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 die Einfamilien-Doppelhaushälfte mit PKW-Garage
Dieselstraße XX, 50126 Bergheim

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Bergheim, Dieselstraße XX u.a.
- 32 K 55/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim	
Auftrag vom	: 13.08.2024	
Ortstermin am	: 15.10.2024	
Wertermittlungsstichtag	: 15.10.2024	
Qualitätsstichtag	: 15.10.2024	
Verkehrswerte	**: EUR 268.000,-**	(Flurstück 205)
	EUR 7.900,-	(Flurstück 964)
	EUR 275.900,-	

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Lage der Grundstücke	7
3.3	Beschreibung der Grundstücke	8
3.3.1	Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 205	10
3.3.2	Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 964	11
4	Baubeschreibung	12
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	19
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	19
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 205	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Sachwertverfahren	21
5.3	Ertragswertverfahren	21
5.4	Verkehrswertermittlung	22

6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 964	23
6.1	Bodenwertermittlung	23
6.2	Verkehrswertermittlung	23
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
8	Literatur / Unterlagen	27
9	Anlagen	28

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 13.08.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Bergheim, Blatt 184 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 205, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Dieselstraße XX" in der Größe von 444 m², bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer PKW-Garage

und

- Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 964, Gebäude- und Freifläche, Wohnen; "Dieselstraße XX" in der Größe von 71 m², unbebautes Gartengrundstück

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 15.10.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:
- die Mieterin.

Die Mieterin untersagte den Zutritt zum Objekt, so dass eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war. In Absprache mit ihr wurde ein zweiter Ortstermin zur Innenbesichtigung auf

Montag, den 04.11.2024, 15.00 Uhr

festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem zweiten Ortstermin eingeladen.
Im Vorfeld des zweiten Ortstermines wurde die Innenbesichtigung des Objektes seitens der Mieterin erneut schriftlich untersagt, so dass der Ortstermin, wie zuvor mit ihr besprochen, nicht stattfand.

Anlässlich des Ortstermines am 15.10.2024 wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt ist vermietet.

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]

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	:	50126 Bergheim Dieselstraße XX
Eigentümer lt. Grundbuch	:	- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Amtsgericht	:	Bergheim
Grundbuch von	:	Bergheim, Blatt 184
Gemarkung	:	Bergheim
Flur	:	1
Flurstücke	:	205 und 964
Größen	:	444 m² Flurstück 205, Best.-Verz. lfd. Nr. 1 71 m² Flurstück 964, Best.-Verz. lfd. Nr. 2 515 m²
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1]	:	lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk[2]
Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 05.09.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

[1] Grundbuch von Bergheim, Blatt 184, letzte Änderung 06.05.2024, Abdruck vom 22.08.2024
[2] Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Bergheim, zwischen der "Dieselstraße" und dem "Lilienweg", ca. 1 km vom Stadtkern von Bergheim entfernt. Die "Dieselstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone, Einbahnstraße, Zufahrtsbeschränkung "Anlieger frei") anzusprechen. Der "Lilienweg" ist ebenfalls als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen und mündet in eine Sackgasse bzw. geht in einen Fußweg, zur "Gutenbergstraße" hin, über. Die stark befahrene "Gutenbergstraße" verläuft nördlich, unweit der zu bewertenden Grundstücke. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.100 Einwohner. Bergheim (Mitte) hat ca. 6.400 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind am Ort vorhanden.

Kindergärten Grundschulen sowie weiterführende Schulen können in Bergheim besucht werden. Ein Gymnasium, eine Haupt- und eine Realschule sind fußläufig zu erreichen. Eine Gesamtschule kann in Quadrath-Ichendorf (ca. 4 km) besucht werden.

Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises sowie die Stadtverwaltung befinden sich in Bergheim.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim – Süd" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Kerpen-Horrem - Bergheim - Bedburg befindet sich in Bergheim, in ca. 1 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung.
Köln (Zentrum) ist ca. 25 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften in offener Bauweise zusammen. Weiterhin sind umliegend Garagenhöfe vorhanden. Nördlich, unweit der zu bewertenden Grundstücke, befinden sich Schulgebäude, an der "Gutenbergstraße".

Ca. 150 m nordwestlich verläuft die o.g. Bahnstrecke. Hierdurch und durch die nahegelegene "Gutenbergstraße" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Lärm.
Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sind im Altlastenkataster für die zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

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

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

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Markscheidewesen & Bergschäden vom 27.08.2024 handelt es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um einen "anerkannten Bergschadensfall" bzgl. der befestigten und unbefestigten Außenanlagen, bei dem sich an Regulierungsmaßnahmen in der Vergangenheit beteiligt wurde.

Auszug aus einer, dem o.g. Schreiben beigefügten, früheren Bescheinigung RWE Power Aktiengesellschaft vom 24.01.2019:
"Da in den einschlägigen geologischen Karten im Bereich des betroffenen Objektes keine tektonische Störung dargestellt ist, kann dieser Aspekt hier auch außer Acht gelassen werden.
Ausweislich uns zur Verfügung stehender einschlägiger geo-/ hydrologischer Unterlagen und den Ergebnissen der in den 1980er Jahren durchgeführten Boden- und Schurfuntersuchungen liegt das Anwesen jedoch in einer ehemaligen Flussaue, wo kritische Aueböden bereichsweise anstehen. Zudem wurde der ursprünglich hoch anstehende freie Grundwasserspiegel durch unsere Grundwasserabsenkung merklich beeinflusst.
Allerdings kann aufgrund der uns bereits bekannten Schadensbilder und der weitestgehenden Schadensfreiheit im Keller des Wohnhauses ausgeschlossen werden, dass das Wohnhaus schädliche ungleichmäßige Setzungen durchgemacht hat. Bei Annahme einer für die Bauzeit (Mitte der 1950er Jahre) typischen Bauweise, ist davon auszugehen, dass die anstehenden Bodenverhältnisse erkannt und bei der Errichtung berücksichtigt wurden.
Auch wenn Teile der uns aus früheren Schadensmeldungen bekannten Rissschäden in bzw. an der erst Anfang der 1980er Jahre errichteten Garage sich auch auf konstruktive bzw. bauphysikalische Ursachen zurückführen lassen, muss ein durch den damaligen Bauherrn zu vertretender eklatanter Gründungsmangel unterstellt werden, da bei der Errichtung der Garage die vorhandenen Bodenverhältnisse hier nicht mehr vollumfänglich berücksichtigt wurden.
Wie Sie den obigen Ausführungen entnehmen können, ist eine bergbauliche Verursachung für die uns bekannten und gegebenenfalls zukünftig auftretenden Schäden an den Aufbauten auszuschließen.
Für Schäden an den befestigten sowie unbefestigten Außenanlagen allerdings kann eine bergbaubedingte Mitverursachung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Allerdings weisen wir hier ausdrücklich darauf hin, dass neue Schäden in der Hauszuwegung sowie Garagenzufahrt und der beiden hinteren befestigten Flächen erst nach Nachweise der Beseitigung dieser - uns aus 2014 bekannten Schäden - geltend gemacht werden können."

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung geht der Unterzeichnete davon aus, dass sich die bergbaulichen Gegebenheiten nicht gesondert auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke auswirken. Die vorhandenen Bauschäden und Baumängel, wie unter Punkt 4 noch näher ausgeführt, werden jedoch im Weiteren entsprechend berücksichtigt.

Die "Erft" verläuft westlich, in ca. 300 m Entfernung; die "kleine Erft" verläuft östlich, in ca. 450 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen, aktuellen, Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.08.2024 sind die Erschließungsanlagen "Dieselstraße" und "Lilienweg" erstmalig hergestellt. Für die vorliegenden Grundstücke sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

3.3.1 Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 205

Das zu bewertende Grundstück ist 444 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 11,5 m an die "Dieselstraße" und ist im Mittel ca. 39 m tief.
Es grenzt im Westen an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 964, mit welchem es eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit bildet.

Das vorliegende Grundstück ist leicht geneigt.

Es ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und einer PKW-Garage bebaut.

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

In der Flurkarte (siehe Anlage 13) ist die PKW-Garage nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"[1] verzeichnet. Die PKW-Garage ist somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Das Gebäude unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da es gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

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

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 001/BM vom 26.04.1962 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:
- WR Reines Wohngebiet
- zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- offene Bauweise.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

3.3.2 Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 964

Das zu bewertende Grundstück ist 71 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt.

[1] Strich-Punkt-Schraffur

Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 12 m an den "Lilienweg" und ist ca. 6,5 m tief. Es grenzt im Osten an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 205, mit welchem es eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit bildet.

Das Grundstück selbst ist weitgehend eben. Es ist jedoch tiefer gelegen als der "Lilienweg". Das Gelände ist in diesem Bereich mit einer Stützwand abgefangen.

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut und wird als Teil des Hausgartens des Wohnhauses "Dieselstraße XX" (Flurstück 205) genutzt.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung liegt nicht vor.
Die umliegende Bebauung setzt sich im Bereich des "Lilienweg" v.a. aus Einfamilien-Reihenhäusern in offener Bauweise zusammen.
Nordwestlich grenzt eine PKW-Garage an.
Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)[1] ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist.

4 Baubeschreibung

Das **Flurstück 205** ist, wie bereits erwähnt, mit einer vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit vermutlich[2] nicht ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Garage bebaut.

Das **Flurstück 964** ist, wie bereits erwähnt, unbebaut.

---

[1] § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

[2] gemäß baubehördlichen Unterlagen und den von außen erkennbaren Gegebenheiten des Ortstermines

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde die Einfamilien-Doppelhaushälfte im Jahre 1958[1] fertiggestellt. Die PKW-Garage wurde im Jahre 1973[2] fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung[3] fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: verputzt
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: vermutlich Betontreppe zum Kellergeschoss, Holztreppen zum Ober- und Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornsteine	: ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet, z.T. mit Metallabdeckung

Ausbau

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

[1] Gebrauchsabnahmeschein vom 27.03.1958, Bauschein Nr. 184/1957 vom 19.06.1957 zum Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses"

[2] Gebrauchsabnahmeschein vom 23.05.1973, Bauschein Nr. 949/1971 vom 15.11.1971 zum Bauvorhaben "Neubau einer 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 baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	:	Gäste-WC, vermutlich mit WC, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.
Obergeschoss	:	Bad, vermutlich mit Waschtisch und Badewanne, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen. Vermutlich jeweils einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Heizung	:	vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser-versorgung	:	vermutlich über die Heizung
Fußböden	:	vermutlich z.T. gefliest, z.T. Holzboden in den Sanitärräumen: vermutlich gefliest im Kellergeschoss: vermutlich z.T. gefliest, z.T. Betonboden
Wandbehandlung	:	vermutlich z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert in den Sanitärräumen: vermutlich z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen im Kellergeschoss: vermutlich z.T. gestrichen, z.T. unbehandelt

Deckenbehandlung	:	vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert im Kellergeschoss: vermutlich z.T. gestrichen, z.T. unbehandelt
Fenster	:	vermutlich isolierverglaste Holzfenster; im Kellergeschoss Metallgitterfenster
Rollläden	:	Holzrollläden
Türen	:	Hauseingangstür als Holztür mit Isolierglasfüllung, Kelleraußentür vermutlich als Holztür, Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen,
Beleuchtung und Belüftung	:	vermutlich durchschnittlich
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	:	massive Hauseingangstreppe mit Kunststeinstufen und Metallgeländer; vermutlich massive Kelleraußentreppe; massiver, unterkellerter, Terrassenanbau mit massiver Brüstung mit aufstehendem Metallgeländer
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 vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dachziegel sind überaltert und liegen z.T. uneben. Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden.

Die Fenster und die Hauseingangstür sowie die Holzrollläden sind z.T. stark verwittert.

Im Wandbereich des Terrassenanbaus sind Risse und Beschädigungen sowie Feuchtigkeit vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Doppelhaushälfte (lt. Bauunterlagen):
Kellergeschoss: Flur, 2 Kellerräume und Waschküche
Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, WC und Terrasse
Obergeschoss: 3 Zimmer, Flur und Bad
Dachgeschoss: vermutlich Speicher

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen weitgehend entspricht. Das Kinderzimmer 3 im Obergeschoss stellt sich jedoch mit ca. 6,9 m² beengt dar.

PKW-Garage

Fundamente	:	massiv
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	verputzt und gestrichen
Dach	:	massives Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, Dachabschluss in Metall
Dachentwässerung	:	innenliegend, vermutlich in Kunststoff
Fußboden	:	vermutlich Betonboden
Wandbehandlung	:	vermutlich verputzt
Deckenbehandlung	:	vermutlich gestrichen
Fenster	:	Metallfenster

Tür/Tor	:	Metalltüren, Metallschwingtor
Zustand	:	Die PKW-Garage konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Garage in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Der Betonboden im Zufahrtsbereich ist z.T. beschädigt. Die Lackierung der Metalltüren und des Metallschwingtors ist ausgeblichen und z.T. angeschlagen.

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

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage[1]	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

[1] Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die Gesamtnutzungsdauer der **Einfamilien-Doppelhaushälfte** wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 92 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 96 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der **PKW-Garage** wird auf **60 Jahre** geschätzt.

Von außen erkennbare Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren[1] Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind nicht vorhanden.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses unter Berücksichtigung des baulichen Unterhaltungszustandes erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema[2]:

Einfamilien-Doppelhaushälfte

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1958 Gebäudealter = 66 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
Alter = 66 Jahre =>	+ 3	+ 11	+ 21	+ 32	+ 43
gewählte RND-Verlängerung:	**+ 3**				

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
Wohnhaus	1958	80 Jahre	-66 Jahre	+3 Jahre (I+M)	**= 17 Jahre**
PKW-Garage	1973	60 Jahre	-51 Jahre		**= 9 Jahre**

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

[1] vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren
[2] gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW

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

Einfamilien-Doppelhaushälfte (lt. Bauunterlagen)		
Kellergeschoss	6,71*8,24	55,29 m²
Erdgeschoss	6,71*8,24	55,29 m²
Obergeschoss	6,71*8,24	55,29 m²
Dachgeschoss	6,71*8,24	55,29 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt		221,16 m²

PKW-Garage (lt. Bauunterlagen)	4,50*6,00	27,00 m²

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

Einfamilien-Doppelhaushälfte
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)
Erdgeschoss

Flur	1,26*4,10	5,17 m²
WC	1,51*1,01	1,53 m²
Esszimmer	3,76*3,63	13,65 m²
Wohnzimmer	4,01*3,76	15,08 m²
Küche	2,88*2,38	6,85 m²
Terrasse[2]	2,00*6,00/4	3,00 m²
insgesamt		45,28 m²

[1] DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

[2] Aufmaß aus Luftbild/Flurkarte, Ansatz ¼ der Grundfläche

Obergeschoss		
Flur	2,88*1,26	3,63 m²
Bad	1,76*2,38	4,19 m²
Zimmer 1	3,76*3,63	13,65 m²
Zimmer 2	4,01*3,76	15,08 m²
Zimmer 3	2,88*2,38	6,85 m²
insgesamt		43,40 m²

Zusammenfassung	
Erdgeschoss	45,28 m²
Obergeschoss	43,40 m²
Wohnfläche insgesamt	88,68 m²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 205

Hausanschlüsse	:	Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	:	Zufahrt und Zugang z.T. in Betonplatten, z.T. in Schotter, Freisitz in Betonpflastersteinen
Eingrünung	:	Rasen, Gehölze
Einfriedung	:	z.T. Metallstabmattenzaun, z.T. Holzjägerzaun, z.T. Holzsichtschutzzaun, z.T. massive Begrenzungsmauer
Sonstige Anlagen	:	massive, geflieste Außentreppen von der Terrasse und der PKW-Garage

Flurstück 964

Befestigung	:	Gelände zum "Lilienweg" mit Betonstützmauer abgefangen

Eingrünung	:	Stockausschlag, Gehölze
Einfriedung	:	z.T. Metallstabmattenzaun, z.T. Holzjägerzaun.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen sind z.T. beschädigt und haben sich z.T. abgesetzt. Die Außentreppen sind z.T. stark beschädigt. Die Holzzäune sind verwittert. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 205

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 Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 298.093,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 274.574,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.
Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 268.284,- (EUR 298.093,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bergheim, Blatt 184 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 205, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Dieselstraße XX" in der Größe von 444 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.10.2024, somit auf gerundet

EUR 268.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 964

6.1 Bodenwertermittlung

- *nicht Bestandteil der Internetversion* –

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 7.881,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten. Den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird hierbei kein gesonderter Wert beigemessen.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bergheim, Blatt 184 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 1, Flurstück 964, Gebäude- und Freifläche, Wohnen; "Dieselstraße XX" in der Größe von 71 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.10.2024, somit auf gerundet

EUR 7.900,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	:	Grundstücke Gemarkung Bergheim, Flur 1,… …Flurstück 205, bebaut mit einem vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Garage …Flurstück 964, unbebaut (Teil der Außenanlagen)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	:	Dieselstraße XX 50126 Bergheim
Wohnlage	:	durchschnittlich
Baujahre	:	ca. 1958 Einfamilien-Doppelhaushälfte ca. 1973 PKW-Garage
Grundstücksgrößen	:	444 m² Flurstück 205 71 m² Flurstück 964 515 m²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	:	88,68 m²
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	:	KG: Flur, 2 Kellerräume und Waschküche EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, WC und Terrasse OG: 3 Zimmer, Flur und Bad DG: vermutlich Speicher
Eigentümer lt. Grundbuch	:	- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Eintragungen in Abt. II	:	keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	:	keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster	:	keine Eintragungen vorhanden; Hinweis auf Lage des Objektes im ehemaligen und/oder aktuellen Überschwemmungs-gebiet der Erft mit evtl. erhöhten Schwermetallgehalten
Bergschäden	:	Gemäß Bescheinigungen der RWE Power Aktiengesellschaft handelt es sich bei den zu bewertenden Grundstücken um einen "anerkannten Bergschadensfall" bzgl. der befestigten und unbefestigten Außenanlagen, bei dem sich an Regulierungsmaßnahmen in der Vergangenheit beteiligt wurde. Siehe Punkt 3.2
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	:	liegen nicht vor
Einmessung	:	die PKW-Garage ist noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden
Überbau	:	kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	:	keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim 26.08.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	:	vermietet
Miete, Nebenkostenvor-auszahlungspauschale, Beginn des Mietverhält-nisses	:	lt. mündlichen Angaben der Mieterin: EUR 1.250,-/Monat Brutto-Warmmiete inkl. PKW-Garage und Nebenkosten (der Anteil der Netto-Kaltmiete ist unbekannt), Beginn Mietverhältnis im Jahre 2016
Gewerbebetrieb	:	in den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt

Zubehör	:	es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Hinweis	:	Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Die zu bewertenden Grundstücke bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit und sollten m.E. zusammen veräußert werden.
Wertermittlungsstichtag	:	15.10.2024

Verkehrswerte

Flurstück 205	:	**EUR 268.000,-**
Flurstück 964	:	**EUR 7.900,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 15.11.2024

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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- 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 -
- 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 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

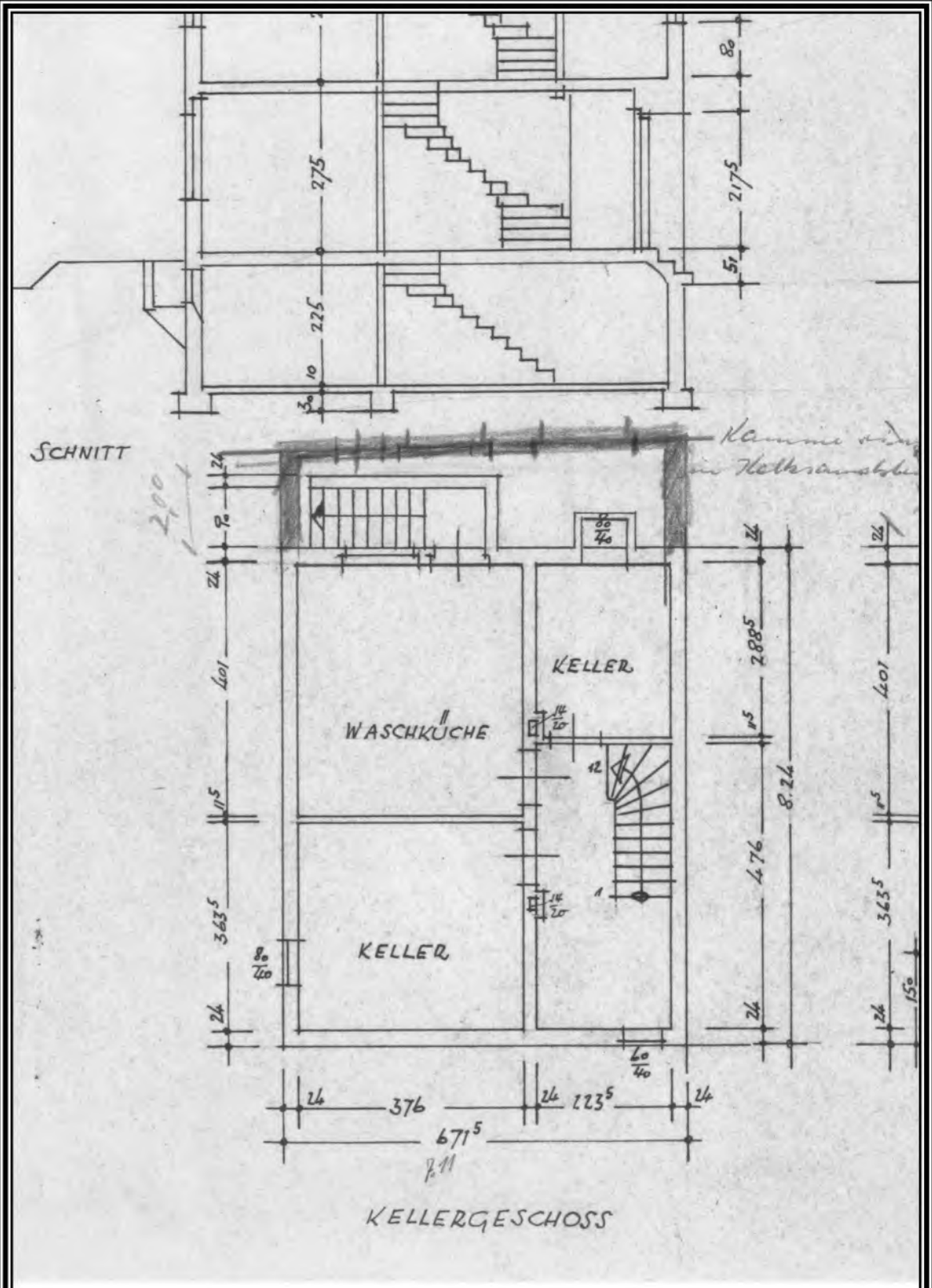
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bergheim, Blatt 184, letzte Änderung 06.05.2024, Abdruck vom 22.08.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 23.08.2024
- Bauakte der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim vom 05.09.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahmen aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 18.01.2019 und 27.08.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.08.2024
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.08.2024

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

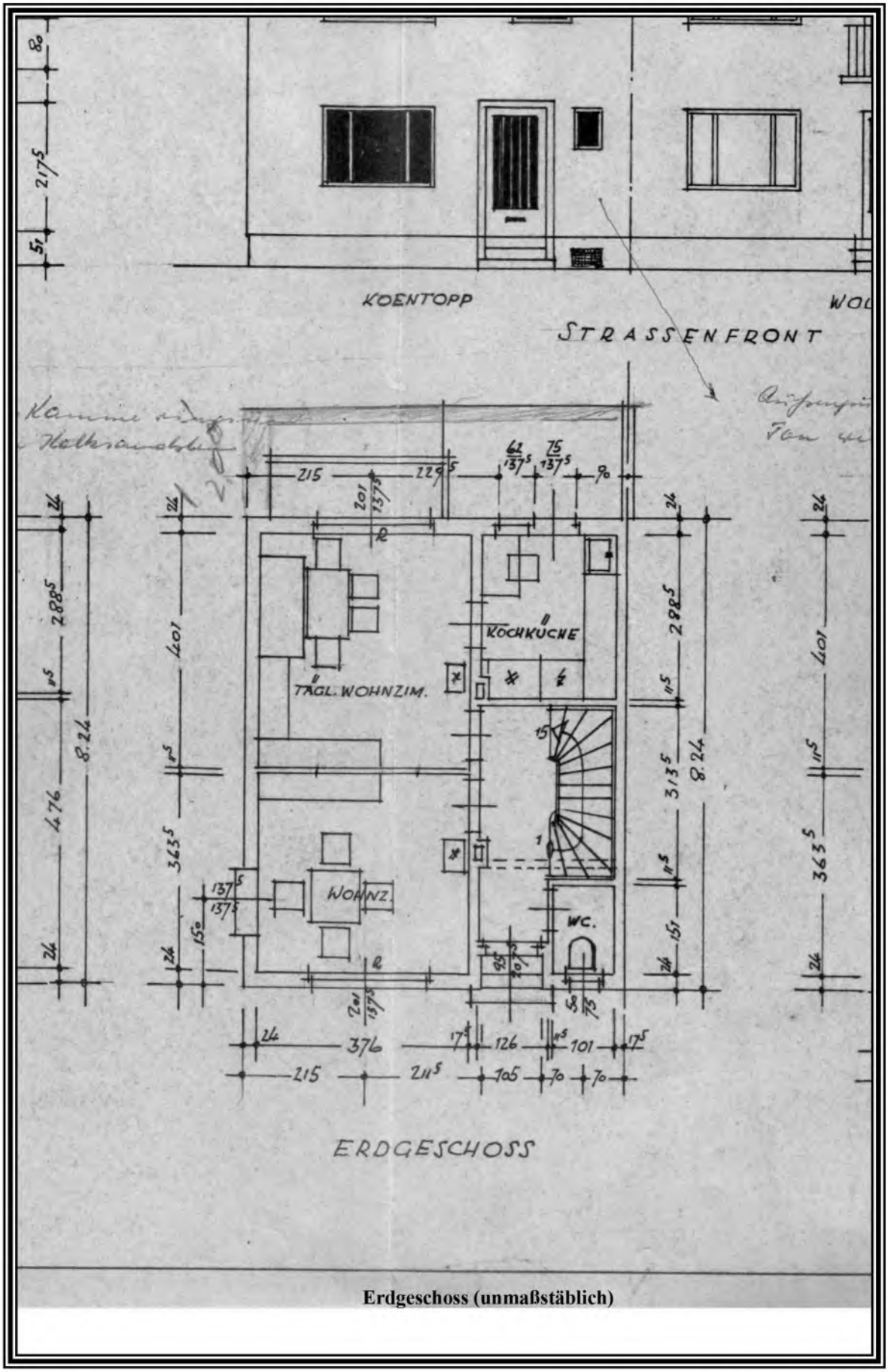
9 Anlagen

Anlage 1 bis 7	:	Lichtbilder *- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 8	:	Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 9 bis 12	:	Grundrisse
Anlage 13	:	Auszug aus der Flurkarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 14	:	Stadtplanausschnitt *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 15	:	Übersichtskarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*



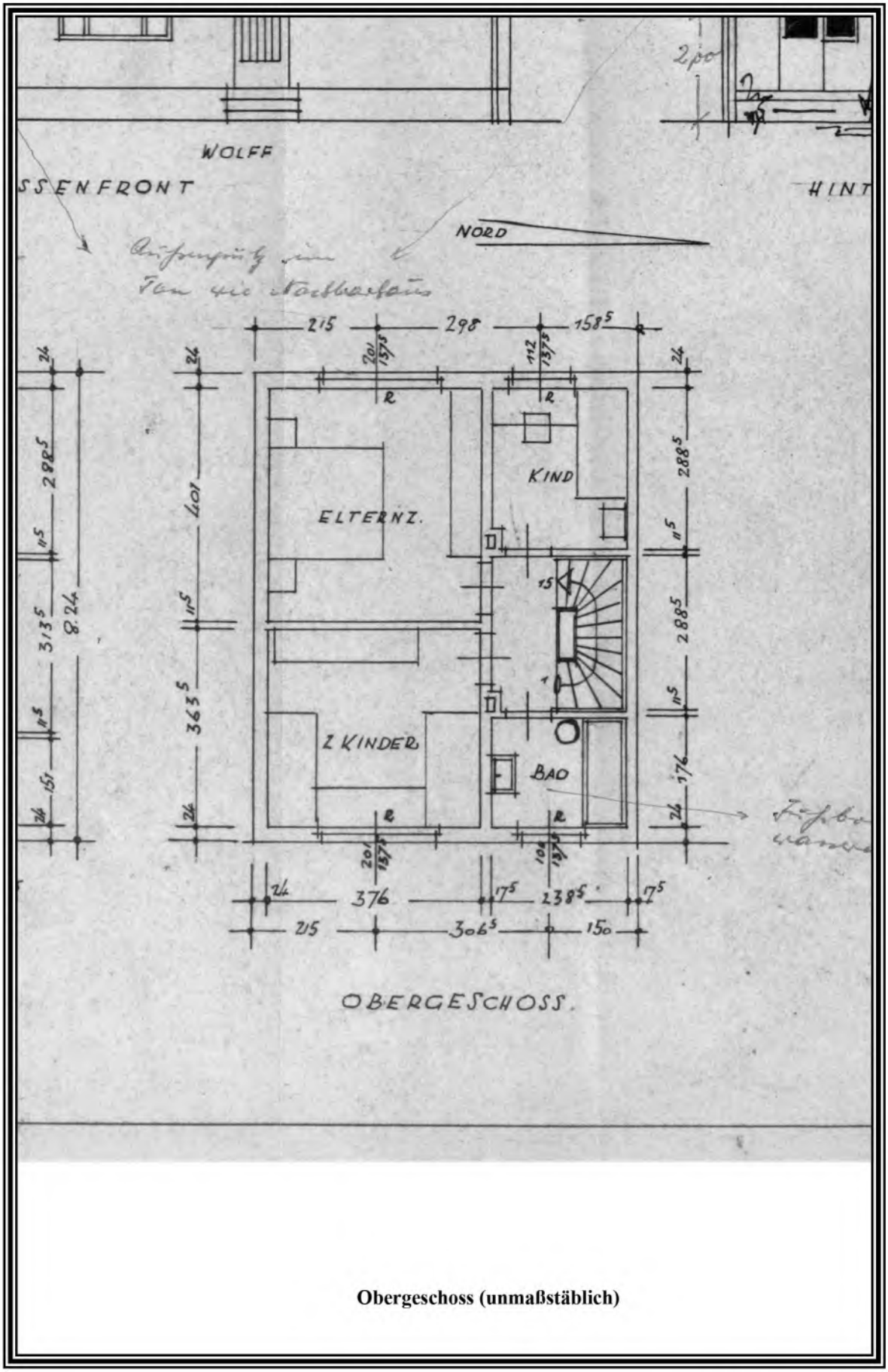
Kellergeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



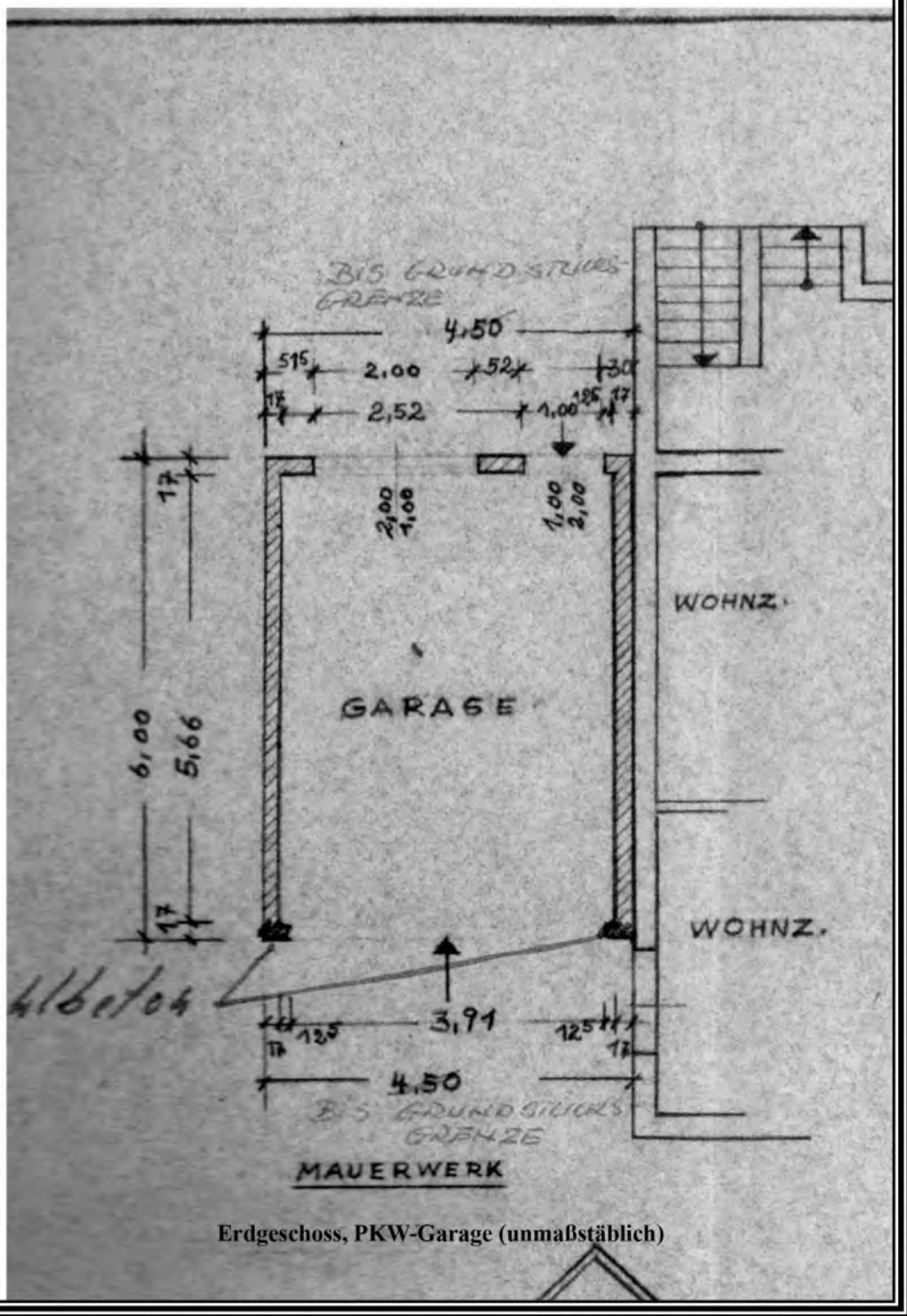
Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



Obergeschoss (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung



Erdgeschoss, PKW-Garage (unmaßstäblich)

Grundrisszeichnung