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 Einfamilienhaus mit Garage
Bachstelzenweg XX, 50259 Pulheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Pulheim, Bachstelzenweg XX
- 32 K 56/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 05.03.2026, eingegangen am 10.03.2026
Ortstermin am	: 22.05.2026
Wertermittlungsstichtag	: 22.05.2026
Qualitätsstichtag	: 22.05.2026
Verkehrswert[1] (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II)	**: EUR 971.000,-**

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

Anzahl der Ausfertigungen:	5
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	22
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	14
Anzahl der Seiten Anlagen:	8

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	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	14
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	15
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 5, Flurstück 784	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	17
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	18
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagenverzeichnis	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 05.03.2026 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Pulheim, Blatt 13709 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Pulheim, Flur 5, Flurstück 784, Gebäude- und Freifläche: "Bachstelzenweg XX" in der Größe von 440 m²

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Freitag, den 22.05.2026, 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.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Wohnhaus wurde teilweise aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der Grundstücksbereich mit den ggf. dort befindlichen Außenlagen war von außen nur teilweise einzusehen.
Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommene Erdgeschoss-Grundrisszeichung wurden dem von außen erkennbaren Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Die Gebäude und Außenanlagen sind teilweise noch nicht abschließend fertiggestellt. Es ist nicht erkennbar, in welchem Zustand und Fortschritt sich der Innenausbau befindet; für die vorliegende Bewertung wird angenommen, dass der Innenausbau fertiggestellt ist. Für die mit diesen Gegebenheiten verbundenen Unsicherheiten wird im Weiteren ein Sicherheitsabschlag wertmindernd berücksichtigt.

Das Objekt wird vermutlich von dem Eigentümer selbst bewohnt.

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 Bachstelzenweg XX
Amtsgericht	:	Bergheim
Grundbuch von	:	Pulheim, Blatt 13709, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	:	Pulheim
Flur	:	5
Flurstück	:	784

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größe	:	440 m²
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1, 2]	:	lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Böschungsrecht) für die Stadt Pulheim. lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung für die Stadt Pulheim. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt - einmalig ausnutzbar- für Grundpfandrechte bis zu 800.000,-EUR. nebst bis zu 20% Zinsen jährlich und bis zu 15% Nebenleistung einmal oder jährlich.
Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 26.05.2026 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Kernstadt Pulheim, in einem Wohngebiet am "Bachstelzenweg", ca. 1,5 km vom Zentrum entfernt. Der "Bachstelzenweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Spielstraße) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich der Stadtteile ca. 57.100 **Einwohner**. Die Kernstadt selbst hat ca. 24.200 **Einwohner**.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig (ca. 800 m) zu erreichen. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Geschäftszentrum von Pulheim vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 14 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

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

[1] Grundbuch von Pulheim, Blatt 13709, letzte Änderung 10.11.2020,Amtlicher Ausdruck vom 18.12.2025

[2] Die Belastung durch die Eintragungen in Abteilung II, lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

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. 6 km Entfernung gelegen. Die Autobahnauffahrt "Pesch" auf die Bundesautobahn 57, die die Verbindung Köln - Neuss darstellt, ist in ca. 7 km Entfernung gelegen.
Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle in ca. 700 m Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Koblenz - Köln - Mönchengladbach befindet sich in Pulheim, in ca. 1,2 km Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich überwiegend aus Einfamilien-Reihenhäusern in geschlossener Bauweise und freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Südwestlich sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Ca. 400 m südwestlich verläuft die Bundesstraße 59. Ca. 400 m nordöstlich verläuft die o.g. Bahnstrecke. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr, die jedoch nicht über die üblichen Beeinträchtigungen eines städtischen Grundstücks in Pulheim hinausgehen. Weitere **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 440 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 27 m breit und ca. 160 m tief.
Es grenzt im Nordosten an den "Bachstelzenweg", über den die **Zuwegung** erfolgt.
Hinweis: Im rückwärtigen Bereich verläuft ein privater Fußweg entlang des zu bewertenden Grundstücks. Dieser liegt auf den Grundstücken der dort befindlichen Reihenhäuser und dient deren Eigentümern. Er kann deshalb durch ein Tor verschlossen werden.

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

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.
Anmerkung: In den textlichen Festsetzungen des u.g. Bebauungsplanes ist unter Punkt 5 vermerkt*: „Humose Böden*

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist in einem Teil des Plangebietes (siehe Planzeichnung) Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „ Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.“
In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist nur im Zufahrtsbereich zur Garage eine untergeordnete Teilfläche als Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind, gekennzeichnet. Diese Gegebenheiten wirken sich daher m.E. nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Gemäß der Auskunft der Stadt Pulheim vom 02.06.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Bodendenkmalliste keine Eintragung als (vermutetes) **Bodendenkmal** enthalten.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises vom 04.05.2026 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.
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 05.05.2026 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar

Südöstlich verläuft der Pulheimer Bach in ca. 200 m Entfernung. Das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage (**Bebauung**) bebaut.

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

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 22.05.2026 so dar, dass die Erschließungsanlage "Bachstelzenweg" als erstmalig hergestellt gilt. Die Erschließungs- sowie Anschlussbeiträge wurden vertraglich abgelöst und sind somit für das vorliegende Grundstück abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** der Stadt Pulheim Nr. 114 „Pulheim Süd - Am Pulheimer Bach“ vom 23.05.2018 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- nur Einzelhäuser zulässig
- offenen Bauweise
- Wandhöhe max. 7,00 m
- Gesamthöhe max. 11,00 m
- eine Fläche entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist als „Fläche für Stellplätze und Garagen / Carports“ ausgewiesen
- 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straße: „Vorgartenfläche“.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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

Hinweis: In der Baugenehmigung vom 29.04.2020 ist für die geplante Terrasse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt worden.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigem Einfamilienhaus mit zusätzlichem Staffelgeschoss und mit einer Garage bebaut.
Die PKW-Garage bietet Platz für einen PKW sowie einen zusätzlichen Lagerraum im rückwärtigen Bereich.

Gemäß der Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 02.06.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Denkmalliste keine Eintragung als **Baudenkmal** enthalten.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Einfamilienhaus und die Garage ca. im Jahre 2021[1] (**Baujahr)** erstellt.

Das Erdgeschoss ist abweichend von der Grundrisszeichnung der Bauantragsunterlagen erstellt worden (siehe Anlage 3).

Die folgende Baubeschreibung[2] fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	:	in Beton
Wände/Konstruktion	:	massiv, vermutlich Trennwände z.T. als Leichtbauwände
Fassade	:	verputzt und überwiegend gestrichen
Decken	:	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	:	vermutlich geflieste Betontreppen mit Metallgeländer und -handläufen zu den Geschossen

[1] **Baugenehmigung** vom 29.04.2020 im vereinfachten Genehmigungsverfahren (Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen"), Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 09.03.2021, es liegt bisher kein Schlussabnahmeschein vor

[2] 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.

Dach	:	Flachdach als Stahlbetondecke mit Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Schornstein	:	Schornstein mit Blechverkleidung
<u>Ausbau</u> Installation	:	vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
<u>Sanitäre Einrichtg.</u> Kellergeschoss	:	vermutlich Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch
Erdgeschoss	:	vermutlich Gäste-WC mit WC und Waschtisch
Obergeschoss	:	vermutlich Bad mit Dusche, WC und Waschtisch
Staffelgeschoss	:	vermutlich Bad mit abgetrennter Dusche, WC und Waschtisch Vermutlich jeweils Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Heizung	:	geplante zentrale Wärmepumpenheizung, vermutlich als Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	:	vermutlich über die Heizung
Fußböden	:	vermutlich z.T. Fliesen, z.T. Vinylbodenbelag
Wandbehandlung	:	vermutlich verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	:	vermutlich verputzt und gestrichen

Fenster	:	vermutlich isolierverglaste Kunststofffenster, bodentief
Rollläden	:	Außenjalousien, vermutlich in Metall und vermutlich elektrisch betrieben
Türen	:	Hauseingangstürelement als Metalltür, in den feststehenden Elementen mit Isolierglasfüllung Innentüren vermutlich als lackierte Holztüren in Holzzargen
Isolierung (gemäß ENEV-Berechnungsnachweis für den Bauantrag)	:	die Außenwände sind in wärmedämmendem Porenbeton-Planstein-Mauerwerk und mit einem Wärmedämmputz erstellt das Flachdach ist mit 20 cm Polystyrolplatten wärmegedämmt
Belichtung und Belüftung	:	vermutlich gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	:	Kunststoffkellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung, vermutlich offener oder geschlossener Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses
Zustand	:	Das Einfamilienhaus 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 Einfamilienhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Fertigstellungsarbeiten** zu berücksichtigen: Die Fallrohre und Dachrinnen sind unvollständig und fehlen z.T. ganz. Der Fassadenputz im Bereich des Erdgeschosses ist nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Teilweise sind Flecken vorhanden. An den Installationspunkten der Fassaden-Außenbe-

leuchtung fehlen die Leuchten. Die Wand- und Deckenverkleidung im äußeren Hauseingangsbereich sind unvollständig. An der Hauseingangstür sind provisorische Verschraubungen vorhanden; es fehlt eine ordnungsgemäße abschließende Verblendung. Es ist keine Hausklingel vorhanden und der Briefkasten ist nicht installiert. Auf dem Eingangspodest fehlt der Bodenbelag. Augenscheinlich ist keine Wärmepumpe vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus: (lt. Bauunterlagen)

KG: Hobbyraum mit abgeteiltem Badezimmer, Waschraum, Kellerraum, Technikraum und Flur
EG: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Flur, Gäste-WC und Terrasse
OG: 3 Schlafzimmer, Flur mit Galerie[1] und Badezimmer
StG: Schlaf-/Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer und Dachterrasse.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Garage

Fundamente	:	in Beton
Wände/Konstruktion	:	massiv, Lagerraum durch eine Trennwand separiert
Fassade	:	verputzt und gestrichen
Dach	:	Flachdach mit Metallabschluss
Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Blech
Fußböden	:	vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	:	vermutlich verputzt und gestrichen

[1] Anmerkung: Oberhalb des Wohn-/Esszimmers des Erdgeschosses ist tlw. ein Deckenausschnitt als Luftraum im Obergeschoss, mit umlaufender Galerie, vorhanden.

Zustand : Die 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 Garage in einem durchschnittlich baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende **Fertigstellungsarbeiten** zu berücksichtigen: Ein Garagentor ist nicht vorhanden. Die Fallrohre sind z.T. undicht. Die Fassade weist z.T. Verfärbungen auf.

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 80 beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.
Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird auf 60 Jahre geschätzt.

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

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

Wertermittlungsjahr: 2026				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
Wohnhaus	2021	80 Jahre	-5 Jahre	**= 75 Jahre**
Garage	2021	60 Jahre	-5 Jahre	**= 55 Jahre**

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

Einfamilienhaus (gemäß Bauunterlagen, tlw. durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	12,00*10,00	120,00 m²
Erdgeschoss	12,00*(9,27+0,365*2)	120,00 m²
Obergeschoss	12,00*(9,27+0,365*2)-3,875*3,255	107,39 m²
Staffelgeschoss	8,00*9,50	76,00 m²
Brutto-Grundfläche[2] insgesamt		423,39 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] 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.

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

Beschreibung	Typ[1] gem. NHK 2010		
I. Bereich (unterkellert, II-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss)	1.11	3*(12,00*(9,27+0,365*2) -3,875*3,255) +8,00*9,50-3,875*3,255	385,55 m²
II. Bereich Luftraum im OG (unterkellert, I-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss)	1.01	3*3,875*3,255	37,84 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt			423,39 m²
Garage (gemäß Bauunterlagen)		8,96*3,00	26,88 m²

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)

Erdgeschoss		
Wohn-/Esszimmer[2]	58,39+(4,875+0,365)*0,90	63,11 m²
Küche		13,17 m²
Flur		13,10 m²
Bad		5,52 m²
Terrasse[3]	29,15/4 =	7,29 m²
insgesamt		102,19 m²

Obergeschoss		
Zimmer 1		12,38 m²
Zimmer 2		12,57 m²

[1] Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
[2] Anmerkung: mit Schätzung der geänderten der Wohnfläche aufgrund der Grundrissänderung
[3] Anmerkung: Die Terrasse ist ebenfalls gegenüber der Bauantragszeichnung geändert ausgeführt. Mangels genauerer Maße wird hier dennoch die Grundfläche aus der Bauantragszeichnung zugrunde gelegt.

Zimmer 3		12,58 m²
Galerie		7,81 m²
Flur		25,28 m²
Bad		9,64 m²
insgesamt		80,26 m²

Staffelgeschoss

Schlafzimmer		26,25 m²
Ankleidezimmer		7,66 m²
Arbeitszimmer		13,59 m²
Badezimmer		8,50 m²
Dachterrasse	29,61/4 =	7,40 m²
insgesamt		63,40 m²

Zusammenfassung

Erdgeschoss	102,19 m²
Obergeschoss	80,26 m²
Staffelgeschoss	63,40 m²
Wohnfläche insgesamt	245,85 m²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	:	Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	:	Zufahrt in Betonplatten, Zugang und Terrasse in Rohbeton
Eingrünung	:	Rasen, Gehölze
Einfriedung	:	Doppelstabzaun mit Sichtschutzfolie
Sonstiges	:	massive Pflanz-/Hochbeete mit Stützmauereinfassung, zwei massiv eingefasste Pflanzbeete im Zugangs-/Vorgartenbereich

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Es fehlen jedoch die Bodenbeläge des Zugangs und der Terrasse. Die Einfriedung ist z.T. noch nicht fertiggestellt. Das Grundstück ist z.T. noch nicht abschließend vollständig begrünt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pulheim, Flur 5, Flurstück 784

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 1.079.143,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 1.063.300,- 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 971.229,- (EUR 1.079.143,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pulheim, Blatt 13709 eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Pulheim, Flur 5, Flurstück 784, Gebäude- und Freifläche: "Bachstelzenweg XX" in der Größe von 440 m², wird, *ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.05.2026, somit auf gerundet

EUR 971.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	:	freistehendes, vollunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und mit einer PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	:	Bachstelzenweg XX 50259 Pulheim
Wohnlage	:	durchschnittlich

Baujahr	: ca.- 2021	Einfamilienhaus mit Garage
Grundstücksgröße	: 440 m²	
Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen)	: 245,85 m²	
Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen)	: KG: Hobbyraum mit abgeteiltem Badezimmer, Waschraum, Kellerraum, Technikraum und Flur EG: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Flur, Gäste-WC und Terrasse OG: 3 Schlafzimmer, Flur mit Galerie und Badezimmer StG: Schlaf-/Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer und Dachterrasse	
Eintragungen in Abt. II[1]	: lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Böschungsrecht) für die Stadt Pulheim. lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung für die Stadt Pulheim. keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden	
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden	
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden	
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar	
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor	
Überbauten/Eigengrenzüberbauungen	: laut Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden	
Baudenkmal, (vermutetes) Bodendenkmal	: keine Eintragungen in den Denkmallisten der Stadt Pulheim vorhanden	

[1] Die Belastung durch die Eintragungen in Abteilung II, lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

Wohnungsbindung	:	gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 05.05.2026 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Gewerbebetrieb	:	in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	:	es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsstichtag	:	22.05.2026
Verkehrswert[1] (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	:	**EUR 971.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 23.06.2026

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 2026, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- 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 2026 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

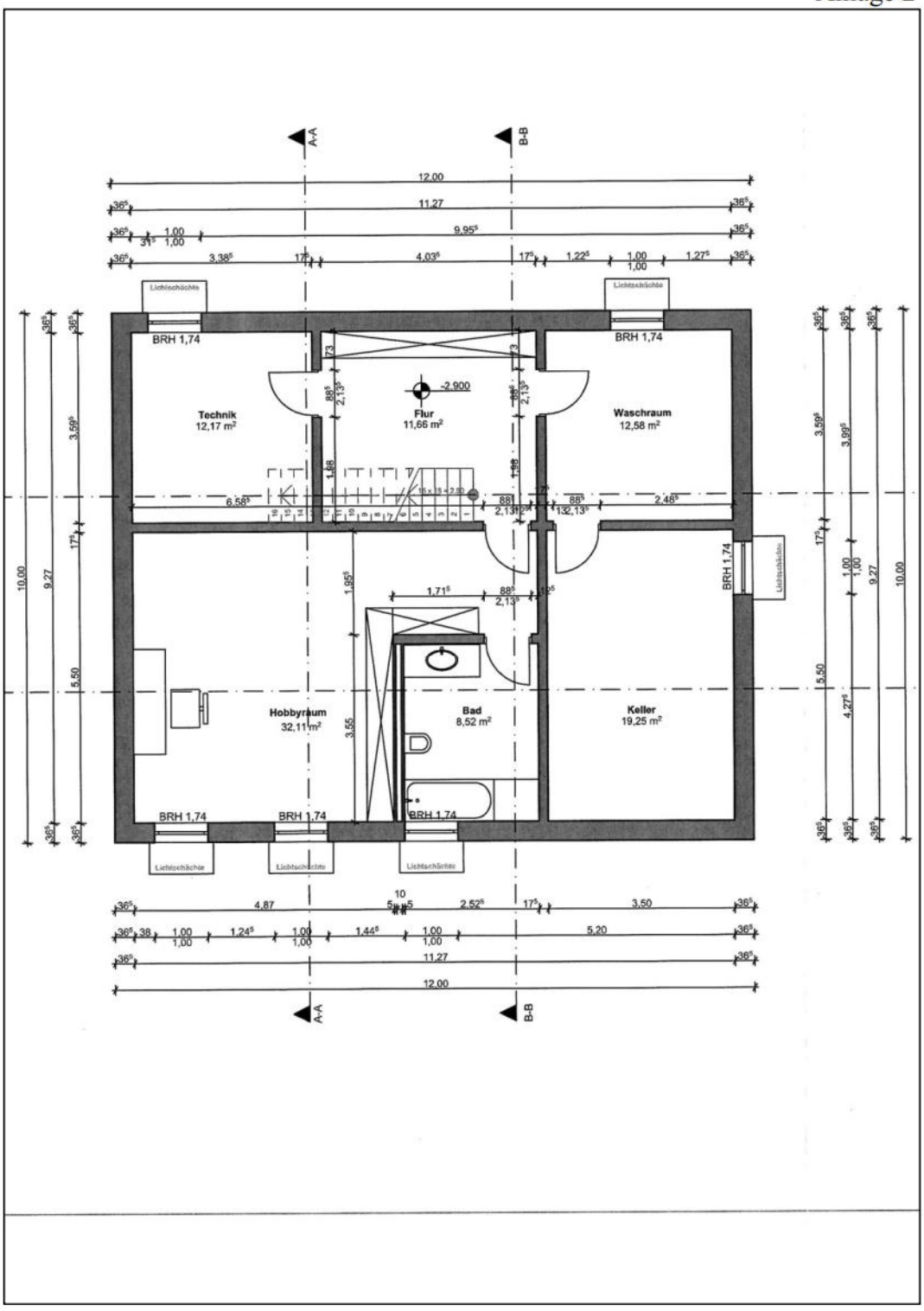
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Pulheim, Blatt 13709, letzte Änderung 10.11.2020,Amtlicher Ausdruck vom 18.12.2025
- 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)
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Pulheim im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim
- 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 Pulheim
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Pulheim
- 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
- 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)
- Bescheinigung der Denkmaleigenschaft der Stadt Pulheim

8 Anlagenverzeichnis

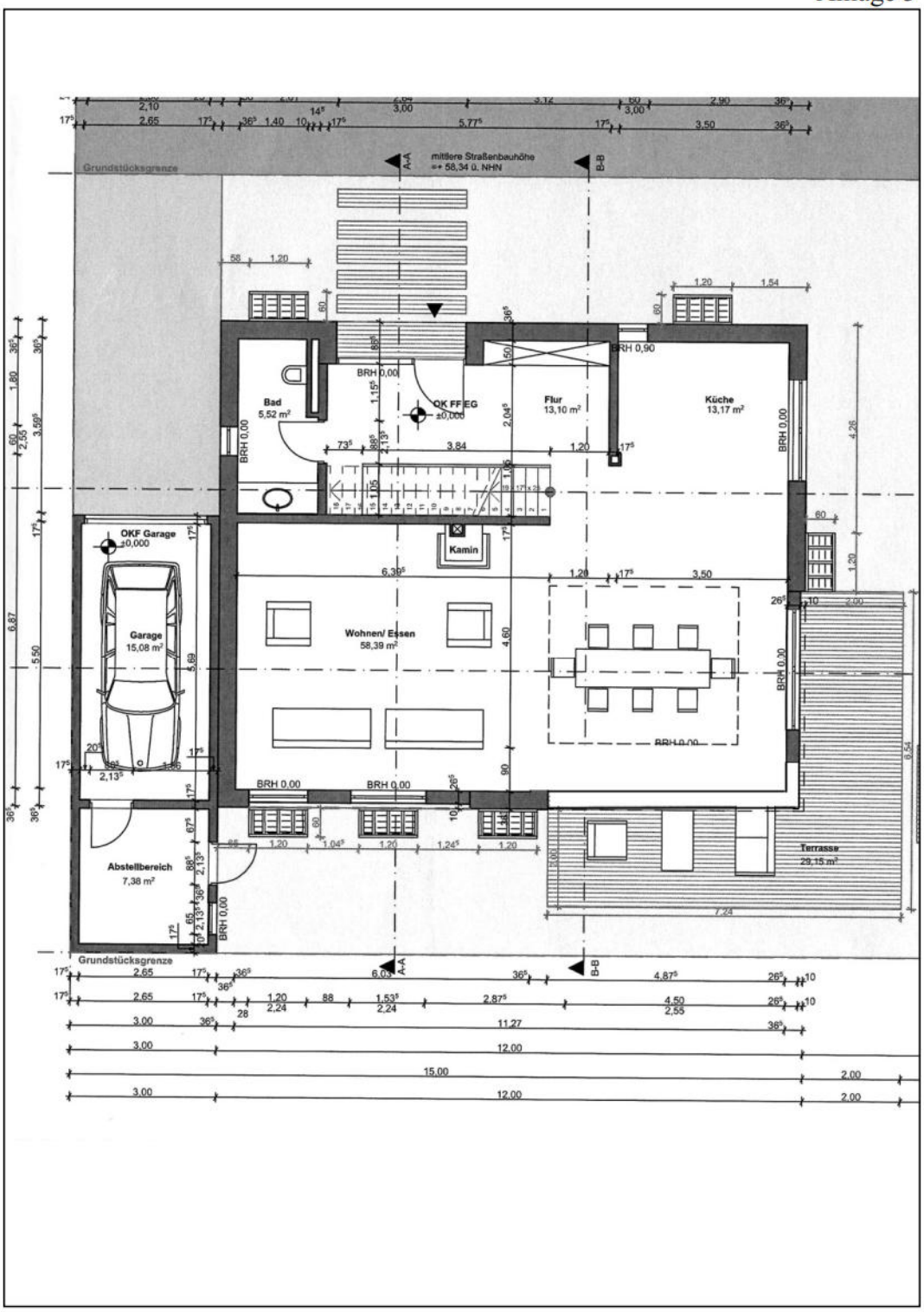
Fotodokumentation	*- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 2 bis 5	: Grundrisse
Anlage 6	: Auszug aus der Flurkarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 8	: Übersichtskarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Anlage 2



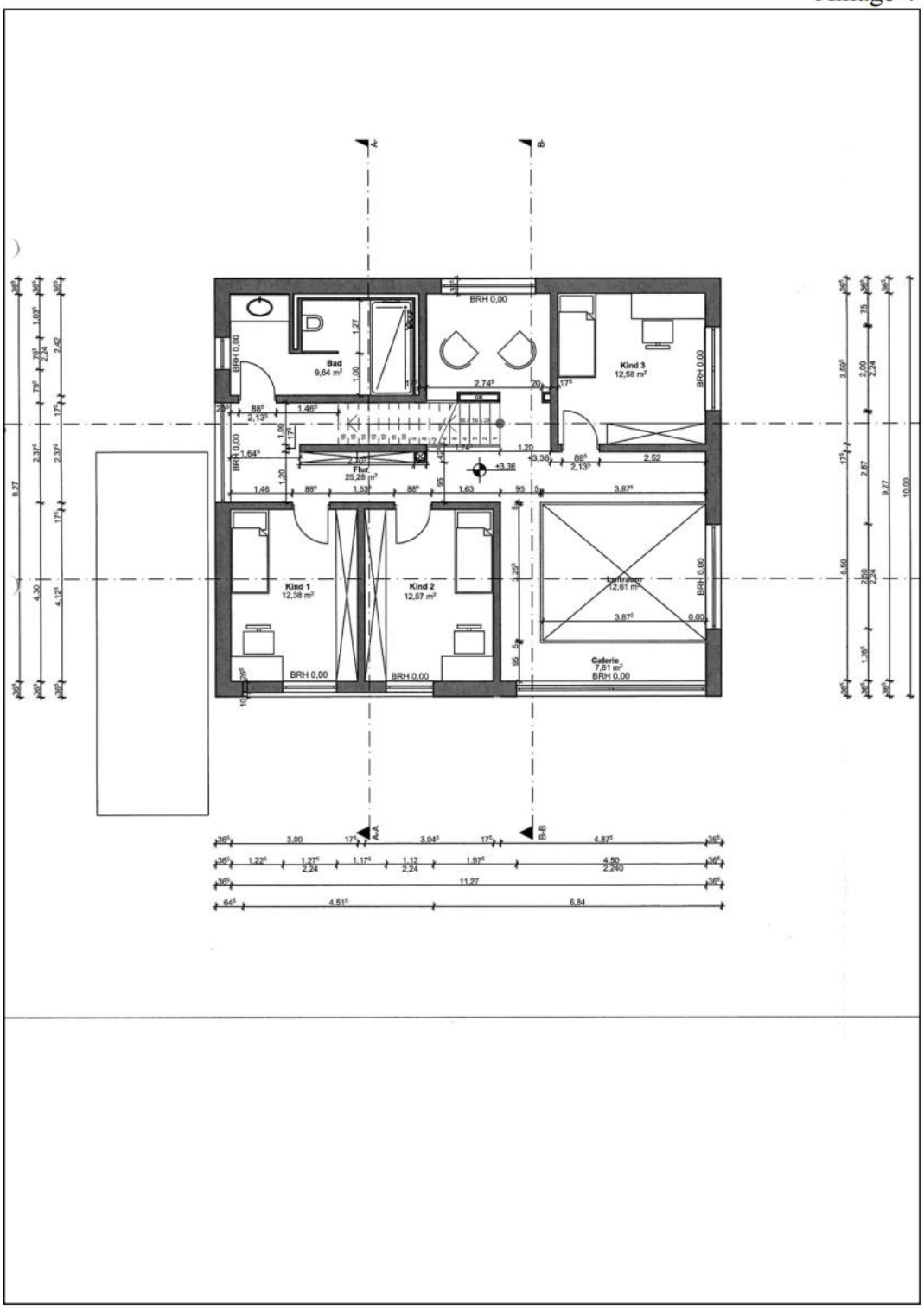
Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



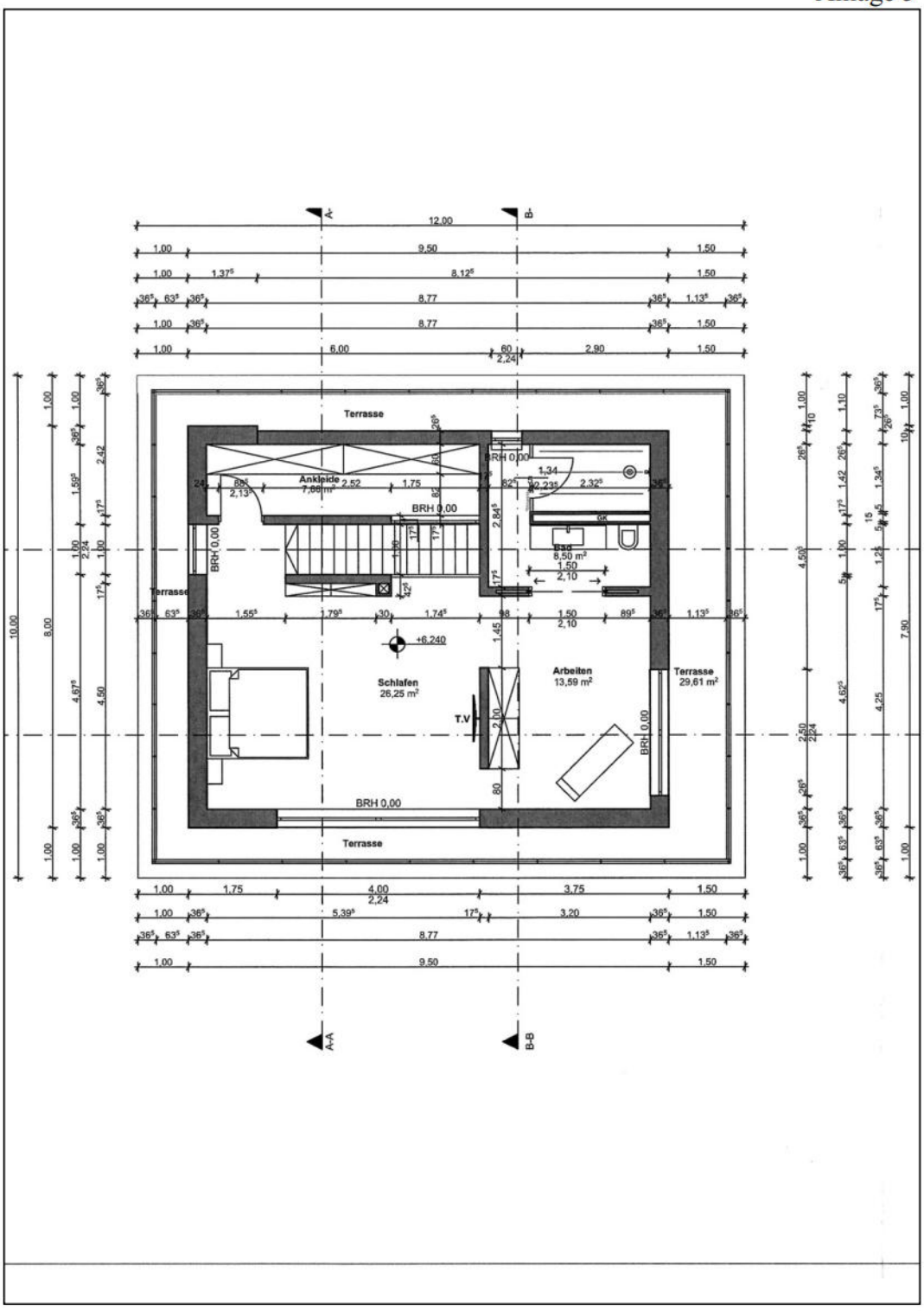
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4



Grundriss Obergeschoss

Anlage 5



Grundriss Staffelgeschoss