bewertenden Wohneinheit Nr. 2, oberer
Podestbereich mit Fliesenbelag und einem
provisorischen Geländer aus Baustahlmatten

massives Eingangspodest mit Betonaußen-
treppe und Edelstahlgeländer zur Wohneinheit
Nr. 1 im EG
- Dächer : tlw. Satteldach mit Ziegeleindeckung,
straßenseitig und rückwärtig jeweils mit
einem Zwerchhaus
tlw. Flachdach, z.T. als Dachterrasse mit
Edelstahlgeländer mit Glasausfachung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : ein Schornstein ab Dachaustritt in Edelstahl

ein Schornstein ab Dachaustritt in Schiefer

¹ 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.

<u>Ausbau</u> Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Außenbeleuchtung, Klimaanlage
Heizung	: vermutlich ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, vermutlich über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Fußböden	: im Kellergeschoss vermutlich z.T. Estrichboden, z.T. gefliest
Wandbehandlung	: im Kellergeschoss vermutlich z.T. gestrichen, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: im Kellergeschoss vermutlich verputzt und gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung im Kellergeschoss vermutlich feuerhemmende Metalltür zum Heizungskeller
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut
Isolierung	: die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem wärme gedämmt
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 noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Wärmedämmverbundsystem der Fassade ist teilweise nicht ordnungsgemäß beigearbeitet.

Teilweise ist die Fassade unterhalb der Dachterrasse provisorisch mit Bitumenbahnen beklebt. Der Fliesenbelag des Außentreppendeckes zur Whg 2 ist z.T. gerissen, z.T. lose. Die Treppenkonstruktion und das Geländer sind tlw. korrodiert und tlw. ist das Geländer provisorisch erstellt.

Die Glasausfachung des Dachterrassengeländers fehlt bereichsweise.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

Sanitäre Einrichtg.

- | | |
|----------------------|---|
| Obergeschoss | : innenliegendes Gäste-WC, vermutlich mit Zwangsentlüftung, WC und Waschtisch. |
| Dachgeschoss | : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne.

Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten. |
| Warmwasserversorgung | : vermutlich dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer |
| Treppen | : vermutlich Metalltreppe mit Metallgeländer zum ausgebauten Dachgeschoss |
| Fußböden | : vermutlich z.T. gefliest, z.T. Laminatboden, z.T. Teppichbodenbelag |
| Wandbehandlung | : vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert |
| Deckenbehandlung | : vermutlich verputzt und gestrichen |
| Türen | : Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen |

- Dachterrasse : vermutlich mit Betonplatten ausgelegt, mit Edelstahlgeländer mit Glasausfachung, Zugang vom Wohnzimmer
- Zustand : Die Wohnung Nr. 2 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 Wohnung Nr. 2 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan):

OG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Eingangsdiele, Gäste-WC, Dachterrasse
DG: 2 Schlafzimmer, Bad.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Im Dachgeschoss sind gefangene Räume vorhanden. Das Wohnzimmer im Obergeschoss und das Bad im Dachgeschoss sind übergroß (60,99 m² bzw. 45,07 m² Wohnfläche).

Der wohnungsergänzende Kellerraum Nr. 2 befindet sich im Kellergeschoss des Wohnhauses und ist von außen zu begehen. Er ist vermutlich massiv von den benachbarten Kellerräumen abgetrennt.

Zur gemeinsamen Nutzung stehen, wie bereits erwähnt, der Heizungsraum und der angrenzende Waschraum im Kellergeschoss zur Verfügung.

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)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 84. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Neben den unter Punkt 4 ausgeführten Umbauten/Erweiterungen am Wohnhaus erfolgten in der jüngeren² Vergangenheit nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- Haueingangstürelement neu

Außenwände

- Wärmedämmverbundsystem auf die Fassade aufgebracht

Sonstiges

- Edelstahlschornstein neu
- rückwärtige Dachterrasse der zu bewertenden Wohnung:
 - Edelstahlgeländer mit Glasausfachung neu
- bauliche Außenanlagen:
 - tlw. Betonplattenbefestigung neu
 - massiver Sockel zur Straße hin neu.

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.

Nach den baubehördlichen Unterlagen wurde der überwiegende Teil der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 (OG, DG) ca. im Jahre 1999 erstellt. Ausgehend von diesem Baujahr wird das fiktive Baujahr ermittelt, in dem für die Altsubstanz des Gebäudes ein Abschlag von 10 v.H. der o.g. Gesamtnutzungsdauer in Abzug gebracht wird. Für die vorliegende Wertermittlung wird das fiktive Baujahr¹ somit auf 1991 (1999-8) geschätzt.

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

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- (fiktives) Alter	(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)
ETW Nr. 2	1991 (g)	80 Jahre	-34 Jahre	= 46 Jahre

(g)=geschätzt

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

Wohnfläche Whg Nr. 2 (lt. Bauunterlagen/Aufteilungsplan)

Obergeschoss

Eingangsdiele	$((1,01+3,40)/2-0,03)*(2,40-0,015)$ $+(3,40-0,03)*(2,01-0,015)$	11,91 m ²
Wohnzimmer	$(7,07-0,03)*(1,60-0,015)$ $+\frac{(7,07+4,565)}{2}-0,03)*2,30$ $+(4,565-0,03)*2,41$ $+(3,45-0,03)*(8,39-0,03)$ $-1,00*3,00$	60,99 m ²
Dachterrasse	$(2,15-0,10)*(4,825-0,25)/4$	2,34 m ²
Esszimmer	$(4,20-0,03)*(3,635-0,03)-0,65*0,35$	14,81 m ²
Küche	$(4,075-0,03)*(3,635-0,03)$	14,58 m ²
Gäste-WC	$(1,01-0,03)*(1,50-0,03)$	1,44 m ²

¹ Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

Dachgeschoss

Kinderzimmer	$(8,39-0,03)*(4,20-0,03)$ $-1,00*4,70$ $-(4,17+0,67)*0,895$ $-(4,17+3,17)*1,30/2$	21,06 m ²
Bad	$(8,08-0,03)*(6,01-0,03)$ $-1,03*1,03-0,72*1,03$ $-(0,72+1,03)*1,45/2$	45,07 m ²
Schlafzimmer	$(8,39-0,03)*(3,635-0,03)$ $-2*1,03*1,03-0,65*0,35$ $-2*1,03*1,45/2$	<u>26,30 m²</u>
insgesamt		198,50 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt und ein PKW-Außenstellplatz in Betonplatten; Zugang z.T. in Betonplatten, z.T. betoniert rückwärtiger Grundstücksbereich (Sondernutzungsrecht Einheit Nr. 1): geflieste Terrasse
Eingrünung	: Beete mit kleineren Gehölzen, tlw. mit Steinschüttung rückwärtiger Grundstücksbereich (Sondernutzungsrecht Einheit Nr. 1): Rasen, Gehölze
Einfriedung	: massiver Sockel zur Straße, Kalksandsteinmauer zum rückwärtigen Grundstücksbereich, rückwärtig tlw. Holzgeflechtzaun.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Fliesen der rückwärtigen Terrasse (SNR Nr. 1) sind jedoch schadhaft.

5 Wertermittlung des 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 460

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Vergleichswertverfahren

- 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 Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Ertragswert in Höhe von EUR 544.248,- steht ein Vergleichswert in Höhe von EUR 534.729,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Vergleichswert 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 489.823,- (EUR 544.248,-*0,90).

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Pulheim, Blatt 9970 eingetragenen 1 / 2 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Pulheim, Flur 6, Flurstück 460, Gebäude- und Freifläche: "Am Wiesenhang XX" in der Größe von 570 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentum im Ober- und Dachgeschoss, nebst Dachterrasse und Kellerraum, sowie weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Hausaufgang (Treppe), der im Aufteilungsplan mit "2 SNR" bezeichnet ist, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.04.2025 somit auf gerundet

EUR 490.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : 4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss eines Wohnhauses (insges. 3 Einheiten), bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad, Dachterrasse und einem wohnungsergänzenden Kellerraum Nr. 2

Anschrift des Objektes : Am Wiesenhang XX
(amtl. Hausnummer) 50259 Pulheim

Wohnlage : durchschnittlich

Baujahre	: ca. 1967	Ursprungsbaujahr (1999 bis 2015 Aufstockungen/Erweiterungen)
Grundstücksgröße	: 570 m ²	
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen/Aufteilungsplan)	: 198,50 m ²	
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Nr. 2	
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden	
Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks)	: 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 Pulheim vom 27.02.2025 ist keine Bindung vorhanden	
WEG-Verwaltung / Hausgeld	: vermutlich ist kein WEG-Verwalter bestellt und vermutlich wird kein Hausgeld erhoben	
Nutzung des Objektes	: das Objekt wird von dem Eigentümer und seiner Familie selbst bewohnt	
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt	
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden	

Hinweis : Das Wohnhaus und die zu bewertende Wohnung Nr. 2 konnten nicht von innen besichtigt werden.

Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ist die Dachterrasse der zu bewertenden Wohnung größer erstellt als in den baubehördlichen Unterlagen/Aufteilungsplänen dargestellt. Die nach § 6 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen erforderliche Abstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze wird nicht eingehalten.

Wertermittlungstichtag : 22.04.2025

Verkehrswert : EUR 490.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 22.05.2025

W. Otten

7 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 - WoFlV) 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 Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (Beschluss 20.02.2025)

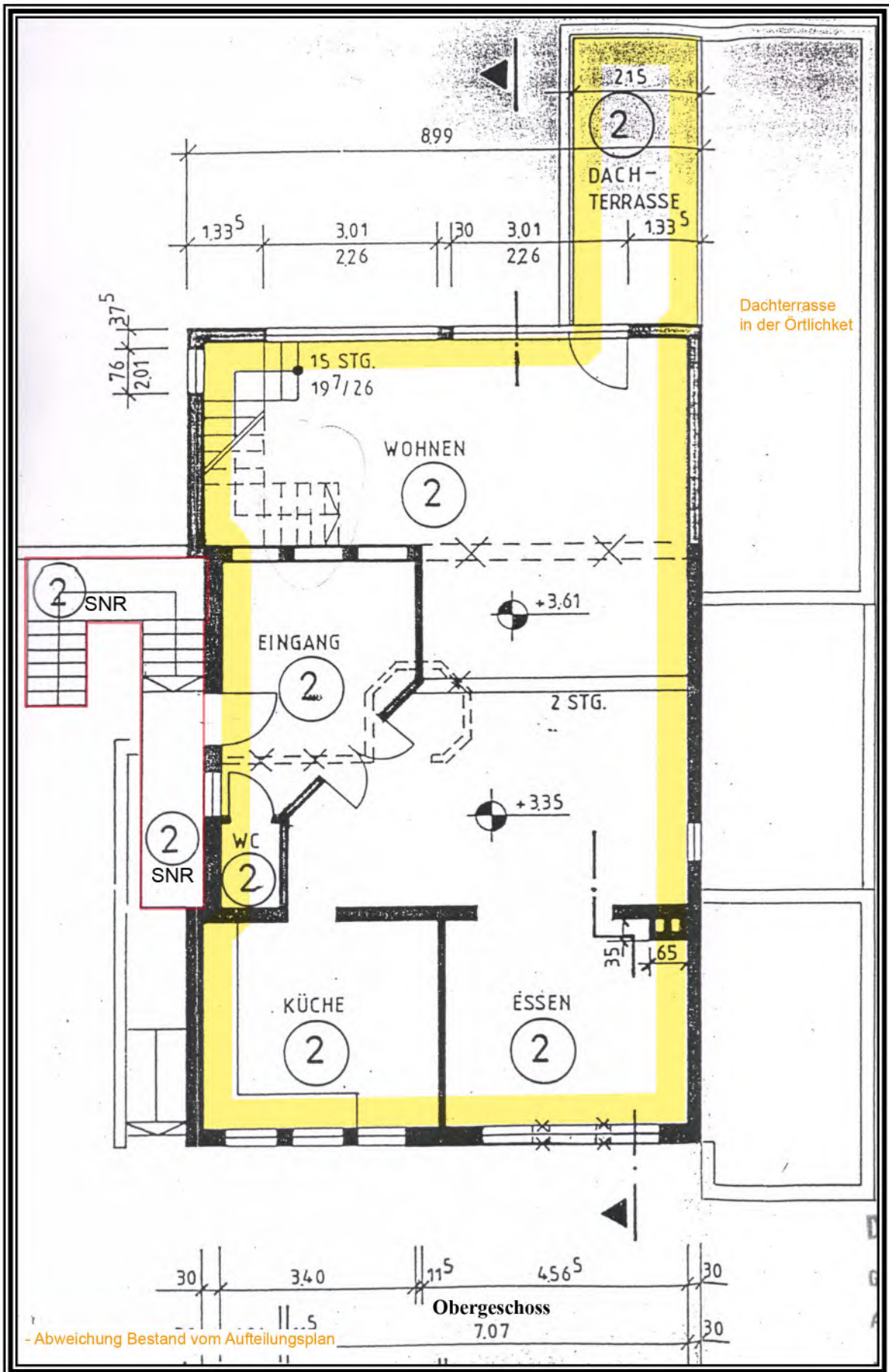
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsgrundbuch von Pulheim, Blatt 9970, letzte Änderung 19.01.2024, Abdruck vom 31.01.2025
- Kopie der Teilungserklärung vom 01.06.2001, der Ergänzung vom 08.06.2001 und der Änderungen vom 20.07.2001 und 03.09.2001, mit Kopien der Aufteilungspläne, aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim, übersandt mit Schreiben vom 24.04.2025, eingegangen am 05.05.2025
- Kopie der Bewilligungserklärung vom 16.06.2014 zu dem im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2/zu 1 eingetragenen Grunddienstbarkeit aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 31.01.2025
- Luftbild aus Geobasis.nrw (www.tim-online.nrw.de) vom 17.04.2025
- Bauakte der Stadt Pulheim im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim vom 06.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 03.02.2025
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 03.02.2025
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Anlieger- und Beitragsbescheinigung der Stadt Pulheim vom 11.02.2025
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Online-Portal der Stadt Pulheim, Kopie des Flächennutzungsplanes
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 27.02.2025

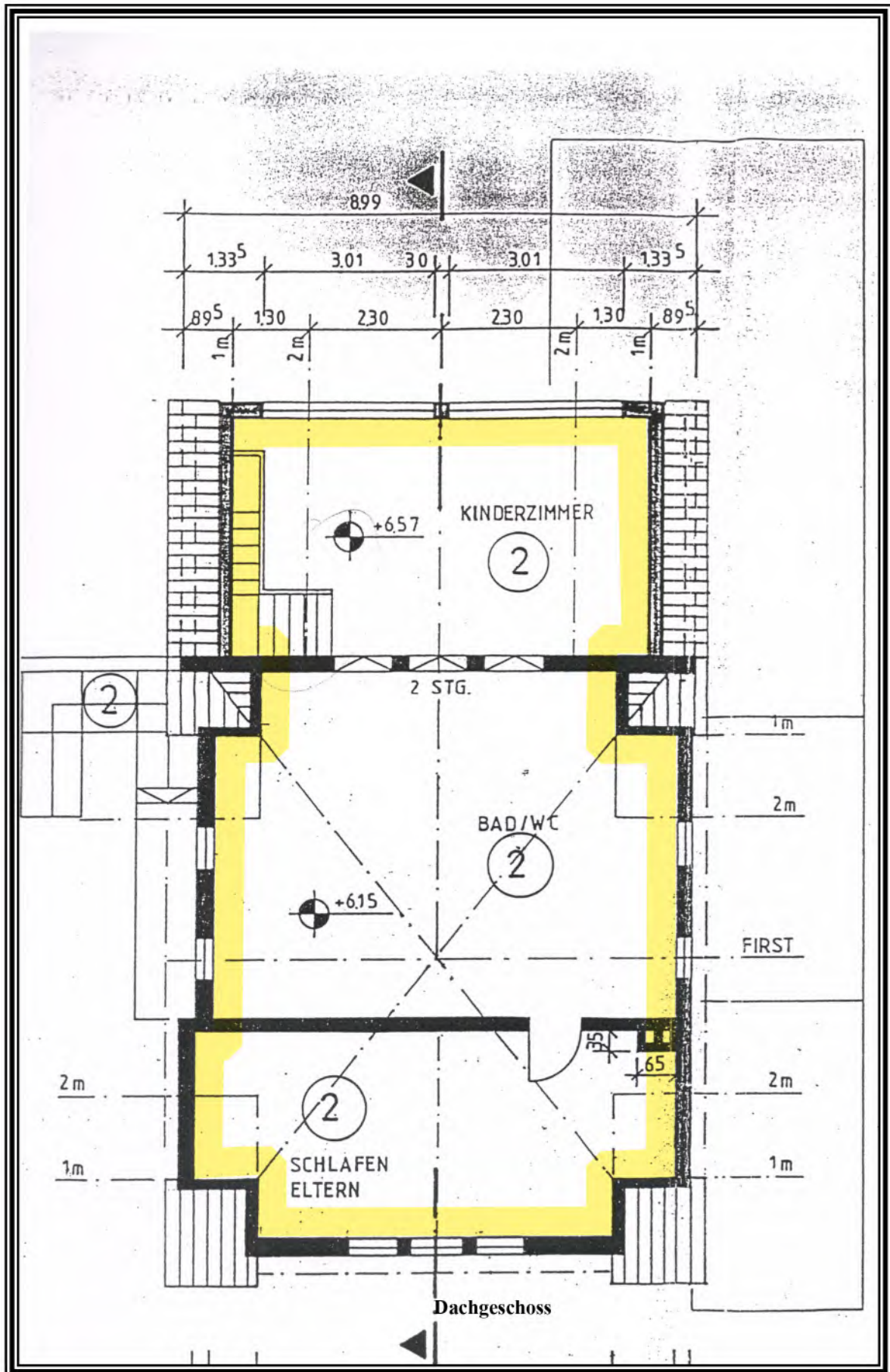
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Pulheim (Stand 04.2024)

8 Anlagen

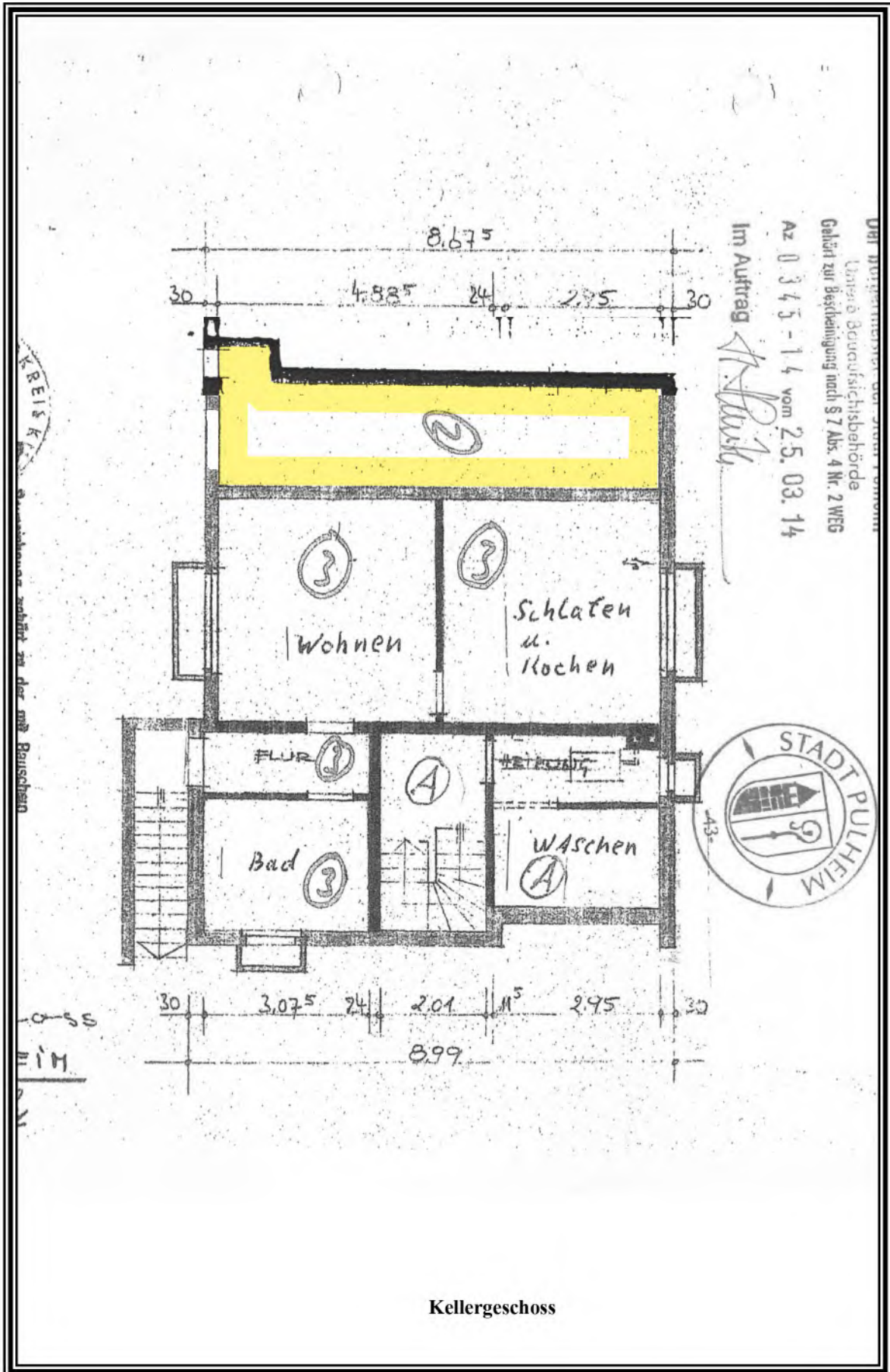
- Anlage 1 bis 3 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 4 bis 6 : Auszüge aus den Aufteilungsplänen
- Anlage 7 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 8 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 9 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 10 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Kellergeschoss