

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das unter Denkmalschutz stehende ehem. Klostergebäude mit
Lagerhalle (ehem. Kapelle), Nebengebäude 1 und einem auffälligen
Nebengebäude 2
Pützer Straße X, 50181 Bedburg-Kirchherten



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Pütz, Pützer Straße X
- 32 K 56/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 06.04.2025, eingegangen am 15.04.2025
Ortstermin am : 02.07.2025
Wertermittlungstichtag : 02.07.2025
Qualitätsstichtag : 02.07.2025

Verkehrswert¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte) : **EUR 484.000,-**

Anzahl der Ausfertigungen: 6
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 31
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 19
Anzahl der Seiten Anlagen: 20

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	11
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	19
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	21
4.3	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	22
4.4	Ermittlung der Wohn- /Nutzflächen	22
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 34, Flurstück 475	24
5.1	Bodenwertermittlung	24
5.2	Ertragswertverfahren	24
5.3	Verkehrswertermittlung	24
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	25
7	Literatur / Unterlagen	30
8	Anlagenverzeichnis	31

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.04.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystr. 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Pütz, Blatt 10261 eingetragenen, mit einem ehem. Klostergebäude, einer Lagerhalle (ehem. Kapelle), einem Nebengebäude 1 und einem weiteren abbruchreifen Nebengebäude 2 bebauten, Grundstücks

Gemarkung Pütz, Flur 34, Flurstück 475, Gebäude- und Freifläche: "Pützer Straße X" in der Größe von 2.827 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 02.07.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- Mitarbeiter der Stadt Bedburg

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines 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. Baubehördliche Unterlagen/Grundriss-

zeichnungen bzw. Wohn-/Nutzflächenberechnungen liegen bei der Stadt Bedburg aufgrund des Ursprungsbaujahres 1862/63 nicht für das vollständige ehem. Klostergebäude vor, sondern nur für ab dem Jahr 2000 umgenutzte Bereiche des Erd- und des 1. Obergeschosses.

Das Objekt steht augenscheinlich leer. Ob Miet-/Pachtverhältnis vorliegen, kann nicht abschließend gesagt werden.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 50181 Bedburg-Kirchherten Pützer Straße X
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Pütz, Blatt 10261, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Pütz
Flur	: 34
Flurstück	: 475

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Größe : 2.827 m²
- Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Nutzung als Park- und Erholungsfläche, Begeh- und Befahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz Flur 34 Flurstück 466 (Blatt 10203 BV Nr. 3).
Bezug: Bewilligung vom 11.05.2017 (UR-Nr. 147/17, Notar Axel Hattendorff, Bremen).
Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 18.05.2017 in Blatt 3501 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 04.10.2021.²
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Nutzung als Feuerwehrezufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz Flur 34 Flurstück 466 (Blatt 10203 BV Nr. 3).
Bezug: Bewilligung vom 11.05.2017 (UR-Nr. 147/17, Notar Axel Hattendorff, Bremen).
Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 18.05.2017 in Blatt 3501 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 04.10.2021.²
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Nutzung als Feuerwehrezufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz Flur 34 Flurstück 466 (Blatt 10203 BV Nr. 3).
Bezug: Bewilligung vom 11.05.2017 (UR-Nr. 147/17, Notar Axel Hattendorff, Bremen).
Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 18.05.2017 in Blatt 3501 und mit dem belas-

¹ Grundbuch von Pütz, Blatt 10261, letzte Änderung 17.01.2025, Abdruck vom 07.05.2025

² Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

teten Grundstück hierher übertragen am
04.10.2021.¹

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten

gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom
14.05.2025 ist im Baulastenverzeichnis
folgende Eintragung vorhanden:

Baulastenblatt-Nr. 5716, Seite 1, lfd. Nr. 1
Verpflichtung zu Lasten des Grundstücks,
Pützer Straße X, 50181 Bedburg, Gemarkung
Pütz, Flur 34, Flurstück 475, die erforderliche
Abstandfläche gem. § 6 der Bauordnung für das
Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung
– BauO NRW) zu Gunsten des Grundstückes
Gemarkung Pütz, Flur 34, Flurstück 466, in
einer Größe, die aus der auf diesem Grundstück
errichteten baulichen Anlage (hier: Gebäude
mit Abstellraum) resultiert, zu übernehmen.
Die betroffene Fläche beträgt ca. 20 qm und ist
im beiliegenden Lageplan grün schraffiert
dargestellt. Diese Fläche ist von unzulässigen
baulichen Anlagen i.S.v. § 2 Abs. 1 BauO
NRW freizuhalten.³

Baulastenblatt Nr. 5715, Seite 1, lfd. Nr. 1
Verpflichtung zu Lasten des Grundstückes,
Pützer Straße X, 50181 Bedburg, Gemarkung
Pütz, Flur 34, Flurstück 475 eine Teilfläche als
Fläche zur Sicherung der Feuerwehru- und
durchfahrt gemäß § 5 BauO NRW zu Gunsten
des Grundstückes Marienstraße 1,
50181 Bedburg, Gemarkung Pütz, Flur 34,
Flurstück 466, dauerhaft zur Verfügung zu
stellen. Die belastete Fläche ist im beiliegenden
Lageplan grün schraffiert dargestellt und
beträgt ca. 219 qm. Diese Fläche ist dauerhaft
von jedweder Bebauung freizuhalten. Die

¹ Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

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

³ Durch diese Eintragung ist eine Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks an der nordöstlichen Grenze in der Größe von 20 m² zum Flurstück 466 hin durch eine Abstandflächenbaulast beeinträchtigt. Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Verpflichtung beinhaltet auch das Verbot zum Abstellen oder Lagern von Hindernissen wie Kraftfahrzeugen oder Unrat.¹

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bedburg, im ländlich/dörflichen Ortsteil Kirchherten, an der "Pützer Straße", ca. 350 m vom Ortskern von Kirchherten entfernt. Die "Pützer Straße" (Landstraße 279) ist als durchschnittlich befahrene Ortsdurchgangstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise, einem Seniorenheim und (ehemaligen) Hofstellen zusammen. Ferner ist umliegend eine Kfz-Werkstatt vorhanden. Die nordwestlich bzw. nordöstlich angrenzende Parzelle 473 ist (noch²) unbebaut.

Die PKW-Frequenz vor dem zu bewertenden Objekt ist durchschnittlich. Die Fußgängerfrequenz ist als niedrig zu bezeichnen. Die Anzahl der PKW-Stellplätze vor dem zu bewertenden Objekt, im öffentlichen Straßenraum, ist gering. PKW-Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück sind vor dem ehem. Klostergebäude vorhanden. Die **gewerbliche Lage** für ein Objekt der vorliegenden Art (ehem. Klostergebäude, zuletzt tlw. mit Büro-/Lagernutzung) ist, aufgrund der o.g. Gegebenheiten und aufgrund der verhältnismäßig geringen Einwohnerzahl im ländlich/dörflichen Kirchherten, nur als ausreichend zu bezeichnen.

Die Stadt Bedburg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.100 **Einwohner**. Der Ortsteil Kirchherten hat ca. 1.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kirchherten vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Bedburg (ca. 8 km) vorhanden.

¹ Durch diese Eintragung ist eine Grundstücksteilfläche nordwestlich des ehem. Klostergebäudes in der Größe von 219 m² beeinträchtigt. Diese Eintragung sichert die betreffende, von der "Pützer Straße" zum Flurstück 466 verlaufende, Feuerwehrezufahrtsfläche öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, ab.

Dieselbe Teilfläche ist durch die in Abt. II, lfd. Nr. 2 eingetragene Grunddienstbarkeit als Feuerwehrezufahrt zugunsten des herrschenden Flurstücks 466 abgesichert.

Die hiermit verbundene Nutzungseinschränkung des zu bewertenden Grundstücks wird bei der Bewertung der Belastung durch die Grunddienstbarkeit bewertet; siehe gesonderte Anlage.

² siehe Ausführungen unter Punkt 3.3

An **Bildungseinrichtungen** können Kindergarten und Grundschule in Kirchherten besucht werden. An weiterführenden Schulen sind im Stadtgebiet von Bedburg eine Hauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Bedburg. Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in Bergheim, in ca. 16 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bedburg" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 4,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Titz" auf die Bundesautobahn 44, die die Verbindung Krefeld - Aachen darstellt, ist ca. 9 km entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Bahnstrecken nach Köln bzw. Düsseldorf in Bedburg, in ca. 8 km Entfernung, vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung.

Köln (Zentrum) ist ca. 38 km entfernt.

Der Braunkohle-Tagebau "Garzweiler" ist ca. 4 km nördlich von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Der Braunkohle-Tagebau "Hambach" ist ca. 8 km südlich gelegen.

Die Bundesautobahn 61 verläuft ca. 900 m nordöstlich des zu bewertenden Grundstücks. Durch die durchschnittlich befahrene "Pützer Straße" (Landstraße 279) unmittelbar vor dem zu bewertenden Objekt und v.a. die nahegelegene Bundesautobahn 61 kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr.

Weitere werterelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 2.827 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 51 m an die öffentliche "Pützer Straße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 48 m und 53 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 09.05.2025 sind im Altlastenkataster 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 14.05.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden ehem. Klostergebäude, einer Lagerhalle (ehem. Kapelle), einem Nebengebäude 1 sowie einem abbruchreifen Nebengebäude 2 (**Bebauung**) bebaut.

Anmerkung: Im Bereich der durch Baulast abgesicherten Abstandsfläche (vgl. Punkt 3.1 "Baulasten"), zwischen der Lagerhalle (ehem. Kapelle) und dem Alten- und Pflegeheim auf dem angrenzenden Flurstück 466 ist ein massiver Schacht (für eine Lüftungs-/Kühlungsanlage des Alten-/Pflegeheims) mit aufstehendem Metallgeländer auf das zu bewertende Grundstück überbaut. Dies ist rechtlich nicht abgesichert.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 23.05.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Pützer Straße" als erstmalig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück 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.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 09.05.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Sonderbaufläche" (ehemaliges Schwesternwohnheim) dargestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise, einem Seniorenheim und (ehemaligen) Hofstellen zusammen. Ferner ist umliegend eine Kfz-Werkstatt vorhanden. Die nordwestlich bzw. nordöstlich angrenzende Parzelle 473 ist (noch) unbebaut.

Anmerkung: Für den Bereich des nordwestlich angrenzenden Flurstücks 473 hat die Stadt Bedburg am 29.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bebauungsplan Nr. 5/ Kirchherten, 1. Änderung – Gebiet zwischen "Marienstraße", "Schulgasse" und "Pützer Straße" gefasst, der am 30.03.2022 öffentlich bekannt gemacht wurde. Um die Planziele zu sichern, wurde die Verlängerung der Veränderungssperre für diesen Bereich am 17.12.2024 beschlossen und am 14.01.2025 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan-Entwurf vom 05.06.2025 sieht u.a. auf dem Flurstück 473, entlang der nordwestlichen Grenze des zu bewertenden Grundstücks, eine Straße ("Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung") zur Erschließung des geplanten Baugebietes vor. Die Planung sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, als Einzel- und Doppelhäuser, und Mehrfamilienhäusern bis max. 6 Wohneinheiten vor.

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.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem ehem. Klostergebäude des früheren Klosters Maria Hilf, einer Lagerhalle (ehem. Kapelle), einem Nebengebäude 1 sowie einem abbruchreifen Nebengebäude 2 bebaut.

Das ehem. Klostergebäude ist vermutlich vollunterkellert, z.T. zweigeschossig mit Flachdach als Dachterrasse, tlw. dreigeschossig mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz (siehe Anlage 8 ff.).

Die Lagerhalle (ehem. Kapelle) ist nicht unterkellert, eingeschossig erstellt.

Das Nebengebäude 1 ist rückwärtig an die Lagerhalle (ehem. Kapelle) angeschleppt. Es ist nicht unterkellert, eingeschossig erstellt. Gemäß den baubehördlichen Unterlagen handelt es sich um eine Garage. Das Tor in der Örtlichkeit ist jedoch nur vom nordöstlich angrenzenden Flurstück 466 aus zugänglich; ein Geh- oder Fahrrecht ist rechtlich jedoch nicht abgesichert.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist ein Zugang von innen, von der Lagerhalle (ehem. Kapelle) aus, vorhanden ist. Das Gebäude ist vermutlich als Abstell-/Lagerraum nutzbar.

Von dem nicht unterkellerten, eingeschossigen, abbruchreifen Nebengebäude 2 (ehem. Garagen- und Werkstattgebäude mit Stall) sind in der Örtlichkeit lediglich noch Teile des Mauerwerks, die Bodenplatte und die Fundamente vorhanden.

Bezogen auf die vorliegende Wertermittlung wird der Denkmalschutz als wertneutral angesehen. Den steuerlichen Vorteilen stehen erhebliche, mit dem Denkmalschutz verbundene, Auflagen gegenüber.

Gemäß den Unterlagen zum Denkmalschutz (siehe Anlage 8 ff.) wurde der traufständig zur "Pützer Straße" hin ausgerichtete Gebäudeteil des ehem. Klostergebäudes ursprünglich ca. im Jahre 1862/63 (**Baujahr**) erstellt und später durch verschiedene Anbauten erweitert.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erfolgte für einen

Teil des Erdgeschosses ca. 2000¹ bzw. 2001² die Umnutzung in eine gewerbliche Nutzung (Büro, Lager, Werkstatt) und für einen Teil des 1. Obergeschosses Wohnnutzung. 2008³ wurde eine weitere Nutzungsänderung im Bereich der Büroräume des Erdgeschosses genehmigt.

Die Kapelle wurde ca. 1966⁴ errichtet. Später erfolgte die Profanierung/Entwidmung. Die Umnutzungs-Genehmigung zur Lagerhalle erfolgte mit den o.g. Baugenehmigungen 2000/2001.

Das Baujahr des Nebengebäudes 1 ist unbekannt. Das Nebengebäude 1 wurde im Jahre 2016⁵ durch eine nachträgliche Baugenehmigung als Garage legalisiert.

Das Baujahr des abbruchreifen Nebengebäudes 2 ist unbekannt.

Die folgende Baubeschreibung⁶ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

ehem. Klostergebäude

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, Trennwände vermutlich z.T. als Leichtbauwände

im 2. Obergeschoss im Bereich einer Dachterrasse: aufstehender Wintergarten, vermutlich als Holzkonstruktion mit Isolierglasfüllung

¹ **Baugenehmigung** vom 03.05.2000 (Bauvorhaben "Nutzungsänderung von Alten- und Pflegeheim in Vertrieb und Rep. von Bodenpflegeartikeln")

² Baugenehmigung vom 17.05.2001 ("Nutzungsänderung von Alten- und Pflegeheim: EG in Werkstatt und Vertrieb von Bodenpflegeartikeln, 1. OG: Errichtung einer Wohnung"), Mitteilungen über die Besichtigung der abschließenden Fertigstellung vom 11.07.2001 und 12.10.2001

³ Baugenehmigung vom 26.08.2008 ("Nutzungsänderung von Räumen des Bodenpflegegerätebetriebes in Verwaltung Altenheim")

⁴ Bauschein vom 16.07.1965 ("Errichtung einer Kapelle"), Schlußabnahmeschein vom 31.08.1966

⁵ Baugenehmigung vom 14.10.2016 ("Legalisierung einer Garage")

⁶ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattung 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 : in Ziegelsteinmauerwerk
- Decken : vermutlich z.T. Gewölbedecken,
z.T. Kappendecken, z.T. Holzbalkendecken
über den Geschossen
- Treppen : vermutlich Steintreppen mit handwerklich
aufwendig gearbeitetem Metallgeländer zu
den Geschossen, Haupteingang mit
integrierter dreistufiger Eingangstreppe in
Stein
- Dächer : z.T. versetzte Satteldächer, mit
Ziegeleindeckung, mit kleinen Dachgauben,
seitlich mit Holz verkleidet
z.T. Flachdach als Dachterrasse mit
Metallgeländer
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk
- Ausbau
Installation : Blitzschutzanlage, vermutlich Wasserleitun-
gen in Metallrohren, Entwässerung in Kunst-
stoff- bzw. Gussrohren, Elektroinstallation
tlw. provisorisch auf der Fassade verlegt,
Außenbeleuchtung, zwei Klimaanlage,
Personen-Aufzug
- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss : vermutlich 3 WC's, jeweils mit WC und
Waschtisch, vermutlich Boden gefliest,
Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und
gestrichen.

1. Obergeschoss (Wohnung) : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne.
Gäste-WC, mit WC und Waschtisch.
Vermutlich jeweils einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- übrige Geschosse : nicht bekannt
- Heizung : vermutlich ölbefeuerte¹ Warmwasserzentralheizung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
- Warmwasserversorgung : vermutlich dezentral/elektrisch
- Fußböden : z.T. gefliest, z.T. Estrichboden, vermutlich z.T. Zementfliesen, z.T. ornamental verziert
- Wandbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, vermutlich z.T. ornamental verzierte Kacheln
- Deckenbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, vermutlich z.T. tapeziert, z.T. mit Holz verkleidet
- Fenster : z.T. isolierverglaste Kunststofffenster (z.T. weiß, z.T. braun), z.T. einfach verglaste Holz- bzw. Metallfenster, tlw. mit Metallfenstervorsätzen, z.T. Glasbausteinfenster
im Kellergeschoss vermutlich einfach verglaste Metallgitterfenster
- Fensterbänke : Außen: in Stein
- Rollläden : im Erdgeschoss tlw. Kunststoffrollläden

¹ Anmerkung: hofseitig ist ein Öleinfüllstutzen vorhanden.

- Türen : Haupteingang-Eingangstürelement und Seiteneingangstür jeweils als Kunststofftüren mit Isolierglasfüllung, rückwärtig zwei Metallaußentüren mit Drahtglasfüllung
- Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen, tlw. als feuerhemmende Metalltüren in Metallzargen, Zwischentür im Eingangsbereich als Metalltür mit Glasfüllung
- Belichtung und Belüftung : vermutlich gut
- weitere Ausstattungsmerkmale : Balkon als Betonplatte auf Metallstützen mit Metallgeländer mit Holzausfachung; massiver Kellerlichtschacht mit verzinkter Metallabdeckung
- Zustand : Das ehem. Klostergebäude 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 ehem. Klostergebäude in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dachziegeleindeckung ist überaltert, liegt tlw. uneben und tlw. fehlen Ziegel. Die Holzverkleidung der Dachgauben ist verwittert. Die Ziegelsteinfassade und die Außenfensterbänke weisen Beschädigungen auf; im Fugenbereich des Fassadenmauerwerks ist vereinzelt Stockausschlag vorhanden. Es sind tlw. überalterte, einfach verglaste Holzfenster vorhanden. Die Rollläden weisen tlw. Beschädigungen auf. Die Metallaußentüren sind korrodiert und die Drahtglasfüllung ist tlw. beschädigt. Die erneuerte Seiteneingangstür ist nicht abschließend beigearbeitet. Im Laibungsbereich ist Feuchtigkeit vorhanden.

Augenscheinlich ist tlw. mit Renovierungsarbeiten begonnen worden: es sind z.T. Bodenbeläge und Innentürzargen entfernt worden.

Grundrisseinteilung ehem. Klostergebäude (lt. Bauunterlagen):

- KG: zu der Grundrissanordnung kann nichts gesagt werden
EG: 2 Büros, 3 WC's, Küche, 3 Eingangsflure, Treppenhausflur, Diele, Aufenthaltsraum, Umkleideraum, 6 (Lager-/Abstell-)Räume
1. OG: Wohnung: Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Wäschezimmer, Diele, Gäste-WC, Bad, Wirtschaftsraum, Umkleide, Abstellraum, Balkon
im Übrigen: Treppenhausflur, Flur, 6 (Abstell-)Räume
2. OG: zu der Grundrissanordnung kann nichts gesagt werden
DG: zu der Grundrissanordnung kann nichts gesagt werden (vermutlich Speicher).

Aufgrund der Nutzungsänderung in der Vergangenheit sind im Erdgeschoss vermutlich bereichsweise Büro- und Abstellräume und im 1. Obergeschoss vermutlich bereichsweise eine Wohnung vorhanden (siehe Anlagen 1 und 2). Weitere Angaben zur Grundrissanordnung können nicht gemacht werden.

Lagerhalle (ehem. Kapelle)

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : Mauerwerk mit Farbanstrich
- Treppen : einstufiges Eingangspodest z.T. in Stein, z.T. in Beton, mit Metallgeländer
- Dächer : als Dachzeile aneinandergereihter Satteldächer, Dacheindeckung z.T. in Kupferblech, z.T. in Ziegel
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
- Heizung : Fußbodenheizung (vermutlich über die Heizungsanlage des ehem. Klostergebäudes)

- Fußböden : vermutlich Natursteinbelag
- Wandbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen
- Fenster : vermutlich einfach verglaste Metallfenster,
z.T. mit Bleiverglasung
- Türen/Tore : zweiflügelige Holzeingangstür, Metallrolltor,
vermutlich elektrisch betrieben
- Zustand : Die Lagerhalle (ehem. Kapelle) 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 Ge-
gebenheiten befindet sich die Lagerhalle
(ehem. Kapelle) in einem noch durchschnittli-
chen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezu-
stand. Es sind folgende **Bauschäden und
Baumängel** vorhanden: Die Fassade ist
fleckig; im Sockelbereich blättert tlw. der
Farbanstrich ab. Die Metallfenster sind über-
altert und vermutlich einfach verglast; die
Lackierung blättert ab. Im Bereich des Roll-
tores weist die Fassade tlw. Beschädigungen
auf. Das Metallrolltor ist verbeult. Die
Holzeingangstür ist stark verwittert. Der
Farbanstrich des Metallgeländers im Ein-
gangsbereich blättert ab.

Nebengebäude 1

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : verputzt und gestrichen

Dach	: Flachdach, vermutlich als Betondecke, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: innenliegend
Fußböden	: gefliest
Wandbehandlung	: gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich unbehandelt
Tor	: Metallsektionaltor
Isolierung	: die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem wärmegeklämt
Zustand	: Das Nebengebäude 1 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 Nebengebäude 1 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fassade ist fleckig.

Nebengebäude 2

Von dem Nebengebäude 2 sind lediglich noch die Fundamente, die Bodenplatte und Reste der Mauerwerkswände (z.T. Bims, z.T. Ziegelstein) vorhanden.

Das Nebengebäude 2 befindet sich in einem baufälligen Zustand. Für die weitere Wertermittlung wird eine Wertminderung für den Abriss der Gebäudereste berücksichtigt, um diesen Grundstücksbereich für eine neue Bebauung nutzbar zu machen.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die frühere Nutzung als Kloster bzw. als Schwesternwohnheim für das angrenzende Alten- und Pflegeheim wurde in der Vergangenheit aufgegeben. Wie bereits erwähnt, wurde seit ca. 2000 ein Teil des Erdgeschosses gewerblich (Büro, Lager) und ein Teil des Obergeschosses als Wohnung umgenutzt. Die übrigen Räumlichkeiten wurden vermutlich überwiegend nicht genutzt und standen leer.

Aufgrund der ländlichen Lage im Ortsteil Kirchherten hält es der Unterzeichnete am wahrscheinlichsten, dass das Gebäude hin zu einer vollständigen Wohnnutzung zum Mehrfamilienhaus umgebaut wird. Wie unter Punkt 4.1 ausgeführt, wird im Weiteren eine umfassende Modernisierung mit einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) unterstellt. Demgegenüber werden die geschätzten Modernisierungs- und Umbaukosten in Abzug gebracht.

Die Lagerhalle (ehem. Kapelle) und das Nebengebäude 1 sind m.E. wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar. Zusammen mit dem abbruchreifen Nebengebäude 2 erfolgt daher hierfür die Berücksichtigung der Freilegung, um diese Grundstücksflächen einer neuen (baulichen) Nutzung zuführen zu können.

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
- Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des ehem. Klostergebäudes wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser, auf **80 Jahre** geschätzt.

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

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten wenige wertverbessernde **Instandhaltungs- und**

Modernisierungsmaßnahmen:

ehem. Klostergebäude

- Fenster/Außentüren: - überwiegend Einbau isolierverglaster Kunststofffenster (vermutlich sukzessive, z.T. ca. 1982, z.T. ca. 1990)
 - die Haupt- und eine Seiteneingangstür neu
- Innenausbau: - vermutlich Innenrenovierung in Teilen des Erd- und 1. Obergeschosses (ca. 2000/1).

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) erfolgt im Weiteren unter Berücksichtigung der für die vorliegende Wertermittlung angenommenen umfassenden Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen (Umbau zum Mehrfamilienhaus) gemäß dem folgenden Punkte-Schema²:

ehem. Klostergebäude

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
		Punkte = 19,50

ehem. Klostergeb.

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1945 Gebäudealter > 80 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*) = 80 Jahre =>	Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	12 Jahre	21 Jahre	32 Jahre	44 Jahre	56 Jahre
gewählte RND:	<u>56 Jahre</u>				

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

¹ 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.

² gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

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.

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

Wertermittlungsjahr: 2025			
	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
ehem. Klostergeb.	80 Jahre	-24 Jahre	= 56 Jahre

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

ehem. Klostergebäude (überschlägig, überwiegend lt. Flurkarte und Luftbild)

Kellergeschoss	14,30*9,32+6,74*0,17 +12,55*23,46-3,62*0,21 +0,87*3,57	431,19 m ²
Erdgeschoss	14,30*9,32+6,74*0,17 +12,55*23,46-3,62*0,21 +0,87*3,57	431,19 m ²
1. Obergeschoss	14,30*9,32+6,74*0,17 +12,55*23,46-3,62*0,21	428,08 m ²
2. Obergeschoss	14,30*9,32+6,74*0,17 +12,55*23,46-3,62*0,21 -3,50*13,98+2,70*10,50	407,50 m ²
Dachgeschoss	14,30*9,32+6,74*0,17 +12,55*23,46-3,62*0,21 -3,50*13,98	379,15 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		<hr/> 2.077,11 m ²

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

² 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.

4.3 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)

<u>Lagerhalle</u> (ehem. Kapelle) (lt. Bauunterlagen)	$2.425,77 \text{ m}^3 + 317,25 \text{ m}^2 \cdot 0,15 \text{ m}$	2.473,36 m ³
<u>Nebengebäude 1</u> (gemäß Bauunterlagen)	$8,545 \cdot 3,55 \cdot 3,35$	101,62 m ³
<u>Nebengebäude 2</u> (überschlägig, gemäß Flurkarte)	$(33,25 \cdot 7,95 + (12,44 + 11,11) / 2 \cdot 17,94) \cdot 2,00$	951,16 m ³
Brutto-Rauminhalt insgesamt		<hr/> 3.526,14 m ³

4.4 Ermittlung der Wohn- /Nutzflächen

In den baubehördlichen Unterlagen findet sich eine Nutzflächenberechnung (siehe Anlage 4) aus dem Jahre 2000 für die Umnutzung eines Teils des Erdgeschosses des ehem. Klostergebäudes mit insgesamt 237,10 m² (Räume Nr. 01-14)) zzgl. 270,73 m² in der Lagerhalle (ehem. Kapelle). Für eine Wohnung im 1. Obergeschoss ist eine Wohnflächenberechnung (siehe Anlage 5) aus dem Jahre 2001 vorhanden, die 160,34 m² ausweist. Beide Bauzahlenberechnungen geben jeweils nur einen Teil des jeweiligen Geschosses wieder und sind insoweit unvollständig.

Da, wie schon zuvor erwähnt, das ehem. Klostergebäude nicht von innen besichtigt werden konnte und auch keine vollständigen Bauunterlagen vorliegen, wird zur Ermittlung der gesamten Wohnfläche bei einem für die Wertermittlung unterstellten Umbau zum Mehrfamilienhaus davon ausgegangen, dass die Wohnfläche 65 v.H. der Brutto-Grundfläche (BGF) im Erdgeschoss und jeweils 70 v.H. im 1. und 2. Obergeschoss (zzgl. Balkon bzw. Dachterrasse) beträgt.

geschätzte Wohnfläche:		
Erdgeschoss	0,65*431,19	280,27 m ²
1. Obergeschoss	0,70*428,08 +2,45*8,00/4	304,56 m ²
2. Obergeschoss	0,70*407,50 +(3,50*13,98-2,70*10,50)/4	<u>290,40 m²</u>
geschätzte Wohnfläche insgesamt ca.		ca. 875,23 m ²

Für die weitere Wertermittlung wird vereinfachend angenommen, dass sich je Geschoss die Wohnfläche je zur Hälfte auf zwei Wohnungen, somit insgesamt sechs Wohnungen, aufteilt. So ergeben sich jeweils die folgenden, im Weiteren überschlägig angenommenen, Wohnflächen:

Whg 1 (EG)	280,27/2	140,135 m ²
Whg 2 (EG)	280,27/2	140,135 m ²
Whg 3 (1. OG)	304,56/2	152,28 m ²
Whg 4 (1. OG)	304,56/2	152,28 m ²
Whg 5 (2. OG)	290,40/2	145,20 m ²
Whg 6 (2. OG)	290,40/2	<u>145,20 m²</u>
insgesamt		875,23 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt, Zugang 11 Stck Außenstellplätze (zwischen "Pützer Straße" und dem ehem. Klostergebäude) in Betonpflastersteinen, rückwärtige Hoffläche asphaltiert
Eingrünung	: im südöstlichen Grundstücksbereich Gehölze (u.a. Walnussbaum)

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Asphalt der rückwärtigen Hoffläche ist tlw. stark beschädigt. Die Freiflächen stellen sich tlw. verwildert dar; es sind Unkraut, Brombeerbewuchs und Stockausschlag vorhanden.

Es sind größere Mengen Unrat (Bauschutt, u.a. mit Wellasbestzementplatten, Ölfässer, Kanister usw.) vorhanden.

Anmerkung: Eine Einfriedung ist nicht vorhanden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 34, Flurstück 475

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 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 Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 537.777,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

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 483.999,- (EUR 537.777,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pütz, Blatt 10261 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Pütz, Flur 34, Flurstück 475, Gebäude- und Freifläche: "Pützer Straße X" in der Größe von 2.827 m² wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 02.07.2025 somit auf gerundet

EUR 484.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Grundstück Gemarkung Pütz, Flur 34, Flurstück 475, bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehenden, vermutlich vollunterkellerten, z.T. zweigeschossigen mit Flachdach als Dachterrasse, tlw. dreigeschossigen ehem. Klostergebäude mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss
im Übrigen bebaut mit einer Lagerhalle (ehem. Kapelle), einem Nebengebäude 2 sowie einem baufälligen Nebengebäude 3

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Pützer Straße X 50181 Bedburg-Kirchherten
Wohnlage	: noch durchschnittlich
gewerbliche Lage	: ausreichend
Baujahre	: 1862/63 ehem. Klostergebäude (später verschiedentlich erweitert; be- reichsweise Nutzungsände- rungen 2000/1 und 2008)
	1966 Lagerhalle (ehem. Kapelle) (Umnutzung zur Lagerhalle ca. 2000/1)
	unbekannt Nebengebäude 1 (nachträg- liche Legalisierung 2016)
	unbekannt Nebengebäude 2
Grundstücksgröße	: 2.827 m ²
Wohnfläche (bei einem Umbau zum Mehrfamilienhaus, geschätzt ca.)	: 875 m ²
Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen)	: KG: nicht bekannt EG: 2 Büros, 3 WC's, Küche, 3 Ein- gangsflure, Treppenhausflur, Diele, Aufenthaltsraum, Umkleideraum, 6 (Lager-/Abstell-)Räume 1.OG: <u>Wohnung</u> : Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Wäschezim- mer, Diele, Gäste-WC, Bad, Wirt- schaftsraum, Umkleide, Abstell- raum, Balkon <u>im Übrigen</u> : Treppenhausflur, Flur, 6 (Abstell-)Räume 2.OG: nicht bekannt DG: nicht bekannt (vermutlich Speicher)

- Eintragungen in Abt. II : lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Nutzung als Park- und Erholungsfläche, Begeh- und Befahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz Flur 34 Flurstück 466.¹
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Nutzung als Feuerwehrezufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz Flur 34 Flurstück 466.¹
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Nutzung als Feuerwehrezufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Pütz Flur 34 Flurstück 466.¹
- keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
- Baulasten : Abstandsflächenbaulast²
- Teilfläche als Fläche zur Sicherung der Feuerwehru- und durchfahrt zur Verfügung stellen³
- 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

¹ Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

² Durch diese Eintragung ist eine Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks an der nordöstlichen Grenze in der Größe von 20 m² zum Flurstück 466 hin durch eine Abstandsflächenbaulast beeinträchtigt. Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus und wurde bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

³ Durch diese Eintragung ist eine Grundstücksteilfläche nordwestlich des ehem. Klostergebäudes in der Größe von 219 m² beeinträchtigt. Diese Eintragung sichert die betreffende, von der "Pützer Straße" zum Flurstück 466 verlaufende, Feuerwehrezufahrtsfläche öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, ab.

Dieselbe Teilfläche ist durch die in Abt. II, lfd. Nr. 2 eingetragene Grunddienstbarkeit als Feuerwehrezufahrt zugunsten des herrschenden Flurstücks 466 abgesichert. Die hiermit verbundene Nutzungseinschränkung des zu bewertenden Grundstücks wird bei der Bewertung der Belastung durch die Grunddienstbarkeit bewertet; siehe gesonderte Anlage.

Überbau : ein Überbau von Gebäuden selbst ist nicht vorhanden

Anmerkung: Vom Flurstück 466 ist ein massiver Schacht (für eine Lüftungs-/Kühlungsanlage des Alten-/Pflegeheims) mit aufstehendem Metallgeländer auf das zu bewertende Grundstück überbaut. Dies ist rechtlich nicht abgesichert.

Denkmalliste : das ehemalige Klostergebäude steht unter Denkmalschutz

Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bedburg vom 26.05.2025 ist keine Bindung vorhanden

Nutzung der Objekte : das Objekt steht augenscheinlich leer

Mieter, Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschale, Beginn der Mietverhältnisses : ob Miet-/Pachtverhältnis vorliegen, kann nicht abschließend gesagt werden.

Gewerbebetrieb : in dem Objekt 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.

Für die vorliegende Wertermittlung wurde von dem Umbau des ehem. Klostergebäudes zu einem Mehrfamilienhaus und dem Abbruch der übrigen Gebäude ausgegangen.

Wertermittlungstichtag : 02.07.2025

Verkehrswert¹ : **EUR 484.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II
des Grundbuches eingetragenen
Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 05.11.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Huber Wingen, Essen
- 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
- Grundstücksmarktbericht 202 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr (Abbruchkosten)

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pütz, Blatt 10261, letzte Änderung 17.01.2025, Abdruck vom 07.05.2025
- Kopie der Bewilligungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim zu den in Abteilung II des Grundbuches lfd. Nrn. 1 bis 3 eingetragenen Rechte
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Lageplan zur Ortsdurchfahrt der Landstraße 279 (Pützer Straße) aus der Online-Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB), www.nwsib-online.nrw.de
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bedburg
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bedburg

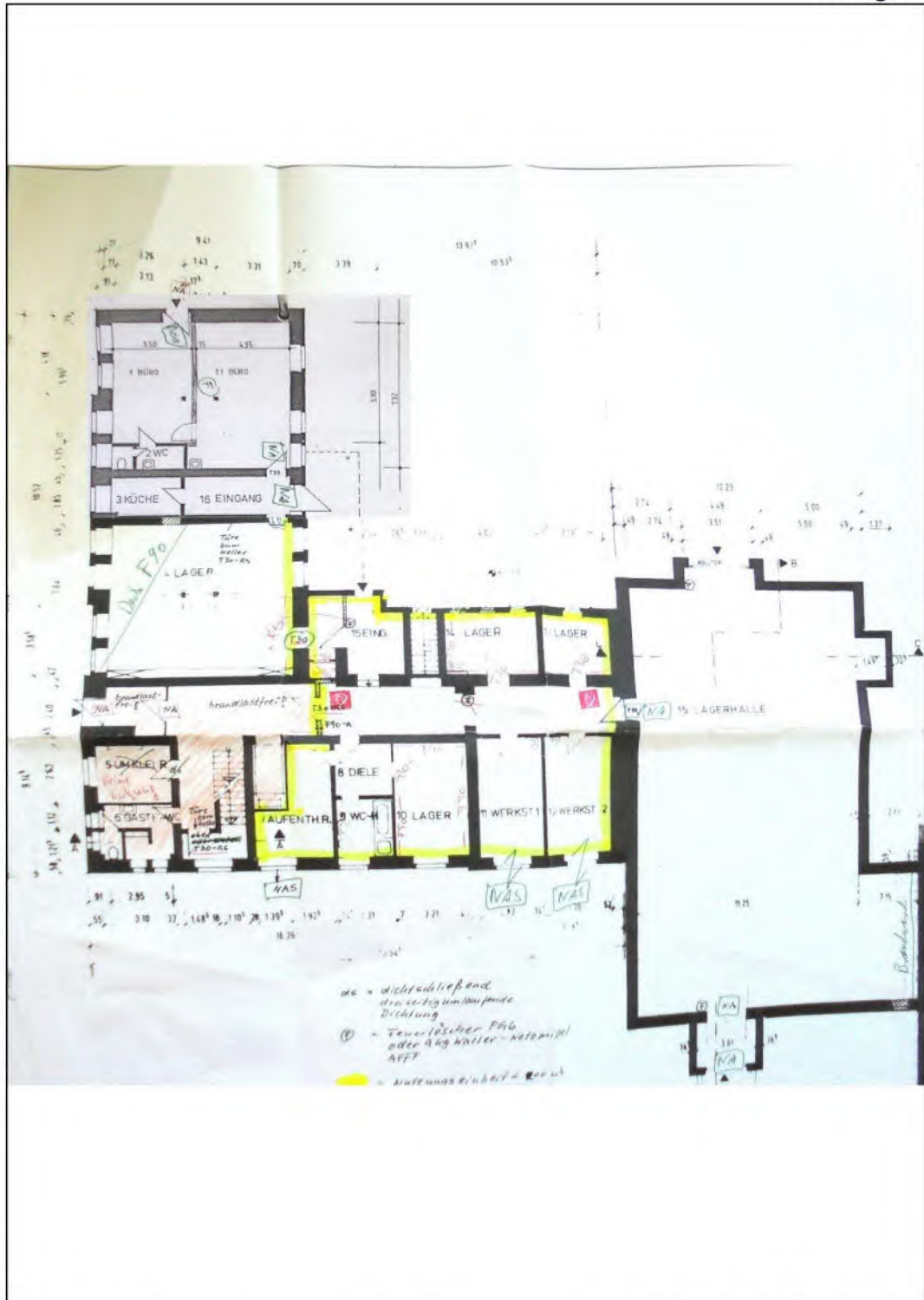
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Bedburg, Kopie des Flächennutzungsplanes
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bedburg
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bedburg (Stand 04.2024)
- Bescheinigung zu Denkmalschutz der Stadt Bedburg, Kopie des Denkmallistenblattes

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 3 | : Grundrisse, Schnitt |
| Anlage 4 bis 5 | : Nutzflächen- bzw. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte (tlw. Erdgeschoss, tlw. 1. Obergeschoss
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 6 bis 7 | : Baulasten
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 8 bis 15 | : Denkmallistenblatt
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 16 | : Übersichtsskizze Bodenwertaufteilung
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 17 | : Auszug aus der Flurkarte (Gebäudeübersicht)
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 18 | : Luftbild
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 19 | : Stadtplanausschnitt
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 20 | : Übersichtskarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |

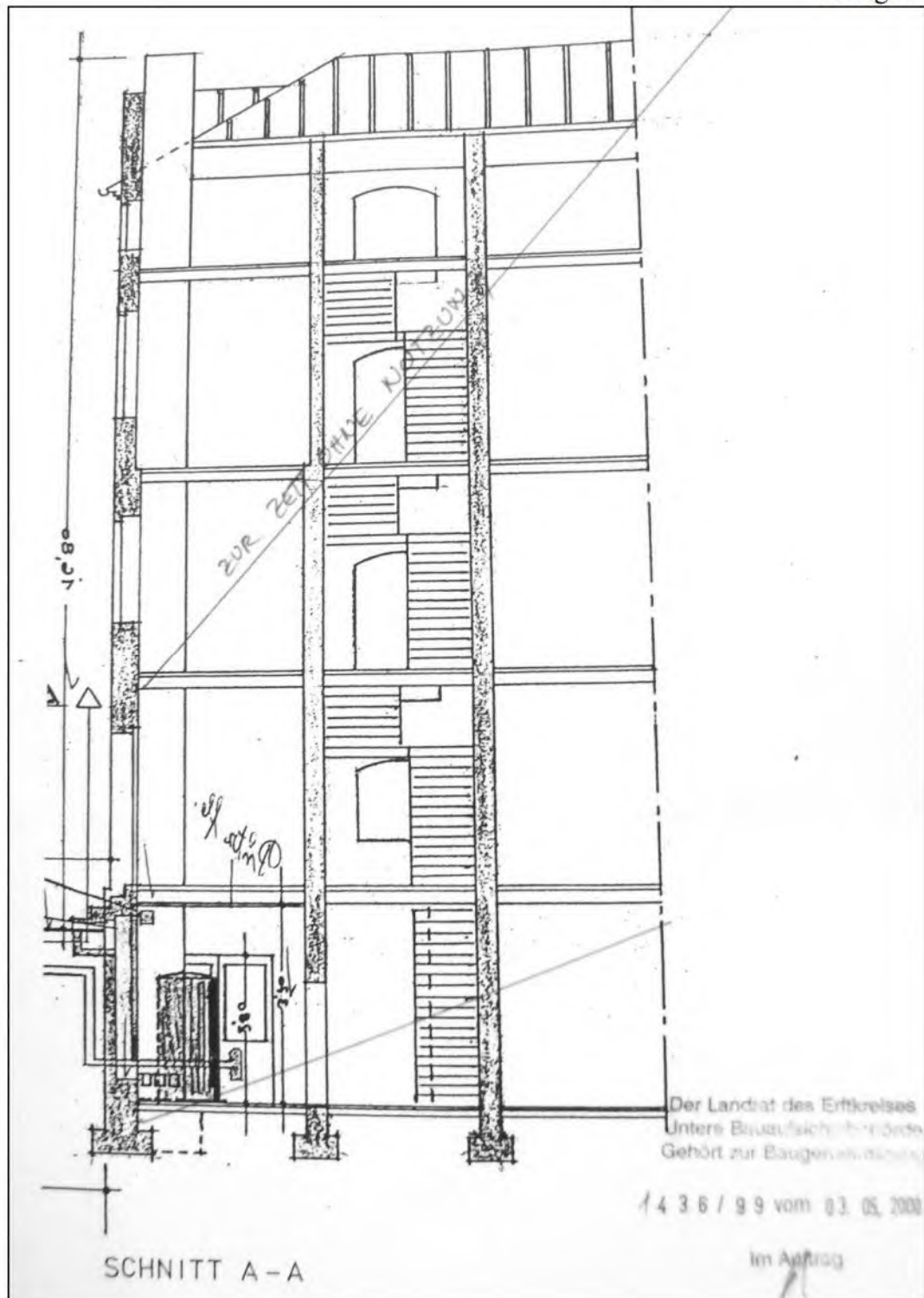
Anlage 1



Grundriss Erdgeschoss
(ehem. Klostergebäude mit angrenzender Lagerhalle (ehem. Kapelle))



Grundriss 1. Obergeschoss
(ehem. Klostergebäude)



Schnitt
(chem. Klostergebäude)