

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über die Einfamilien-Doppelhaushälfte
mit zwei Anbauten (Flurstücke 190 und 224)
und dem 1 / 19 Anteil an einem Privatweg (Flurstück 195)
Behringstraße XX, 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Quadrath Ichendorf, Behringstraße XX u.a.
- 32 K 25/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 14.08.2025, eingegangen am 22.08.2025
Ortstermine am	: 12.12. und 22.12.2025
Wertermittlungstichtag	: 22.12.2025
Qualitätsstichtag	: 22.12.2025
<u>Verkehrswerte</u>	: EUR 181.000,- (Flurstück 190) EUR 5.500,- (Flurstück 224) EUR 1.000,- (1 / 19 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 195) EUR 187.500,-

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	6
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.1.1	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190 (Best.-Verz. lfd. Nr. 1)	6
3.1.2	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 (Best.-Verz. lfd. Nr. 2)	7
3.1.3	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195 (Best.-Verz. lfd. Nr. 3/zu 1, 2)	8
3.2	Lage der Grundstücke	9
3.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.3.1	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190	10
3.3.2	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224	12
3.3.3	Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195	14
4	Baubeschreibung	15
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	20
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	21
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	22
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath- Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190	23

5.1	Bodenwertermittlung	23
5.2	Sachwertverfahren	24
5.3	Ertragsverfahren	24
5.4	Verkehrswertermittlung	24
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath- Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224	25
6.1	Bodenwertermittlung	25
6.2	Verkehrswertermittlung	25
7	Wertermittlung des 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195	26
7.1	Bodenwertermittlung	26
7.2	Verkehrswertermittlung	26
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	27
9	Literatur / Unterlagen	30
10	Anlagen	31

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.08.2025 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf,
Blatt 4080 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190, Gebäude- und
Freifläche: Wohnen "Behringstraße XX" in der Größe von 253 m², bebaut
mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Anbauten

und

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224, Gebäude- und
Freifläche: Wohnen "Behringstraße XX" in der Größe von 19 m², bebaut
mit der Eingangstreppe des o.g. Wohnhauses

sowie des 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

- Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195, Weg, "Zwischen
Behringstraße und Rote-Kreuz-Straße" in der Größe von 319 m², unbebaut
(Weg)

beauftragt.

Diese Beauftragung wurde mit Schreiben vom 15.08.2025
zurückgenommen. Die Wiederaufnahme des Begutachtungsauftrages
erfolgte dann mit Schreiben vom 08.10.2025.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 12.12.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der **Ortstermin** fand termingerecht statt.

Anwesend war der Schuldner und Eigentümer. Er untersagte eine Innenbesichtigung und bat um Anberaumung eines neuen Ortstermins.

Dieser wurde auf

Montag, den 22.12.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Die Objekte wurden daher von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenanlagen war von außen nur unvollständig einzusehen.

Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den vorhandenen Unterlagen¹ (Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung) erstellt worden. Baubehördliche Unterlagen liegen, gemäß Auskunft der Stadt Bergheim, nicht vor.

Die Flurstücke 190 und 224 bilden eine wirtschaftliche und tatsächliche Einheit. Von dem Flurstück 190 ist ein Teil des Wohnhauses (Hauseingangstreppe) auf das Flurstück 224 überbaut. Der Ertragswertanteil bzw. der Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen werden daher, im Rahmen der weiteren Wertermittlung, dem herrschenden Flurstück 190 zugeordnet.

¹ Unterlagen aus einem früheren Zwangsversteigerungsverfahren, die dem Unterzeichneten noch vorlagen (Hinweis: auch hier erfolgte keine Innenbesichtigung des Objektes)

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

3.1.1 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190 (Best.-Verz. lfd. Nr. 1)

Stadt	: 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf Behringstraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 11
Flurstück	: 190
Größe	: 253 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 25/25). Eingetragen am 25.06.2025. ³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

Baulasten : gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom
13.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen vorhanden.

3.1.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 (Best.-Verz. lfd. Nr. 2)

Stadt : 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf
Behringstraße XX

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080

Gemarkung : Quadrath-Ichendorf

Flur : 11

Flurstück : 224

Größe : 19 m²

Lasten in Abt. II : lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist
des Grundbuches¹ angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 25/25).
Eingetragen am 25.06.2025.²

Baulasten : gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom
13.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine
Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025

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

3.1.3 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195 (Best.-Verz. lfd. Nr. 3/zu 1, 2)

Stadt	: 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf
Flur	: 11
Flurstück	: 195
Größe	: 319 m ²
Miteigentumsanteil	: 1 / 19
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 25/25). Eingetragen am 25.06.2025. ²
Baulasten	: gemäß Auskunft der Stadt Bergheim vom 13.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025

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

3.2 Lage der Grundstücke

Die vorliegenden Grundstücke liegen in Bergheim, im Stadtteil Quadrath-Ichendorf. Bei dem Flurstück 195 handelt es sich um einen Stichweg (Privatweg) der "Rote-Kreuz-Straße". Die Flurstücke 190 und 224 liegen zwischen der "Behringstraße" und dem o.g. Stichweg. Die "Behringstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.400 **Einwohner**. Der Stadtteil Quadrath-Ichendorf hat ca. 14.600 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Stadt Bergheim, in ca. 3,5 km Entfernung.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten, Grundschule und eine Gesamtschule in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Als weiterführende Schulen können außerdem eine Hauptschule, zwei Realschulen und zwei Gymnasien im Stadtgebiet besucht werden.

Die Stadt- und Kreisverwaltungen (**Verwaltung**) befinden sich in Bergheim.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Bergheim-Süd" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 4 km von den zu bewertenden Grundstücken entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecken Köln - Bedburg bzw. Bedburg - Düsseldorf befindet sich in Quadrath-Ichendorf, in ca. 400 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in ca. 400 m Entfernung.

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

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden. Quadrath-Ichendorf liegt am Rande des rekultivierten, ehemaligen Braunkohletagebaus "Bergheim".

3.3 Beschreibung der Grundstücke

3.3.1 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190

Das zu bewertende Grundstück ist 253 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 14 m an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende Flurstück 224, über welches die **Zuwegung**, von der "Behringstraße" aus, erfolgt. Rückwärtig grenzt es mit einer Breite von ca. 9 m an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 195. Das vorliegende Flurstück 190 ist durchschnittlich ca. 12 m breit und durchschnittlich ca. 21 m tief.

Das vorliegende Flurstück 190 hat keine eigene, öffentliche, Zuwegung. Die Zuwegungen über die Flurstücke 224 und 195 sind grundbuchlich nicht abgesichert.

Da das Grundstück rückwärtig an einen Privatweg grenzt, besteht eine erhöhte Einsichtsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksteil. Da sich hier vor allem die Ruhebereiche des Grundstücks befinden (Rasenflächen, Terrasse usw.), wirkt sich dies wertmindernd aus.

Das Grundstück ist leicht geneigt (**Topographie**).

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 05.11.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt. Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.10.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

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

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Anbauten (**Bebauung**) bebaut.

Das Grundstück ist mit dem überwiegenden Teil des Wohnhauses bebaut. Das angrenzende Flurstück 224 ist mit dem restlichen Teil des Wohnhauses (Hauseingangstreppe) bebaut. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung werden der Ertragswertanteil des Gebäudes bzw. der Bauwert des Gebäudes und die Außenanlagen dem vorliegenden herrschenden Flurstück 190 zugeordnet.

Der Anbau II ist gemäß Flurkarte noch nicht eingemessen und vom Katasteramt in die Flurkarte aufgenommen worden. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten und Kosten werden bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 05.11.2025 so dar, dass die „Behringstraße“ als endgültig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

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

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.

3.3.2 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224

Das zu bewertende Grundstück ist 19 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 14 m an die "Behringstraße", über die die Zuwegung erfolgt. Im Nordwesten grenzt es an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 190. Das zu bewertende Flurstück 224 ist durchschnittlich ca. 1,5 m tief.

Das Grundstück ist leicht geneigt (**Topographie**).

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 05.11.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.10.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich

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

Das Grundstück ist mit einem Teil des Wohnhauses (Hauseingangstreppe) bebaut. Das angrenzende Flurstück 190 ist mit dem überwiegenden Teil des Wohnhauses bebaut. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung werden der Ertragswertanteil des Gebäudes bzw. der Bauwert des Gebäudes und die Außenanlagen dem herrschenden Grundstück (Flurstück 190) zugeordnet.

Im Übrigen ist das zu bewertende Grundstück unbebaut. Es ist Teil der Außenanlagen und sonstigen Anlagen des Wohnhauses "Behringstraße XX" (Hauseingangstreppe, Pflanzbeet, im Übrigen Befestigung z.T. in Betonplatten, z.T. in Beton). Die Betonbefestigung im Zufahrtsbereich ist beschädigt.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 05.11.2025 so dar, dass die „Behringstraße“ als endgültig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

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. Sie kann aufgrund ihres Zuschnitts nicht eigenständig bebaut werden.

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.

3.3.3 Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195

Das zu bewertende Grundstück ist 319 m² groß und bildet die Zuwegung (Privatstraße) zu den, auf den angrenzenden Grundstücken gelegenen, PKW-Garagen. Im Süden geht es in einen Fußweg über. Es grenzt im Norden an die "Rote-Kreuz-Straße" und im Süden an die "Behringstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Weiterhin grenzt es an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 190.

Das Grundstück ist leicht geneigt (**Topographie**).

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, 70/31 Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 05.11.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Tatsachen, die auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung auf diesem Grundstück schließen lassen, sind der Behörde bisher nicht bekannt. Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 31.10.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Weggrundstück. Es ist z.T. mit Kopfsteinpflaster, z.T. mit Schotter und z.T. mit Beton befestigt.

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

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. 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)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist.

4 Baubeschreibung

Das Flurstück 190 ist, wie bereits erwähnt, mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zwei Anbauten bebaut. Das Flurstück 224 ist mit der Eingangstreppe des Wohnhauses bebaut.

Das Haupthaus ist vermutlich teilunterkellert, eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Der nordöstlich daran angrenzende Anbau I ist vermutlich nicht unterkellert, eingeschossig erstellt. An den Anbau I grenzt rückwärtig ein weiterer, vermutlich teilunterkellertes, eingeschossiger Anbau II an.

In dem Anbau I befindet sich gemäß den vorliegenden Unterlagen das Bad. Im Anbau II sind im Kellergeschoss vermutlich ein Partyraum und ein Vorratskeller vorhanden. Im Erdgeschoss sind ein Wohnraum sowie zwei Abstellräume vorhanden.

Die Baujahre sind unbekannt. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten wurde in der jüngeren Vergangenheit die Fassade des Wohnhauses, zur "Behringstraße" hin, mit Polystyrolplatten wärme gedämmt und mit Klinkerriemchen verkleidet. Diese Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

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.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermins sowie den vorliegenden Unterlagen.

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände / Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. mit Klinkerriemchen verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen
Decken	: vermutlich z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
Treppen	: vermutlich z.T. Betontreppen, z.T. Holztreppen zu den Geschossen
Dächer	: Haupthaus und Anbau I: Satteldächer mit Betondachsteineindeckung Anbau II: Flachdach mit Metallabschlussleiste, Dachabschluss mit Faserzementplatten verkleidet, vermutlich mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen in Zink, Fallrohre z.T. in Kunststoff, z.T. in Guss, im Bereich des Anbaus II vermutlich innenliegend
Schornsteine	: ein Schornstein ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet, mit Metallabdeckung, ein Schornstein, ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet

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	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoß	: Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Badewanne, vermutlich Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen.
Heizung	: vermutlich ölbefeuerte Warmwasser-zentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser- versorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet, z.T. mit Holz verkleidet
Fenster	: vermutlich z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. isolierverglaste Holzfenster, vermutlich mit Sprossen, im Kellergeschoss vermutlich Metallgitterfenster vermutlich z.T. ohne Glasfüllung, vermutlich isolierverglaste Holzdachflächenfenster (Anbau I)
Fensterbänke	: Außen: in Ziegelstein Innen: vermutlich z.T. in Marmor, z.T. in Fliesen, z.T. in kunststoffbeschichtetem Holz

Rollläden	: z.T. Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Holztür, Kunststofftür mit Isolierglasfüllung vom Abstellraum im Anbau II zum Privatweg (Flurstück 195), Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
Isolierung	: die zur "Behringstraße" hin gelegene Fassade sowie die Giebelwand sind mit Polystyrolplatten wärmegeklämt
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut
bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigte Bauteile	: zur Straße hin eine kleine mit Schiefer verkleidete Dachgaube, zum Garten eine große mit Schiefer verkleidete Dachgaube; Hauseingangsüberdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffüberdachung; vierstufige, geflieste Hauseingangstreppe ¹ ; vermutlich massiver Kellerlichtschacht mit verzinkter Metallabdeckung im Bereich des Anbaus II; vermutlich offener Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses

¹ auf dem Flurstück 224

Zustand : Die Einfamilien-Doppelhaushälfte 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 Einfamilien-Doppelhaushälfte in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden.

Die Eindeckungen der Satteldächer liegen z.T. uneben und sind z.T. verrutscht.

Die Klinkerriemchenverkleidung der Fassade fehlt z.T. und ist teilweise beschädigt. Die Verfugung der Klinkerriemchen ist teilweise schadhaft. Die Putzfassade ist ebenfalls z.T. schadhaft. Der Putz des Anbaus II ist fleckig.

Die Faserzementplattenverkleidung des Schornsteins ist z.T. beschädigt und die Metallabdeckung fehlt. Ebenso sind die Faserzementplatten im Bereich des Dachabschlusses des Anbaus II z.T. beschädigt. Die Schieferplatten im Bereich der hinteren Dachgaube sind teilweise lose. Die Bleieinfassung im Anschlussbereich der straßenseitigen Dachgaube ist überprüfungsbedürftig.

Die Rollladenkästen (Anbau II) sind nicht ordnungsgemäß verbaut.

Grundrisseinteilung Einfamilien-Doppelhaushälfte:

KG: Haupthaus: Heizungskeller

Anbau II: Partykeller, Vorratskeller

EG: Haupthaus: Wohnzimmer, Küche, Essdiele, Eingangsflur, Flur

Anbau I: Bad

Anbau II: Zimmer, 2 Abstellräume

DG: Haupthaus: 3 Zimmer, Flur.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Der Grundriss stellt sich verwinkelt dar. Es sind gefangene Räume vorhanden. Das Kinderzimmer II hat nur eine kleine Wohnfläche. Ferner befindet sich im Wohnzimmer des Anbaus II die Kellertreppe zum Kellergeschoss des Anbaus II.

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Wohnhauses wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebenen Sachwertmodell bzw. dem auf Seite 84 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Baujahre des Wohnhauses und der Anbauten sind, wie bereits erwähnt, unbekannt. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten wurde in der jüngeren Vergangenheit die Fassade des Wohnhauses, zur "Behringstraße" hin, mit Polystyrolplatten wärmedämmend und mit Klinkerriemchen verkleidet. Diese Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Die Fenster des Wohnhauses wurden teilweise mal erneuert. Die rückwärtige Eingangstür des Anbaus II wurde ebenfalls einmal ausgetauscht.

Weitere **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** in der jüngeren Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten nicht bekannt.

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

Für die Wertermittlung wird das fiktive¹ Baujahr des Wohnhauses auf 1970 geschätzt.

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

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- (fiktives) Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1970 ^(g)	80 Jahre	-55 Jahre	= 25 Jahre
PKW-Garage	1991	60 Jahre	-34 Jahre	= 26 Jahre

(g)=geschätzt

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

Wohnhaus:

Kellergeschosse	$4,40 \cdot 4,25 + 3,90 \cdot 8,66$	52,47 m ²
Erdgeschoß	$8,75 \cdot 7,31 + 4,70 \cdot 3,00 + 3,90 \cdot 12,74$	127,75 m ²
Dachgeschoß	$8,75 \cdot 7,31$	63,96 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt		<u>244,19 m²</u>

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

Typ gem.
Beschreibung NHK 2010²

Haupthaus, unter- kellierter Bereich

unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG	2.01	$3 \cdot 4,40 \cdot 4,25$	56,10 m ²
--	------	---------------------------	----------------------

Haupthaus, nicht unterkellierter Bereich

nicht unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG	2.21	$2 \cdot (8,75 \cdot 7,31 - 4,40 \cdot 4,25)$	90,53 m ²
--	------	---	----------------------

¹ Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

² Normalherstellungskosten (NHK 2010)

<u>Anbauten I+II,</u> <u>nicht unter-</u> <u>kellerter Bereich</u> nicht unterkellert, I-geschossig	2.23	$4,70 \cdot 3,00 + 3,90 \cdot (12,74 - 8,66)$	30,01 m ²
<u>Anbau II, unter-</u> <u>kellerter Bereich</u> unterkellert, I-geschossig	2.03	$2 \cdot 3,90 \cdot 8,66$	67,55 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			<u>244,19 m²</u>

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

Wohnfläche Wohnhaus

Erdgeschoss

Eingangsflur	2,12 m ²
Wohnzimmer	15,73 m ²
Küche	10,63 m ²
Essdiele	17,18 m ²
Flur	2,93 m ²
Bad (Anbau I)	10,86 m ²
Zimmer (Anbau II)	22,05 m ²
Abstellraum (Anbau II)	1,92 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt	<u>83,42 m²</u>

Dachgeschoss

Kinderzimmer I	12,98 m ²
Flur	1,95 m ²
Kinderzimmer II	6,35 m ²
Schlafzimmer	12,13 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt	<u>33,41 m²</u>

Zusammenfassung

Wohnfläche Erdgeschoss	83,42 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	33,41 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>116,83 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 190

Hausanschlüsse	: Wasser, Strom und Kanal
Befestigung	: Stellplatz in Beton, rückwärtiger Zugang in Beton, Terrasse
Eingrünung	: Rasen, einige Gehölze
Einfriedung	: schmiedeeisernes Gartentor, massive Betonsteinmauer zum Privatweg (Flurstück 195) hin
Sonstiges	: Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit Wellkunststoffplatteneindeckung, Außenbeleuchtung im Bereich des Gartentores

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonbefestigung des Stellplatzes beschädigt. Die Eingrünung ist verwildert und die Betonsteinmauer ist vermoost. Das Metallgartentor schließt nicht richtig. Die Eindeckung der Terrassenüberdachung ist vermutlich undicht; die Holzkonstruktion ist durchfeuchtet.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragsverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 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 201.239,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 200.312,- 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.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190, Gebäude- und Freifläche: Wohnen "Behringstraße XX" in der Größe von 253 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.12.2025, somit auf gerundet

EUR 181.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 5.510,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 in der Größe von 19 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.12.2025 somit auf gerundet

EUR 5.500,-

geschätzt.

7 Wertermittlung des 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195

7.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

7.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 auszuwählen.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Im vorliegenden Fall wurde ein Bodenwert in Höhe von EUR 974,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Bodenwert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 4080 eingetragenen 1 / 19 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195, Weg, "Zwischen Behringstraße und Rote-Kreuz-Straße" in der Größe von 319 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 22.12.2025 somit auf gerundet

EUR 1.000,-

geschätzt.

8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte : Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 190, bebaut mit einer vermutlich teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem vermutlich nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau I und einem vermutlich teilunterkellerten, eingeschossigen Anbau II

Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 224 (bebaut mit der Hauseingangstreppe des o.g. Wohnhauses, im Übrigen Teil der Außenanlagen)

1 / 19 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 11, Flurstück 195, unbebauter Privatweg

Anschrift des Objektes : Behringstraße XX
(amtl. Hausnummer) 50127 Bergheim - Quadrath Ichendorf

Wohnlage : durchschnittlich

Baujahre : unbekannt

Grundstücksgrößen	: 253 m ² (Flurstück 190) 19 m ² (Flurstück 224) 319 m ² (Flurstück 195)
Wohnfläche gem. den vorliegenden Unterlagen	: 116,83 m ²
Grundrisseinteilung gem. den vorliegenden Unterlagen	: Wohnhaus KG: Haupthaus: Heizungskeller Anbau II: Partykeller, Vorratskeller EG: Haupthaus: Wohnzimmer, Küche, Essdiele, Eingangsflur, Flur Anbau I: Bad Anbau II: Zimmer, 2 Abstellräume DG: Haupthaus: 3 Zimmer, Flur
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: keine bekannt
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 03.11.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: die Objekte werden vermutlich von den Eigentümern selbst genutzt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Eine Besichtigung des Gebäudes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie von vorhandenen Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung) erstellt worden.

Die zu bewertenden Flurstücke 190 und 224 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit und können m.E. nicht getrennt veräußert werden. Der Ertragswertanteil bzw. der Bauwert des Gebäudes sowie der Außenanlagen wurden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung dem herrschenden Flurstück 190 zugeordnet.

Die Flurstücke 190+224 und der 1 / 19 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 195 (Privatweg) sollten m.E. zusammen veräußert werden, da das Flurstück 195 die rückwärtige Zuwegung zu dem Flurstück 190 darstellt.

Wertermittlungstichtag : 22.12.2025

Verkehrswerte

Flurstück 190	: EUR 181.000,-
Flurstück 224	: EUR 5.500,-
Flurstück 195	: <u>EUR 1.000,-</u> (1 / 19 Miteigentumsanteil)
	EUR 187.500,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 31.01.2026

W. Otten

9 Literatur / Unterlagen

Literatur

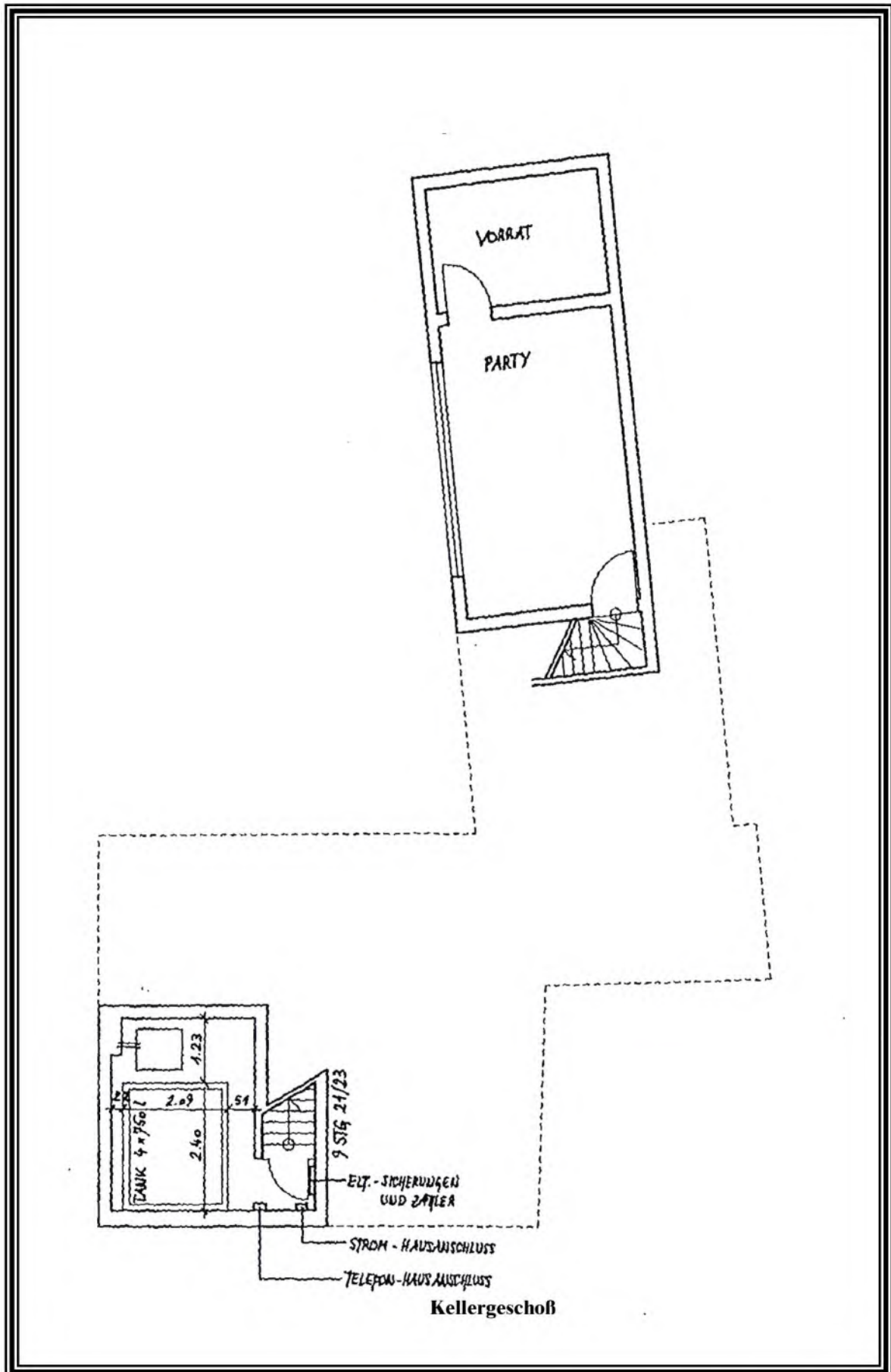
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (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
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

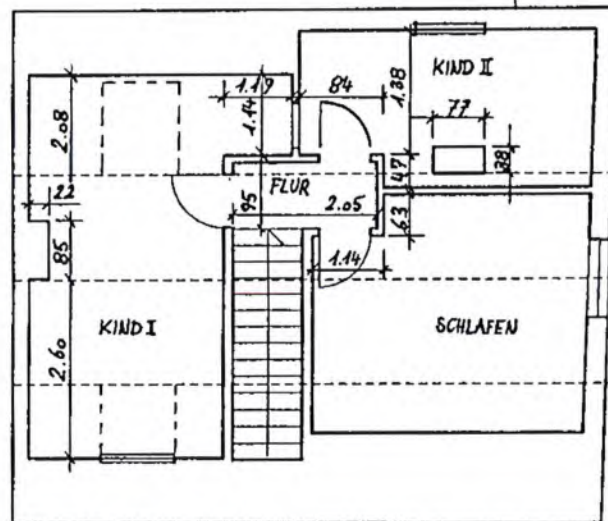
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Quadrath Ichendorf, letzte Änderung 25.06.2025, Abdruck vom 16.10.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bergheim
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Online-Auskunft zum Bauplanungsrecht der Stadt Bergheim
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Bergheim
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Mietspiegel der Stadt Bergheim
- von einer früheren Gläubigerin zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Wohnflächenberechnung)

10 Anlagen

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 7 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 8 | Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des
Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 9 bis 11 | Grundrisspläne |
| Anlage 12 | Auszug aus der Flurkarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 13 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 14 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |



Grundrißzeichnung



Dachgeschoß