

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 den 38,93 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Holzgasse XX, 50126 Bergheim-Paffendorf,
bebaut mit einem im Umbau zum Zweifamilienhaus befindlichen
Hallengebäude (geplantes Wohnungseigentum Nr. 2)



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 57/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 18.03.2025
Ortstermin am : 26.05.2025
Wertermittlungstichtag : 26.05.2025
Qualitätsstichtag : 26.05.2025

Verkehrswert : EUR 23.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 5
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 20
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 12
Anzahl der Seiten Anlagen: 9

Gutachten: 32 K 57/24 - Holzgasse XX, 50126 Bergheim-Paffendorf

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	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	14
4.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
5	Wertermittlung des 38,93 / 100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 905	15
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Verkehrswertermittlung	15
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	16
7	Literatur / Unterlagen	19
8	Anlagenverzeichnis	20

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 18.03.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Paffendorf, Blatt 10042 eingetragenen 38,93 / 100 Miteigentumsanteils an
dem Grundstück

Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 905, Gebäude- und Freifläche:
"Holzgasse XX" in der Größe von 306 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichneten, zu Wohnzwecken dienenden, Räumen im Dachgeschoss und
Spitzboden,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 26.05.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren

- Insolvenzverwalter des Eigentümers (kurzzeitig)
- ein Bekannter/Vertreter des Eigentümers der anderen Einheit Nr. 1.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie
Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem, ehemals zu einer früheren Gaststätte gehörenden, Saal-/Hallengebäude bebaut, für welches im Jahre 2013 die Umnutzung zu einem Zweifamilienhaus genehmigt wurde. Es wurden augenscheinlich Entkernungsarbeiten für den geplanten Umbau begonnen. Die Arbeiten sind zum Erliegen gekommen. Das Gebäude stellt sich somit derzeit im Bauzustand dar. In der Örtlichkeit sind im Wesentlichen noch das Außenmauerwerk, unvollständige Geschossdecken sowie das Dach vorhanden. Die geplanten zwei Wohnungen gemäß Aufteilungsplan sind in der Örtlichkeit bisher nicht erstellt.

Das Gebäude ist unbewohnbar und steht augenscheinlich seit Jahren leer. Ein **Miet-/Pachtverhältnis** liegt gemäß den Angaben des Insolvenzverwalters nicht vor.

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 : 50126 Bergheim-Paffendorf
Holzgasse XX

Amtsgericht : Bergheim

Wohnungsgrund- : Paffendorf, Blatt 10042, Bestandsverzeichnis
buch von lfd. Nr. 1

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	: Paffendorf
Flur	: 15
Flurstück	: 905
Größe	: 306 m ²
Miteigentumsanteil	: 38,93 / 100
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: 38,93 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 905, Gebäude- und Freifläche: "Holzgasse XX", verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten, zu Wohnzwecken dienenden, Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10041 bis 10042). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Weitere Eintragungen siehe Grundbuch
Lasten in Abt. II des Grundbuches ^{1,2}	: lfd. Nr. 5: Insolvenzverfahrensvermerk lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

¹ Wohnungsgrundbuch von Paffendorf, Blatt 10042, letzte Änderung 09.01.2025, Amtlicher Ausdruck vom 09.01.2025

² Diese Eintragungen wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 08.04.2025 sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden:
Baulastenblatt-Nr. 2585, Seite 1:
lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, Holzgasse – Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 474/5¹ – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Paffendorf, Holzgasse XX – Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 780 – mit der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Bauvorhaben resultiert.
Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün² schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.³

lfd. Nr. 2: Öffentlich-rechtliche Sicherung einer Anbauverpflichtung⁴ gem. § 6 Absatz 1 Satz 2b BauO NRW zugunsten des Grundstücks Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 904 und zwar im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit.
Die Anbauverpflichtung ist in beiliegendem Lageplan grün markiert dargestellt.⁵

¹ heute u.a. das zu bewertende Flurstück 905

² Anmerkung. Entgegen der o.g. Beschreibung ist die Fläche in dem, dem Baulastenblatt beiliegenden, Lageplan grau schraffiert.

³ Durch diese Eintragung ist das auf der Grundstücksgrenze auf der herrschenden Nachbarparzelle 780 errichtete Gebäude öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde abgesichert. Hierdurch ist eine Grundstücksteilfläche des zu bewertenden Grundstücks in der Größe von gerundet ca. 29 m² (3,0 m * 9,64 m) im Bereich des Zugangs-/Zufahrtsbereiches von der "Holzgasse" betroffen. Aufgrund des Grundstückszuschnitts (geringe Breite von ca. 4,0 m in diesem Bereich) ist dieser Grundstücksbereich ohnehin nur mit, in Abstandsflächen zulässigen, Nebengebäuden (z.B. Garagen), bebaubar. Ein solches Gebäude darf auch innerhalb der Baulastfläche errichtet werden. Eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung der Bebaubarkeit aufgrund der Baulast ist daher m.E. nicht gegeben. Diese Eintragung wirkt sich somit nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

⁴ Anmerkung: Die analoge Baulast zugunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten des Flurstücks 904 ist im Baulastenblatt-Nr. 3136, Seite 1 lfd. Nr. 1 eingetragen.

⁵ Durch diese Eintragung ist das auf der Grundstücksgrenze auf dem herrschenden, nordöstlich angrenzenden, Flurstück 904 errichtete Gebäude öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde abgesichert. Das Gebäude auf dem zu bewertenden, dienenden Grundstück ist seinerseits in diesem Bereich grenzständig errichtet. Diese Eintragung wirkt sich m.E. nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim-Paffendorf, an der "Holzgasse", ca. 3 km von der Kernstadt Bergheim entfernt. Die "Holzgasse" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone, Einbahnstraße) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 62.200 **Einwohner**. Der ländlich/dörfliche Stadtteil Paffendorf hat ca. 1.200 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** ist ein Kindergarten im Ort vorhanden. Eine Grundschule kann im Ortsteil Glesch (ca. 1 km) besucht werden. An weiterführenden Schulen können im Stadtgebiet Bergheim insgesamt eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule sowie zwei Gymnasien besucht werden.

Die Stadtverwaltung sowie die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befinden sich in der Kernstadt.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt Bergheim auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2,5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Regionalbahnhof der Bahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem - Bedburg in Paffendorf, in ca. 500 m Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle ist ca. 300 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern und (ehemaligen) Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Ca. 50 m südwestlich ist die Feuerwehrrwache von Paffendorf gelegen.

Ca. 150 m südwestlich verläuft die o.g. Bahnstrecke. Ca. 1,5 km südwestlich verläuft die Bundesautobahn 61. Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind jedoch nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 306 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt mit einer Breite von ca. 4 m an die "Holzgasse", über die die **Zuwegung** erfolgt. Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück bis zu 8,5 m breit und maximal ca. 33 m tief. Das Grundstück ist überwiegend in zweiter Reihe gelegen.

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 27.03.2025 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 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 31.03.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Nordöstlich, in ca. 300 m Entfernung, verläuft die Erft. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem ehemaligen Hallen-/Saalgebäude (**Bebauung**) bebaut. Es ist der Umbau zu einem Zweifamilienhaus geplant.

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit ist im Dachgeschoss und in der Dachspitze geplant.

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

Gemäß der Flurkarte (z.B. unter www.tim-online.nrw.de zu erkennen) ist vom nordwestlich angrenzenden Flurstück 780 ein Nebengebäude geringfügig auf einer Fläche von gerundet 0,2 m² (4,8 m m*0,10 m/2) auf das zu bewertende Grundstück überbaut. Dieser **Überbau** ist zu dulden, wenn dem Eigentümer Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last gelegt werden kann und nach der Grenz-überschreitung nicht sofort Widerspruch erhoben wurde (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Überbau wird nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde. Der Nachbar wird durch eine Geldrente entschädigt, für deren Höhe die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Das Rentenrecht geht allen übrigen Rechten vor (§ 914 Abs. 1 BGB) und ist nicht eintragbar (§ 914 Abs. 3 BGB); der Rentenberechtigte kann im Übrigen jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft (§ 915 BGB).

Einer Nutzungseinbuße für die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks durch den Überbau steht somit eine Geldrente für den Zeitraum des Überbaus als Entschädigung gegenüber. Aufgrund der geringfügig überbauten Fläche von nur ca. 0,2 m² ist die sich aus der Differenz (Nutzungseinbuße=Bodenwertminderung - Überbaurente) rechnerisch ergebende Wertminderung des zu bewertenden Grundstücks so geringfügig, dass sie für die Höhe des Verkehrswertes nicht maßgeblich ist. Auf eine gesonderte Ermittlung wird daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens verzichtet.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 30.04.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Holzgasse" als endgültig 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 Bergheim vom 03.04.2025 weist der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 157/Paffendorf "Vordere Heckenstraße" vom 22.08.1995 für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MD¹ Dorfgebiet
 - Grundflächenzahl (GFZ): 0,8
- nordwestlicher Bereich (zur "Holzgasse" hin):
- max. II-geschossige Bauweise
 - geschlossene Bauweise
- südöstlicher Bereich:
- max. I*-geschossige Bauweise
 - *: sonstige Wohngebäude nicht zulässig
 - abweichende Bauweise: es muss an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden
 - Firsthöhe $\leq 8,0$ m

Ein weiterer südöstlicher Teilbereich ist als Fläche zur Erhaltung von Bäumen ausgewiesen¹.

Es handelt sich um baureifes Land.

Anmerkung: Das Grundstück liegt ferner im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung "Vordere Heckenstraße".

Gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

¹ Gemäß dem u.g. Befreiungsbescheid ist der, von der Fläche geschützte, Baum in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden, so dass der Grund des Schutzes nicht mehr gegeben ist.

Mit der Baugenehmigung Nr. 571-12-04 in Verbindung mit dem Befreiungsbescheid, jeweils vom 13.03.2013, wurde von den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Befreiung erteilt:

- Nutzungsänderung eines Gebäudes zu Wohnzwecken teilweise innerhalb einer mit *-gekennzeichneten Fläche, die für die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden nicht zulässig ist
- wegen der Errichtung eines Stellplatzes und teilweise eines Hausanschlussraumes innerhalb einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und
- wegen der Nutzungsänderung eines Saales, der im Bestand zweigeschossig ist und eine Firsthöhe von ca. 10,50 m hat, teilweise innerhalb eines eingeschossig ausgewiesenen Bereiches mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m.

Anmerkung: Eine wirtschaftlich sinnvolle Neubebauung des vorliegenden Grundstücks mit einer Wohnbebauung stellt sich aufgrund der tatsächlichen (Grundrisszuschnitt), der o.g. planungsrechtlichen sowie der rechtlichen (Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile) Gegebenheiten als sehr problematisch dar.

Gemäß der Begründung zu dem o.g. Befreiungsbescheid beruht die damalige Planung darauf, das Bestandsgebäude sinnvoll zu nutzen, um die Bausubstanz vor dem Verfall zu bewahren.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem dreiseitig grenzständigen, tlw. angebauten, nicht unterkellerten, eingeschossigen, ehemaligen Hallen-/Saalgebäude, z.T. mit Dachgeschoss und Dachspitze bebaut. Teilweise ist der eingeschossige Bereich mit einem Flachdach, z.T. als Dachterrasse, erstellt.

Es sind insgesamt zwei Wohneinheiten geplant. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 ist gemäß den Aufteilungsplänen im Dachgeschoss und in der Dachspitze geplant. Als Zugang hierfür ist ein eigener Eingang im Erdgeschoss mit der noch zu erstellenden Geschosstreppe geplant.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das ursprüngliche **Baujahr** des nordöstlichen Gebäudeteils ca. 1908¹. Die südwestliche, eingeschossige Erweiterung mit Flachdach erfolgte ca. 1912². Die Nutzungsänderung zum Zweifamilienhaus wurde im Jahre 2013³ genehmigt, ist jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Anmerkung: Da die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist, ist die Baugenehmigung erloschen.

Wie bereits erwähnt, wurde in der Vergangenheit mit Entkernungsarbeiten (Teile der Geschossdecken entfernt, Geschosstreppe z.T. abgebrochen, Boden tlw. aufgebrochen, Türen entfernt usw.) begonnen. Die Arbeiten kamen dann jedoch zum Erliegen. Die geplanten zwei Wohneinheiten sind daher in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Das Objekt befindet sich im Bauzustand und ist unbewohnbar.

Anmerkung: Das Objekt selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Gemäß einer Auflage in der Baugenehmigung von 2013 befindet sich das geplante Objekt jedoch in direkter Nachbarschaft zu eingetragenen Baudenkmalen. Änderungen in der Bauausführung sind daher jeweils vor Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und von dort freigeben zu lassen.

Die folgende Baubeschreibung⁴ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv in Ziegelmauerwerk

Fassade : z.T. in Ziegelmauerwerk, z.T. verputzt

¹ **Bauerlaubnis** vom 19.06.1908 (Anmerkung: auf der Bauzeichnung als "Saal" bezeichnet)

² Bauerlaubnis vom 06.11.1912 ("Anbau einer geschlossenen Veranda am Saal")

³ Baugenehmigung Nr. 571-12-04 vom 13.03.2013 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 (1) BauO NRW ("Kernsanierung des Vordergebäudes") mit Errichtung einer Wohneinheit sowie Nutzungsänderung von gewerblicher Halle zu 2 Eigentumswohnungen mit Abbruch der vorhandenen Garage und Herstellung v. 2 offenen Abstellplätzen (einschl. Befreiungsbesch.)")

^{*)}Anmerkung: Hierbei handelt es sich um das Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück 904.

⁴ 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.

Decken : z.T. Holzbalken (ohne Belag) einer früheren Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss

Treppe : Reste einer Betontreppe zum Dachgeschoss

Dächer : z.T. Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt

z.T. Mansarddach tlw. mit Betondachstein-,
tlw. mit Asbestzementschindeleindeckung,
mit fünf Schleppdachgauben

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Ausbau

Fußböden : z.T. Kunststein, z.T. ohne Belag

Wandbehandlung : z.T. verputzt, z.T. unbehandelt

Zustand : Das Gebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Bausubstanz ist überaltert. Es sind u.a. folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dacheindeckungen sind überaltert und undicht. Das Mauerwerk weist Risse auf. Es ist Feuchtigkeit vorhanden.

Es ist diverser Unrat vorhanden.

Aufgrund der o.g. Gegebenheiten wird der Bausubstanz im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

geplante Grundrisseinteilung Wohneinheit Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan):

DG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur,
Duschbad, Eingangsbereich/Dachterrasse 1, Dachterrasse 2
Dachspitze: Hobbyraum/Spitzboden.

Bei der geplanten Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entsprechen würde.

Anmerkung: Es ist lediglich ein gemeinschaftlicher Abstellraum für beide Einheiten zusammen in einem separaten Hausanschlussraum-Gebäude geplant. Dieser Abstellraum ist bisher nicht erstellt.

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

geplante Wohnfläche (laut Aufteilungsplan bzw. Bauakte)

Wohnung Nr. 2

Dachgeschoss

Eingangsbereich

(Anmerkung: Berücksichtigung
als Dachterrasse 1)

4,42 m²

Flur

7,77 m²

Kinderzimmer

9,07 m²

Duschbad, ca. 1,13*2,44

2,76 m²

Wohn-/Esszimmer

19,62 m²

Dachterrasse 2

3,95 m²

Küche

6,59 m²

Schlafzimmer

12,74 m²

Dachspitze

Hobbyraum/Spitzboden

30,54 m²

insgesamt

97,46 m²

4.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang/Zufahrt an der "Holzgasse" in
Betonpflastersteinen, im Übrigen unbefestigt

Eingrünung : Brombeeren, Stockausschlag.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand.

Anmerkung: Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde im südwestlichen unbebauten Grundstücksbereich in der Vergangenheit bereits eine Garage abgebrochen.

Anmerkung: Gemäß der Baugenehmigung von 2013 sind auf dem zu bewertenden Grundstück zwei Stellplätze zu erstellen.

5 Wertermittlung des 38,93 / 100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 905

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 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.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 22.753,- ermittelt.
Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Paffendorf, Blatt 10042 eingetragenen 38,93 / 100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 905, Gebäude- und Freifläche: "Holzgasse XX" in der Größe von 306 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten, zu Wohnzwecken dienenden, Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 26.05.2025 somit auf gerundet

EUR 23.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: 38,93 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Paffendorf, Flur 15, Flurstück 905, bebaut mit einem im Umbauzustand zum Zweifamilienhaus befindlichen Hallen-/Saalgebäude (das lt. Teilungserklärung hiermit verbundene Wohnungseigentum Nr. 2 ist bisher nicht erstellt)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Holzgasse XX 50126 Bergheim-Paffendorf
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1908 Erweiterung ca. 1912
Grundstücksgröße	: 306 m ²
Wohnfläche (geplant; gemäß Aufteilungsplan und Bauunterlagen)	: 97,46 m ² (geplant)
Grundrisseinteilung (geplant; gemäß Aufteilungsplan)	: DG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Duschbad, Eingangsbereich/Dachterrasse 1, Dachterrasse 2 Dachspitze: Hobbyraum/Spitzboden
Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Nr. 2

Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: Abstandsflächenbaulast ¹ Anbauverpflichtung ¹
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 Anmerkung: Da die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist, ist die Baugenehmigung erloschen.
Überbau	: gemäß der Flurkarte ist vom nordwestlich angrenzenden Flurstück 780 ein Nebengebäude geringfügig auf einer Fläche von gerundet 0,2 m ² auf das zu bewertende Grundstück überbaut
Denkmalliste	: keine Eintragungen ² vorhanden Anmerkung: Das Objekt selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Gemäß einer Auflage in der Baugenehmigung von 2013 befindet sich das geplante Objekt in direkter Nachbarschaft zu eingetragenen Baudenkmalen. Änderungen in der Bauausführung sind daher jeweils vor Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und von dort freigeben zu lassen.
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 27.03.2025 ist keine Bindung vorhanden
WEG-Verwaltung/Hausgeld	: angabegemäß ist kein WEG-Verwalter bestellt und es wird kein Hausgeld erhoben
Nutzung des Objektes	: das Gebäude ist unbewohnbar und steht augenscheinlich seit Jahren leer

¹ Diese Eintragung wirkt sich somit nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

² www.bergheim.de/stadtraum/wohnen-und-bauen/denkmalschutz_20744.php

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 26.05.2025

Verkehrswert : EUR 23.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 11.07.2025

W. Otten

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
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) in der jeweils gültigen Fassung
- 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
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Wohnungsgrundbuch von Paffendorf, Blatt 10042, letzte Änderung 09.01.2025, Amtlicher Ausdruck vom 09.01.2025
- Kopie der Teilungserklärung UR-Nr. 740/2012 aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim, übersandt am 05.06.2025
- Kopie der Änderung der Teilungserklärung UR-Nr. 746/2013 aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergheim, übersandt am 08.07.2025
- 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)
- drei Bauakten der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim
- 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 Bergheim
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Bergheim, Kopie des Bebauungsplanes
- 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

- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Online-Auskunft der Stadt Bergheim zu Denkmalschutz (www.bergheim.de/stadtraum/wohnen-und-bauen/denkmalschutz_20744.php)

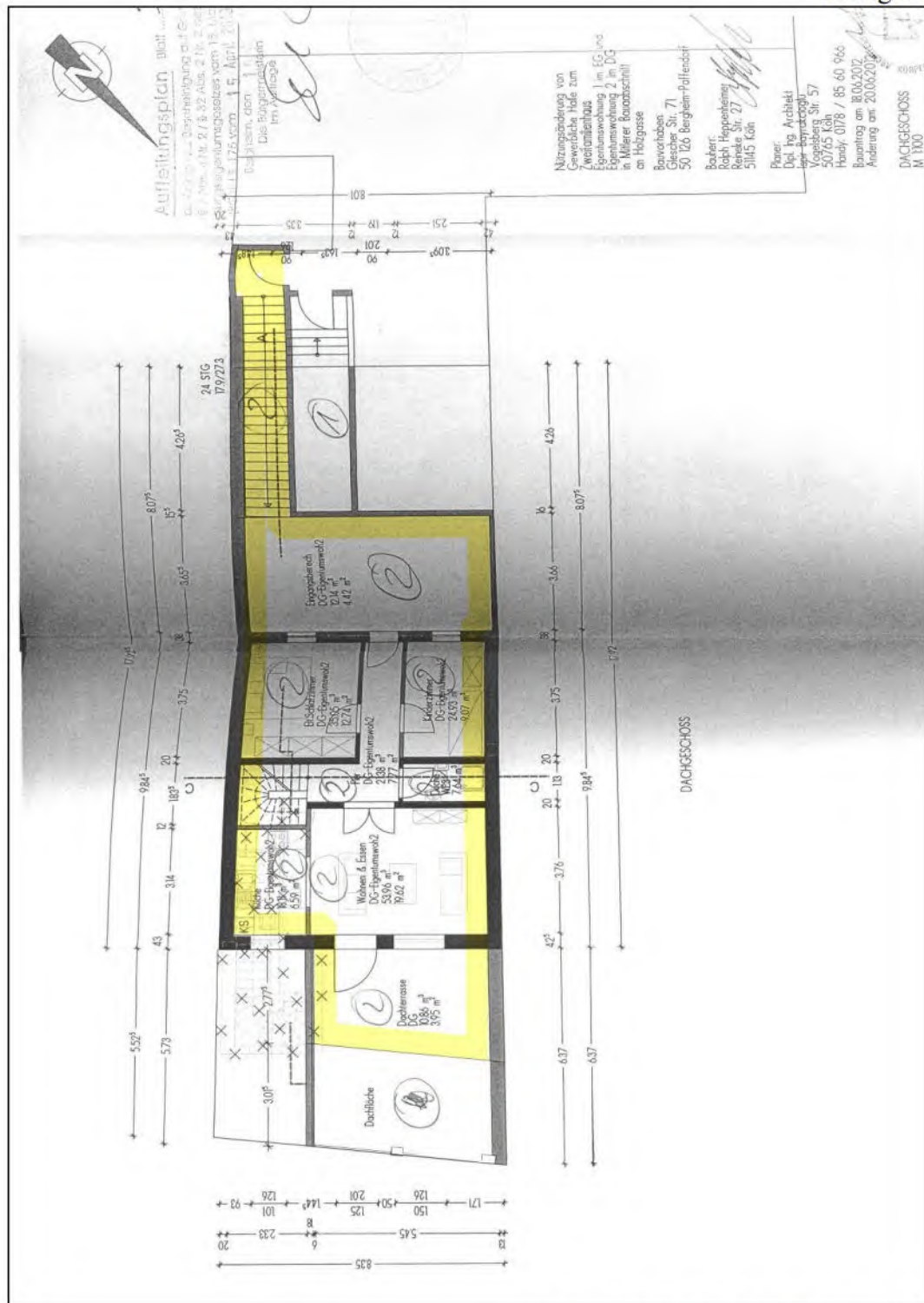
8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

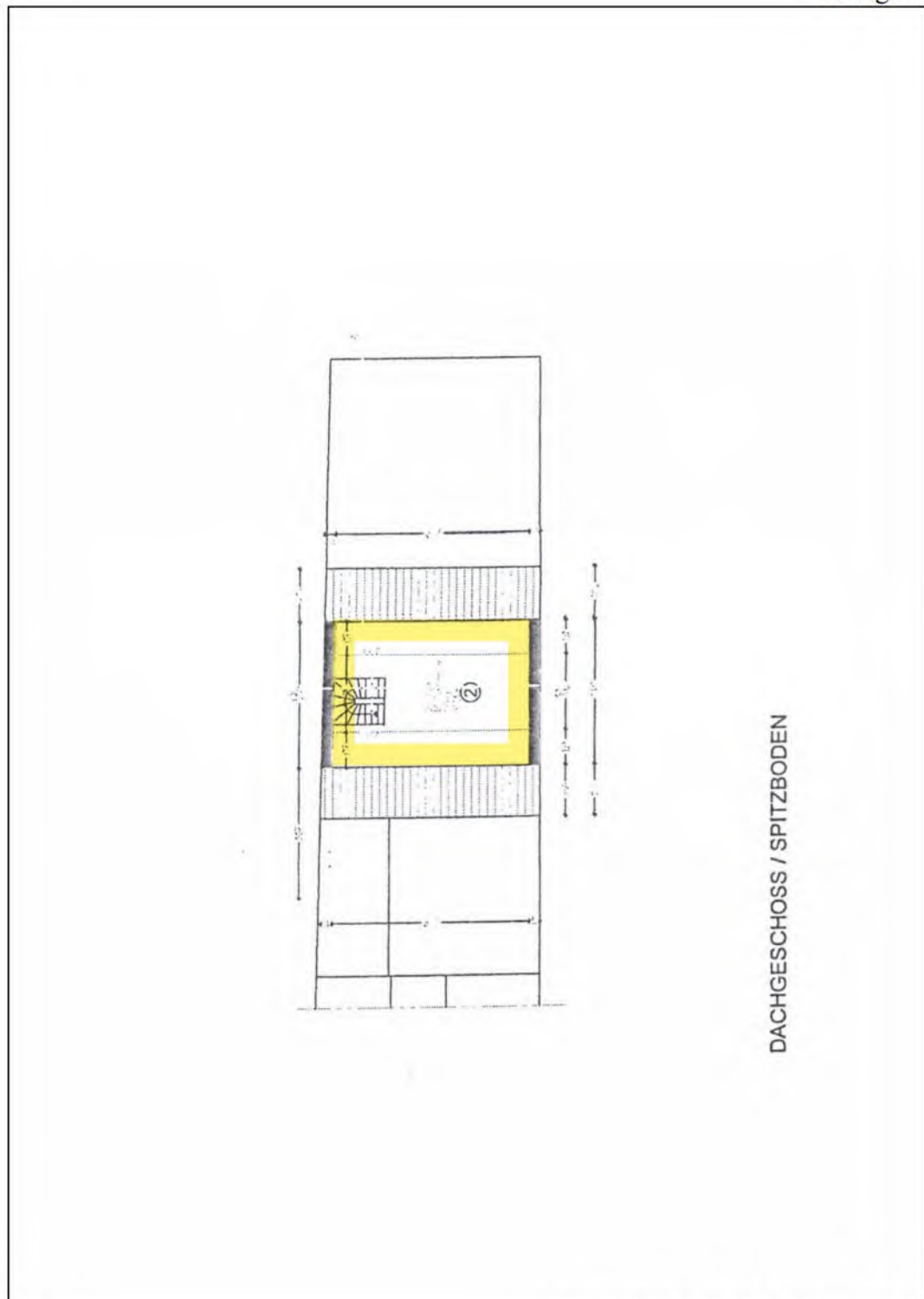
- | | |
|----------------|--|
| Anlage 1 bis 4 | : Auszüge aus den Aufteilungsplänen
(geplante Grundrisse, Schnitt) |
| Anlage 5 | : Lageplan zu den Baulasten (Anmerkung:
nachrichtlich mit den Festsetzungen des
Bebauungsplanes)
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 6 | : Auszug aus der Flurkarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 7 | : Luftbild
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 8 | : Stadtplanausschnitt
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 9 | : Übersichtskarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |



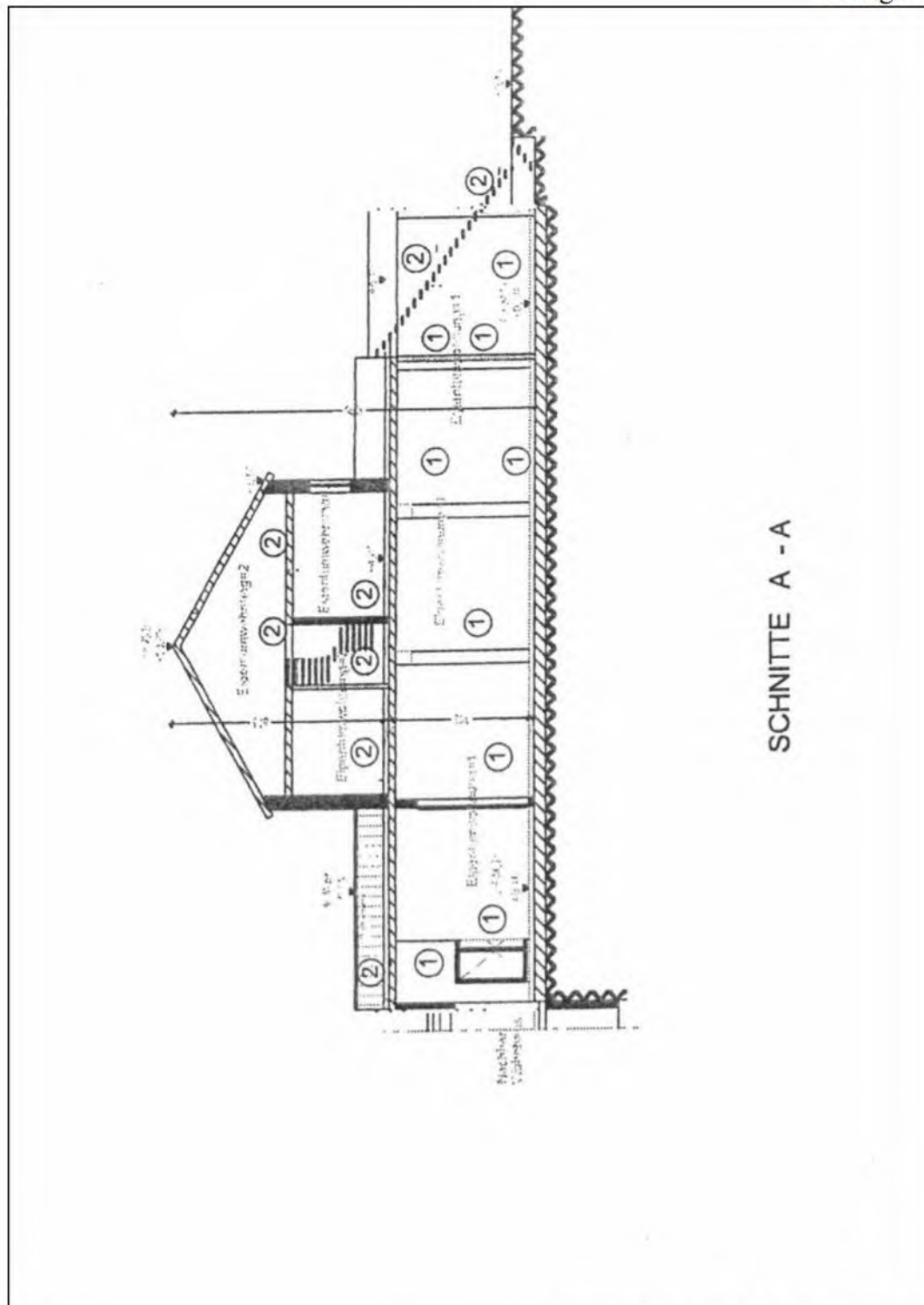
Anlage 2



Anlage 3



Auszug aus dem Aufteilungsplan
Grundriss Dachspitze (geplant)



SCHNITTE A - A

Auszug aus dem Aufteilungsplan
Schnitt (geplant)