

**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 Zweifamilienhaus mit zwei Garagen  
Am Wirzfeld XX, 51515 Kürten



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 34 K 18/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergisch Gladbach Schloßstraße 21 51429 Bergisch Gladbach
Auftrag vom	: 12.06.2023, eingegangen am 26.06.2023
Ortstermin am	: 25.08.2023
Wertermittlungsstichtag	: 25.08.2023
Qualitätsstichtag	: 25.08.2023
<b><u>Verkehrswert</u></b> (ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)	<b>: EUR 359.000,-</b>

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	17
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Collenbach, Flur 4, Flurstück 719	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Sachwertverfahren	21
5.3	Ertragswertverfahren	21
5.4	Verkehrswertermittlung	21

6	Bewertung der Belastung durch die bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht, Abt. II, lfd. Nr. 3)	22
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	23
8	Literatur / Unterlagen	27
9	Anlagen	28

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 12.06.2023 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Schloßstraße 21  
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Collenbach,  
Blatt 39 eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus und zwei PKW-  
Garagen bebauten, Grundstücks

Gemarkung Collenbach, Flur 4, Flurstück 719, Gebäude- und Freifläche:  
"Am Wirzfeld XX" in der Größe von 952 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 25.08.2023, 11.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- die Mieterin.

Die Mieterin wollte ausdrücklich keine Innenbesichtigung gestatten.  
Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt daher von außen einer  
eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Besichtigung der Gebäude  
von innen war nicht möglich.

Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten  
und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt wird vermutlich im Keller-/Sockelgeschoß (Wohnung 1) von der Eigentümerin selbst genutzt und ist im Übrigen (Wohnung 2) vermietet.

## **2 Definition des Verkehrswertes**

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

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Gemeinde	: 51515 Kürten Am Wirzfeld XX
Amtsgericht	: Bergisch Gladbach
Grundbuch von	: Collenbach, Blatt 39, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Collenbach
Flur	: 4
Flurstück	: 719

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011

Größe	: 952 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: lfd. Nr. 3: Bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für die Gemeinde Kürten in Kürten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. Juli 1996 (UR-Nr. 1457/1996 M – Notar Dr. XX, Bergisch Gladbach) eingetragen am 21. November 1996. <sup>2</sup>  lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>3</sup>  lfd. Nr. 5: Zwangsverwaltungsvermerk <sup>3</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 10.07.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kürten-Biesfeld, am Rande des ländlich/dörflichen Wohnplatzes Ahlendung, an der Straße "Am Wirzfeld". Die Straße "Am Wirzfeld" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen und mündet in eine Sackgasse mit Wendepplatz. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Gemeinde Kürten hat ca. 20.400 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Biesfeld bzw. in Eichhof (jeweils ca. 1 km) vorhanden.

Kindergärten sind ebenfalls in Biesfeld bzw. Eichhof vorhanden. Eine Grundschule kann in Biesfeld besucht werden. Eine Gesamtschule ist in Kürten (ca. 4 km) vorhanden.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Collenbach, Blatt 39, letzte Änderung 27.04.2023, Abdruck vom 20.06.2023

<sup>2</sup> Die Belastung durch dieses Recht wird unter Punkt 6 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

<sup>3</sup> Dieses Recht wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des Grundstücks aus.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Kürten. Die Verwaltung des Rheinisch-Bergischen Kreises (ca. 13 km) befindet sich in Bergisch Gladbach.

Die Verkehrsanbindung ist als mäßig zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Untereschbach" auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung Olpe - Köln - Aachen darstellt, ist ca. 12 km entfernt. Die Autobahnauffahrt "Burscheid" auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln - Bremen darstellt, ist ca. 20 km entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Bürgerbus, bedarfsgesteuert) befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Eine Haltestelle der S-Bahnstrecke Bergisch Gladbach - Köln - Düsseldorf befindet sich in Bergisch Gladbach, in ca. 12 km Entfernung. Köln (Zentrum) ist ca. 30 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Rückwärtig grenzt das zu bewertende Grundstück an eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Parzelle und einen Wirtschaftsweg.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück ist 952 m<sup>2</sup> groß, hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und grenzt im Nordwesten an den Wendeplatz der Straße "Am Wirzfeld". Das zu bewertende Grundstück ist maximal ca. 26 m breit und zwischen ca. 38 m und ca. 40 m tief.

Das Grundstück ist geneigt bis hängig. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen-Kreises vom 18.07.2023 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Der Behörde liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor.

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

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und zwei PKW-Garagen bebaut.

Das Grundstück ist in Abt. II, lfd. Nr. 3 des Grundbuches durch eine bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) belastet. Die Belastung durch dieses Recht wird unter Punkt 6 gesondert bewertet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluß. Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Kürten vom 10.07.2023 sind für das vorliegende Grundstück die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten ist das zu bewertende Grundstück als "Wohnbaufläche" dargestellt. Ferner befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Ahlendung aus dem Jahre 2000. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., daß sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muß.



## 4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, mit einem Keller-/Sockelgeschoß vollunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß sowie mit zwei PKW-Garagen bebaut.

Aufgrund der Neigung des Grundstücks ist das Wohnhaus-Keller-/Sockelgeschoß nach Südosten hin offen und kann von dort begangen werden.

Die südwestliche Garage 1 ist, zur Erweiterung des Wohnhaus-Keller-/Sockelgeschosses, unterkellert.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus, damals mit einer Wohneinheit, und die südwestlich daran angrenzende, unterkellerte Garage 1 ca. im Jahre 1968<sup>1</sup> erstellt. Das Wohnhaus-Dachgeschoß war zunächst nicht ausgebaut. Ca. 2006<sup>2</sup> erfolgte die Genehmigung des Ausbaus einer Dachgaube.

*Gemäß den baubehördlichen Unterlagen von 1968 (und auch in den Plänen zur Garage von 1978) sind im Keller-/Sockelgeschoß des Wohnhauses ein Kinderzimmer und ein Duschbad ausgebaut. In den Plänen zur Genehmigung der Dachgaube von 2006 ist das Dach ausgebaut dargestellt und der Ausbau im Keller-/Sockelgeschoß ist um Wohnzimmer und Küche zu einer zweiten Wohnung erweitert verzeichnet. Gegenstand der Genehmigung von 2006 ist jedoch lediglich die Dachgaube und die Erweiterung des in diesem Bereich gelegenen "Gemeinschaftsraumes". Die übrigen Gegebenheiten sind in den Bauantragsunterlagen von 2006 als "Bestand" verzeichnet; für diese Ausbaurbeiten und die Umnutzung zum Zweifamilienhaus (zwischen 1978 und 2006) ist somit vermutlich in der Vergangenheit bisher kein Bauantrag gestellt worden. Für die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag berücksichtigt.*

---

<sup>1</sup> Bauschein vom 19.07.1967 (Bauvorhaben "Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Kleinkläranlage")

<sup>2</sup> Baugenehmigung vom 16.10.2006 ("Ausbau einer Dachgaube")

Die nordöstlich an das Wohnhaus angrenzende Garage 2 wurde ca. 1978<sup>1</sup> erstellt.

Anmerkung: In den baubehördlichen Plänen ist die Garage mit einer Länge von 6,49 m genehmigt worden; laut Flurkarte/Luftbild ist sie tatsächlich jedoch ca. 9 m lang. Gemäß der aktuellen Landesbauordnung (BauO NW) sind Garagen, innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche von 3 m, mit einer Länge bis zu 9 m an der Grundstücksgrenze verkehrsfrei zulässig; dies schließt somit die vorliegende Garage mit ein. Daher hält der Unterzeichnete für die o.g. Gegebenheiten keinen Abschlag auf den Verkehrswert für erforderlich.

Die folgende Baubeschreibung<sup>2</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

### **Zweifamilienhaus**

#### **Rohbau**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, im Kellergeschoß in Beton bzw. HBL-Mauerwerk und Kalksandsteinmauerwerk, im Erdgeschoß in HBL- bzw. Schwemmsteinmauerwerk

Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Sparklinker verblendet

Decken : Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoß

Treppen : vermutlich Stahlbetontreppen mit Metallgeländern zu den Geschossen

---

<sup>1</sup> Baugenehmigung vom 22.08.1978 ("Errichtung einer Garage")

<sup>2</sup> 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 baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Dach : Satteldach mit 30° Dachneigung, mit glasierten Dachziegeln eingedeckt, Ortgang und Traufe mit verzinktem Stehfalzblech verkleidet, ohne Drepelausbildung

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Schornstein : ab Dachaustritt mit Stehfalzblech verkleidet, mit Metallabdeckung

#### Ausbau

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

Sanitäre Einrichtg.  
Keller-/Sockelgeschoß : Duschbad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Dusche.

Erdgeschoß : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne.

Gäste-WC mit Vorraum, vermutlich mit WC und Waschtisch.

Dachgeschoß : Duschbad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Dusche.

Vermutlich Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen. Jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Heizung : lt. Bauakte Elektroheizung, lt. den Informationen der Zwangsverwalterin Holzheizung, vermutlich als Einzelofenheizung

Warmwasser-  
versorgung : vermutlich über Elektroboiler, mit Unterstützung eines Solarthermie-Elements auf dem Dach der Garage 1

Fußböden	: vermutlich z.T. Holzbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, z.T. Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Fenster	: z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. Glasbausteinfenster, vermutlich isolierverglaste Dachflächenfenster
Rolläden	: Kunststoffrolläden
Türen	: Hauseingangstüren im EG als Metall-Kunststoff-Tür mit Isolierglasfüllung, im Keller-/Sockelgeschoß als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut
Isolierung	: Dachstuhl vermutlich wärmegeklämt
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: gartenseitige Dachgaube, mit Stehfalzblech verkleidet; Balkon als auskragende Betonplatte als Erweiterung der Loggia; Balkonüberdachung als Holzkonstruktion; einstufiges Hauseingangspodest mit Steinplattenbelag; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung
Zustand	: Das Wohnhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Wohnhaus in einem durchschnittlichen baulichen

Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der Steinplattenbelag des Eingangspodestes ist beschädigt. Im Zufahrtsbereich zur Garage 2 ist der Fassadenputz/-anstrich tlw. nicht ordnungsgemäß. Im Bereich der Balkon-Überdachung fehlt im Dachbereich tlw. die Holzverkleidung.

Grundrißeinteilung Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen)

KG: Whg 1: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele/Flur, Duschbad, Waschküche, Trockenkeller (unterhalb der Garage 1)

Whg 2:

EG: Wohnzimmer, Eßzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Gäste-WC mit Vorraum, Bad, Abstellraum, Loggia/überdachter Balkon

DG: 2 Kinderzimmer, Gemeinschaftsraum/Diele, Duschbad.

Bei den Grundrißeinteilungen handelt es sich um zweckdienliche Grundrißanordnungen, die heutigen Wohnansprüchen entsprechen.

**Garage 1**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : mit Sparklinkern verblendet

Decke : Stahlbetondecke über dem Kellergeschoß

Dach : Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlußleiste

Dachentwässerung : vermutlich innenliegend

Fußböden : vermutlich Estrichboden

Wandbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen

Tor : Metallschwinger

Zustand : Die Garage 1 konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Garage 1 in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

### **Garage 2**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : mit Sparklinkern verblendet

Dach : Flachdach als Stahlbetondecke, mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlußleiste

Dachentwässerung : Fallrohr vermutlich in Zink

Fußböden : Estrichboden

Wandbehandlung : gestrichen

Tor/Tür : vermutlich Metallschwingtor und Metallaußentür

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : fünfstufige Außentreppe, vermutlich mit Steinbelag, mit schmiedeeisernem Geländer

Zustand : Die Garage 2 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 2 in einem durchschnittlichen baulichen

Unterhaltungs- und Pflegezustand.  
Anmerkung: Das Flachdach der Garage ist  
tlw. vermoost.

#### **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 <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

In Anlehnung hieran und an die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rheinisch-Bergischen Kreis, Seite 136 zum Modell der Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, wird die Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses auf 80 Jahre geschätzt.  
Die Gesamtnutzungsdauer der Garagen 1 und 2 wird jeweils auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren<sup>2</sup> Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus augenscheinlich verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

##### Dach

- Dachziegeleindeckung, vermutlich mit Wärmedämmung des Dachstuhls, neu (vermutlich mit Dachgaube, ca. 2007)

##### Fenster/Außentüren

- Hauseingangstür und isolierverglaste Kunststofffenster neu.

---

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

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-Schema<sup>1</sup>:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
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	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte=3,00</b>

**Wohnhaus**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1968 Gebäudealter = 55 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 = 55 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 5	+ 13	+ 23	+ 34

**gewählte RND-Verlängerung: + 3**

**Garage 1**

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1968 Gebäudealter = 55 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungs- grad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Alter = 55 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 12	+ 20	+ 28	+ 37

**gewählte RND-Verlängerung: + 5**

<sup>1</sup> gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA - NRW

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.



Aufgrund der unter Punkt 4 beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1968	80 Jahre	-55 Jahre	+3 Jahre <small>(+M)</small>	= 28 Jahre
Garage 1	1968	60 Jahre	-55 Jahre	+5 Jahre <small>(+M)</small>	= 10 Jahre
Garage 2	1978	60 Jahre	-45 Jahre		= 15 Jahre

(+M) = infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

#### 4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen)

Keller-/Sockel- geschoß	12,99*9,74-3,51*0,24	125,68 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	12,99*9,74-3,51*0,24	125,68 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	12,99*9,74-3,51*0,24	125,68 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche Zweifamilienhaus insgesamt		<u>377,04 m<sup>2</sup></u>

<sup>1</sup> 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.

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

Beschreibung	Typ <sup>1</sup> gem. NHK 2010		
I. Bereich	1.01	$3 \cdot (3,51 + 0,24 + 0,115/2)$	38,49 m <sup>2</sup>
Kellerraum (unterkellert, I- geschossig, ausgeb. DG)		$*(3,01 + 0,24 + 0,24/2)$	
II. Rest (II- geschossig, ausgeb. DG)	1.31	377,04-38,49	338,55 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>377,04 m<sup>2</sup></u>

Garage 1 (lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoß	3,25*6,49	21,09 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	3,25*6,49	<u>21,09 m<sup>2</sup></u>
Brutto-Grundfläche Garage 1 insgesamt		42,18 m <sup>2</sup>

<u>Garage 2</u> (lt. Flurkarte)	3,49*9,00	31,41 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-----------	----------------------

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

Wohnfläche Zweifamilienhaus (lt. Bauunterlagen)Whg 1 Keller-/Sockelgeschoß

Diele/Flur	25,61+5,19	30,80 m <sup>2</sup>
Küche		13,75 m <sup>2</sup>
Duschbad		6,75 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		31,16 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		<u>11,57 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Whg 1 insgesamt		94,03 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Whg 2Erdgeschoß

Diele		19,67 m <sup>2</sup>
Gäste-WC (mit Vorraum)		3,04 m <sup>2</sup>
Ankleide		10,40 m <sup>2</sup>
Bad		5,20 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		14,63 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		20,91 m <sup>2</sup>
Eßzimmer		10,52 m <sup>2</sup>
Loggia (mit Erweiterung durch den überdachten Balkon)	$(6,375 \cdot 3,25 + 2,87 \cdot 1,00) / 4$	5,90 m <sup>2</sup>
Küche		10,12 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>100,39 m<sup>2</sup></u>

Dachgeschoß

Gemeinschafts- raum/Diele	17,18+9,42	26,60 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1		18,95 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2		12,60 m <sup>2</sup>
Duschbad		3,33 m <sup>2</sup>
insgesamt		<u>61,48 m<sup>2</sup></u>

## Zusammenfassung

Erdgeschoß		100,39 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß		61,48 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Whg 2 insgesamt		<u>161,87 m<sup>2</sup></u>

## Zusammenfassung

Whg 1, Keller-/Sockelgeschoß		94,03 m <sup>2</sup>
Whg 2, Erd- und Dachgeschoß		161,87 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt		<u>255,90 m<sup>2</sup></u>

#### **4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluß
Befestigung	: Zugang, ein seitlicher Weg sowie die zwei Zufahrten jeweils in Betonpflastersteinen, die nordöstliche Zufahrt tlw. auch betoniert, Gartenweg zum rückwärtigen Gartenhaus in Waschbetonplatten
Eingrünung	: (Obst-)Gehölze, Pflanzbeete, rückwärtig tlw. Rasen
Einfriedung	: seitlich der südwestlichen Zufahrt verzinktes Metallgeländer auf einer Stützmauer, seitlich der nordöstlichen Zufahrt schmiedeeisernes Geländer auf einer verklinkerten Stützwand, rückwärtig Maschendrahtzaun, mit einem Holzgartentor zum Wirtschaftsweg
sonstige Anlagen	: drei massive Poller im Vorgartenbereich; Außenbeleuchtung; tlw. in den Boden/die Wege integrierte Beleuchtung; Betonformsteine als Pflanzkübel; zwei Holzgartenhäuser (eins an der seitlichen, nordöstlichen Grundstücksgrenze gelegen, eins an der rückwärtigen, südöstlichen Grundstücksgrenze gelegen).

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Holzgartenhäuser und das rückwärtige Holzgartentor sind verwittert.

Anmerkung: Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks vor dem Wohnhaus ist annähernd 4 m tief; laut Luftbild reichen die mit Betonpflastersteinen befestigten Flächen von dem zu bewertenden Grundstück bis auf die öffentliche Verkehrsfläche.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Collenbach, Flur 4, Flurstück 719**

### **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 398.468,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 391.104,- 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 358.621,- (EUR 398.468,-\*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Collenbach, Blatt 39 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Collenbach, Flur 4, Flurstück 719, Gebäude- und Freifläche: "Am Wirzfeld XX" in der Größe von 952 m<sup>2</sup> wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 25.08.2023 somit auf gerundet

**EUR 359.000,-**

geschätzt.

## **6 Bewertung der Belastung durch die bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht, Abt. II, lfd. Nr. 3)**

In Abteilung II des Grundbuches ist folgendes Recht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen:

lfd. Nr. 3: Bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für die Gemeinde Kürten in Kürten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. Juli 1996 (UR-Nr. 1457/1996 M – Notar Dr. XX, Bergisch Gladbach) eingetragen am 21. November 1996.

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Der Wert der Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch das vorliegende Recht wird somit auf gerundet

**EUR 3.300,-**

geschätzt.

## **7 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, mit einem Keller-/Sockelgeschoß unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, sowie eine unterkellerte Garage 1 und eine Garage 2
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Am Wirzfeld XX 51515 Kürten
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1968 Wohnhaus+Garage 1 ca. 1978 Garage 2
Grundstücksgröße	: 952 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 94,03 m <sup>2</sup> Whg 1 (KG) <u>161,87 m<sup>2</sup></u> Whg 2 (EG+DG) 255,90 m <sup>2</sup>

Grundrißeinteilung (lt. Bauunterlagen)	: Wohnhaus KG: Whg 1: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele/Flur, Duschbad, Waschküche, Trockenkeller (unterhalb der Garage 1) Whg 2: EG: Wohnzimmer, Eßzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Gäste- WC mit Vorraum, Bad, Abstellraum, Loggia/überdachter Balkon DG: 2 Kinderzimmer, Gemeinschafts- raum/Diele, Duschbad
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 3: bedingte, persönliche beschränkte Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht). <sup>1</sup>  keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Baubehördliche Beschrän- kungen oder Beanstan- dungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Rheinisch- Bergischen Kreises vom 17.07.2023 ist keine Bindung vorhanden

---

<sup>1</sup> Die Belastung durch dieses Recht wurde unter Punkt 6 dieses Gutachtens gesondert bewertet.



- Nutzung des Objekts : das Objekt wird vermutlich im Keller-/Sockelgeschoß (Wohnung 1) von der Eigentümerin selbst genutzt und ist im Übrigen (Wohnung 2) vermietet
- Miete : lt. Angaben der Zwangsverwalterin EUR 700,-/Monat inkl. Nebenkosten
- 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.
- Das Wohnhaus ist als Einfamilienhaus genehmigt. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist für die Umnutzung zum Zweifamilienhaus bisher keine Baugenehmigung beantragt worden.
- Die Garage 2 ist in der Örtlichkeit länger als in den baubehördlich genehmigten Plänen dargestellt.
- Wertermittlungsstichtag : 25.08.2023

**Verkehrswert<sup>1</sup> : EUR 359.000,-**

(ohne Berücksichtigung der  
Belastung durch die in Abt. II des  
Grundbuches eingetragenen  
Rechte)

**Wert der Belastung  
durch das in Abt. II, lfd.  
Nr. 3 des Grundbuches  
eingetragene Recht:**

**bedingte, beschränkte : EUR 3.300,-,- (Abwasserkanalleitungsrecht)**  
**persönliche Dienst-**  
**barkeit**

Euskirchen/Dom-Esch, den 29.09.2023

W. Otten

---

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

## **8 Literatur / Unterlagen**

### Literatur

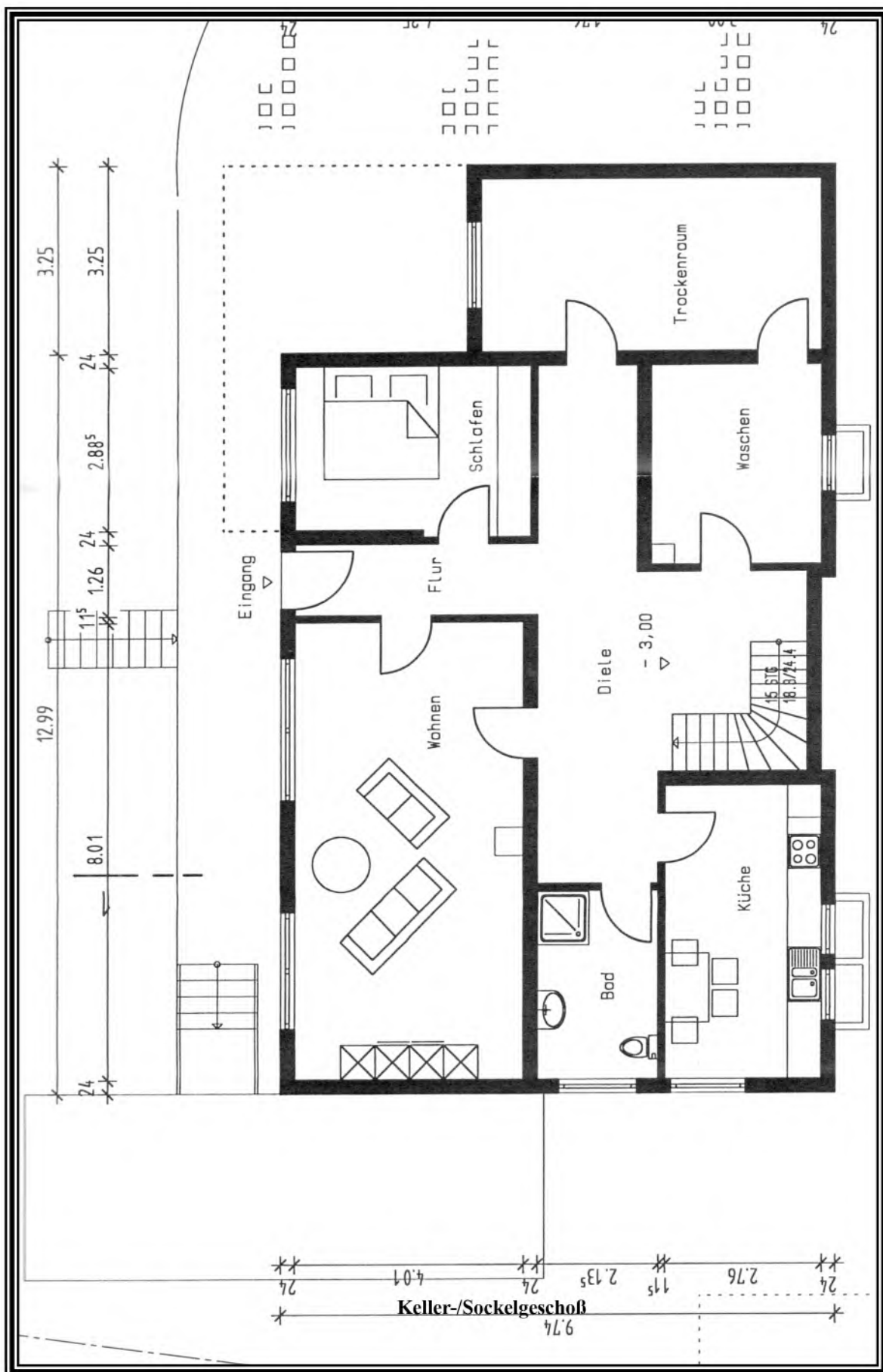
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.07.2010
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- 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
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises (ohne die Stadt Bergisch Gladbach), Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

### Unterlagen

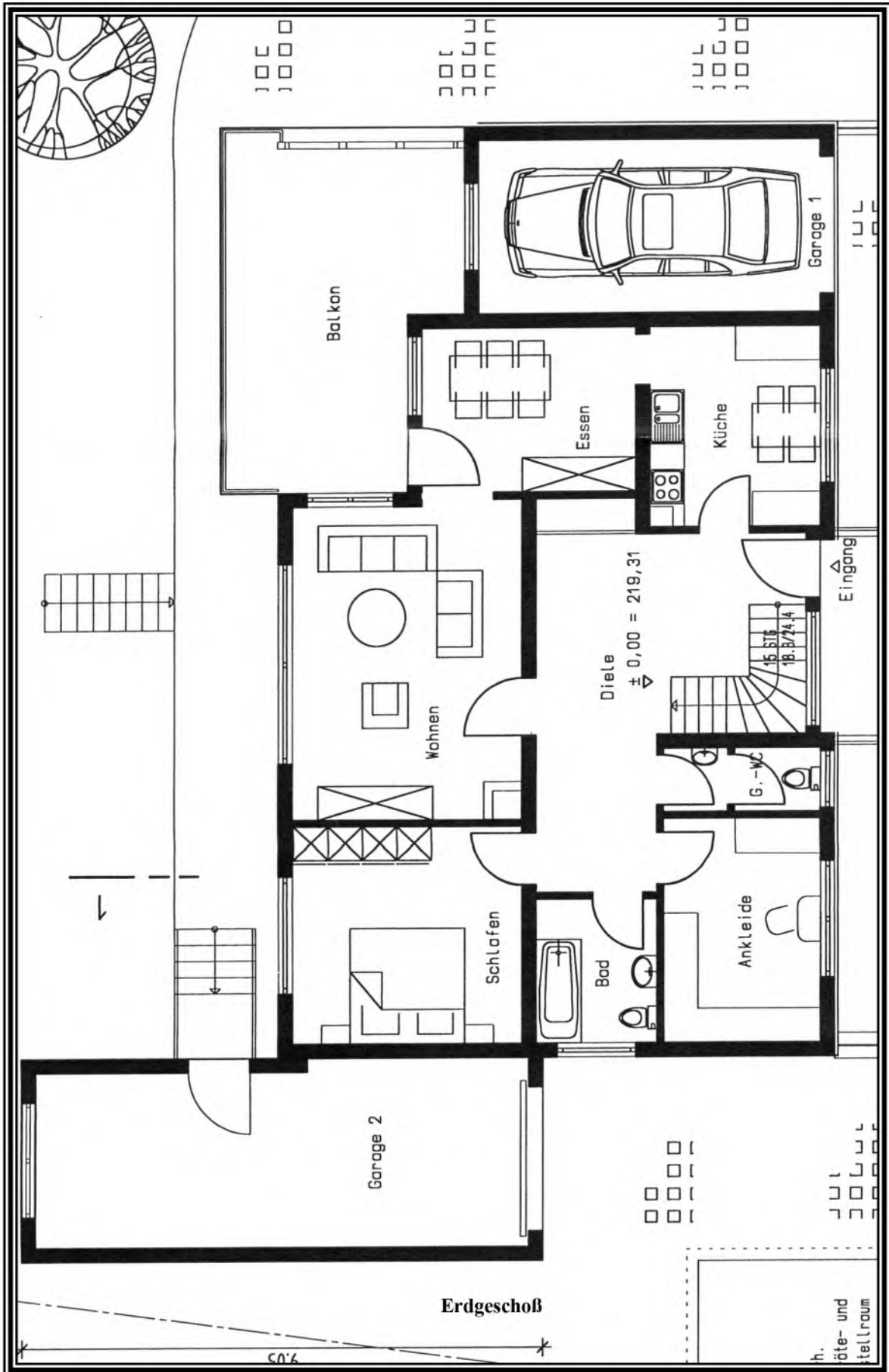
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Collenbach, Blatt 39, letzte Änderung 27.04.2023, Abdruck vom 20.06.2023
- Flurkarte NRW 1:500, Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 10.07.2023
- Luftbild 1:500 aus dem GEObasis.nrw ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 24.08.2023
- Kopien aus der Bauakte der Gemeinde Kürten
- Kopie der Bewilligungserklärung UR-Nr. 1457/1996 m vom 17.07.1996 zu dem in Abteilung II, lfd. Nr. 3 des Grundbuches eingetragenen Recht aus der Grundakte des Amtsgerichts Bergisch Gladbach
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 10.07.2023
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt für Umweltschutz vom 18.07.2023
- Straßenanliegerbescheinigung der Stadt Kürten vom 10.07.2023
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 17.07.2023
- Kopie des Flächennutzungsplanes und Kopie der Innenbereichssatzung Ahlendung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen (25.10.2000) mit Begrünung
- Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 30.05.2023

## 9 Anlagen

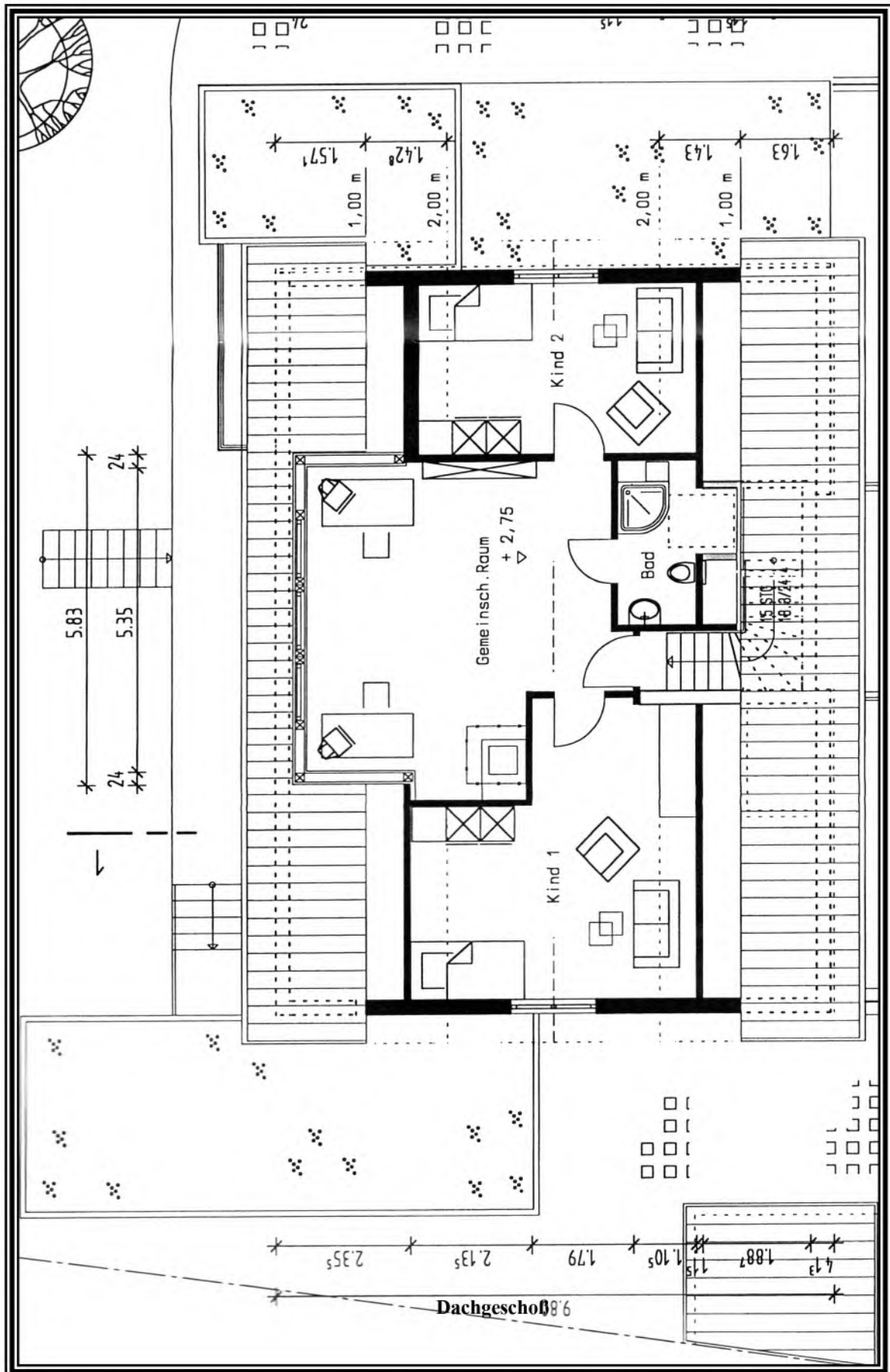
- |                 |   |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 5  | Lichtbilder<br><i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i>  |
| Anlage 6        | Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 7 bis 11 | Grundrisse, Schnitt, Ansichten  |
| Anlage 12       | Lageplan bedingte, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht, Abt. II, lfd. Nr. 3)<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>                |
| Anlage 13       | Luftbild<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>  |
| Anlage 14       | Auszug aus der Flurkarte<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>  |
| Anlage 15       | Stadtplanausschnitt<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>   |
| Anlage 16       | Übersichtskarte<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>   |



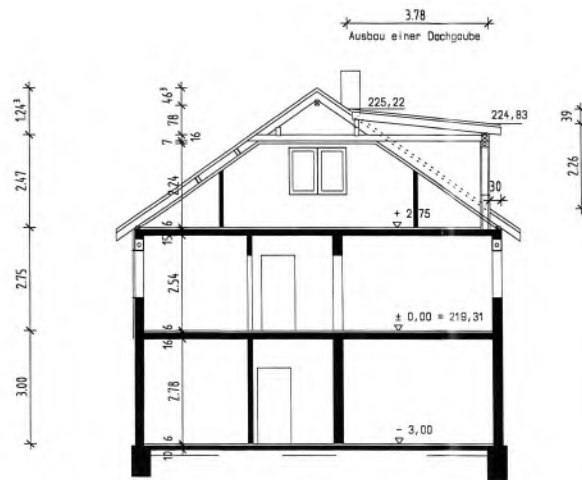
Grundrißzeichnung



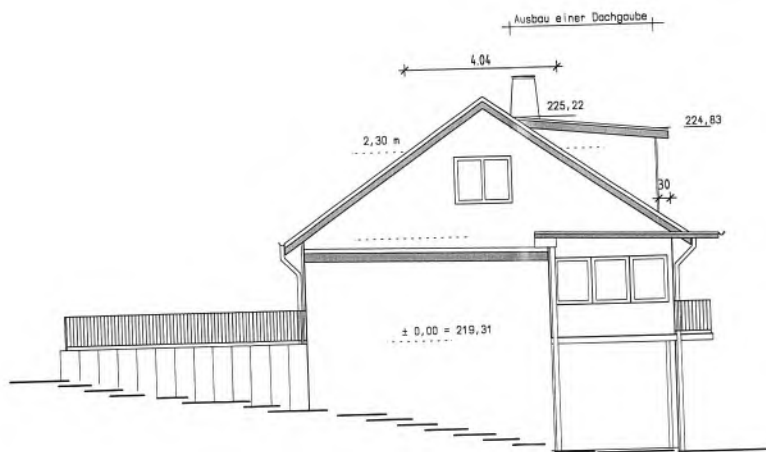
Grundrißzeichnung



Grundrißzeichnung

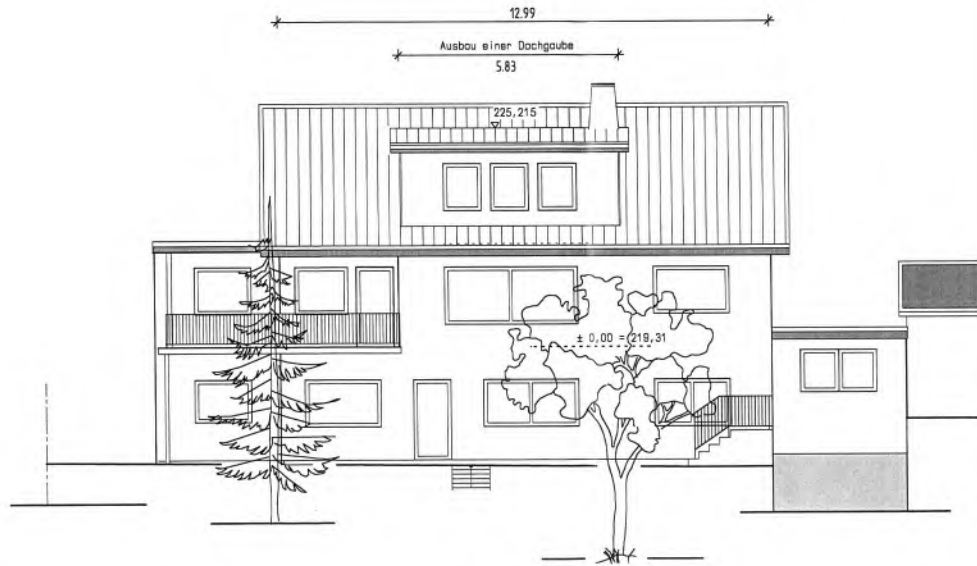


Schnitt

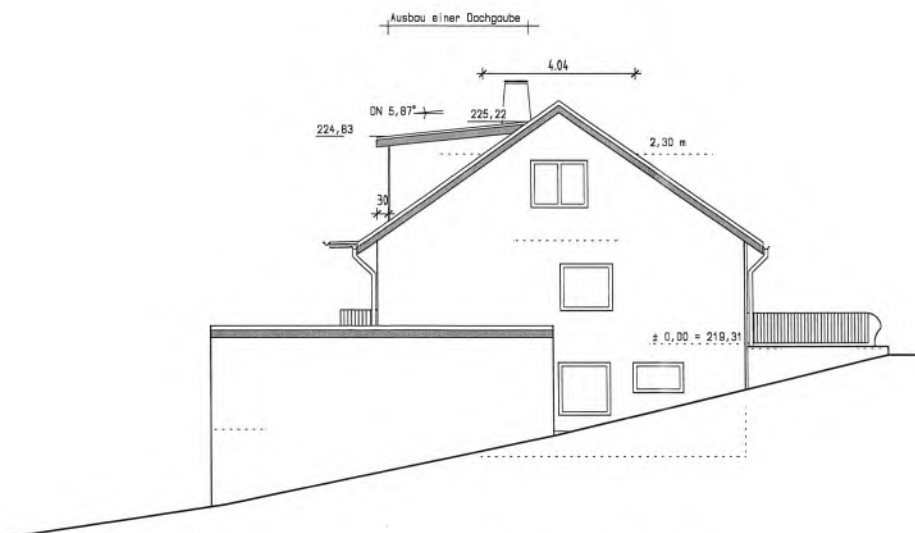


Südwest-Ansicht





Südost-Ansicht



Nordost-Ansicht