

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt:	**Grundstücke mit Wohnhaus (Restbebauung)**
Adresse:	**Heisterbacher Straße 203 53639 Königswinter**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Königswinter Abteilung 008 53639 Königswinter**
Aktenzeichen:	**008 K 10/25**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**06. Mai 2026**
Verkehrswert:	**200.000 EUR**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 27 Seiten.
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Grundstück 7

3 Lage 9
3.1 Makrolage 9
3.2 Mikrolage 11

4 Rechtliche Gegebenheiten 13

5 Beschaffenheit 17

6 Bauliche Anlagen 18
6.1 Baubeschreibung 18
6.2 Zustand und energetische Qualität 19
6.3 Flächen und Aufteilung 21

7 Verfahrenswahl 22

8 Liquidationswertverfahren 23
8.1 Bodenwert 23
8.2 Liquidationswert 25

9 Verkehrswert 27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	008 K 10/25
	Bewertungsobjekt	Grundstücke mit Wohnhaus (Restbebauung)
	Adresse	Heisterbacher Straße 203, 53639 Königswinter
	Zubehör	nicht vorhanden
	Besonderheit	abgelaufene wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Liquidation)

Auftrag	Datum des Auftrags	12. Januar 2026
	Ortstermin	06. Mai 2026
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	06. Mai 2026
	Abschluss der Recherchen	20. Mai 2026

Rechtliches	Nutzungssituation	unbewohnt
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	vorhanden, nicht wertrelevant
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster

Gebäude	Baujahr	ca. 1930, 2021/2022
	Brutto-Grundfläche	rd. 60 m^2
	Umbauter Raum	rd. 169 m^3
	Restnutzungsdauer	abgelaufen

Wertermittlung	Grundstücksgröße (gesamt)	359 m^2
	Bodenwert (relativ)	586 EUR/m^2
	Bodenwert (absolut)	210.374 EUR
	Freilegungskosten	ca. 10.000 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Liquidationswert	200.374 EUR
	Verkehrswert, rd.	**200.000 EUR**

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 12. Januar 2026 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Königswinter eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um vier Grundstücke in Königswinter-Oberdollendorf, welche unter folgender Anschrift geführt werden:

Heisterbacher Straße 203
53639 Königswinter

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten daher vereinfacht als „Bewertungsobjekt“ bezeichnet.

Die auf den zu bewertenden Grundstücken zuletzt vorhandene Altbebauung wurde bereichsweise zurückgebaut, um einer neuen Bebauung zu weichen (vgl. Bemerkungen zu den Baugenehmigungen sowie Dokumentation der ursprünglich geplanten Bebauung). Das Bewertungsobjekt umfasst einen baulichen Teil eines Wohnhauses, welcher sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung weitestgehend im Rohbauzustand befand (geplante Modernisierung, Erweiterung und Aufstockung - vgl. Bemerkungen zu Baugenehmigungen). Es war zudem die Restbebauung weiterer, ehemaliger Wohnhausbereiche vorzufinden (insbesondere die Gründung). Die seinerzeitigen baulichen Tätigkeiten wurden nach mündlicher Angabe eines Vertreters der Eigentümer im Jahr 2022 eingestellt; eine Dokumentation der Planung ist insbesondere dem Kapitel 7 zu entnehmen.

Besonderheit

Die vorhandenen baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung weitestgehend im Rohbauzustand, waren eingerüstet und demnach in einem nicht bewohnbaren Zustand. Da die baulichen Tätigkeiten seit einiger Zeit ruhen, haben auch die bis dahin bereichsweise begonnenen Modernisierungsmaßnahmen witterungsbedingte Abnutzungen erfahren. Im Rahmen dieses Gutachtens wird nicht von einem Fortbestand der baulichen Anlagen ausgegangen, vielmehr von einer Projektierung einer Neubaumaßnahme unter Berücksichtigung der örtlichen Restriktionen.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 06. Mai 2026 im Zeitraum von 14:30 – 15:15 Uhr im Beisein eines Vertreters der Eigentümer sowie eines Vertreters des Gläubigers durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück sowie das Wohnhaus besichtigt werden. Beim Ortstermin wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und

Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 06. Mai 2026 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 20. Mai 2026 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 22. Mai 2026. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 26. Januar 2026
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 27. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Königswinter (per E-Mail) vom 27. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Königswinter vom 29. Januar 2026
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Königswinter über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 05. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 03. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Königswinter über Wohnungsbindung vom 29. Januar 2026
- Schriftlicher Auskunft der Stadt Königswinter (per E-Mail) zum Denkmalschutz vom 27. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 20. Februar 2026
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Königswinter vom 13. April 2026
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein- Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 20. Mai 2026
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein- Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stand 01. Januar 2026
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird

angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 26. Januar 2026 (letzte Änderung 10. Dezember 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27. Januar 2026. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Königswinter
Grundbuch von.....Oberdollendorf
Blatt.....3980

Bezeichnung	**Fläche [m²]**
lfd. Nr. 6: Gemarkung Oberdollendorf, Flur 5, Flurstück Nr. 1589, Gebäude- und Freifläche, Heisterbacher Straße	35
lfd. Nr. 7: Gemarkung Oberdollendorf, Flur 5, Flurstück Nr. 1607, Gebäude- und Freifläche, Heisterbacher Straße 207	155
lfd. Nr. 9: Gemarkung Oberdollendorf, Flur 7, Flurstück Nr. 2807, Gebäude- und Freifläche, Heisterbacher Straße 203	67
lfd. Nr. 10: Gemarkung Oberdollendorf, Flur 7, Flurstück Nr. 2808, Gebäude- und Freifläche, Heisterbacher Straße 203	102
Summe	**359**

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zu den Grundstücken keine weiteren Eintragungen (Herrschvermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben den Zwangsversteigerungsvermerken vom 19. September 2025 und 10. Dezember 2025 keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt ohne Nutzung. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln, Rhein- Sieg-Kreis
- Stadt Königswinter

Entfernungen

- Bonn ca. 12 km
- Köln ca. 38 km
- Koblenz ca. 68 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis (rd. 608.000 Einwohner) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für den Rhein-Sieg-Kreis ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert.

Der Rhein-Sieg-Kreis gehört überwiegend zur Region Köln/Bonn sowie zur Metropolregion Rheinland und umfasst insgesamt 19 Städte und Gemeinden. Räumlich ist der Kreis geprägt von der Mittelgebirgslandschaft sowie weiten flachen Gebieten an den Flüssen Rhein und Sieg. Die Kombination aus Natur und Kultur zieht jährlich mehr als 600.000 Touristen in die Region. Die Nachbarschaft zur Bundesstadt Bonn und zu Köln macht den Rhein-Sieg-Kreis sowohl für Unternehmen aber auch als Wohnort attraktiv. Die Region weist beständige Zuwachsraten bei Arbeitsplätzen und Unternehmen auf. Neugründungen und Expansionen sind insbesondere in der Dienstleistungs- und Informationstechnologie zu verzeichnen.

Verkehrstechnisch ist die Region auf Grund der Lage zwischen Köln und Bonn mit den Autobahnen A 3, A 59, A 61, A 555, A 560 und A 565 gut erreichbar. Auch durch das Netz der Deutschen Bahn ist der Rhein-Sieg-Kreis durch verschieden Verbindungen wie beispielsweise Köln – Mainz, Köln – Frankfurt oder Bonn – Euskirchen gut angeschlossen. Zudem gibt es verschiedene Stadtbahnstrecken und Stadtbahnlinien. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teilweise im Kreisgebiet und ist über die A 59 und die Schienenanbindung aus dem Rhein-Sieg-Kreis gut zu erreichen.

Im Hochschulbereich bieten der Rhein-Sieg-Kreis und die Region ein breites, differenziertes und hochwertiges Bildungsangebot. Die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg mit rd. 9.500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

Auch im Freizeitbereich bietet die Region eine Vielzahl an Attraktionen. Neben einer bunten Museumslandschaft sorgt eine große Zahl an Rad- und Wanderwegen für ein Plus an Lebensqualität.

Bei der Stadt Königswinter handelt es sich um ein Mittelzentrum am Rhein (Nordrhein-Westfalen) mit rd. 41.000 Einwohnern. Sie befindet sich im Süd-Osten des Rhein Sieg-Kreises. Die Stadt ist vor allem ein Wohnstandort, aufgrund des Siebengebirges und des gleichnamigen Naturschutzgebietes ist sie jedoch auch touristisch geprägt.

Die historische Altstadt Königswinters befindet sich am Fuße des Siebengebirges mit Drachenfels, Petersberg und Schloss Drachenburg und besitzt eine 5 km lange Rheinpromenade. Hier befinden sich auch viele Hotels und

gastronomische Einrichtungen. Königswinter ist durch seinen Bahnhof und diverse Straßenbahnhaltestellen gut an die Bundesstadt Bonn und den Ballungsraum Köln-Bonn angeschlossen. Östlich des Siebengebirges befinden sich ländlich und teilweise landwirtschaftliche geprägte Wohnorte.

Der rd. 5.000 Einwohner zählende Stadtteil Oberdollendorf liegt in ca. 3,5 km nördlicher Richtung vom Stadtzentrum von Königswinter. Die Gemarkung reicht im äußeren Nordwesten bis an den Rhein heran und umfasst neben Römlinghoven auch das Kloster Heisterbach. Er grenzt unmittelbar an die zu Bonn gehörenden Stadtbezirke Beuel (Ortsteil Oberkassel) und (über den Rhein) Bad Godesberg. Die Geschichte Oberdollendorf ist eng mit dem Weinanbau verbunden und ist mit seinem rd. 2km langen Weinwanderweg ein beliebtes Ausflugsziel in der Region.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

- Stadt Königswinter
- Stadtteil Oberdollendorf
- Zentrum von Königswinter ca. 3,5 km

Nähere Umgebung

Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 42, die im Bonner Ortsteil Ramersdorf in die Flughafenautobahn A 59 übergeht, ist Oberdollendorf verkehrsgünstig gelegen. Die Ortschaft ist durch einen eher dörflichen Charakter geprägt und verfügt über zwei Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, ein Lokalmuseum, einige Restaurants und eine Grundschule. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. das Siebengebirge) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Königswinter Rennenberg) ca. 240 m
- Straßenbahnhaltestelle (Bonn Oberdollendorf) ca. 1,1 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 18 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 12 km
- Autobahnanschlussstelle Dreieck Bonn/Ost (A 562 und A59) ca. 4,5 km
- Autobahnanschlussstelle Siebengebirge (A 3) ca. 9,5 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 26 km

Verkehrsimmissionen

Bei der Heisterbacher Straße handelt es sich um eine Verbindungsstraße, welche durch die Stadtteile Nieder- und Oberdollendorf in das Siebengebirge führt. Im Bereich des Bewertungsobjektes zweigt die Heisterbacher Straße als schmale innerörtliche Straße ab, die überwiegend von den direkten Anwohnern befahren wird. Diesbezüglich ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.
Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 11. Mai 2026) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen oder Flugverkehr kartiert. Im Übrigen wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung und im Stadtzentrum von Königswinter vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in Königswinter oder Bad Honnef sowie mit deutlich mehr Vielfalt in Köln und Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Straßenbreiten sowie der Vielzahl der Bewohner nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem Bewertungsobjekt selbst bestehen aktuell keine Stellplätze.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 30. April 2026) nicht in einem Hochwassergefahren-

und Hochwasserrisikogebiet (bei jeweils HQ100) oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 11. Mai 2026) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 2 Ladesäulen vorhanden. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 11 Ladesäulen gegeben, davon drei Schnellladeeinrichtungen.

Wohnlage

Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 24. April 2026) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Wohnlagenkarte (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 24. April 2026)



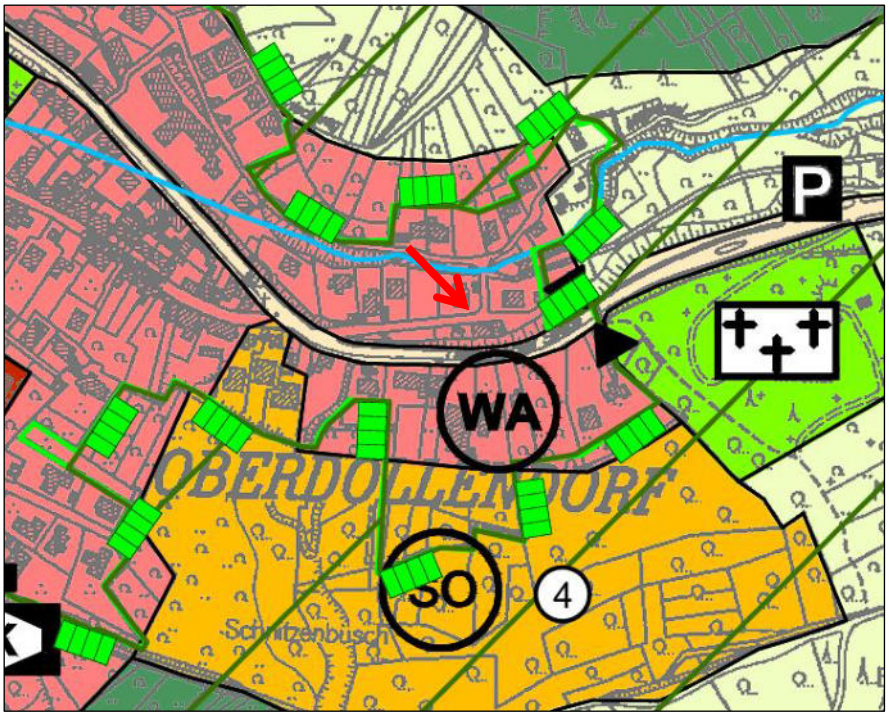
4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Bau- und Planungsrecht der Stadt Königswinter (Abteilung Servicebereich Stadtplanung) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Demnach sind die Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

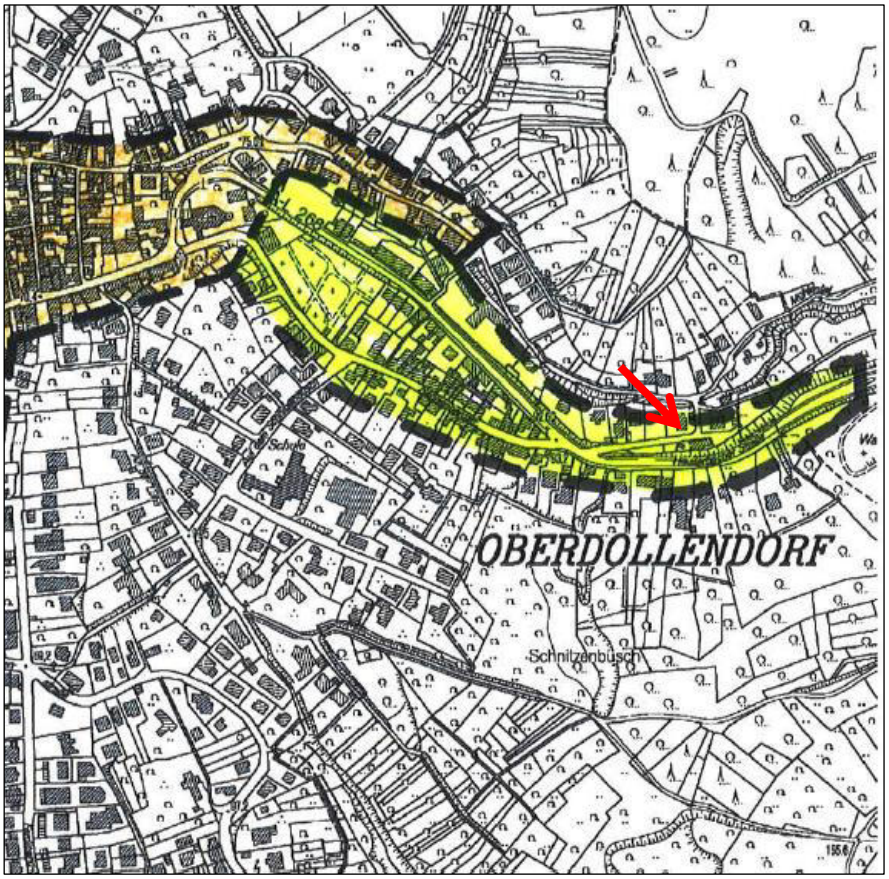
Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich mit dem Bewertungsobjekt als Wohnbaufläche dar. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Naturschutzgebiet östlich der weiter östlich gelegenen Bebauung auf dem Flurstück 1605 beginnt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Weiterhin wird seitens der Stadt Königswinter ausgeführt, dass die Flurstücke im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung für die Ortsteile Ober- und Niederdollendorf liegen. Die Satzung beinhaltet im Wesentlichen Anforderungen an die bauliche Gestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie Denkmalwerte Bauten, Straßenzüge und Ensembles.

Auszug aus dem Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung



Zudem wird auf die geltende Vorgartensatzung und Stellplatzsatzung hingewiesen. In der Vorgartensatzung für die Stadt Königswinter vom 06. Juli 2021 heißt es auszugweise, dass befestigte Flächen aller Art auf maximal 50 Prozent der Vorgartenfläche zulässig sind. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel- und Schotterflächen und ähnliche Flächen sowie Stellplätze, Carports, Garagen und andere Nebengebäude werden den befestigten Flächen zugerechnet. Unter Pflanzen gelegene befestigte Flächen im vorgenannten Sinn werden ebenfalls den befestigten Flächen zugerechnet. Bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern können die befestigten 1 Flächen ausnahmsweise bis zu 70 Prozent der Vorgartenfläche einnehmen, wenn erforderliche Stellplätze im Vorgartenbereich untergebracht werden müssen. (2) Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenfläche sind zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten. (3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden.

In der Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter vom 12. Dezember 2022 sowie deren 1. Änderung vom 28. Juni 2023 wird u.a. die Herstellungspflicht, die Anzahl der notwendigen Stellplätze, deren Verringerung und Ablösung sowie die Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geregelt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücke wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem unterstellt, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Königswinter ist zu Lasten der Grundstücke 53639 Königswinter, Heisterbacher Str. 203, Gemarkung Oberdollendorf, Flur 5, Flurstücke Nr. 1589, 1607 und Gemarkung Oberdollendorf Flur 7, Flurstücke Nr. 2807, 2808 jeweils folgende Baulast eingetragen:

Das aus den aufgeführten Flurstücken 1589, 1607, 2807, 2808 bestehende Grundstück ist als Baugrundstückseinheit zu nutzen. Hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstuck ist das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die genannten Flurstücke ein einziges Grundstück wären (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am 25. November 2020.

Die dokumentierte Baulast sichert die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bewertungsobjektes und übt - über den Bestand und die damit verbundenen Nutzungsverhältnisse hinaus (baureifes Land) - keine wesentliche Wertrelevanz aus. Eine weitere, explizite Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Königswinter waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Bewertungsobjekt vorhanden:

- Polizeiliche Verfügung vom 04. Juli 1929 (Abrissverfügung zur Entfernung eines ohne Genehmigung errichteten Holzschuppens)
- Bauschein Nr. 303/1941 (Instandsetzung des durch Wehrmachtunfall beschädigten Hauses) vom 04. September 1941
- Gebrauchsabnahmeschein zum Bauschein Nr. 303/1941 (Instandsetzung des durch Wehrmachtunfall beschädigten Hauses) vom 20. Februar 1943
- Vorbescheid Nr. 2019/63/02/00334/VA (Modernisierung, teilweise Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes) vom 29. April 2020
- Baugenehmigung Nr. 2020/63/02/00248/BA (Modernisierung, teilweise Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes) vom 01. Dezember 2020
- Abweichungsbescheid Nr. 2020/63/02/00248/BA (Modernisierung, teilweise Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes) vom 01. Dezember 2020 – der Abweichungsbescheid betrifft die Dachform

Die vorliegende Baugenehmigung (zusammen mit dem Abweichungsbescheid Nr. 2020/63/02/00248/BA) verliert ihre Gültigkeit, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung nicht mit der Bauausführung begonnen wird oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen ist. Mit der Angabe gemäß (Ortstermin) seit 2022 eingestellten Bautätigkeiten ist davon auszugehen (Annahme), dass die Baugenehmigung nicht mehr gültig ist und ein neues Vorhaben einer entsprechenden bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedarf.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ebenfalls ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussage.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Königswinter (Denkmalschutz) befindet sich auf dem Bewertungsobjekt Heisterbacher Str. 203, 53639 Königswinter, Gemarkung Oberdollendorf, Flur 5, Flurstücke 1589, 1607 sowie Flur 7, Flurstücke 2807, 2808 kein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Königswinter besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Heisterbacher Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über dies Straße verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Königswinter wird für das Bewertungsobjekt folgendes bescheinigt:

Erschließungsbeiträge nach BauGB werden nach beitragsfähigem Ausbau erhoben. Anliegerbeiträge nach KAG NW werden nach anliegerbeitragspflichtigem Ausbau erhoben. Nach derzeitiger Rechts- und Prüfungslage unterliegt eine kommende, jedoch nicht mittelfristig geplante, Ausbaumaßnahme der Beitragsfreiheit (Abschaffung Beiträge bei Beschlussfassung ab dem 01.01.2024). Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Die zu bewertenden Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten und etwas uneben. Rückwärtig besteht eine steile Böschung zur deutlich höher gelegenen Straßenanlage; die Belichtung des Bewertungsobjekt ist somit eingeschränkt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Grundstücke in ihrer (baulichen) Nutzung etwas eingeschränkt sind; eine Berücksichtigung erfolgt im Ansatz des Bodenwerts.

Baugrund

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis ist das Bewertungsobjekt im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. ein die aktuelle und geplante Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr der baulichen Anlagen war den Bauakten der Stadt Königswinter nicht zu entnehmen. Laut vorliegender Unterlagen und Informationen der Beteiligten wurde das Wohnhaus in den 1930er Jahrenerrichtet. In den Jahren 2021/2022 wurden bauliche Tätigkeiten (z.B. Teilabriss, Sanierung am Dach) begonnen, jedoch eingestellt.

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise des Wohngebäudes

- Wohnhaus in Massivbauweise
- nicht unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem DG
- Außenwände: Mauerwerk
- Decken: Holzbalken
- Treppen: nicht vorhanden
- Fassade: lediglich bereichsweise verputzt, teilweise Rohbau
- Dach: Satteldach mit Ziegeln
- Heizung: nicht vorhanden
- Sonstiges: Stützwand zur Böschungskante Heisterbacher Straße mit offener Flachdachkonstruktion

Bauliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (insbesondere Bauzäune)
- Geräteschuppen im rückwärtigen Bereich

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: nicht vorhanden
- Wände: Rohbau
- Decken: Holz (nicht fertiggestellt)
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, bereichsweise nicht vorhanden
- Türen: nicht vorhanden
- Badezimmer (EG): begonnene Arbeiten mit WC (hängend)

Zubehör

Es konnte kein Zubehör der Eigentümer festgestellt werden. Die auf den Grundstücken gelagerten bzw. vorhandenen Baumaterialien gehören laut Angabe des Vertreters der Eigentümer im Ortstermin einem Dritten (Bauunternehmer).

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhatungszustand

Das Wohnhaus ist älteren Baujahres und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Rohbauzustand (Restbebauung). Die baulichen Anlagen weisen Unterhaltungsrückstände und Schäden auf (z.B. Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit), zudem besteht ein umfassender Modernisierungsstau. Mit den seit 2022 eingestellten Bautätigkeiten wurde keine weitere Instandhaltung mehr betrieben. Es ist davon auszugehen, dass die Bausubstanz witterungsbedingt entsprechende Schäden genommen hat. Es müssen insbesondere folgende Arbeiten am bestehenden Gebäude durchgeführt werden:

- Erneuern von Fußbodenbelägen
- Entfernen veralteter Wand- und Deckenverkleidungen sowie Durchführung von Putzer-, Maler- und Tapezierarbeiten
- Erneuern von Türen und Fenstern
- Fertigstellung des Badezimmers im EG
- Erneuern von Steckdosen und Lichtschaltern
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage
- Einbau von Haustechnik (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser) mit erforderlichen Erneuerungen
- Sanierung der Fassade und gegebenenfalls Aufbringen einer Dämmung

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären weitere Maßnahmen denkbar. Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Eine Sanierung ist meiner Auffassung nach nicht wirtschaftlich umsetzbar, da die Investitionskosten die Neubaukosten übersteigen würden. Die vorhandene Bausubstanz muss daher beseitigt werden.

Ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer würde die vollständige Freilegung des Grundstücks beabsichtigen, um es anschließend einer zeitgemäßen und vor allem zwangsfreien Neubebauung zuführen zu können. Aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen und der abgelaufenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird von einem vollständigen Abbruch ausgegangen. In der Wertermittlung werden entsprechende Freilegungskosten angesetzt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) und auch bewegliche Teile (z.B. Rollläden) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollständig überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres im Rohbauzustand handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen, ausschließliche Flächen für Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen sowie konstruktiv bedingte Hohlräume.

Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
EG	rd.	30 m²
DG	rd.	30 m²
Summe	**rd.**	**60 m²**

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 36 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen (auf Grundlage der dokumentierten Baugenehmigung, vgl. auch Fotos) kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Königswinter.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut ist (Restbebauung). Wie bereits ausführlich beschrieben entsprechen die baulichen Anlagen aufgrund des Alters und der damit verbundenen der Ausstattungs- und Zustandsmerkmale nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Insofern ist die Restnutzungsdauer des noch vorhandenen Gebäudes abgelaufen. Daran würde auch eine Modernisierung, die im Übrigen unwirtschaftlich wäre, nichts ändern. Es ist daher von einer marktüblichen Beseitigung des Gebäudes auszugehen.

Liquidationswert

Das Liquidationswertverfahren berücksichtigt neben dem Wert des Grund und Bodens die anzusetzenden Kosten zur Freilegung des Grundstücks zum Zwecke der Neubebauung. Der Liquidationswert lässt sich folgendermaßen ermitteln:

	Bodenwert
–	Freilegungskosten
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Liquidationswert

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

8 Liquidationswertverfahren

8.1 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 13 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 28. April 2026) des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt das Grundstück innerhalb von zwei Bodenrichtwertzonen. Diese wurden zum 01. Januar 2026 wie folgt veröffentlicht:

Bodenrichtwertzone 1

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Königswinter
Ortsteil	Oberdollendorf
Nummer	406040
Bodenrichtwert	620 EUR/m² (Ein-/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	500-700 m²
Bemerkung	Lommerwiese 47



Bodenrichtwertzone 2

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Königswinter
Ortsteil	Oberdollendorf
Nummer	406501
Bodenrichtwert	0,6 EUR/m² (Forstwirtschaft)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	Ohne Aufwuchs
Wegeerschließung	mit
Bemerkung	Nonnenstromberg (NSG Siebengebirge) mind. 2.500 m²



Von dem Bewertungsobjekt fällt das Flurstück 1607 anteilig in die Bodenrichtwertzone 2. Unter Berücksichtigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheit wird diese Fläche jedoch ebenfalls mit der Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“ bewertet.

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Das Bewertungsobjekt fällt mit einer Gesamtfläche von insgesamt 359 m² kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (500-700 m²). Diesbezüglich ist eine Korrektur vorzunehmen. Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt in seinem Grundstücksmarktbericht an, dass bei Baugrundstücken kleiner als 500 m² ein Zuschlag von 5 Prozent vom Bodenrichtwert vorzunehmen ist. Somit ergibt sich hier ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 651 EUR/m² (= 620 EUR/m² x 1,05).

Korrektur wegen der Beschaffenheit

Das Grundstück verfügt durch die angrenzende Böschung in südlicher Richtung über negative topographische Eigenschaften, die mit einer schlechteren Belichtung des Grundstückes und erhöhten Aufwendungen zur Absicherung von möglichen Erdbewegungen einhergehen (z.B. Errichtung und Wartung einer Stützwand). Dieser und weitere Umstände (z.B. Zuschnitt) schränken einen möglichen Käuferkreis ein. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher ein pauschaler Abschlag von 10 Prozent vom Bodenrichtwert als angemessen erachtet. Somit ergibt sich hier ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 586 EUR/m² (= 651 EUR/m² x 0,90).

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 586 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	586 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	359 m²
=	Bodenwert (absolut)	210.374 EUR

8.2 Liquidationswert

Freilegungskosten

Die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen sowie Neugestaltungsmaßnahmen werden auf Basis einiger Angaben in der Fachliteratur sowie eigener Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklungen mit rd. 60 EUR/m³ Umbauter Raum angesetzt. Mit einem Umbauten Raum von rd. 169 m³ für das Wohngebäude ergeben sich insgesamt Freilegungskosten von rd. 10.000 EUR (= 60 EUR/m³ x 169 m³).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

Ermittlung des Liquidationswerts

Damit ergibt sich folgender Liquidationswert:

	Bodenwert	210.374 EUR
–	Freilegungskosten	10.000 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
=	Liquidationswert	200.374 EUR

Plausibilitätskontrolle

Der Ermittlung des Liquidationswerts setzt voraus, dass eine Fortführung der Nutzung der baulichen Anlagen nicht wirtschaftlich erscheint. Dieses Unwirtschaftlichkeitskriterium wird nachfolgend mittels des Sachwertverfahrens aufgezeigt. Hierbei werden folgende Größen auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung angesetzt (fiktiv modernisiert):

- angepasster Kostenkennwert: 1.887 EUR/m²
- Brutto-Grundfläche: 278 m²
- Restnutzungsdauer: ca. 72 Jahre (nach Investition)
- Sachwertfaktor: 0,92
- Investitionen wegen des Zustands: rd. 2.750 EUR/m² Wohnfläche

Der Sachwert lässt sich somit wie folgt ermitteln:

Sachwert		
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	524.586 EUR
−	Alterswertminderung	52.459 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	472.127 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen (7 %)	33.049 EUR
+	Bodenwert	210.374 EUR
=	vorläufiger Sachwert	715.550 EUR
x	Sachwertfaktor	0,92
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert	658.306 EUR
−	bauliche Investitionen	478.500 EUR
=	Sachwert	179.806 EUR

Der Sachwert liegt mit rd. 180.000 EUR unterhalb des Bodenwerts und wird daher als nicht rentierlich erachtet.

9 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das bebaute Grundstück aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen das Liquidationswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Bodenwert und Freilegungskosten angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich. Das Ergebnis wurde über den unwirtschaftlichen Sachwert nach fiktiver Modernisierung plausibilisiert.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes Heisterbacher Straße 203, 53639 Königswinter zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2026 geschätzt auf

200.000 EUR

Einzelwerte

Die auftragsgemäß auszuweisenden Einzelwerte können (rein rechnerisch) wie folgt angegeben werden:

- lfd. Nr. 10: 57.000 EUR
- lfd. Nr. 6: 20.000 EUR
- lfd. Nr. 7: 86.000 EUR
- lfd. Nr. 9: 37.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 22. Mai 2026

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack
Industriestraße 2
53359 Rheinbach
Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771
www.svb-haack.de
info@svb-haack.de