

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

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit PKW-Garage
Roggendorfer Straße XX, 50259 Pulheim-Sinnersdorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 32 K 61/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 09.04.2024
Ortstermin am	: 19.06.2024
Wertermittlungstichtag	: 19.06.2024
Qualitätsstichtag	: 19.06.2024
 Verkehrswert	 : EUR 481.000,-

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
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 Sinnersdorf, Flur 3, Flurstück 848	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	Anlagen	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 09.04.2024 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Sinnersdorf, Blatt 1739 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Garage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Sinnersdorf, Flur 3, Flurstück 848, Gebäude- und Freifläche: "Roggendorfer Straße XX" in der Größe von 795 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 19.06.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand 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 sowie des nicht einsehbaren, rückwärtigen Grundstücksbereiches war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden. Das Objekt ist vermutlich unbewohnt.

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-Sinnersdorf Roggendorfer Straße XX
Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Sinnersdorf, Blatt 1739, Best.-Verz. lfd. Nr. 2
Gemarkung	: Sinnersdorf
Flur	: 3
Flurstück	: 848
Größe	: 795 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des : lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk²
Grundbuches¹

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom
22.04.2024 sind im Baulastenverzeichnis
keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Pulheim-Sinnersdorf, an der Straßenecke "Roggendorfer Straße" und "Am Zehnthof", ca. 300 m vom Ortskern von Pulheim-Sinnersdorf entfernt. Die "Roggendorfer Straße" ist als stark befahrene Durchgangsstraße (mit Ampelanlage unmittelbar vor dem zu bewertenden Objekt) anzusprechen. Die Straße "Am Zehnthof" ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Pulheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 57.300 Einwohner. Die Stadtteil Sinnersdorf hat ca. 5.900 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Pulheim (ca. 3,5 km entfernt) vorhanden.

Kindergärten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen (Realschule, 2 Gesamtschulen und 2 Gymnasien) sind im Stadtgebiet von Pulheim vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Pulheim. Die Verwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich in der ca. 18 km entfernten Stadt Bergheim.

¹ Grundbuch von Sinnersdorf, Blatt 1739, letzte Änderung 15.12.2023, Abdruck vom 19.04.2024

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

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 8 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Bocklemünd" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Bremen - Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt. Die Bundesautobahn 57 ist in ca. 2 km Entfernung zu erreichen. Die Bundesautobahn 57 stellt die Verbindung Köln - Neuss dar. Ein Regionalbahnhof befindet sich in Pulheim, in ca. 4 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 150 m entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 18 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Durch die stark befahrene "Roggendorfer Straße" kommt es zu Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 795 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 17,5 m an die "Roggendorfer Straße" und im Nordosten mit einer Breite von ca. 56 m an die Straße "Am Zehnthof".

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 22.04.2024 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Ablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht 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 Markscheidewesen & Bergschäden vom 19.04.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

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

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Garage bebaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas²- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlagen sind erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 29.04.2024 fallen für das vorliegende Grundstück keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), da es sich bei den Erschließungsanlagen um sog. "vorhandene Straßen" im Sinne des § 242 Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist für Maßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, nicht mehr möglich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 122³ "Sinnnersdorf, Töpferweg" vom 19.07.2016 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- geschlossene Bauweise
- Wandhöhe $\leq 7,00$ m
- Gesamthöhe $\leq 11,00$ m.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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

² Gem. fernmündlicher Auskunft des Grundversorgers (GVG Rhein-Erft GmbH) ist ein Erdgasanschluss vorhanden

³ siehe Anlage 10

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.

Aufgrund der o.g. planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten ist der rückwärtige, südöstliche, Bereich des zu bewertenden Grundstücks, der derzeit nach den vorliegenden Unterlagen z.T. mit einem Geräteschuppen bebaut ist, nach Freilegung des Grundstücks und entsprechendem Abriss des Geräteschuppens, mit einem weiteren Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 7,5 m Breite und 10 m Tiefe bebaubar. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher das zu bewertende Grundstück in eine, mit dem bestehenden Wohnhaus und der PKW-Garage bebaute, Teilfläche 1 in der Größe von 370 m² und eine Teilfläche 2 in der Größe von 425 m² unterteilt. Entsprechende Abriss- und Freilegungskosten sowie Teilungs- und Vermessungskosten werden hierbei gesondert berücksichtigt. Die Lage der o.g. Teilflächen ist der Anlage 11 zu entnehmen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Garage bebaut.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude im Jahre 1965¹ fertiggestellt.

¹ Antrag auf Teil-Rohbauabnahme vom 25.03.1964 zu Bauscheinen Nr. 452/59
"eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Abstell- und Geräteraum", Nr. 169/61
"Erweiterung des Kellergeschosses" und Nachtragsbauschein Nr. 705/1965 vom 27.04.1965
"Änderung im Kellergeschoss, PKW-Garage (1 Einstellplatz)"

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

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : mit Sparklinkern verblendet; Sockel verputzt und gestrichen

Decken : Betondecken

Treppen : Betontreppe zum Kellergeschoss; vermutlich Holzausziehleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss

Dach : ungleichschenkliges Satteldach mit Ziegeleindeckung; Ortgang mit Schieferverkleidung

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Schornstein : ab Dachaustritt mit Metallverkleidung

Ausbau

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

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: Bad, vermutlich mit Badewanne, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser- versorgung	: vermutlich über die Heizung
Fußböden	: vermutlich z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Betonboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief, z.T. mit Milchglasfüllung; im Kellergeschoss vermutlich einfachverglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung; Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich durchschnittlich

- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : einstufiges, gefliestes, Hauseingangspodest; Hauseingangsüberdachung als verlängerter Dachüberstand; vermutlich Kellerlichtschächte
- 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 vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:
- Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden.
- Die Fenster und die Haustür sind z.T. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet: Die Fensterbänke fehlen z.T. und sind z.T. beschädigt.
- Die Dacheindeckung ist z.T. beschädigt.
- Die Fliesen des Hauseingangspodests sind z.T. stark beschädigt.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen):

Kellergeschoss: Flur, 5 Kellerräume und Heizungsraum

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche, Diele, Flur, Bad und Terrasse

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

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

PKW-Garage

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: mit Sparklinkern verblendet
Dach	: Flachdach vermutlich mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt, Dachabschluss in Metall
Dachentwässerung	: vermutlich innenliegend in Kunststoff
Fußboden	: vermutlich Betonboden
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Tür/Tor	: Metallsektionaltor, vermutlich elektrisch betrieben; vermutlich Metalltür
Zustand	: Die PKW-Garage konnte ebenfalls, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Garage in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Das Metallsektionaltor ist z.T. nicht richtig beigearbeitet.

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 (GND) des Einfamilienhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 93 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 96 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus folgende, von außen erkennbare, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:
Fenster/Außentüren

- teilweise Austausch der Fenster, der Rollläden und der Hauseingangstür

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema³:

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

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

³ gem. 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.

Einfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=1,00

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1965 Gebäudealter = 59 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 59 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 1	+ 7	+ 16	+ 26	+ 37

gewählte RND-Verlängerung: + 1

An der PKW-Garage wurde vermutlich lediglich das Metallsektionaltor in der jüngeren Vergangenheit ausgetauscht. Aufgrund der Bauweise und des von außen erkennbaren Zustands wird die Restnutzungsdauer der PKW-Garage um 14 Jahre verlängert und somit auf 15 Jahre geschätzt.

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

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1965	80 Jahre	-59 Jahre	+1 Jahre (I+M)	= 22 Jahre
PKW-Garage	1965	60 Jahre	-59 Jahre	+14 Jahre (I+M)	= 15 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

<u>Einfamilienhaus</u> (lt. Bauunterlagen)		
Kellergeschoss	$(3,625+7,11) \cdot (1,30+8,61)$ $-3,625 \cdot 1,30 - 6,75 \cdot 0,75$	96,61 m ²
Erdgeschoss	$(3,625+7,11) \cdot (1,30+8,61)$ $-3,625 \cdot 1,30 - 6,75 \cdot 0,75$	96,61 m ²
Dachgeschoss	$(3,625+7,11) \cdot (1,30+8,61)$ $-3,625 \cdot 1,30 - 6,75 \cdot 0,75$	96,61 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		289,83 m ²
<u>PKW-Garage</u> (lt. Bauunterlagen)	6,49*3,24	21,03 m ²

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

<u>Einfamilienhaus</u>	
<u>Wohnfläche</u> (lt. Bauunterlagen)	
<u>Erdgeschoss</u>	
Diele	9,83 m ²
Flur	1,80 m ²
Gästezimmer	7,62 m ²
Bad	3,39 m ²
Schlafzimmer	12,35 m ²
Wohn-/ Esszimmer	30,37 m ²
Küche	8,99 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.

Terrasse ¹	3,38*2,15/4	1,82 m ²
Wohnfläche insgesamt		76,17 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt in Beton, Zugang in Betonplatten; Terrasse vermutlich in Betonplatten
Eingrünung	: Gehölze, Stockausschlag
Einfriedung	: z.T. Maschendrahtzaun; z.T. Metallzaun auf massivem Sockel; z.T. massive Begrenzungsmauer
Sonstige Anlagen	: vermutlich massiver Geräteschuppen ²

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem stark verwilderten Zustand. Es befindet sich Unrat (Sanitärobjekte, Betonplatten, Holzabfälle) auf dem zu bewertenden Grundstück. Ferner befindet sich ein abgemeldeter PKW vor der PKW-Garage. Die Befestigungen sind z.T. beschädigt und haben sich z.T. abgesetzt. Die Sockelmauer ist z.T. beschädigt und der Metallzaun ist z.T. korrodiert.

¹ geschätzte Größe in Örtlichkeit aus Grundrissplan, Ansatz zu ¼ der Grundfläche

² Der Geräteschuppen war aufgrund des dichten Bewuchses und verwilderten Eingrünung nicht zu erkennen

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Sinnersdorf, Flur 3, Flurstück 848

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 Einzelfalles, 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 534.222,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 529.022,- 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 480.800,- (EUR 534.222,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Sinnersdorf, Blatt 1739 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Sinnersdorf, Flur 3, Flurstück 848, Gebäude- und Freifläche: "Roggendorfer Straße XX" in der Größe von 795 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 19.06.2024, somit auf gerundet

EUR 481.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Sinnersdorf, Flur 3, Flurstück 848, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Roggendorfer Straße XX 50259 Pulheim-Sinnersdorf
Wohnlage	: durchschnittlich

Baujahre	: 1965	Einfamilienhaus
	1965	PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 795 m ²	
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 76,17 m ²	
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	: KG: Flur, 5 Kellerräume und Heizungsraum EG: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Küche, Diele, Flur, Bad und Terrasse	
Eigentümerin lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -	
Eintragungen in Abt. II	: keine 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	
Überbau	: kein Überbau vorhanden	
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden	
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 22.04.2024 ist keine Bindung vorhanden	
Nutzung des Objektes	: vermutlich unbewohnt	
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.

Wertermittlungstichtag : 19.06.2024

Verkehrswert : EUR 481.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 11.07.2024

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- 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 2024 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

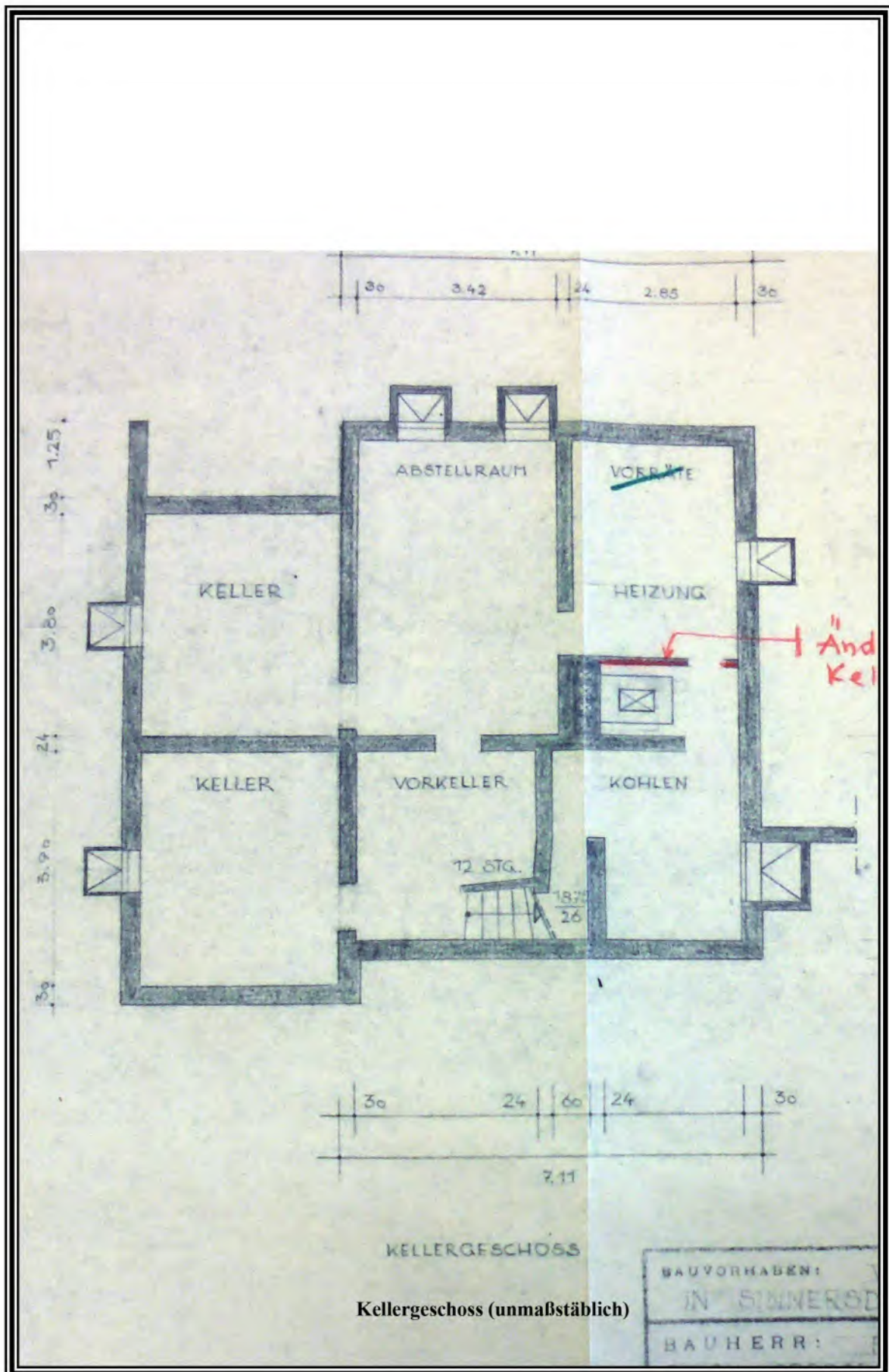
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Sinnersdorf, Blatt 1739, letzte Änderung 15.12.2023, Abdruck vom 19.04.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises vom 22.04.2024
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Pulheim
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pulheim vom 22.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises vom 22.04.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkte der RWE Power AG, Abt. Markscheidewesen & Bergschäden vom 19.04.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Pulheim vom 29.04.2024
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Pulheim vom 22.04.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Pulheim (Stand 04.2024)

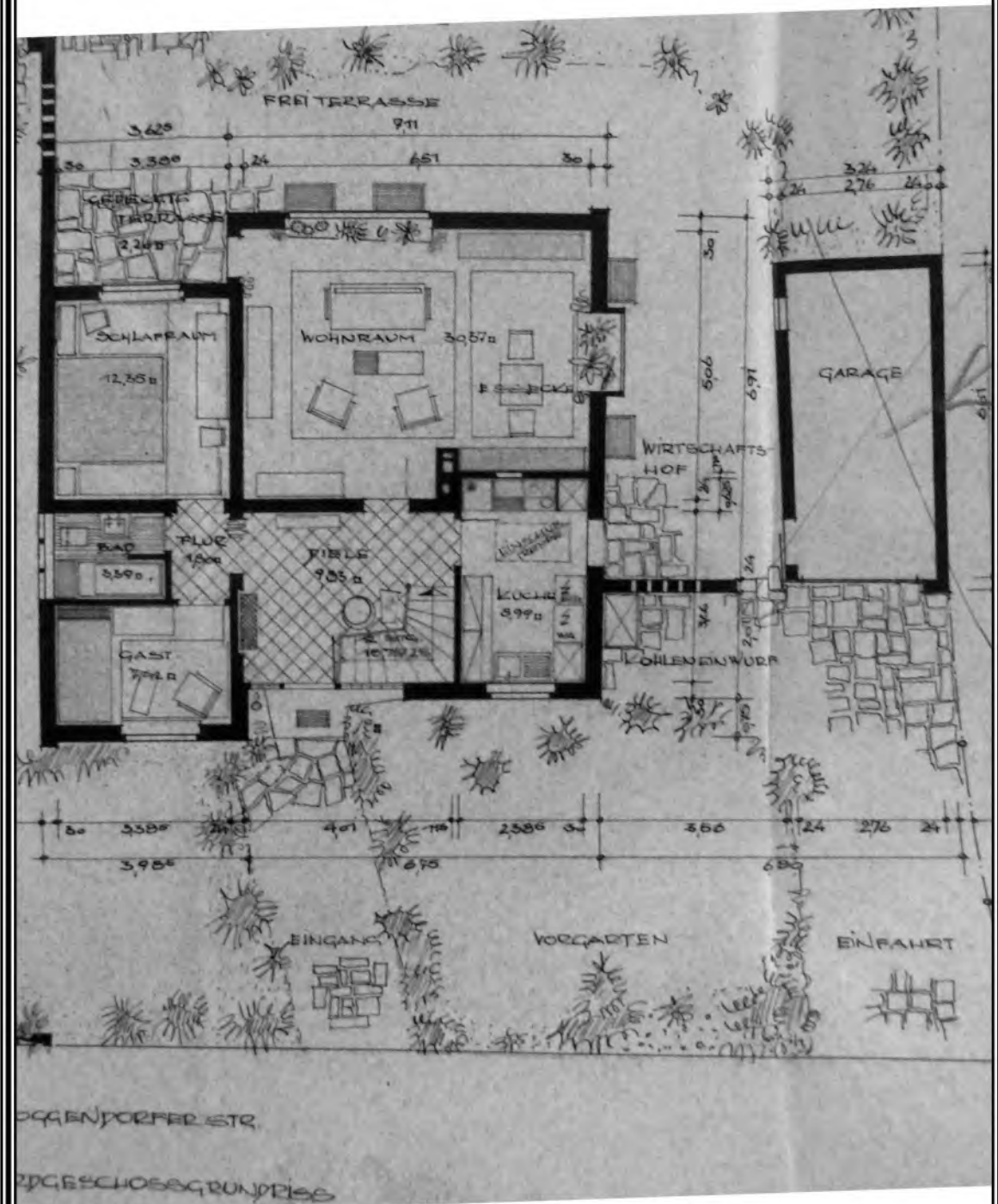
8 Anlagen

- | | |
|----------------|---|
| Anlage 1 bis 5 | : Lichtbilder
- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> - |
| Anlage 6 | : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 7 bis 8 | : Grundrisse |
| Anlage 9 | : Auszug aus der Flurkarte
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 10 | : Auszug aus dem Bebauungsplan
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |
| Anlage 11 | : Grundstücksaufteilungsplan
- <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> - |

- Anlage 12 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 13 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Kellergeschoss (unmaßstäblich)



Erdgeschoss (unmaßstäblich)