

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 abbruchreife Einfamilienhaus mit einer PKW-Garage
Pliesmühlenstraße XX, 50127 Bergheim / Quadrath-Ichendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Quadrath-Ichendorf, Pliesmühlenstraße XX
- 32 K 47/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

Auftrag vom : 03.03.2026
Ortstermin am : 11.05.2026
Wertermittlungstichtag : 11.05.2026
Qualitätsstichtag : 11.05.2026

Verkehrswert¹ : EUR 126.000,-

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

Gutachten: 32 K 47/25 - Pliesmühlenstraße XX, 50127 Bergheim / Quadrath-Ichendorf

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

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	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016) 14	
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	14
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 7, Flurstück 429	16
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Verkehrswertermittlung	16
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	18
7	Literatur / Unterlagen	20
8	Anlagenverzeichnis	21

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 03.03.2026 vom

Amtsgericht Bergheim
Kennedystraße 2
50126 Bergheim

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 889 eingetragenen, mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus und einer PKW-Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 7, Flurstück 429, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Pliesmühlenstraße XX" in der Größe von 914 m²

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 11.05.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Das Objekt war zum Wertermittlungstichtag unbewohnt und unbewohnbar. Es befindet sich in einem baufälligen Zustand. In 2022 wurde das Wohngebäude durch einen Brand stark beschädigt. Das Objekt steht seit mehreren Jahren leer.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Einfamilienhaus amtlich versiegelt. Das Betreten des Objektes war verboten (siehe Foto 6 im Anhang des Gutachtens).

Eine Besichtigung der Gebäude von innen war somit nicht möglich. Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt daher von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Der rückwärtige Grundstücksbereich mit den ggf. dort befindlichen Außenlagen war von außen nur teilweise einzusehen. Anlässlich des Ortstermin erschien eine Nachbarin, die über das Objekt teilweise Auskunft erteilte.

Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den mündlichen Angaben einer Nachbarin sowie den vorliegenden Bauunterlagen erstellt worden. Das Wohnhaus wurde soweit möglich aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

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	: 50127 Bergheim / Quadrath-Ichendorf Pliesmühlenstraße XX
Amtsgericht	: Bergheim
Grundbuch von	: Quadrath-Ichendorf, Blatt 889
Gemarkung	: Quadrath-Ichendorf

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flur	: 7
Flurstück	: 429
Größe	: 914 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: Über das Vermögen der Eigentümerin ist das Insolvenzverfahren eröffnet. (Amtsgericht Wuppertal, 508 IK 49/25). Eingetragen am 03.04.2025. ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 23.04.2026 ist im Baulastenverzeichnis folgenden Baulast eingetragen: „Teilweise Übernahme des seitlichen Bauwiches entlang der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes in einer Tiefe von max. 3,00 m, gemessen von der Vorderkante des geplanten Anbaues und einer Breite von 0,70m“. ³⁴

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Bergheim / Quadrath-Ichendorf, an der "Pliesmühlenstraße", ca. 500 m (Luftlinie) vom Ortskern entfernt. Das Zentrum der Kernstadt Bergheim ist ca. 2,5 km entfernt. Die "Pliesmühlenstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er-Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Bergheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 66.300 **Einwohner**. Der Stadtteil Quadrath-Ichendorf hat ca. 14.500 Einwohner.

¹ Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 889, letzte Änderung 03.04.2025, Abdruck vom 22.10.2025

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

³ Eintragung sowie Lageplan siehe Anlagen 5 und 6 im Anhang dieses Gutachtens

⁴ Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus, da sie die Bebaubarkeit bzw. die zulässige bauliche Ausnutzung des Grundstücks einschränkt und bei einer potentiellen Neubebauung berücksichtigt werden muss. Sie wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Quadrath-Ichendorf vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der Kernstadt Bergheim zu finden.

In Quadrath-Ichendorf sind Kindergärten, eine Grundschule und eine Gesamtschule vorhanden (**Bildungseinrichtung**). Insgesamt können an weiterführenden Schulen eine Hauptschule, zwei Realschulen, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien im Stadtgebiet Bergheim besucht werden.

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

Die **Verkehrsanbindung** ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt Bergheim-Süd auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln – Bergheim ist in Quadrath-Ichendorf in ca. 600 m Entfernung vorhanden. Köln (Zentrum) ist ca. 30 km entfernt.

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

Die o.g. Bahnstrecke verläuft südwestlich in ca. 50 m Entfernung. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 914 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 11,5 m an die öffentliche "Pliesmühlenstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt, und ist ca. 60 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist weitgehend eben.

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

Gemäß der Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 10.03.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Bodendenkmalliste keine Eintragung als (vermutetes) **Bodendenkmal** enthalten.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Erft-Kreises, Untere Bodenschutzbehörde vom 13.03.2026 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 11.03.2026 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 zu bewertende Grundstück ist mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus mit zwei Anbauten und einem Nebengebäude sowie einer PKW-Garage (**Bebauung**) bebaut.

Gemäß Flurkarte ist das Einfamilienhaus von dem zu bewertenden Grundstück auf das nördlich angrenzende Flurstück 187 mit einer Fläche von ca. 1 m² überbaut. Da im Weiteren, wie im Folgenden noch näher erläutert wird, von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen wird, wirkt sich dieser **Überbau** m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert des Grundstücks aus.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas²- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 24.03.2026 so dar, dass die Erschließungsanlage "Pliesmühlenstraße" 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 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)

² gemäß mündlicher Angaben einer Nachbarin

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 141 "Quadrath-Ichendorf Bertlingsgasse" vom 28.06.1984 für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MI Mischgebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- geschlossene Bauweise
- I-geschossige Bauweise
- Dachneigung zwischen 25° und 45°.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das Wohnhaus ist vermutlich teilunterkellert¹, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Westlich sowie nördlich sind vermutlich nicht unterkellerte Anbauten vorhanden. Ferner schließt westlich eine überdachte Terrasse an das Wohnhaus an. Der nördliche Anbau ist grenzständig erstellt und an das Nachbargebäude angebaut. Das Einfamilienhaus befindet sich, wie bereits erwähnt, in einem auffälligen Zustand und weist einen Brandschaden auf.

Die PKW-Garage ist seitlich an die Nachbargarage angebaut. Sie bietet Platz für einen PKW. Zusätzlich befindet sich ein vermutlich nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude auf dem Grundstück.

¹ gemäß mündlicher Angaben einer Nachbarin ist das Haupthaus teilunterkellert. Für die Wertermittlung wird daher ein Unterkellerungsgrad in Höhe von 50 v.H. des Hauptgebäudes, ohne Anbauten, angenommen

Gemäß der Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 10.03.2026 ist für das zu bewertende Grundstück in der Denkmalliste keine Eintragung als **Baudenkmal** vorhanden.

Das Wohnhaus wurde vermutlich ca. um 1900 errichtet. Hierfür liegen der Stadt Bergheim keine Bauunterlagen vor.

Es liegt jedoch eine Baugenehmigung vom 25.03.1966¹ vor, wonach der Umbau des Wohnhaus und der Neubau einer PKW – Garage genehmigt wurden. Diese genehmigten Bauvorhaben sollen gemäß Bauunterlagen jedoch nicht umgesetzt worden seien.

Mit Baugenehmigung vom 28.04.1969² wurde dann der Bau der PKW – Garage genehmigt. Die Gebrauchsabnahme der Garage erfolgte am 05.05.1971 ohne Beanstandungen.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : vermutlich z.T. Fachwerk, z.T. massiv

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

Decken : vermutlich über dem KG massiv ausgefachte Kappendecke, ansonsten vermutlich als Holzbalkendecken

¹ Baugenehmigung 194/1966 vom 25.03.1966
„Umbau eines Wohnhauses und Neubau einer Garage“

² Baugenehmigung 276/1969 vom 28.04.1969
„Neubau einer Garage“

³ 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.

Treppen	: vermutlich zum KG als Ziegelsteintreppe, ansonsten vermutlich Holztreppen mit Holzgeländern und Holzhandläufen
Dach	: Satteldach mit Betondachsteindeckung und Ortgang mit Schieferverkleidung, vermutlich Pultdach mit Bitumenbahnen im Bereich der Anbauten
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
<u>Ausbau</u> Installation	: vermutlich: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerungen in Kunststoff- bzw. Gussrohren
Sanitäre Einrichtg. Erdgeschoss	: vermutlich: Gäste-WC mit WC und Waschtisch
Dachgeschoss	: vermutlich Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne
Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen ¹
Warmwasserver- sorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich z.T. Laminat, z.T. Fliesen
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert und gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest

¹ gemäß mündlicher Angaben einer Nachbarin

Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief, einfach verglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: z.T. Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstür in Kunststoff mit isolierverglaster Glasfüllung, Innentüren vermutlich als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
Isolierung	: die Außenwände sind mit z.T. einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet
Belichtung und Belüftung	: gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: zweistufiges Eingangspodest aus Granit
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 stark vernachlässigten, unbewohnbaren baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Im Jahr 2022 kam es zu einem Dachstuhlbrand, infolgedessen der Dachstuhl schwer beschädigt wurde. Seit dem Brand ist der Dachstuhl nicht mehr geschlossen, was zu Regenwassereintritt führt. Es sind ferner folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Fassade weist Beschädigungen und Putzabplatzungen auf. Das Mauerwerk ist z.T. beschädigt. Der Bodenbelag des Eingangspodestes weist Beschädigung auf.

Die Fenster im Dachgeschoss sind beschädigt. Der Rollladenkasten an der hinteren Balkontür fehlt.

Die Terrassentür am hinteren Ausgang steht offen. Ob hierdurch Schäden durch Vandalismus eingetreten sind, ist nicht ersichtlich.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen):

EG: 2 Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Gäste-WC, Spind und Terrasse

DG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Bad und Flur.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrissanordnung die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

PKW-Garage

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : verputzt und gestrichen

Dach : als Pultdach mit Wellasbestplatten -
Eindeckung

Tor : Metallschwinger

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 noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Gebäude befinden sich überwiegend, wie bereits erwähnt, in einem vernachlässigten, z.T. baufälligen Zustand. Zudem ist das Wohnhaus durch einen Brandschaden in großen Teilen stark geschädigt. Das Wohnhaus weist eine einfache Bausubstanz auf und ist vermutlich über 100 Jahre alt. Die Gebäude haben ihre wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern überschritten bzw. nahezu erreicht.

Einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung der Gebäude stehen erhebliche Instandsetzungs- und Sanierungskosten gegenüber.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück, nach dem Abriss der Gebäude (Freilegung des Grundstücks), mit einem Wohnhaus bebaubar.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher von einem Abriss der Gebäude und einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen, um das Grundstück einer höherwertigen (Neu-)Bebauung zuzuführen.

4.1 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)

Einfamilienhaus

	$(9,10 \cdot 9,40 \cdot 1/2^1) \cdot 2,75^2$	117,62 m ³
	$9,10 \cdot 9,40 \cdot 4,45$	
	$+ 9,10 \cdot 2,60 \cdot 1/2 \cdot 9,40$	
	$+ 3,72 \cdot 1,28 \cdot 2,95$	
	$+ 9,10 \cdot 2,02 \cdot 1/2 \cdot 2,95$	533,02 m ³
Brutto-Rauminhalt insgesamt		650,64 m ³

<u>PKW-Garage</u>	$6,00 \cdot 3,23 \cdot 2,50$	48,45 m ³
(lt. Bauunterlagen)		

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnzimmer 1	$3,95 \cdot 3,35$	13,23 m ²
Wohnzimmer 2	$3,90 \cdot 3,35$	13,07 m ²
Küche	$2,20 \cdot 3,90$	8,58 m ²
Esszimmer	$3,95 \cdot 3,35$	13,23 m ²
Flur	$1,20 \cdot 3,35 + 3,90 \cdot 2,40 - 0,90 \cdot 2,87$	10,80 m ²
Gäste-WC	$3,17 \cdot 1,06$	3,36 m ²
Spind	$1,35 \cdot 2,35$	3,17 m ²
Terrasse (geschätzt)	$(3,75 \cdot 5,30 - 3,72 \cdot 1,28) \cdot 1/4$	3,78 m ²
insgesamt		69,22 m ²

¹ angabegemäß ist das Haupthaus teilunterkellert. Für die Wertermittlung wird daher ein Unterkellerungsgrad in Höhe von 50 v.H. des Hauptgebäudes ohne Anbauten angenommen

² geschätzt

Dachgeschoss

Kinderzimmer 1	3,45*2,26-3,45*1,50*1/2	5,21 m ²
Kinderzimmer 2	4,40*3,45-3,45*1,50*1/2	12,59 m ²
Schlafzimmer	4,35*3,33-3,33*1,50*1/2	11,99 m ²
Elternschlafzimmer	4,40*3,33-3,33*1,50*1/2	12,15 m ²
Badezimmer	2,00*2,35	4,70 m ²
Flur	1,18*5,37-1,18*1,50*1/2 +1,00*2,00	7,45 m ²
insgesamt		54,09 m ²

Zusammenfassung

Erdgeschoss	69,22 m ²
Dachgeschoss	54,09 m ²
Wohnfläche insgesamt	123,31 m ²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zufahrt in Betonpflastersteinen, vermutlich Terrassenüberdachung mit Wellasbestplatteneindeckung
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: verputzte Trennwand mit verkleideter Metalltür zwischen Wohnhaus und Garage
Sonstiges	: massives Nebengebäude (Schuppen)

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand. Auf dem Grundstück befindet sich des Weiteren Bauschutt sowie Unrat.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 7, Flurstück 429

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.2 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.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 171.372,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Wie bereits ausgeführt, wird im Weiteren die Freilegung des Grundstücks berücksichtigt, um dieses für eine Neubebauung nutzbar zu machen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis weist im Grundstücksmarktbericht 2026 keine Abbruch- bzw. Freilegungskosten aus. Der Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Mülheim an der Ruhr weist auf Seite 28 dagegen folgende Abbruchkosten aus:

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.					
Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Abbruchkosten* in Euro/m ³
Freistehend	40	21,00	69,00	38,00	35,00
Einseitig angebaut	0	0,00	0,00	0,00	40,00

* Die Abbruchkosten sind zum 31.12.2025 gegenüber dem Vorjahr konstant.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort werden die Freilegungskosten des Wohnhauses und der Garage auf EUR 50,-/m³ und bei ca. 700 m³ Brutto-Rauminhalt¹ somit auf

EUR 35.000,- (EUR 50,-/m³*700 m³)

geschätzt und wertmindernd in Ansatz gebracht.

Ferner ist eine Wertminderung für die weiteren geschätzten Freilegungskosten für die sonstigen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen einschließlich Unrat usw. in Höhe von EUR 10.000,- zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert ermittelt sich demnach wie folgt:

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	171.372 EUR
Wertminderung für die geschätzten Freilegungskosten...	
...der Gebäude, unter Berücksichtigung der wiederverwertbaren Bauteile	
Brutto-Rauminhalt Freilegungskosten	
700 m ³ x -50,- EUR/m ³ =	-35.000 EUR
...der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	-10.000 EUR
insgesamt	126.372 EUR

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 889 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 7, Flurstück 429, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Pliesmühlenstraße XX" in der Größe von 914 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 11.05.2026 somit auf gerundet

EUR 126.000,-

geschätzt.

¹ BRI Wohnhaus 650,64 m³ + BRI Garage 48,45 m³
= BRI insgesamt 699,10 m³ ≈ (gerundet) 700 m³

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Quadrath-Ichendorf, Flur 7, Flurstück 429, bebaut mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus mit zwei Anbauten und einem Nebengebäude sowie einer PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Pliesmühlenstraße XX 50127 Bergheim / Quadrath-Ichendorf
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt; vermutlich ca. 1900 Einfamilienhaus ca.1970/71 PKW-Garage
Grundstücksgröße	: 914 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß / Bauunterlagen)	: 123,31 m ²
Grundrisseinteilung (gemäß Bauunterlagen)	: EG: 2 Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Flur, Gäste-WC, Spind und Terrasse DG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Bad und Flur
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: Übernahme eines seitlichen Bauwiches
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Überbauten/Eigengrenz- überbauungen	: das Wohnhaus ist nördlich auf das angrenzende Flurstück 187 mit einer Fläche von ca. 1m ² überbaut <i>Da im vorliegenden Gutachten von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen wurde, wirkt sich dieser Überbau m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert des Grundstücks aus</i>
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden

Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung der Stadt Bergheim vom 10.03.2026 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung

Hinweise : Das Wohnhaus ist nördlich auf das angrenzende Flurstück 187 mit einer Fläche von ca. 1m² überbaut.

Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Wohnhaus ist durch einen Brand stark geschädigt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde daher von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen.

Das Wohnhaus ist unbewohnbar und steht zur Zeit leer.

Wertermittlungstichtag : 11.05.2026

Verkehrswert¹ : **EUR 126.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 10.07.2026

W. Otten

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

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

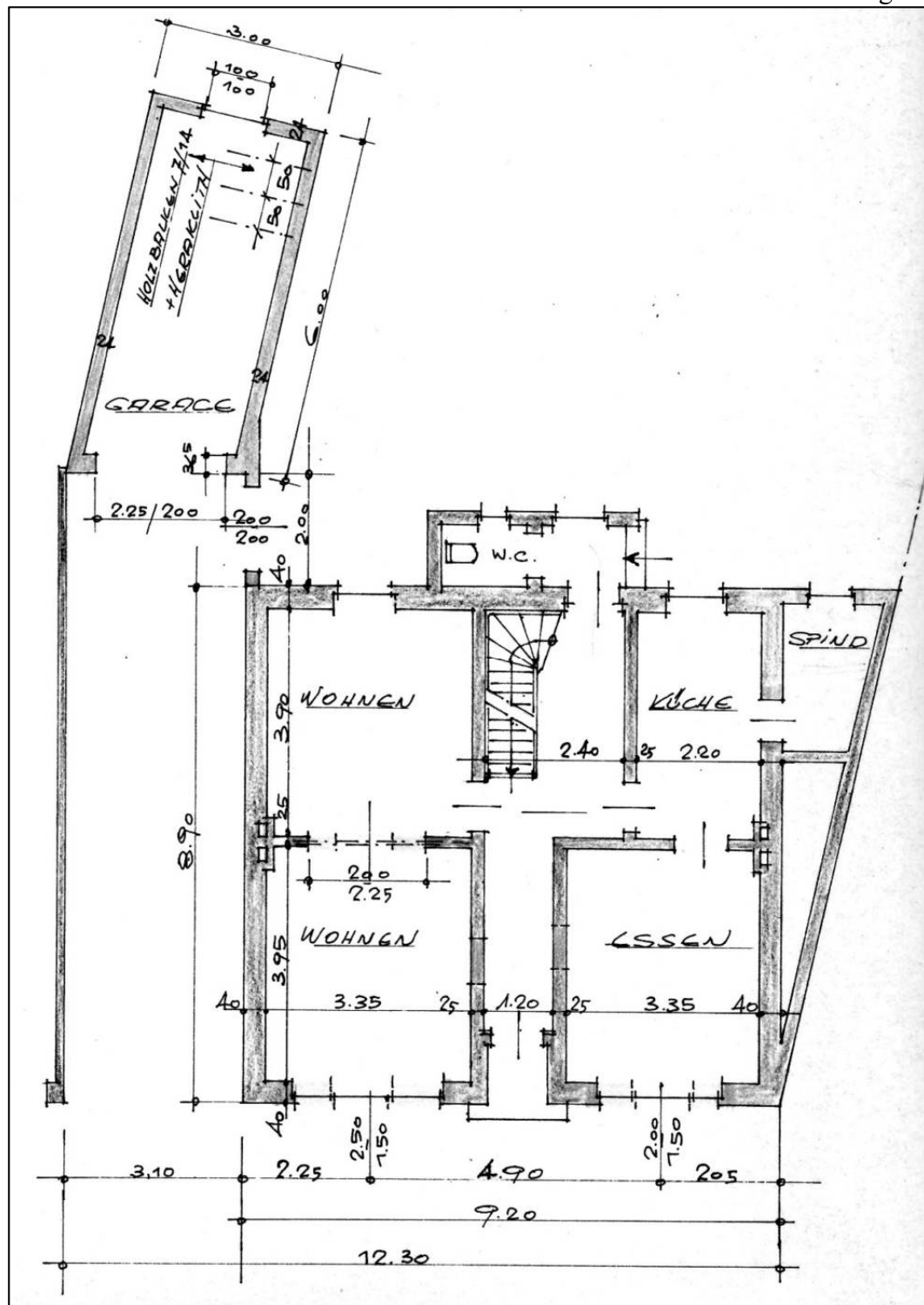
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (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
- 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 2025, 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
- Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Unterlagen

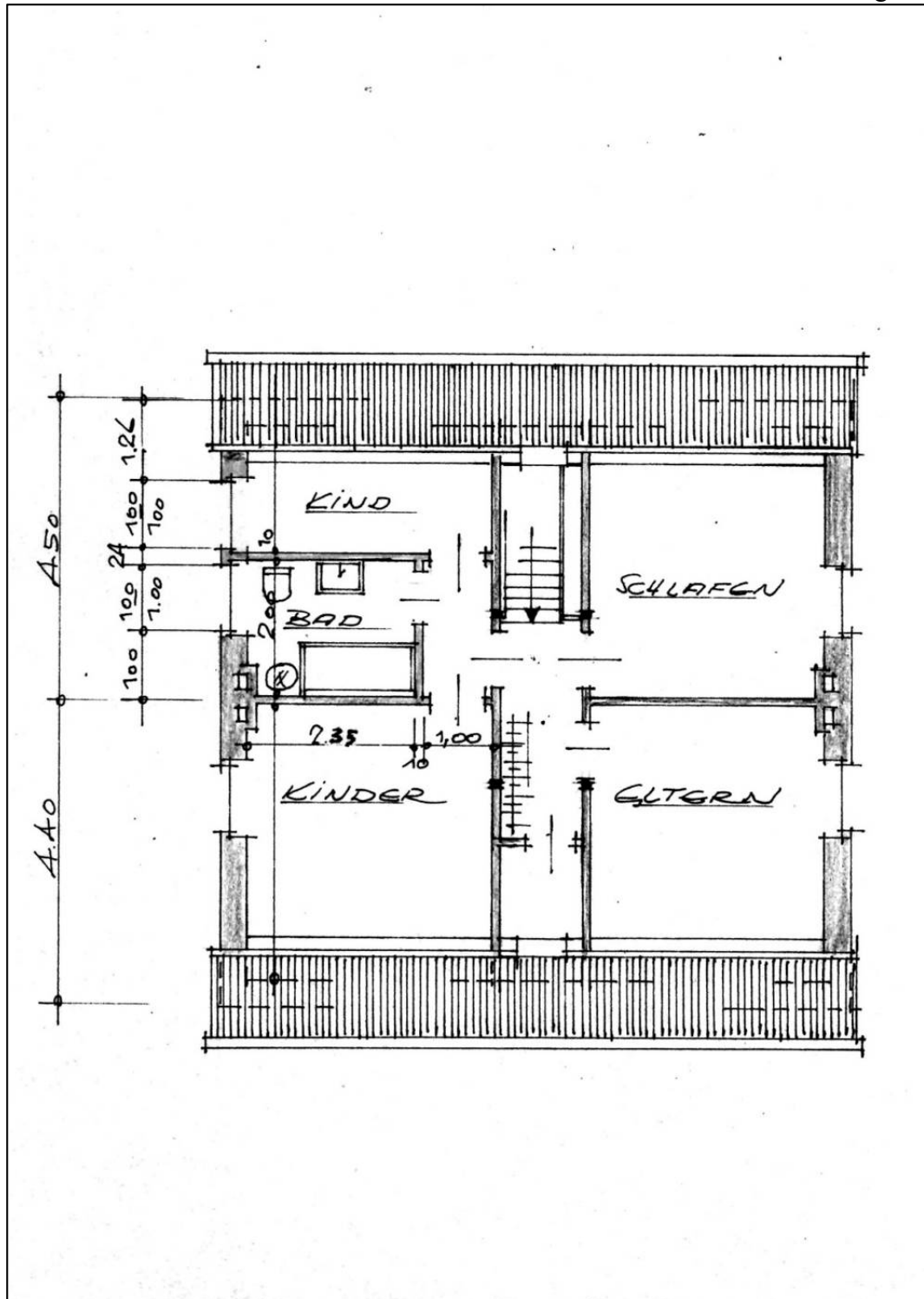
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bergheim, Grundbuch von Quadrath-Ichendorf, Blatt 889, letzte Änderung 03.04.2025, Abdruck vom 22.10.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Erft-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auszug aus der Bauakte der Stadt Bergheim im pdf-Format
- 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 über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung 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)
- Bescheinigung der Denkmaleigenschaft der Stadt Bergheim

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlagen 1 bis 2	: Grundrisse
Anlage 3	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 4	: Überbau - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlagen 5 bis 6	: Baulast - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 8	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss