

# 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 das Einfamilienhaus  
Römerstraße XX, 50127 Bergheim-Thorr



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
Bergheim, Römerstraße XX  
- 32 K 29/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

Auftrag vom : 18.09.2025  
Ortstermin am : 10.11.2025  
Wertermittlungsstichtag : 10.11.2025  
Qualitätsstichtag : 10.11.2025

**Verkehrswert<sup>1</sup>** : **EUR 194.000,-**  
(ohne Berücksichtigung der  
Belastungen durch die in Abt. II des  
Grundbuches eingetragenen Rechte)

---

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

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
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)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	14
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	15
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 28, Flurstück 1457	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Sachwertverfahren	17
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	18
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagenverzeichnis	21

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 18.09.2025 vom

Amtsgericht Bergheim  
Kennedystraße 2  
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bergheim,  
Blatt 2271 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten,  
Grundstücks

- Gemarkung Bergheim, Flur 28, Flurstück 1457, Gebäude- und  
Freifläche: "Römerstraße XX" in der Größe von 269 m<sup>2</sup>

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 10.11.2025, 9.00 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.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden  
Begutachtung unterzogen. Das Wohnhaus wurde teilweise aufgemessen.  
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  
baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt wird vermutlich von der Eigentümerin selbst bewohnt.

## **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**

Stadt	: 50127 Bergheim-Thorr Römerstraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Bergheim, Blatt 2271, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6
Gemarkung	: Bergheim
Flur	: 28
Flurstück	: 1457
Größe	: 269 m <sup>2</sup>

---

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

Lasten in Abt. II des Grundbuches<sup>1</sup> : lfd. Nr. 3: Die Thyssensche Gas- und Wasserwerke GmbH, Duisburg-Hamborn ist nach Maßgabe der im Enteignungsverfahren festgestellten Pläne berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 8 m Breite eine Gasfernleitung zu verlegen und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistung für den hierbei angerichteten Flurschaden. Auf dem 8 m breiten Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand der Gasfernleitung gefährden. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des 8 m Streifens liegt. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Eingetragen am 07. Dezember 1960. Umgeschrieben am 10. Juni 1970.<sup>2</sup>

lfd. Nr. 7: Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall, löschar bei Nachweis des Todes für

a) XX,

b) YY

als Gesamtberechtigte gemäß § 472 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 17.04.2024 (UVZ-Nr. 456/2024, Notar Dr. Alexander Kiesgen, Bedburg). Eingetragen am 23.04.2024.<sup>2</sup>

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergheim, 32 K 29/25). Eingetragen am 15.07.2025.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Bergheim, Blatt 2271, letzte Änderung 15.07.2025, Abdruck vom 15.07.2025

<sup>2</sup> Diese Belastung durch die Eintragung in Abteilung II wird auftragsgemäß im Rahmen dieses Gutachtens nicht bewertet; siehe hierzu gesonderte Anlage

<sup>3</sup> Dieser Vermerk wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des Objektes aus

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadtverwaltung Bergheim vom 10.10.2025 ist im Baulastenverzeichnis folgende Eintragung vorhanden:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Thorr, Römerstraße XX -Gemarkung Bergheim, Flur 28, Flurstück 1457 verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Thorr, Römerstraße -Gemarkung Bergheim, Flur 28, Flurstücke 1458 und 1456 in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Bergheim eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete.<sup>1</sup>

### 3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim-Thorr, an der "Römerstraße", ca. 400 m vom Ortskern entfernt. Die "Römerstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.500 **Einwohner**. Der Stadtteil Thorr hat ca. 2.500 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind im, unmittelbar nördlich von Thorr gelegenen, Stadtteil Zieverich und in der Kernstadt Bergheim (ca, 2,5 km) vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und eine Förderschule im Ort vorhanden. Hauptschule, Realschule, Gesamtschule und Gymnasium können im Stadtgebiet von Bergheim besucht werden.

Die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises sowie die Stadtverwaltung befinden sich ebenfalls in Bergheim.

---

<sup>1</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus.

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt Bergheim - Süd auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 4,5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Kerpen - Bedburg befindet sich in Zieverich, in ca. 1,5 km Entfernung. Ein Bahnhof der Regional- und S-Bahnstrecke Köln - Aachen befindet sich in Kerpen-Sindorf, in ca. 8 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 150 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilien-Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen in offener Bauweise zusammen.

Durch die nahegelegene, nördlich von Thorr verlaufende, Bundesautobahn 61 und die südlich verlaufende Landstraße 276 kommt es zu leichten Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm, die jedoch nicht über das übliche Maß an Beeinträchtigungen eines entsprechenden städtischen Grundstücks in Bergheim – Thorr hinausgehen. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

### 3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 269 m<sup>2</sup> groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Süden mit einer Breite von ca. 12 m an die "Römerstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt, und ist ca. 22 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben (**Topographie**).

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 08.10.2025 sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden.

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 09.10.2025 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 Hochwassergefahrenkarte<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (**Bebauung**) bebaut.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas-<sup>2</sup> und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 07.11.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Römerstraße" als erstmalig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 105/TH vom 27.04.1979 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- offene Bauweise
- Dachneigung: 28-32°.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

---

<sup>1</sup> Umweltportal Nordrhein-Westfalen ([www.umweltportal.nrw.de/karten](http://www.umweltportal.nrw.de/karten))

<sup>2</sup> gemäß „Grid Online – Bauauskunft Westnetz“ vom 27.11.2025

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

#### **4 Baubeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem vermutlich vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Wohnhaus ist einseitig grenzständig errichtet.

Das Ursprungsbaujahr des Wohnhauses ist unbekannt<sup>1</sup>. Baubehördliche Unterlagen liegen nur zur Errichtung einer Dachgaube<sup>2</sup> im Jahre 2002/3 vor. Weitere baubehördliche Unterlagen waren beim Bauamt der Stadt Bergheim nicht auffindbar.

Die folgende Baubeschreibung<sup>3</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den tlw. vorhandenen, baubehördlichen, Unterlagen.

---

<sup>1</sup> gemäß historischem Luftbild auf dem Online Portal „TIM-Online“ existierte das Gebäude schon 1954, so dass von einem Ursprungsbaujahr von vor 1954 auszugehen ist

<sup>2</sup> Freistellungsgenehmigung, „Umbau/Änderung eines Einfamilienhauses (Errichtung einer Dachgaube), Az.: 1365-02-01, 10.12.2002; Fertigstellung 30.11.2003

<sup>3</sup> Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattung und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten

## **Einfamilienhaus**

### Rohbau

- Fundamente : massiv
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : z.T. in Ziegelsteinen, z.T. mit Asbestzementplatten verkleidet, Sockel verputzt
- Decken : vermutlich z.T. als massive Decken, z.T. als Holzbalkendecken
- Treppen : vermutlich Betontreppe zum Kellergeschoss, geschlossene Holzterasse mit Holzgeländer zum ausgebauten Dachgeschoss
- Dach : Satteldach mit Betondachstein-Eindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet
- Ausbau
- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg.  
Erdgeschoss : nicht bekannt
- Dachgeschoss : gemäß Bauunterlagen Bad mit Dusche, WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen.  
Vermutlich einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. gefliest  im Kellergeschoss vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet
Fenster	: überwiegend isolierverglaste Metallfenster, im Bereich der rückwärtigen Dachgaube vermutlich isolierverglaste Kunststofffenster  im Kellergeschoss vermutlich einfach verglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als massive Holztür mit einfacher Glasfüllung  Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: vermutlich gut

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : 2 Dachgauben, z.T. mit Faserzementplatten, z.T. mit Asbestzementplatten verkleidet; fünfstufige Hauseingangstreppe mit Granitbelag und seitlichen Begrenzungsmauern; Hauseingangsüberdachung und seitlicher Windfang in Metall mit Drahtglasausfachung

Zustand : Das Einfamilienhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Einfamilienhaus in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Die Ziegelsteinfassade weist Beschädigungen auf. Der Sockelputz ist teilweise gerissen und weist Beschädigungen auf. Die Asbestzementplatten der Giebelfassade sind teilweise schadhaft.

Die Dacheindeckung und die Hauseingangstür sind überaltert.

Die Verglasung des Windfangs ist teilweise schadhaft.

### **Grundrisseinteilung Einfamilienhaus**

Kellergeschoss: nicht bekannt

Erdgeschoss: nicht bekannt

Dachgeschoss (gemäß Bauakte): 3 Zimmer, Treppenhausflur, Flur, Bad.

Wie bereits erwähnt, konnte das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden. Baubehördliche Unterlagen lagen, bis auf den Umbau des Dachgeschosses, nicht vor; im Dachgeschoss ist vermutlich ein gefangener Raum vorhanden.

Im Übrigen können zur Grundrisseinteilung keine näheren Angaben gemacht werden.

## 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

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 80 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren Vergangenheit durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt. In 2002/03 wurde, gemäß der vorliegenden Bauunterlagen, eine zweite Dachgaube errichtet. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass darüber hinaus keine bis maximal kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen wurden.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND), unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen, erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>2</sup>:

### Einfamilienhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 geschätztes Baujahr = 1950 Gebäudealter = 75 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Alter = 75 Jahre =>	+ 8	+ 17	+ 28	+ 39	+ 51

**gewählte RND-Verlängerung: + 15**

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

<sup>2</sup> gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1950 <sup>(g)</sup>	80 Jahre	-75 Jahre	+15 Jahre <sup>(I+M)</sup>	<b>= 20 Jahre</b>

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

Einfamilienhaus (gemäß Aufmaß)

Kellergeschoss	7,80*8,13	63,41 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,80*8,13	63,41 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	7,80*8,13	63,41 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>190,23 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.

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

#### Einfamilienhaus

Das Wohnhaus konnte, wie bereits erwähnt nicht von innen besichtigt werden. Ein Aufmaß zur Ermittlung der Wohnfläche war somit nicht möglich. Die folgende Wohnflächenberechnung erfolgt somit auf Grundlage des Grundrissplans des Dachgeschosses, der im Rahmen der Errichtung der Dachgaube (2002/03) erstellt wurde und in den baubehördlichen Unterlagen enthalten war.

#### Erdgeschoss

	1,87*1,15	2,15 m <sup>2</sup>
	2,02*2,36	4,77 m <sup>2</sup>
	2,76*3,62	9,99 m <sup>2</sup>
	3,33*3,57	11,89 m <sup>2</sup>
	3,44*3,57	12,28 m <sup>2</sup>
insgesamt		<hr/> 41,08 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss (gemäß Grundrisszeichnung)

Treppenhausflur	1,87*1,15	2,15 m <sup>2</sup>
Flur		2,24 m <sup>2</sup>
Bad		4,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 1		10,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 2		10,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 3		9,01 m <sup>2</sup>
insgesamt		<hr/> 38,71 m <sup>2</sup>

#### Zusammenfassung

Erdgeschoss		41,08 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		38,71 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt		<hr/> 79,79 m <sup>2</sup>

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

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Zufahrt/Außenstellplatz in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze und Blumenbeete
Einfriedung	: z.T. als Jägerzaun auf massivem Sockel, z.T. Metallzaun mit zweiflügeligem Metalltor
Sonstiges	: massiver Schuppen 1 in Ziegelstein mit Pultdach und Ziegeleindeckung; massiver Schuppen 2 in Kalksandstein mit Flachdach und Wellasbestzementplatten – Eindeckung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonplatten im Bereich der Zuwegung haben sich teilweise abgesetzt und sind teilweise beschädigt. Der Jägerzaun ist überaltert und beschädigt (Holz morsch, verwittert, schadhaf; Betonsockel schadhaf).

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 28, Flurstück 1457**

### **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 215.078,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 199.988,- 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 193.570,- (EUR 215.078,-\*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bergheim, Blatt 2271 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 28, Flurstück 1457, Gebäude- und Freifläche: "Römerstraße XX" in der Größe von 269 m<sup>2</sup>, wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.11.2025 somit auf gerundet

**EUR 194.000,-**

geschätzt.

## **6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Bergheim, Flur 28, Flurstück 1457, bebaut mit einem vermutlich vollunterkellerten, eingeschossigen, Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Römerstraße XX 50127 Bergheim-Thorr
Wohnlage	: durchschnittlich
Grundstücksgröße	: 269 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gemäß Bauunterlagen geschätzt)	: 79,79 m <sup>2</sup>

Eintragungen in Abt. II <sup>1</sup>	: lfd. Nr. 3: Ferngasleitungsrecht lfd. Nr. 7: Vorkaufsrecht keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte vorhanden
Baulasten	: Vereinigungsbaulast <sup>2</sup>
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: sind nicht bekannt
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 07.10.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: vermutlich eigengenutzt
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.
Wertermittlungsstichtag	: 10.11.2025

---

<sup>1</sup> Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus.

**Verkehrswert<sup>1</sup>** : **EUR 194.000,-**  
(ohne Berücksichtigung der  
Belastungen durch die in Abt. II  
des Grundbuches eingetragenen  
Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 04.12.2025

W. Otten

---

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

## 7 Literatur / Unterlagen

### Literatur

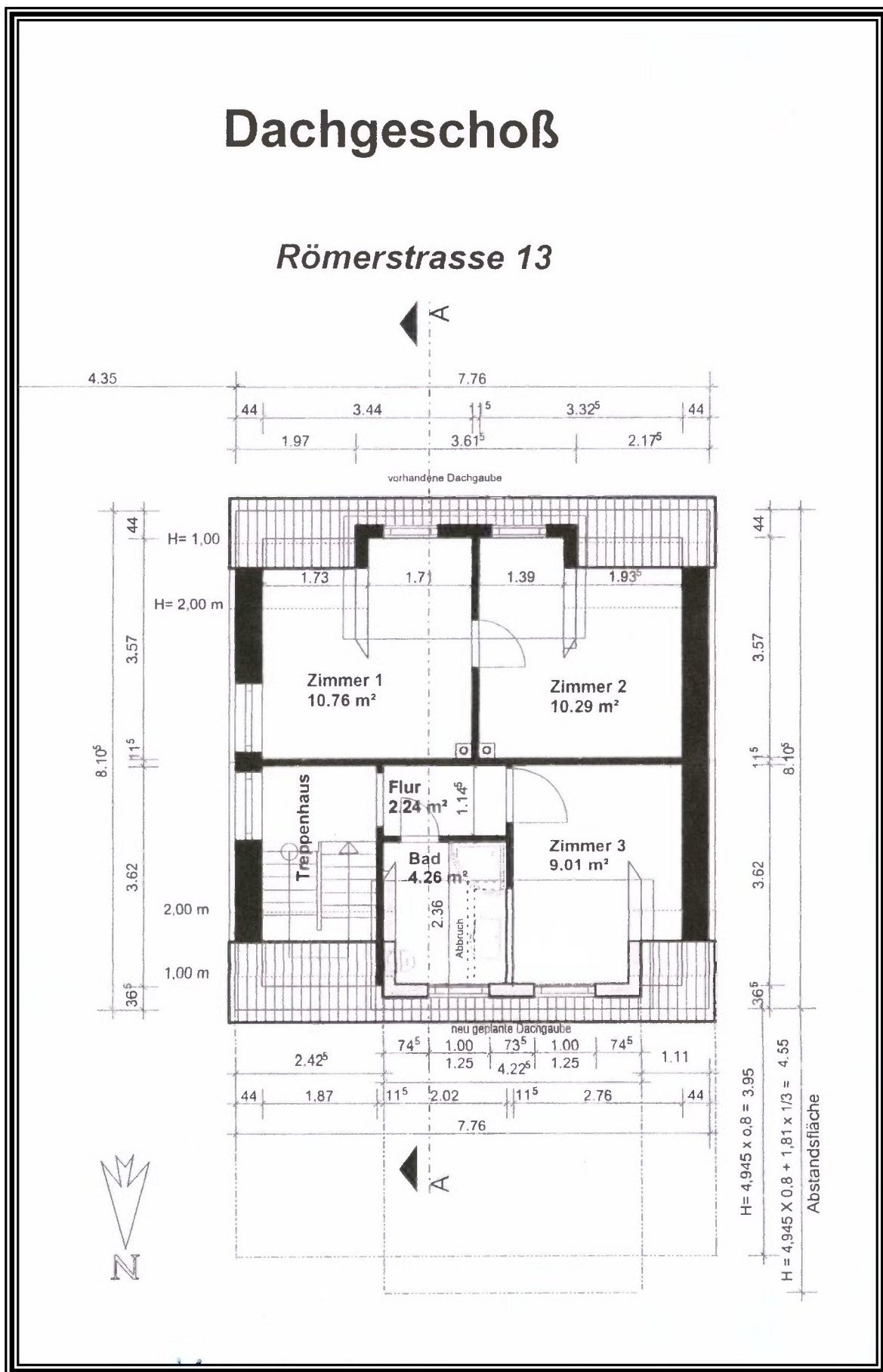
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

## 8 Anlagenverzeichnis

- Anlagen 1 bis 2 : Lichtbilder  
- *siehe gesonderte pdf-Datei -*
- Anlage 3 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes  
des Wohnhauses auf der Grundlage der  
Normalherstellungskosten (NHK 2010)  
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 4 : Grundriss (Dachgeschoss)
- Anlage 5 : Auszug aus der Flurkarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 6 : Stadtplanausschnitt  
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 7 : Übersichtskarte  
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*

# Dachgeschoß

Römerstrasse 13



Grundriss (Dachgeschoss)