

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 mit PKW-Garage
Schulstraße XX, 50126 Bergheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Bergheim, Schulstraße XX
- 32 K 43/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Bergheim Kennedystraße 2 50126 Bergheim
Auftrag vom	: 09.01.2026, eingegangen am 15.01.2026
Ortstermin am	: 16.03.2026
Wertermittlungstichtag	: 16.03.2026
Qualitätsstichtag	: 16.03.2026
Verkehrswert	: EUR 299.000,-

Anzahl der Ausfertigungen:	5
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	23
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	13
Anzahl der Seiten Anlagen:	5

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	17
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 13, Flurstück 159/5	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Sachwertverfahren	18
5.3	Ertragswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagenverzeichnis	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 09.01.2026 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Bergheim,
Blatt 1291 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-
Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Bergheim, Flur 13, Flurstück 159/5, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen: "Schulstraße XX" in der Größe von 468 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 16.03.2026, 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.

Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden 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 Außenlagen
war von außen nur teilweise einzusehen. Das Gutachten ist daher nach den
von außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden. Baubehördliche
Unterlagen waren gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom
24./25.03.2026, trotz mehrfacher Nachfrage, nicht auffindbar.

Mit email vom 16.03.2026, 7.26 Uhr, die erst nach dem o.g. Ortstermin vorlag, teilte der Eigentümer dem Unterzeichneten kurzfristig mit, dass der anberaumte Ortstermin seinerseits krankheitsbedingt nicht stattfinden könne. Er bot an, einen neuen Ortstermin zu vereinbaren. Daraufhin setzte der Unterzeichnete per email einen zweiten Ortstermin für Dienstag, den 24.03.2026, 9.00 Uhr fest und informierte erneut über die Nachteile, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen.

Diesen Termin sagte der Eigentümer mit email vom 23.03.2026 erneut ab und teilte mit, dass die Begutachtung nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erfolgen soll. Der zweite Ortstermin fand darauf hin nicht mehr statt.

Das Objekt wird vermutlich von den Eigentümern 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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 50126 Bergheim
Schulstraße XX

Amtsgericht : Bergheim

Grundbuch von : Bergheim, Blatt 1291, Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1

Gemarkung : Bergheim

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flur	: 13
Flurstück	: 159/5
Größe	: 468 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 03.02.2026 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bergheim, an der "Schulstraße". Das Zentrum der Kernstadt Bergheim ist ca. 500 m entfernt gelegen. Die "Schulstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine gute **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.400 **Einwohner**. Die Kernstadt (Bergheim-Mitte) hat ca. 6.500 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind im Geschäftszentrum von Bergheim vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 24 km entfernt.

An **Bildungseinrichtungen** sind in der Kernstadt Kindergarten, Grundschule, eine Hauptschule, eine Realschule und zwei Gymnasien vorhanden. Insgesamt können an weiterführenden Schulen weiterhin noch eine Realschule und eine Gesamtschule im Stadtgebiet von Bergheim besucht werden.

Die Stadtverwaltung und die **Verwaltung** des Rhein-Erft-Kreises befinden sich in der Kernstadt Bergheim.

¹ Grundbuch von Bergheim, Blatt 1291, beglaubigt am 24.11.2025

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden 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. 3,5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 350 m Entfernung vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Kerpen-Horrem – Bergheim – Bedburg ist in Bergheim in ca. 1.000 m Entfernung gelegen.

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

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 468 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Das Grundstück ist ca. 15 m breit und ca. 31 m tief.

Es grenzt im Südosten an die "Schulstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

Die **Topographie** des zu bewertenden Grundstücks ist nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten weitgehend eben.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 30.01.2026 sind im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen 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 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 28.01.2026 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlen-**Bergbau** erkennbar.

RWE weist ergänzend darauf hin, dass dort das Anwesen bekannt ist. In der Vergangenheit, letztmals im Jahr 2000, hat ihnen der Voreigentümer des Anwesens Schäden gemeldet, die im Hinblick auf eine mögliche Bergschadensverursachung geprüft wurden. Die vor Ort festgestellten Schäden hat RWE aufgrund des Schadensbildes als baukonstruktiv/ bauphysikalisch bedingt eingeordnet. Rein vorsorglich wurde das Anwesen im Jahr 1984 unter Messbeobachtung genommen. Die Messungsergebnisse zwischen 1984 und 2000 wiesen allerdings keine für Bauwerke schädlichen Setzungsdifferenzen auf, sodass eine Schadensregulierung von Seiten RWE's nicht vorgenommen wurde und es sich hier nicht um ein Bergschadensobjekt handelt.

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Garage bebaut (**Bebauung**).

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 26.01.2026 so dar, dass die Erschließungsanlage "Schulstraße" als öffentliche Straße endgültig hergestellt ist. 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.

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

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Bergheim Nr. 111 vom 17.01.1978 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

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

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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 einseitig angebauten, vermutlich vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer grenzständigen PKW-Garage bebaut.

Das Wohnhaus hat straßenseitig einen eingeschossigen Erker. Rückwärtig ist augenscheinlich und laut Flurkarte bzw. Luftbild ein eingeschossiger Anbau an das Wohnhaus vorhanden. Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass Erker und Anbau nicht unterkellert sind.

An die, in der Flurkarte dargestellte, Garage mit einer Länge von ca. 6,2 m schließt in der Örtlichkeit rückwärtig eine Verlängerung an, die in der Flurkarte nicht verzeichnet ist. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Abstellschuppen (siehe Punkt 4.4).

Baubehördliche Unterlagen liegen, wie bereits erwähnt, nicht vor. Die genauen **Baujahre** der Gebäude sind daher nicht bekannt.

Anmerkung: Das Wohnhaus-Haupthaus ist auf einem historischen Luftbild von 1954¹ bereits vorhanden. Die Garage und der rückwärtige Schuppen sind auf einem Luftbild von 1970 vorhanden. Auf dem Bebauungsplan von 1978 ist dann schließlich auch der Wohnhaus-Anbau verzeichnet.

Für die, mit den fehlenden baubehördlichen Unterlagen verbundenen, Unsicherheiten und Kosten wird bei der weiteren Wertermittlung ein Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : verputzt und gestrichen

Decken : vermutlich z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen

Treppen : vermutlich Betontreppe zum Kellergeschoss, Holztreppe mit Holzgeländer zum Obergeschoss, Bodenleiter zum vermutlich nicht ausgebauten Dachgeschoss

¹ Der Antrag zum Anbau des nordöstlich angrenzenden Nachbarhauses an das vorliegende Wohnhaus erfolgte ebenfalls 1954.

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Dächer	: Haupthaus: Satteldach mit beschichteten Betondachsteinen eingedeckt, vermutlich ohne Drempelausbildung Erker: Pultdach mit Stehfalzblecheindeckung Anbau: vermutlich Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk mit Metallaufsatz
<u>Ausbau</u> Installation	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
sanitäre Anlagen	: vermutlich Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen. Vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Heizung	: vermutlich ölbefeuerte ¹ Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	: vermutlich dezentral/elektrisch
Fußböden	: vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. gefliest im Kellergeschoss vermutlich Estrichboden

¹ Anmerkung: Im Fassadenbereich ist ein Heizöleinfüllstutzen vorhanden.

Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen in der Küche vermutlich Fliesenspiegel im Kellergeschoss vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, vermutlich isolierverglaste Holzdachflächenfenster im Kellergeschoss vermutlich einfach verglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung (vermutlich mit 3-fach Verglasung) Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: vermutlich gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: zweistufige Hauseingangstreppe in Beton; kleine massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung
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 leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel bzw. Fertigstellungsarbeiten vorhanden: Das Mauerwerk des Schornsteinkopfes ist schadhaft. Im Fassa-

denbereich sind Risse und Putzschäden vorhanden und der Farbanstrich ist vielfach abgeblättert. Im Anbaubereich fehlt teilweise der Fassadenputz. Es sind tlw. Reste einer Fassadeneingrünung vorhanden. Die Laibungen der erneuerten Eingangstür und der Fenster sind nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Teilweise fehlen die Außenfensterbänke. Die Hauseingangstreppe ist beschädigt und der Belag der obersten Stufe fehlt.

Da keine Bauunterlagen vorliegen und das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, können zur Grundrissanordnung keine Angaben gemacht werden.

PKW-Garage

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, in Bimsmauerwerk
Fassade	: Grenzmauer unbehandelt, im Übrigen verputzt und gestrichen
Dach	: Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff
Fußböden	: vermutlich Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt und gestrichen
Fenster	: einfach verglaste Metallfenster mit glasteilenden Sprossen
Tor	: zweiflügeliges Holztor

Zustand : Die PKW-Garage 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 PKW-Garage in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dachrinne ist nicht ordnungsgemäß befestigt. Der Fassadenputz weist Risse und Abplatzungen auf und der Farbanstrich blättert ab. Im Sturzbereich ist Feuchtigkeit vorhanden. Das Holztor ist verwittert und schließt nicht dicht.

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)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Erft-Kreis, Seite 79 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 84 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

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

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

Die genauen Baujahre sind, wie bereits erwähnt, nicht bekannt. Das Wohnhaus wurde vermutlich zunächst um ca. 1954 erstellt und dann um ca. 1978 mit dem rückwärtigen Anbau erweitert. Für die weitere Wertermittlung wird, hiervon ausgehend, das über die Brutto-Grundfläche (BGF) **gewichtete Baujahr 1958** nachfolgend ermittelt:

Geschoss		BGF	Wichtungs- faktor	geschätztes Baujahr	
Kellergeschoss	Haupthaus	55,98 m²	0,75	18,0%	1954
Erdgeschoss	Haupthaus+Erker	57,49 m²	1,00	24,7%	1954
	Anbau	35,54 m²	1,00	15,3%	1978
Obergeschoss	Haupthaus	55,98 m²	1,00	24,0%	1954
Dachgeschoss	Haupthaus	55,98 m²	0,75	18,0%	1954
		260,97 m²		100,0%	
Baujahr (gewichtet)					1958

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus augenscheinlich einige wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

- Dach: - Dacheindeckung des Wohnhaus-Anbaus neu
Fenster/Außentüren: - Hauseingangstür, Kunststofffenster und Rollläden neu.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses. Ausgehend von dem o.g. gewichteten Baujahr erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen gemäß dem folgenden Punkte-Schema²:

¹ 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.

² Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 21.06.2016) bzw. 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.

Wohnhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte=3,50

GND:	80 Jahre	Modernisierungsgrad				
Wertermittlungsjahr:	2026	≤1 Pkt	4 Pkte	8 Pkte	13 Pkte	≥18 Pkte
gewichtetes Baujahr:	1958	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Gebäudealter:	68 Jahre	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
maßgebl. Alter:	68 Jahre	4 Jahre	12 Jahre	22 Jahre	33 Jahre	45 Jahre
gewählte RND-Verlängerung:		<u>11 Jahre</u>				

Ausgehend von einem geschätzten Baujahr 1970 ermittelt sich aufgrund des baulichen Zustandes für die Garage eine Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) wie folgt:

Garage

GND:	60 Jahre	Modernisierungsgrad				
Wertermittlungsjahr:	2026	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
geschätztes Baujahr:	1970	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
Gebäudealter:	56 Jahre	6 Jahre	13 Jahre	21 Jahre	29 Jahre	38 Jahre
maßgebl. Alter:	56 Jahre					
gewählte RND-Verlängerung:		<u>6 Jahre</u>				

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

Wertermittlungsjahr: 2026					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- maßgebl. Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1958 (g)	80 Jahre	-68 Jahre	+11 Jahre (I+M)	= 23 Jahre
Garage	1970 (g)	60 Jahre	-56 Jahre	+6 Jahre (g)	= 10 Jahre

(g)=gewichtet bzw. geschätzt
(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Einfamilienhaus (tlw. gemäß Aufmaß, tlw. gemäß Flurkarte)

Kellergeschoss	7,14*7,84	55,98 m ²
Erdgeschoss	7,14*7,84	
	Erker + 3,54*0,43	
	Anbau + 6,90*5,15	93,03 m ²
Obergeschoss	7,14*7,84	55,98 m ²
Dachgeschoss	7,14*7,84	55,98 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		260,97 m ²

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

Beschreibung Typ³ gem.
NHK 2010

I. Haupthaus (unterkellert, II- geschossig, ausgeb. DG)	2.12	4*7,14*7,84	223,91 m ²
II. Erker und Anbau (nicht unterkellert, I- geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	2.23	Erker 3,54*0,43 Anbau + 6,90*5,15	37,06 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			260,97 m ²

<u>PKW-Garage</u> (tlw. gemäß Aufmaß, tlw. gemäß Flurkarte)	3,60*6,20	22,32 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.

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

³ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, da einseitig angebaut

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

Da, wie schon zuvor erwähnt, das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden konnte und auch keine weiteren Bauunterlagen vorlagen, wird zur Ermittlung der Wohnfläche des Wohnhauses davon ausgegangen, dass die Wohnfläche ca. 80 v.H. der bebauten Fläche je Vollgeschoss (Erd- und Obergeschoss) beträgt.

Gesamte Wohnfläche:

Erdgeschoss	93,03*0,80	74,42 m ²
Obergeschoss	55,98*0,80	44,78 m ²
Wohnfläche Wohnhaus insgesamt (gerundet)		ca. 119,00 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang in gewachsenem Boden, tlw. mit einer provisorischen Kiesschüttung, Zufahrt in Betonplatten, rückwärtig vermutlich Terrasse in Betonplatten
Eingrünung	: vorderer Grundstücksbereich tlw. mit Gras eingegrünt, rückwärtig Rasen, Gehölze
Einfriedung	: verputzte Mauer zwischen Wohnhaus und Garage, mit einer Holztür, seitlich massiver Sockel mit aufstehenden Ziegelsteinmauerwerkspfählen mit einem Metallgeländer dazwischen, rückwärtig Holzgeflechtzaunelemente, seitlich der Terrasse vermutlich tlw. massive Brüstung
Sonstiges	: vermutlich Abstellschuppen (in rückwärtiger Verlängerung der Garage), vermutlich auf einem massiven Sockel (Pulldach mit Wellasbestzementplatteneindeckung, Fassade mit Holz verkleidet, einfach verglaste Holzfenster mit glasteilenden Sprossen).

Die von außen erkennbaren baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen und die Eingrünung im vorderen Grundstücksbereich befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Die Betonplatten der Zufahrt sind überaltert. Im Zufahrtsbereich ist Schotter gelagert. Die Befestigungen sind verunkrautet.

Der Farbanstrich der Mauer zum rückwärtigen Grundstücksbereich blättert ab. Die seitlichen Ziegelsteinpfeiler sind schadhaft und das dazwischen gelegene Metallgeländer ist korrodiert. An der Brüstung seitlich der Terrasse fehlt augenscheinlich teilweise der Putz.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 13, Flurstück 159/5

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 332.623,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 322.247,- 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 299.361,- (EUR 332.623,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Bergheim, Blatt 1291 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Bergheim, Flur 13, Flurstück 159/5, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Schulstraße XX" in der Größe von 468 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 16.03.2026, somit auf gerundet

EUR 299.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objektes	: einseitig angebautes, vermutlich vollunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss, mit einem straßenseitigen eingeschossigen Erker und einem gartenseitigen eingeschossigen Anbau sowie eine PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Schulstraße XX 50126 Bergheim
Wohnlage	: gut
Baujahre	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 468 m ²
Wohnfläche (geschätzt)	: 119,00 m ²
Grundrisseinteilung	: zur Grundrissanordnung können keine Angaben gemacht werden
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Denkmalschutz (Baudenkmal)	: liegt nicht vor
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: nicht bekannt
Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen	: laut Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 26.01.2026 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung

- Nutzung des Objekts : laut der Briefkastenbeschriftung wird das Objekt von den Eigentümern selbst bewohnt
- Gewerbebetrieb : laut Internet betreibt der Miteigentümer ein Baugewerbe in dem Objekt
- Zubehör : ob werthaltiges Zubehör vorhanden ist, kann nicht gesagt werden
- Hinweis : Baubehördliche Unterlagen waren bei der Stadt Bergheim nicht auffindbar.

Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den dort befindlichen Außenanlagen war von außen nicht vollständig einzusehen. Das Gutachten ist nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten erstellt worden.

Wertermittlungstichtag : 16.03.2026

Verkehrswert : EUR 299.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 18.05.2026

W. Otten

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
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2026, Werner Verlag
- 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 2026 für den Rhein-Erft-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Bergheim, Blatt 1291, beglaubigt am 24.11.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- (historische) Luftbilder aus GEObasis.nrw (www.tim-online.nrw.de)
- Bescheinigung der Stadt Bergheim, dass keine Bauunterlagen vorhanden sind
- 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 Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Bergheim
- Auskunft des Bauplanungsrechts aus dem Online-Portal der Stadt Bergheim, Kopie des Bebauungsplanes
- 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 (Stand 4.2024)

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten
(NHK 2010) des Wohnhauses
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 3 : Luftbild
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 4 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 5 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -