

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Baugrundstück**

Adresse **51570 Windeck (OT Geilhausen),
Prachter Str. 32**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 2 K 24/25**

Wertermittlungstichtag **10. November 2025**



Ludger Kötter-Rolf

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	3
2 Wertrelevante Angaben	6
Lage	6
Rechtliche Gegebenheiten	10
Bauliche Anlagen	12
Sonstiges	12
3 Wertermittlung	13
Verfahrenswahl	13
Bodenwert	13
4 Verkehrswert	15

Anlagen

Anlage 1	Fotos	4 Fotos
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte -, M 1 : 1.000, Ausdruck vom 04.11.2025	1 Seite
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2025	4 Seiten

Abbildungen

Abbildung 1	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	6
Abbildung 2	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	6
Abbildung 3	Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 25.000	7
Abbildung 4	Prachter Straße, Blickrichtung Nord	7
Abbildung 5	Prachter Straße, Blickrichtung Süd	8
Abbildung 6	Aspenfeld, Blickrichtung Nordost	8
Abbildung 7	Flurkartenausschnitt, M ca. 1 : 1.500	9
Abbildung 8	Lageplan zur Baugenehmigung 250/2023, M ca. 1 : 500	9

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 14.08.2025, Geschäfts-Nr. 2 K 23/25; beauftragt mit Schreiben vom 24.10.2025.

Bewertungsobjekt Das zu bewertende Grundstück liegt in
51570 Windeck, Ortsteil Geilhausen, Prachter Str. 32
Es handelt sich ein rd. 1.100 m² großes unbebautes Grundstück mit einer Wiese. Eine Baugenehmigung für ein relativ kleines Einfamilienhaus liegt vor. Sie gilt bis zum 27.07.2026 und kann verlängert werden.

Eigentümer, Angaben im Grundbuch
(siehe Anlage 4) Im undatierten Auszug des Grundbuchs
Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Geilhausen Blatt 318
sind als Eigentümer eingetragen
Erdal Sahin, geboren am 23.03.1973 und Hawva Sahin, geboren am 01.08.1977 zu je 1/2 Anteil
für das Grundstück Gemarkung Geilhausen Flur 11

BV-Nr. ¹	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
4	197	Erholungsfläche	Prachter Straße	1.144 m ²

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 10.11.2025 statt und wurde vom Sachverständigen allein durchgeführt, ohne das Grundstück zu betreten.

Wertermittlungstichtag Wertermittlungstichtag ist der 10.11.2025 der Tag der Ortsbesichtigung. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 26.11.2025 abgeschlossen.

Angaben zur Nutzung Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

- Weil das Grundstück unbebaut ist, entfallen Angaben zu einem Gewerbebetrieb, zum Zubehör und zu anderen baulichen Eigenheiten.
- Die Eigentümer reagierten nicht auf Einschreiben mit einer Bitte um Kontaktaufnahme. Somit können möglicherweise werterhebliche Information von dieser Seite keinen Eingang in das Gutachten finden.
- Weil es keine entsprechenden Hinweise gibt, wurde weder eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis noch aus dem Altlastenkataster beschafft (siehe S. 10 und 12).
- Aus dem gleichen Grund wurde auch keine Anfrage, ob Grunddienstbarkeiten zugunsten des Bewertungsobjektes und zulasten anderer Grundstücke eingetragen sind, an das Grundbuchamt gerichtet.

für die Wertermittlung beschaffte Dokumente und Informationen

- undatiertes Auszug aus dem Grundbuch
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte vom 04.11.2025
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Gemeinde Windeck über das Planungsrecht im November 2025
- schriftliche Auskünfte der Gemeinde Windeck über die Erschließungssituation vom 11.11.2025

Informationen im Internet

- Der Oberbergische Kreis unterhält einen Internetauftritt (RIO, Raum Information Oberberg), in dem sich jedermann raumrelevante Informationen (Luftbilder, Fachplanungen usw.) anzeigen lassen kann. ²
- Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Grundstücksmarktberichte können im Bodenrichtwertinformationssystem über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen (Boris.NRW) kostenlos eingesehen werden. ³

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

² <http://www.rio.obk.de>

³ <http://www.boris.nrw.de>

wesentliche Literatur

- (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf. Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2025
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2024

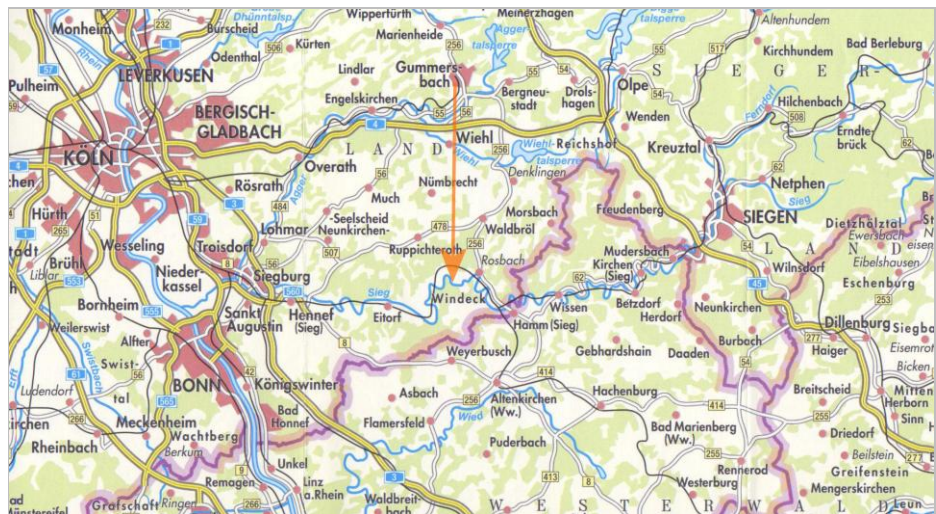
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Windeck entstand 1969 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden. Windeck liegt im Osten im Osten des Rhein-Sieg-Kreises und hat ca. 20.000 Einwohner in 67 Ortschaften.

Abbildung 1
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

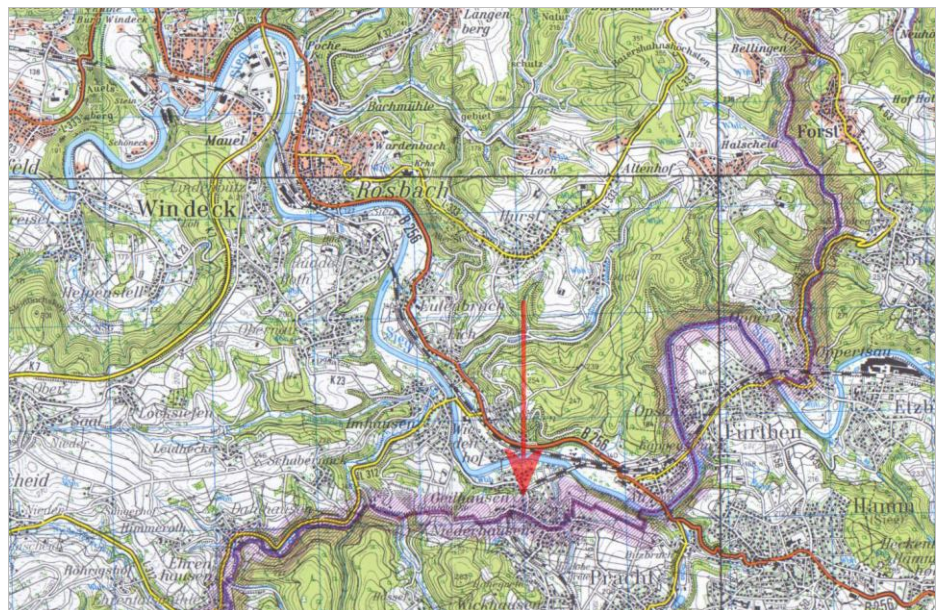


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Windeck-Geilhausen, 4 km südlich des Zentrums der Gemeinde

Abbildung 2
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 75.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Verkehrsanbindung

- 100 m bis zur nächstgelegenen Bahnstation Kreuztal Bf, von dort mit Zügen nach Bonn Hbf. 60-70 Min., nach Köln Hbf. 70-90 Min. und nach Siegen 60 Min.

Abbildung 3 Lage im Ortsteil, M ca. 1 : 25.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2006

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind zu Fuß kaum zu erreichen.

Abbildung 4 Prachter Straße, Blickrichtung Nord

Das Grundstück Prachter Straße 32 beginnt hinter dem Mast in der Mitte.



nähere Umgebung

Die Umgebung ist durch meist ein- und zweigeschossige, freistehende Wohnhäuser geprägt.

Immissionen

Das Grundstück wird durch Verkehrsemissionen relativ wenig belastet. Andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum sind nur wenige Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden.

Abbildung 5 Prachter Straße, Blickrichtung Süd

Das Grundstück Prachter Straße 32 beginnt hinter der Bank in der Mitte.



Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit

Das Grundstück hat eine annähernd dreieckige, gut nutzbare Form. Es misst in Nord-Süd-Richtung höchstens 50 m und in Ost-West-Richtung 35 m. Die Geländeoberfläche fällt von 160,5 m NN in der Südwestecke auf rd. 158,5 m NN entlang der östlichen Grundstücksgrenze ab.

Die Straßenfrontlänge an der Prachter Straße beträgt 47 m und die an der Straße „Aspenfeld“ 45 m.

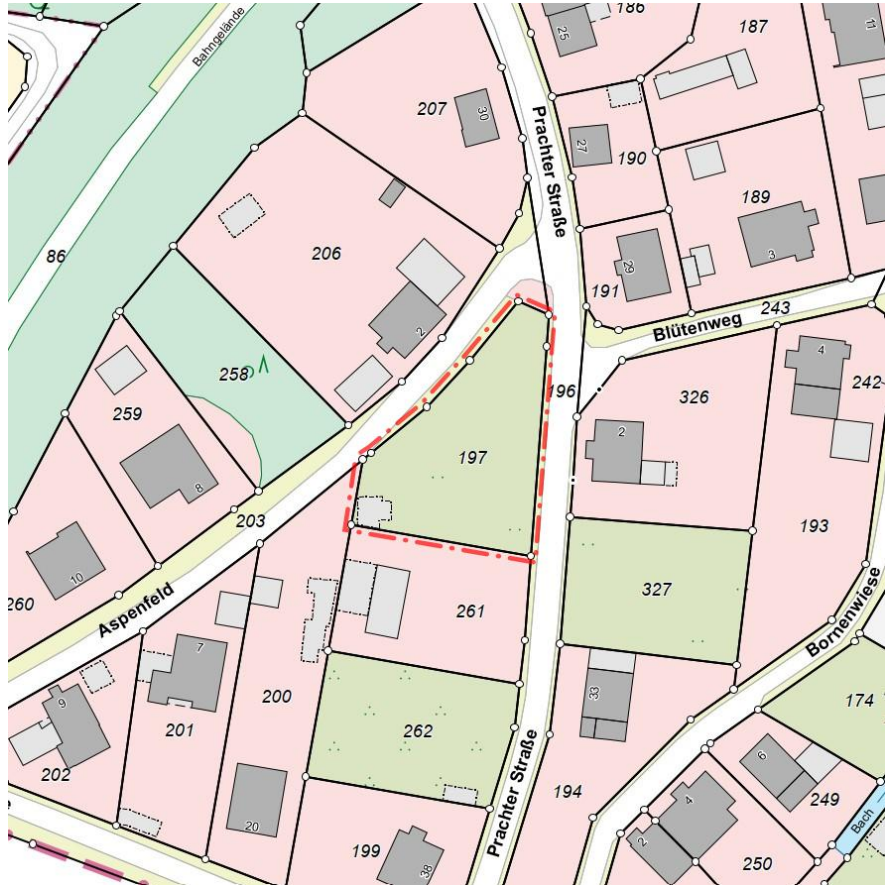
In der bestehenden Baugenehmigung ist das Wohnhaus nahe der Spitze des Grundstücks platziert. Damit ist ein weiterer Bauplatz auf einem eigenen Grundstück leicht möglich.

Abbildung 6 Aspenfeld, Blickrichtung Nordost

Das Grundstück Prachter Straße 32 beginnt hinter dem Zaun rechts.

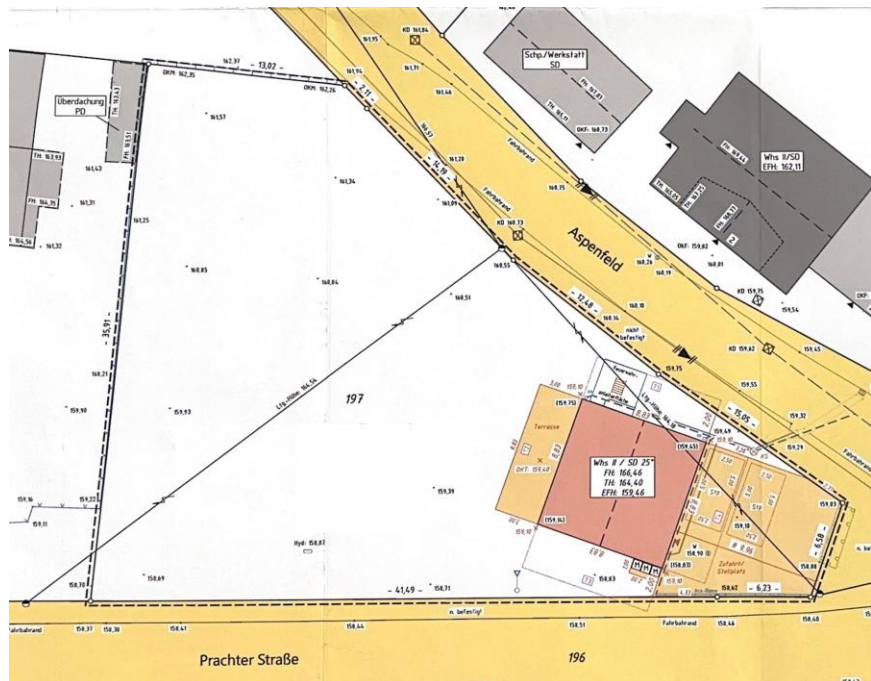


Abbildung 7
Flurkartenausschnitt,
M ca. 1 : 1.500
(siehe Anlage 2)



© Rhein-Sieg-Kreis 2025

Abbildung 8
Lageplan zur
Baugenehmigung
250/2023,
M ca. 1 : 500



Lagebeurteilung

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 75 €/m² für die Zone mit dem Bewertungsgrundstück an. Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine unterdurchschnittliche Wohnlage an. ⁴

Dieser Bodenrichtwert gilt für den gesamten Ortsteil mit Wohnbebauung. Die sehr nahegelegene Bahnstation ist ein kleinräumiger Vorteil.

Rechtliche Gegebenheiten

Wiese

Das Grundstück ist eine unbebaute Wiese. Es ist nicht bekannt, ob diese ganz oder teilweise vermietet oder verpachtet ist.

Baugenehmigung

Mit dem Bauschein 250/2023 vom 27.07.2023 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von rund 9 × 9 m genehmigt. Dem Grundstück wurde die Adresse „Prachter Straße 32“ zugeteilt.

Bis zum Wertermittlungstichtag wurde weder mit der Erstellung der baulichen Anlagen noch mit den Vorbereitungen dazu begonnen. Es ist davon auszugehen, dass Erwerber ihre eigenen Pläne umsetzen werden. Deshalb wird das genehmigte Wohngebäude nicht weiter beschrieben.

Baulasten sowie Rechte und Lasten im Grundbuch

Im Vorprüfungsbericht wurde die Abfrage nach Baulasten nicht angekreuzt. Weil es keine Hinweise auf das Erfordernis von Baulasten gibt, wurde keine diesbezügliche Anfrage gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass es keine Baulasteintragung gibt.

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält außer dem Vermerk über die Zwangsversteigerung, der nicht wertrelevant ist, weil bei der Verkehrswertermittlung gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV ungewöhnliche Umstände außer Betracht bleiben müssen, keinen weiteren Eintrag.

Baurecht

Laut Vorprüfungsbericht ist das zu bewertende Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, wohl aber vollständig innerhalb der Ortslagenabgrenzung Geilhausen. Damit wird klargestellt, dass das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches liegt.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist also nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vereinfacht ausgedrückt besagt diese Vorschrift, dass Neu- und Umbauten dann genehmigungsfähig sind, wenn sie im Zusammenhang mit dem bestehenden Bestand stehen.

⁴ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 32: In Windeck wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohngebäude gezahlt: gute Wohnlagen 125 €/m², mittlere Wohnlagen 115 €/m², einfache Wohnlagen 65 €/m²

migt werden können, wenn sie den Bauten in der Nachbarschaft ähneln. ⁵ In Allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen laut Baunutzungsverordnung bis zu 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies wäre selbst bei einer Aufteilung des Grundstücks in drei Grundstücke möglich. Die ortsübliche Grundstücksgröße von 500-700 m² lässt eine Aufteilung des Grundstücks in zwei Grundstücke möglich und sinnvoll erscheinen.

abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Windeck teilte mit:

„Die „Prachter Straße“ zwischen „Blütenweg“ und „Grenzstraße“ ist bisher nicht erstmalig endgültig hergestellt. Bei einem Ausbau würde ein Erschließungsbeitrag von erfahrungsgemäß ca. 30-45 €/m² Grundstücksfläche erhoben. Auch die Straße „Aspenfeld“ ist bisher nicht erstmalig endgültig ausgebaut. Auch hier würde bei einem Ausbau ein Erschließungsbeitrag in o. g. Höhe erhoben. Da es sich um ein Eckgrundstück handelt, würden je Ausbau jeweils lediglich 2/3 der Grundstücksfläche angerechnet. Ein derartiger Ausbau der Straßen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.“

Eine telefonische Nachfrage ergab, dass der Ausbau in einer Prioritätenliste, die bis zum Jahr 2029 reicht, nicht vorgesehen sei und ebenso wenig in einer inoffiziellen Vormerkung für die Zeit danach. Der beitragspflichtige Ausbau hänge in erster Linie vom Zustand der Straße ab. Wenn dauernd aufwendige Reparaturen erforderlich sind oder Anwohner sich massiv beschwerten, würde die Priorität für den Ausbau steigen. Theoretisch sei jederzeit ein Beschluss über den Ausbau möglich. Aus der Erfahrung und angesichts der schlechten Finanzlage der Gemeinde würde aber, wo es eben möglich ist, auf einen solchen Straßenausbau verzichtet.

Die Straße „Aspenfeld“ wird wesentlich weniger befahren, als die Prachter Straße. Es wird angenommen, dass diese Straße auf unbestimmte Zeit nicht ausgebaut wird.

Weil die Prachter Straße Ortsteile miteinander verbindet und häufiger befahren wird, ist eine Abnutzung, die zu einem Ausbau führen könnte, nicht innerhalb der nächsten zehn Jahre wenig wahrscheinlich, aber mit einiger Wahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten 20 Jahre möglich. Für einen Ausbau spricht auch, dass nach Auskunft der Gemeinde nur das letzte Teilstück bis zur Grenzstraße noch nicht erstmalig endgültig hergestellt ist.

Der dann erhobene Erschließungsbeitrag wird über einen Zeitraum von 20 Jahren mit dem Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser in Höhe von 2 % abgezinst ⁶ (Abzinsungsfaktor 0,67). Hierbei werden die Baukosten im unteren Spannweitenbereich angenommen mit 35 €/m².

⁵ § 34 Abs. 1 BauGB: 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...

⁶ Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis 2,0 % mit Standardabweichung 0,4 % (GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 66) bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für unvermietete Einfamilienhäuser mit mittlerer Restnutzungsdauer 1,9-2,5 % (Sprengher, Markt- und Praxishilfen, Bd. 2, 3.04.3.29)

$$1.144 \text{ m}^2 * 2 / 3 * 35 \text{ €/m}^2 * 0,67 =$$

17.884,53 €

rd. **18.000 €**

Dieser Betrag wird in voller Höhe wertmindernd bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt (siehe S. 13).

Das Gemeindewerk Windeck teilte mit, dass Beiträge für den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung bereits 2001 erhoben worden sind. Beiträge stehen nicht mehr offen.

Der Wasserwerksverein Geilhausen e.V teilte mit, dass ein Wasseranschluss auf dem Grundstück vorhanden ist. Beiträge fallen deshalb nicht mehr an.

Bauliche Anlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück gab es zum Wertermittlungsstichtag keine baulichen Anlagen.

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Im Vorprüfungsbericht zur Baugenehmigung vom Mai 2023 wurde die Lage in einem Altlastengebiet verneint. Bei der Sichtung der Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Altablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird zwei Straßen erschlossen: durch die Prachter Straße und die Straße „Aspenfeld“.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der neuen ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden. Bei diesem unbebauten Grundstück, das bebaut werden darf, scheidet das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren aus. Prädestiniert für die Bewertung ist das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Bodenwert

Bodenrichtwert (siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2025 als Wert für die Zone mit dem bewertenden Grundstück an:

Bodenrichtwert	75 €/m ²
Nr.	418035
Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1-2 Vollgeschosse
Fläche	500-700 m ²

Anpassung des Bodenwerts

Der Bodenrichtwert gilt für den gesamten Siedlungsbereich mit Wohnnutzung des Ortsteils Geilhausen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks nahe bei der Bahnstation ist ein deutlicher Vorteil für die Wohnnutzung gegenüber abseits gelegenen Bereichen in der Bodenrichtwertzone. Deshalb wird hier als Ausgangswert ein Bodenrichtwert für eine Lage zwischen einer mittleren und einer mäßigen Wohnlage angesetzt in Höhe von (siehe S. #)

85 €/m²

Das zu bewertende Grundstück ist nicht beitragsfrei. Hierfür ist eine Wertminderung anzusetzen in Höhe von (siehe S. 11

18.000 €

Die Grundstücksfläche ist mit 1.144 m² wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt für Grundstücke über 900 m²

Größe eine sinnvolle Aufteilung ⁷ und für Grundstücke von 700-900 m² einen Abschlag von 5 %. Es ist im Bewertungsfall sachgerecht, auf den Abschlag zu verzichten, weil das Grundstück leicht in zwei Baugrundstücke mit der Größe des Richtwertgrundstücks geteilt werden kann.

Der Bodenwert wird geschätzt auf

$$1.144 \text{ m}^2 * 85 \text{ €/m}^2 - 18.000 \text{ €} = 79.240 \text{ €}$$

rd. **79.000 €**

⁷ GMB Rhein-Sieg-Kreis 2025, S. 42 „Baugrundstücke über 900 m² ... sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und ggfs. gesondert zu bewerten. Dies beinhaltet Überlegungen hinsichtlich der möglichen baulichen Ausnutzung unter Abgleich mit den baurechtlichen Gegebenheiten wie Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan.“

4 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Es handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Vergleichswert des Grundstücks wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Vergleichswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind hier nicht notwendig.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des im Grundbuch von Geilhausen Blatt 318 unter der laufenden Nr. 4 im Bestandsverzeichnis eingetragenen unbebauten Grundstücks (Gemarkung Geilhausen, Flur 11, Flurstück 197, Erholungsfläche, Prachter Straße, 1.144 m²) zum Wertermittlungstichtag 10. November 2025 geschätzt auf

79.000 €

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.
Köln, 26. November 2025

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf