

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 Einliegerwohnung mit PKW-Doppelgarage
An der Foche XX, 51503 Rösrath



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 34 K 40/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

Auftrag vom : 10.10.2023
Ortstermin am : 13.12.2023
Wertermittlungsstichtag : 13.12.2023
Qualitätsstichtag : 13.12.2023

Verkehrswert : EUR 795.000,-

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	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	13
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	19
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	21
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	22
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Rösraath, Flur 6, Flurstück 2478	25
5.1	Bodenwertermittlung	25
5.2	Sachwertverfahren	25
5.3	Ertragswertverfahren	25
5.4	Verkehrswertermittlung	25
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	26
7	Literatur / Unterlagen	29
8	Anlagen	31

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 10.10.2023 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Rösrath,
Blatt 5627 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung und einer PKW-Doppelgarage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 2478, Gebäude- und Freifläche:
"An der Foche XX" in der Größe von 952 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 13.12.2023, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- die Antragsgegnerin
- sowie der Antragsteller.

Der Antragsgegnerin wurde die Teilnahme am Ortstermin und der Zutritt
zum Objekt von dem Antragsteller untersagt. Die Antragsgegnerin nahm
daher von dem Teilnahmewunsch Abstand und befürwortete eine
Durchführung des Ortstermines ohne sie.

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

Die Hauptwohnung im Wohnhaus wird von dem Antragssteller selbst genutzt. Die Einliegerwohnung ist, nach seinen Angaben, derzeit nicht vermietet.

Die, den baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisspläne wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

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 : 51503 Rösrath
An der Foche XX

Amtsgericht : Bergisch Gladbach

Grundbuch von : Rösrath, Blatt 5627

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	: Rösrath
Flur	: 6
Flurstück	: 2478
Größe	: 952 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Auskunft der Stadt Rösrath vom 18.12.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand von Rösrath, an der Straße "An der Foche", die als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen ist. Das Schulzentrum Rösrath (mit Real- und Gesamtschule sowie Gymnasium) und ein Kindergarten befinden sich nordöstlich, unmittelbar hinter dem zu bewertenden Grundstück. Der Flughafen "Köln/Bonn" ist ca. 4 km (Luftlinie) entfernt. Der Stadtkern von Rösrath ist ca. 1 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Stadt Rösrath hat einschließlich aller Stadtteile ca. 28.900 Einwohner.

¹ Grundbuch von Rösrath, Blatt 5627, letzte Änderung 19.07.2023, Abdruck vom 11.10.2023

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

Die Stadtverwaltung befindet sich in Rösrath. Die Verwaltung des Rheinisch-Bergischen-Kreises befindet sich im ca. 11 km entfernten Bergisch Gladbach. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Rösrath vorhanden. Kindergarten und Grundschulen sowie weitere Schulen können im Stadtgebiet von Rösrath besucht werden. Das Schulzentrum befindet sich, wie bereits erwähnt, unmittelbar nordöstlich des zu bewertenden Grundstücks.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Rösrath" auf die Bundesautobahn 3, die die Verbindung Köln - Frankfurt darstellt, ist in ca. 3 km Entfernung zu erreichen. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Overath - Marienheide befindet sich in Rösrath, in ca. 1 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 500 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Das Schulzentrum mit den entsprechenden baulichen Anlagen befindet sich, nordöstlich, des zu bewertenden Grundstücks. Nordwestlich sind Waldflächen vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt zwar außerhalb der ausgewiesenen Lärmschutzzonen des Flughafens, jedoch kommt es durch den nahegelegenen Flughafen "Köln/Bonn" zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Fluglärm. Durch das angrenzende Schulzentrum kommt es ebenfalls temporär zu entsprechenden Beeinträchtigungen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 952 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 20,5 m an die Straße "An der Foche" und ist im Mittel ca. 47,5 m tief.

Das Grundstück ist geneigt. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises, Untere Umweltschutzbehörde vom 06.11.2023 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst.

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 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 09.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch den ehemaligen Bergbau gegeben ist.

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

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer PKW-Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus befindet sich im rückwärtigen, nordöstlichen, Bereich des zu bewertenden Grundstücks. Der Hausgarten ist in südwestliche Richtung, zur Straße "An der Foche" hin mit damit verbundener erhöhter Einsichtnahme, ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss. Gemäß Bescheinigung der Stadt Rösrath vom 08.11.2023 gilt die Erschließungsanlage "An der Foche" als noch nicht endgültig hergestellt. Die Ausbaumaßnahmen sind mittlerweile abgeschlossen. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) jedoch noch nicht abgefolten. Vorauszahlungen wurden nicht geleistet. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt. Die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgefolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

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

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt; ein nordöstlicher Teilbereich ist als "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt. Ferner befindet sich das Grundstück, laut Ortslagenabgrenzungssatzung, im Innenbereich.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Das Schulzentrum mit den entsprechenden baulichen Anlagen befindet sich, nordöstlich, des zu bewertenden Grundstücks. Nordwestlich sind Waldflächen vorhanden.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude im Jahre 1987² fertiggestellt.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über die überwiegenden Teile des Keller- und Erdgeschosses sowie über das gesamte Dachgeschoss. Die Einliegerwohnung erstreckt sich über Teile des Keller- (Unter-) und Erdgeschosses. Beide Wohnungen sind baulich getrennt und verfügen über eigene Wohnungseingänge.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

² Schlußabnahmeschein vom 30.04.1987 zu Bauschein AZ 103/86

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : Sichtmauerwerk gestrichen, Giebelwände z.T. mit Holzverkleidung, z.T. mit Schieferverkleidung
- Decken : z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken
- Treppen : geflieste Betontreppe mit Holzgeländer mit Glasausfachung zum Keller- und Dachgeschoss; geflieste Betontreppe mit Metallgeländer zum Kellergeschoss der Einliegerwohnung; Metall-/ Holzklappleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dach : versetztes Satteldach mit Betondachsteineindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Schieferverkleidung

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.

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Außenbeleuchtung, Türklingel-/Gegensprechanlage; separate Strom- und Wasserzähler für Haupt- und Einliegerwohnung¹
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung; offener Kaminofen im Kaminzimmer der Hauptwohnung
- Warmwasser-
versorgung : über die Heizung
- Fenster : überwiegend isolierverglaste Holzfenster, z.T. bodentief, vereinzelt isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss z.T. einfachverglaste Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben
- Türen : Hauseingangstüren als Kunststoff-/Metalltür mit Isolierglasfüllung (Hauptwohnung) und als Holztür mit Isolierglasfüllung (Einliegerwohnung); Innentüren als Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glaseinsätzen, zum Heizungsraum als feuerhemmende Metalltür; Kelleraußentür als Holztür mit Isolierglasfüllung

¹ Die Heizungsanlage hat keine getrennten Zähler für Haupt- und Einliegerwohnung.

Isolierung : die Außenwände sind zweischalig erstellt mit einer Luftschicht

der Dachstuhl ist mit Styroporplatten isoliert

die Decke über dem ausgebauten Dachgeschoss ist mit Glaswolle isoliert

Anmerkung:

Angabegemäß beläuft sich der Gasenergieverbrauch des Wohnhauses auf ca. 34.000 KWh/Jahr (für das Jahr 2023)

Beleuchtung und Belüftung : gut, im Untergeschoss der Einliegerwohnung z.T. mäßig

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : massive, geflieste Hauseingangspodeste zur Haupt- und Einliegerwohnung; Hauseingangsüberdachungen als verlängerte Dachüberstände; Dachgaube mit Betondachsteineindeckung; Balkon als auskragende Betonplatte mit Fliesenbodenbelag und Metallgeländer mit Holzausfachung, überdacht durch verlängerten Dachüberstand; massive Kellerlichtschächte mit Metallabdeckung; Lichthof im Kellergeschoss mit Fliesenbodenbelag und massiver, gefliester, Kelleraußentreppe mit Metallgeländer mit Holzausfachung und Metallhandlauf

Zustand : Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Holzfenster sind überaltert, weitgehend verwittert und z.T. undicht. Die Rollladenkästen und die Fensterlaibungen sind z.T. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet.

Die Außenbeleuchtung ist z.T. defekt.

Das Dach ist z.T. undicht. Es sind z.T. Feuchtflecken im Deckenbereich vorhanden. Im Bereich der Dachspitze (Dachstuhl) ist tierischer Schädlingsbefall (vermutlich Marder) vorhanden.

Es ist z.T. Feuchtigkeit im Wandbereich der Stützmauern des Lichthofs (KG, Einliegerwohnung) vorhanden und die Holzausfachung des Geländers ist z.T. morsch. Das Metallgeländer ist z.T. korrodiert.

Der Fliesenbelag des Balkons ist z.T. gerissen und die Holzverkleidung der Untersicht des Balkons ist stark verwittert.

Im Kellergeschoss ist z.T. Feuchtigkeit mit Ausblühungen im Boden- und Wandbereich vorhanden. Die Wand- und Deckenbeläge haben sich z.T. gelöst. Die Elektrobeschläge im WC des Kellergeschosses fehlen. Im Schlafzimmer der Einliegerwohnung ist z.T. Feuchtigkeit im Wandbereich vorhanden.

Die ehemalige Entlüftung der Dunstabzugshaube (Kernbohrung in der Außenwand) in der Küche der Hauptwohnung ist nicht ordnungsgemäß verschlossen.

Im Deckenbereich des Kaminzimmers und des Büros sowie im Dachgeschoss sind z.T. Feuchtflecken vorhanden. Am Schornstein ist ebenfalls Feuchtigkeit mit Ausblühungen vorhanden. Im Wandbereich des Büros ist leichte, messbare, Feuchtigkeit vorhanden.

Die Bodenbeläge weisen z.T. Beschädigungen und Gebrauchsspuren auf. Die Verkleidung an der Stirnseite der Geschosstreppe zum Dachgeschoss fehlt.

Es sind z.T. Risse im Wandbereich vorhanden. Die Türzarge im Dachgeschossbad ist aufgequollen.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Hauptwohnung:

Kellergeschoss:

Flur : Boden gefliest, Wände gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet

Hausanschlussraum : Boden gefliest, Wände und Decke unbehandelt

- WC : mit Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten
- Saunaraum : mit Holzeinbausauna und gefliester Dusche, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Hobbyraum : Parkettbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen
- Vorratsraum : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke gestrichen
- Waschküche : Boden gefliest, Wände gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet; Zugang zum Lichthof
- Abstellraum : Boden gefliest, Wände z.T. gestrichen, z.T. unbehandelt, Decke gestrichen
- Heizungsraum : z.T. gefliest, z.T. Betonboden, Wände unbehandelt, Decke unbehandelt
- Erdgeschoss:
Diele mit Garderobe : Boden gefliest, Wände z.T. gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
- Gäste-WC : mit Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten

- Küche : Boden gefliest, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz-Küchenrückwand, Decke verputzt und gestrichen
- Esszimmer : Parkettbodenbelag, Wände gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Zugang zur Terrasse
- Wohnzimmer : Parkettbodenbelag, Wände gestrichen, Decke z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Gipskartonplatten abgehängt, Zugang zur Terrasse, um 2 Stufen versetzte Ebene zum Kaminzimmer
- Terrasse : z.T. gefliest, z.T. in Betonpflastersteinen, Zugänge zum Esszimmer und Wohnzimmer
- Kaminzimmer : Boden gefliest, Wände gestrichen, offene Holzlage ohne Zwischendecke
- Büro : Parkettbodenbelag, Wände gestrichen, offene Holzlage ohne Zwischendecke
- Dachgeschoss:
Flur mit Empore : Parkettbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, offene Holzlage, Empore mit Holzgeländer mit Glasausfachung
- Schlafzimmer : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, offene Holzlage
- Bad 1 : mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Hänge-WC, Doppelwaschtisch und Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten

- Bad 2 : mit bodengleicher Dusche, Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten
- Kinderzimmer 1 : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, offene Holzlage
- Kinderzimmer 2 : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, offene Holzlage, Zugang zum Balkon
- Balkon : als auskragende Betonplatte mit Fliesenbodenbelag und Metallgeländer mit Holzausfachung, überdacht durch verlängerten Dachüberstand, Zugang zum Kinderzimmer 2
- Zimmer : Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, offene Holzlage

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze ist mit Spanplatten und z.T. mit Teppichbodenbelag ausgelegt und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung der Hauptwohnung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Es sind versetzte Ebenen und z.T. Lufträume vorhanden.

Einliegerwohnung:

Keller-/Untergeschoss:

- Schlafzimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert, Zugang zum Freisitz im Lichthof

- Freisitz (Lichthof) : Fliesenbodenbelag, massive Begrenzungsmauern, Zugänge zum Schlafzimmer der Einliegerwohnung und zur Waschküche im Kellergeschoss, Gartenzugang über die Kelleraußentreppe
- Bad : mit Dusche, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten
- Abstellraum : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decken gestrichen
- Erdgeschoss:
- Diele : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert
- Küche : Boden gefliest, Wände z.T. tapeziert, z.T. Fliesenspiegel, Decke tapeziert
- Wohnzimmer : Parkettbodenbelag, Wände und Decke tapeziert

Bei der Grundrisseinteilung der Einliegerwohnung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Im Erdgeschoss sind keine sanitären Einrichtungen vorhanden. Das Schlafzimmer im Untergeschoss ist nur mäßig belichtet.

PKW-Doppelgarage

- Fundamente : massiv
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : Sichtmauerwerk gestrichen

Decken	: Betonzwischendecke
Dach	: Satteldach mit Betondachsteindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußboden	: gefliest
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Holzfenster
Türen/Tor	: Holzaußentür; elektrisch betriebenes Metallschwingtor mit Holzausfachung
Zustand	: Die PKW-Doppelgarage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Holzverkleidung an der Untersicht des Dachüberstandes ist verwittert. Die Holzausfachung des Metallschwingtores ist verwittert. Es ist leichte aufsteigende Feuchtigkeit im Wandbereich vorhanden.

4.2 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 Wohnhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rheinisch-Bergischen-Kreis, Seite 136 beschriebenen Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren und in Anlehnung an die o.g. Ausführungen, auf 80 Jahre geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Doppelgarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- Austausch der Hauseingangstür und vereinzelter Fenster der Hauptwohnung im Jahre 2010/2011

Heizungsanlage

- Austausch des Heizkessels im Jahre 2013

Sanitärräume/Bäder

- Modernisierung aller Sanitärräume der Hauptwohnung im Jahre 2010
- Modernisierung des Bades der Einliegerwohnung im Jahre 2013

Innenausbau

- Innenrenovierung der Hauptwohnung im Jahre 2010

Grundrissgestaltung

- Öffnung des Windfangs zum Wohnzimmer hin im Jahre 2010

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.

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

Weitere, energetische Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen (weitere Dachdämmung, Austausch der Fenster, Fassadendämmung) sind angabegemäß nicht erfolgt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1,50
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,50
insgesamt		Punkte=5,25

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1987 Gebäudealter = 36 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 36 Jahre =>	+ 0	+ 0	+ 5	+ 11	+ 19

gewählte RND-Verlängerung:

+ 2

An der PKW-Doppelgarage erfolgten keine relevanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden.

¹ 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.

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

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1987	80 Jahre	-36 Jahre	+2 Jahre (I+M)	= 46 Jahre
PKW-Doppelgarage	1987	60 Jahre	-36 Jahre		= 24 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss	$7,26 \cdot 6,74 + 6,67 \cdot 3,92 + 8,86 \cdot 5,53$ $+ 1,51 \cdot 1,51/2 + 4,55 \cdot 3,89 + 6,42 \cdot 5,70$	179,51 m ²
Erdgeschoss	$7,26 \cdot 6,74 + 6,67 \cdot 3,92 + 8,86 \cdot 5,53$ $+ 1,51 \cdot 1,51/2 + 4,55 \cdot 3,89 + 6,42 \cdot 5,70$	179,51 m ²
Dachgeschoss	$7,26 \cdot 6,74 + 6,67 \cdot 3,92 + 8,86 \cdot 5,53$ $+ 1,51 \cdot 1,51/2 + 4,55 \cdot 3,89 + 6,42 \cdot 5,70$	179,51 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<hr/> 538,53 m ²

PKW- Doppelgarage (lt. Aufmaß)	$6,99 \cdot 6,25$	43,69 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.

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Hauptwohnung

Erdgeschoss

Diele mit Garderobe	$1,87*1,94+3,30*3,06+1,41*1,79$	16,25 m ²
Gäste-WC	$1,78*1,18$	2,10 m ²
Küche	$2,57*3,80$	9,77 m ²
Esszimmer	$3,74*3,59$	13,43 m ²
Wohnzimmer	$5,25*5,00+2,52*0,99+2,15*4,86+1,05*4,11$	43,51 m ²
Kaminzimmer	$3,02*3,23+2,52*1,20/2$	11,27 m ²
Büro	$3,50*3,22$	11,27 m ²
Terrasse insgesamt	$(2,12*3,87+3,68*7,78+1,50*4,53)/4$	$\frac{10,91 \text{ m}^2}{118,51 \text{ m}^2}$

Dachgeschoss

Flur mit Empore	$1,16*3,26+1,74*5,98+1,86*3,86+1,13*1,52-1,52*1,00$	21,56 m ²
Schlafzimmer	$5,90*3,13-5,90*1,05/2+3,83*1,29+2,00*1,50+2,37*1,15$	26,04 m ²
Bad 1	$3,16*3,01-0,51*1,04-1,14*1,03$	7,81 m ²
Bad 2	$1,30*3,20+1,00*0,89-1,30*1,22/2$	4,26 m ²
Kinderzimmer 1	$3,60*3,75$	13,50 m ²
Kinderzimmer 2	$3,37*4,82-3,37*1,12/2+0,39*2,21$	15,22 m ²
Balkon	$1,57*5,00/4$	1,96 m ²

Zimmer	2,84*4,80-0,38*0,95/2*2	13,27 m ²
insgesamt		<u>103,62 m²</u>

Zusammenfassung		
Hauptwohnung Erdgeschoss		118,51 m ²
Hauptwohnung Dachgeschoss		<u>103,62 m²</u>
Wohnfläche Hauptwohnung insgesamt		222,13 m ²

EinliegerwohnungKellergeschoss

Schlafzimmer	1,41*0,96+4,27*3,90	18,01 m ²
Bad	1,42*2,01	2,85 m ²
Abstellraum	1,79*3,18	5,69 m ²
Freisitz	4,17*2,41/4	<u>2,51 m²</u>
insgesamt		29,06 m ²

Erdgeschoss

Diele	1,50*1,90	2,85 m ²
Küche	1,45*1,89	2,74 m ²
Wohnzimmer	4,34*3,83	<u>16,62 m²</u>
insgesamt		22,21 m ²

Zusammenfassung		
Einliegerwohnung Kellergeschoss		29,06 m ²
Einliegerwohnung Erdgeschoss		<u>22,21 m²</u>
Wohnfläche Einliegerwohnung insgesamt		51,27 m ²

Zusammenfassung		
Wohnfläche Hauptwohnung		222,13 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung		<u>51,27 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		273,40 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zufahrt und Zugang in Betonpflastersteinen; Terrasse und Umgang z.T. gefliest, z.T. in Betonpflastersteinen; gefliester Freisitz im Lichthof; Garten z.T. terrassenförmig angelegt und mit Bruchsteinmauer abgebösch
- Eingrünung : Rasen, Gehölze, Hecken
- Einfriedung : z.T. massive Begrenzungsmauer, z.T. Maschendrahtzaun, z.T. Holzschutzzaun
- Sonstige Anlagen : Holzgartenhaus, Holzunterstand

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Es sind z.T. Feuchtigkeit und Beschädigungen an der Begrenzungsmauer vorhanden. Der Holzschutzzaun ist z.T. stark verwittert und morsch. Zum Wohnhausgarten des Hauses Nr. 32 (angrenzendes Flurstück 3857) ist keine Einfriedung vorhanden. Das Holzgartenhaus und der Holzunterstand sind verwittert. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 2478

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 795.420,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 759.370,- 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.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Rösrath, Blatt 5627 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 2478, Gebäude- und Freifläche: "An der Foche XX" in der Größe von 952 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 13.12.2023, somit auf gerundet

EUR 795.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 2478, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit ausgebautem Dachgeschoss und einer PKW-Doppelgarage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: An der Foche XX 51503 Rösrath
Wohnlage	: gut
Baujahre	: 1987 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und PKW-Doppelgarage
Grundstücksgrößen	: 952 m ² , Flurstück 2478

Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 222,13 m ² Hauptwohnung <u>51,27 m²</u> Einliegerwohnung 273,40 m ² insgesamt
Grundrisseinteilung	: <u>Hauptwohnung:</u> <u>KG:</u> Flur, Hausanschlussraum, WC, Saunaraum, Hobbyraum, Vorratsraum, Waschküche, Abstellraum und Heizungsraum <u>EG:</u> Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Kaminzimmer, Küche, Diele mit Garderobe, Gäste-WC und Terrasse <u>DG:</u> 4 Zimmer, Flur mit Empore, 2 Bäder und Balkon <u>Einliegerwohnung:</u> <u>KG:</u> Schlafzimmer, Bad, Abstellraum und Freisitz <u>EG:</u> Wohnzimmer, Küche und Diele
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ¹
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 09.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch den ehemaligen Bergbau gegeben ist.

¹ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Rösrath vom 02.11.2023 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: Hauptwohnung: vom Antragsteller selbst genutzt Einliegerwohnung: unvermietet
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 13.12.2023
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 795.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 08.01.2024

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

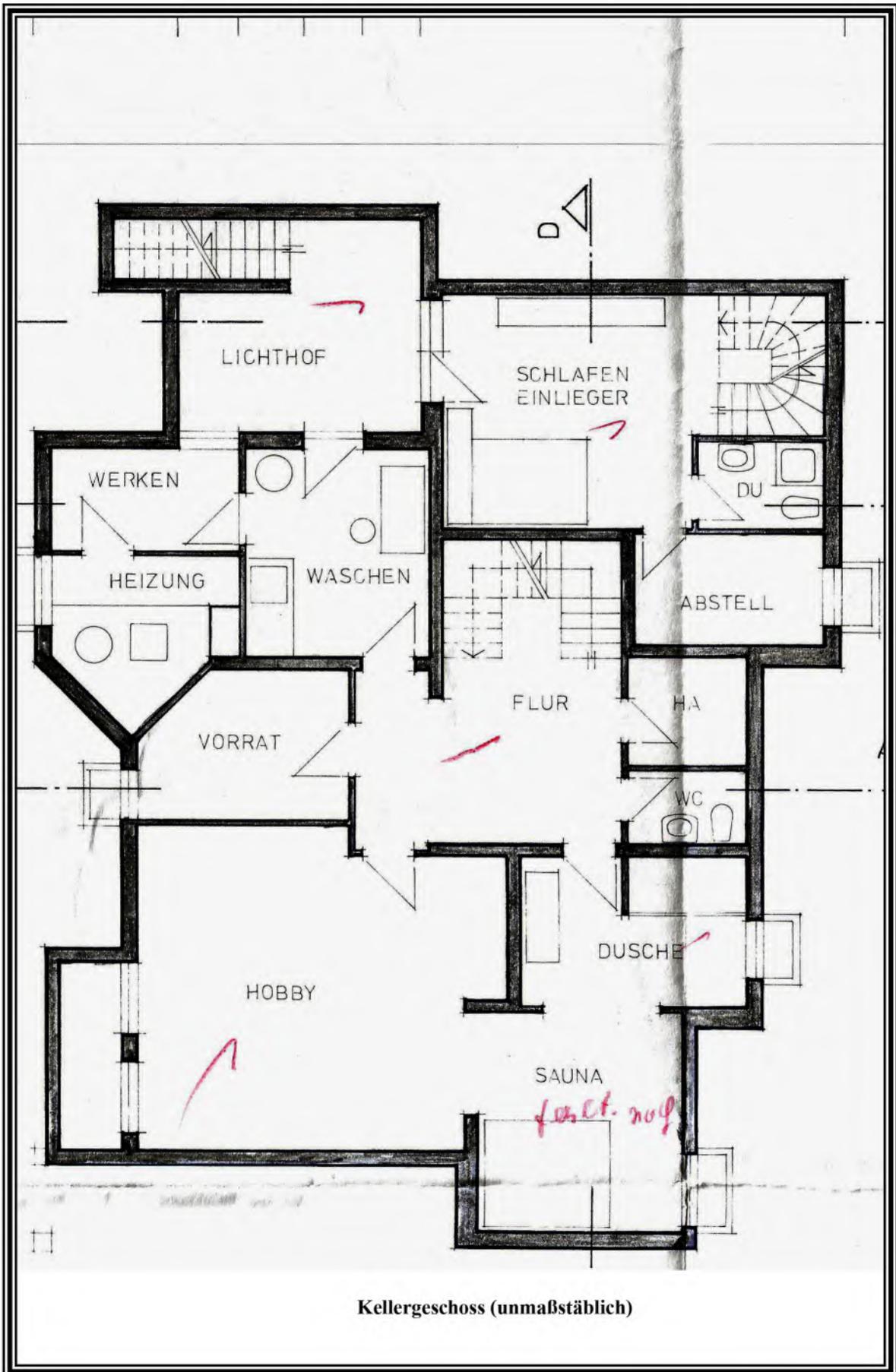
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (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
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Sachwertrichtlinie 2012, Normalherstellungskosten - NHK 2010, WertR 06, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 11. Auflage, 2013
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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 2023 für den Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises (ohne die Stadt Bergisch Gladbach), Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

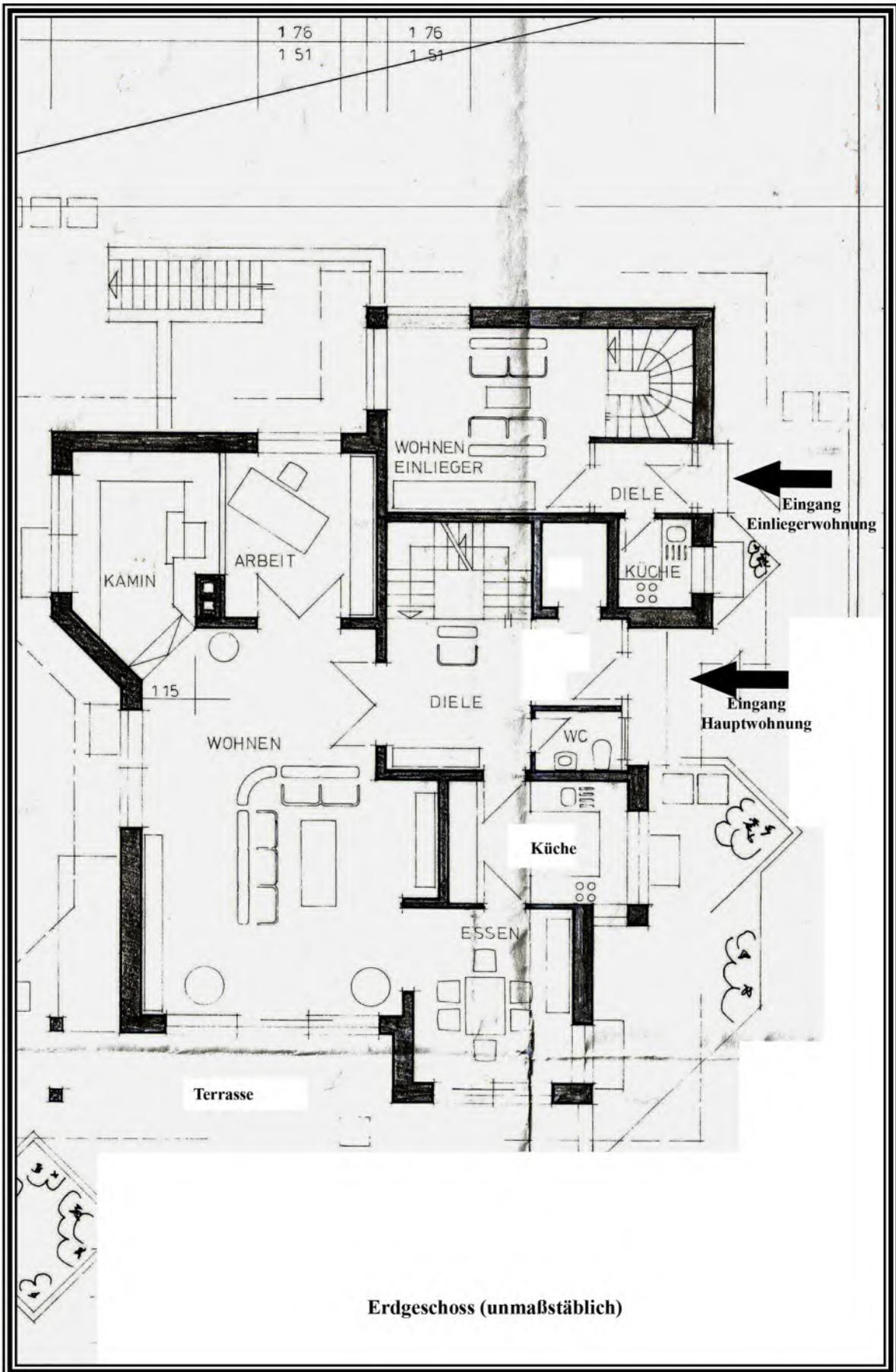
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergisch Gladbach, Grundbuch von Rösrath, Blatt 5627, letzte Änderung 19.07.2023, Ausdruck vom 11.10.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rheinisch-Bergischen-Kreises vom 02.11.2023
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Rösrath im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rösrath vom 14.12.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen-Kreises vom 06.11.2023
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 09.11.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Rösrath vom 08.11.2023
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht der Stadt Rösrath
- 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 Rösrath vom 02.11.2023
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach (Stand 01.01.2022)

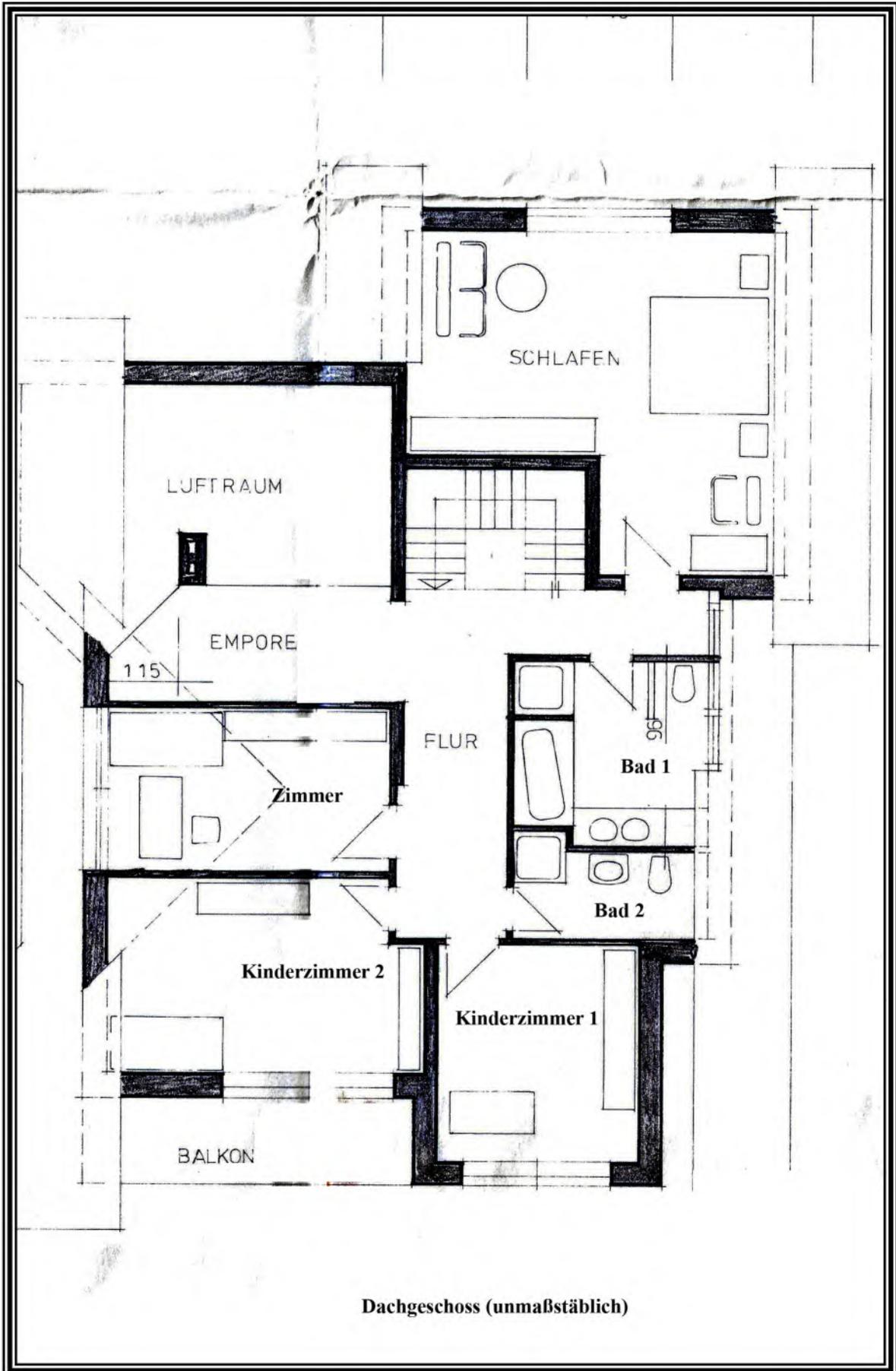
8 Anlagen

- Anlage 1 bis 35 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 36 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion*
- Anlage 37 bis 39 : Grundrisse
- Anlage 40 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion*
- Anlage 41 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion*
- Anlage 42 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion*





Grundrisszeichnung



Dachgeschoss (unmaßstäblich)