

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus
Kantenberg XX, 53359 Rheinbach-Wormersdorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 11 K 4/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

Auftrag vom : 30.09.2025, eingegangen am 10.10.2025
Ortstermin am : 10.12.2025
Wertermittlungsstichtag : 10.12.2025
Qualitätsstichtag : 10.12.2025

Verkehrswert : EUR 44.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 3
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachtentext: 20
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 25
Anzahl der Seiten Anlagen: 6

Gutachten: 11 K 4/25 - Kantenberg XX, 53359 Rheinbach-Wormersdorf
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	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	11
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	12
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	14
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	14
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wormersdorf, Flur 12, Flurstück 30	15
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Sachwertverfahren	15
5.3	Ertragswertverfahren	15
5.4	Verkehrswertermittlung	16
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	17
7	Literatur / Unterlagen	19
8	Anlagenverzeichnis	20

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 30.09.2025 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Wormersdorf,
Blatt 440 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Wormersdorf, Flur 12, Flurstück 30, Hof- und
Gebäudefläche: "Kantenberg XX" in der Größe von 55 m²

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 10.12.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war

- Frau Esch, Mitarbeiterin des Maklerbüros Stephan Gürbig.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende
Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Bauunterlagen lagen nicht vor. Es wurden unmaßstäbliche
Grundrisszeichnungen angefertigt.

Das Objekt ist unbewohnt.

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	: 53359 Rheinbach-Wormersdorf Kantenberg XX
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Wormersdorf, Blatt 440
Gemarkung	: Wormersdorf
Flur	: 12
Flurstück	: 30
Größe	: 55 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Wormersdorf, Blatt 440, letzte Änderung 08.04.2025, Abdruck vom 08.04.2025

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 30.10.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Gunsten oder zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Rheinbach-Wormersdorf, an der Straße "Kantenberg", ca. 350 m vom Ortskern von Rheinbach-Wormersdorf entfernt. Die Straße "Kantenberg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Rheinbach hat einschließlich aller Stadtteile ca. 27.600 **Einwohner**. Die Stadtteil Wormersdorf hat ca. 3.300 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in Rheinbach bzw. in Meckenheim (jeweils ca. 5 km entfernt) vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und eine Grundschule im Ort vorhanden. Weitere Schulen bis hin zur Fachhochschule Campus Rheinbach der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg können in Rheinbach besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Rheinbach. Die **Verwaltung** des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich in Siegburg (ca. 38 km entfernt).

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Rheinbach" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2,5 km entfernt. In ca. 5 km Entfernung befindet sich das Autobahnkreuz "Meckenheim", welches die Anschlussstelle an die Bundesautobahn 565 darstellt. Die Bundesautobahn 565 stellt die Verbindung nach Bonn dar. Der Bahnhof Rheinbach, der an der Regionalbahnstrecke Bonn - Meckenheim - Rheinbach - Euskirchen - Bad Münstereifel liegt, befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 100 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

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

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 55 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 7 m an die Straße "Kantenberg", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist im Mittel ca. 9 m tief.

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

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz vom 01.12.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW¹ nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es liegen der Behörde auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Vor Ort liegen ferner 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 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 25.11.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert, so dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch ehemaligen Bergbau gegeben ist.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich.

¹ Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen

² Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

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

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom¹- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 03.11.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Kantenberg" als erstmalig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)² ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und ehem. ldw. Hofstellen in offener Bauweise zusammen.

¹ die Stromversorgung erfolgt über das Dach

² § 34 (1) 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem beidseitig angebauten, grenzständig erstellten, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Baubehördliche Unterlagen zu dem Objekt liegen nicht vor. Das Ursprungsbaujahr des Hauses ist nicht bekannt, wird jedoch auf vor 1950 (älter als 80 Jahre) geschätzt.

Anmerkung des Unterzeichneten: Es sind Fenster in der südwestlichen, grenzständigen, Außenwand vorhanden. Eine öffentlich-rechtliche Absicherung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (Baulast) oder eine privatrechtliche Absicherung (in Abt. II des dienenden Grundstücks) liegt nicht vor. Ob diese Mauerwerksöffnungen Bestandsschutz genießen kann aufgrund fehlender Bauunterlagen nicht abschließend geklärt werden. Die damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung über einen Abschlag berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : z.T. massiv, z.T. als Fachwerkkonstruktion
vermutlich mit massiver Ausfachung

¹ 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 baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Fassade	: verputzt und gestrichen, sichtbare Giebelwand z.T. unbehandelt
Decken	: Holzbalkendecken
Treppen	: geschlossene Holzterappe zum Obergeschoss; Holzklappleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss
Dach	: Satteldach mit glasierter Ziegeleindeckung; Kunststoffunterspannbahn
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren; Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen überwiegend auf Putz
Heizung	: keine Heizung
Warmwasser- versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Fenster	: überwiegend Holzfenster, z.T. einfach- verglast, z.T. isolierverglast, vereinzelt Glasbausteinfenster
Türen	: Hauseingangstür als Holztür mit einfacher Glasfüllung; Innentüren z.T. als Holztüren, z.T. Holzbrettertüren, in Holzzargen
Belichtung und Belüftung	: mäßig

Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden:

Im Außenwandbereich ist z.T. massive Feuchtigkeit vorhanden. Es sind ferner z.T. Beschädigungen und Risse an der Fassade vorhanden. Die Holzfenster und Hauseingangstür sind überaltert und verwittert.

Die Dachziegel liegen z.T. uneben. Die Abschlüsse sind z.T. nicht ordnungsgemäß erstellt. Der Schornstein¹ im Dachgeschoss ist versottet.

Die Böden im Erd- und Obergeschoss sind z.T. abschüssig. Es sind z.T. Beschädigungen im Boden-, Wand- und Deckenbereich vorhanden. Es sind ferner z.T. Feuchtigkeit im Wandbereich sowie Stockflecken an den Innentüren vorhanden.

Das Objekt ist unbeheizt.

Die Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen sind überaltert und überprüfungsbedürftig.

Die sanitären Einrichtungen sind überaltert und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Es ist eine vollständige Innenrenovierung notwendig.

In dem Gebäude befinden sich Haus- und Unrat.

¹ Anmerkung: eine Dachdurchführung ist nicht vorhanden. Der Schornstein endet unterhalb der Dacheindeckung.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Erdgeschoss:

- Flur : Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke tapeziert
- Spind (unterhalb der Treppe) : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke unbehandelt (offen bis unter die Treppe)
- Durchgangszimmer : Holzdielenboden, Wände tapeziert, Decke tapeziert
- Wohnzimmer : Holzdielenboden, Wände verputzt und gestrichen; Decke tapeziert
- Bad : mit Dusche, Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke tapeziert.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Obergeschoss:

- Flur : Holzdielenboden, Wände tapeziert, Decke tapeziert
- Küche : Kunststoffbodenbelag, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke tapeziert
- Durchgangszimmer : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
- Schlafzimmer : Teppichbodenbelag, Wände z.T. Fachwerk, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, Decke tapeziert

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss ist mit Holzspanplatten ausgelegt, hat eine lichte Raumhöhe von max. ca. 2,80 m und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Der Grundriss stellt sich verwinkelt und beengt dar. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt z.T. ca. 2,17 m, im Obergeschoss z.T. lediglich ca. 1,84 m. Die Obergeschosstreppe ist steil, beengt und hat wenig Auftrittsfläche. Die Küche befindet sich im Obergeschoss. Im Obergeschoss sind ferner keine sanitären Einrichtungen vorhanden. Nutzbare Garten- oder Terrassenflächen sind nicht vorhanden.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg -Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 124 ff. beschriebenen Modelle zur Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten lediglich folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**:

Einfamilienhaus

Dach: - Erneuerung der Dacheindeckung³ und den Dachentwässerungen

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses.

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

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

³ gemäß historischer Luftbilder aus www.tim-online.nrw.de zwischen 2016 und 2019

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Einfamilienhaus

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

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1945 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine M odern- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer M odernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 80 Jahre =>	12	21	32	44	56

gewählte RND: 17

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive² Baujahr sowie die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1962 (g)	80 Jahre	-63 Jahre	= 17 Jahre

(g)=geschätzt

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

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

² Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

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

<u>Einfamilienhaus</u> (gemäß Aufmaß)		
Erdgeschoss	$(6,53+5,75)/2*6,65$	40,83 m ²
Obergeschoss	$(6,53+5,75)/2*6,65$	40,83 m ²
Dachgeschoss	$(6,53+5,75)/2*6,65$	40,83 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>122,49 m²</u>

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

<u>Einfamilienhaus</u>		
<u>Wohnfläche</u> (gemäß Aufmaß)		
<u>Erdgeschoss</u>		
Flur mit Spind	$1,05*2,42+2,12*1,90$	6,57 m ²
Durchgangszimmer	$3,43*2,17-0,33*0,44$	7,30 m ²
Wohnzimmer	$3,04*3,45$	10,49 m ²
Bad	$0,73*2,24$	1,64 m ²
insgesamt		<u>26,00 m²</u>
<u>Obergeschoss</u>		
Flur	$1,22*1,90$	2,32 m ²
Küche	$3,12*2,14$	6,68 m ²
Durchgangszimmer	$3,63*2,53-0,33*0,44$	9,04 m ²
Schlafzimmer	$3,28*3,70$	12,14 m ²
insgesamt		<u>30,18 m²</u>

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

Zusammenfassung	
Erdgeschoss	26,00 m ²
Obergeschoss	30,18 m ²
Wohnfläche insgesamt	<hr/> 56,18 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang z.T. in Betonplatten, z.T. in
Waschbetonplatten

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Wormersdorf, Flur 12, Flurstück 30

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 43.704,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 41.096,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.
Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Wormersdorf, Blatt 440 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Wormersdorf, Flur 12, Flurstück 30, Hof- und Gebäudefläche: "Kantenberg XX" in der Größe von 55 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 10.12.2025, somit auf gerundet

EUR 44.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Wormersdorf, Flur 12, Flurstück 30, bebaut mit einem grenzständigen, nicht unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Kantenberg XX 53359 Rheinbach-Wormersdorf
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt
Grundstücksgröße	: 55 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 56,18 m ²
Grundrisseinteilung	: EG: Flur mit Spind, Durchgangszimmer, Wohnzimmer und Bad OG: Flur, Küche, Durchgangszimmer und Schlafzimmer DG: Speicher
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch ehemaligen Bergbau gegeben ist..
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor; baubehördliche Unterlagen sind gem. Auskunft der Stadt Rheinbach nicht auffindbar
Überbau	: gemäß Flurkarte kein Überbau vorhanden

Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 30.10.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung des Objektes	: unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Es sind Fenster in der südwestlichen, grenzständigen, Außenwand vorhanden.
Wertermittlungstichtag	: 10.12.2025
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 44.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 23.12.2025

W. Otten

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

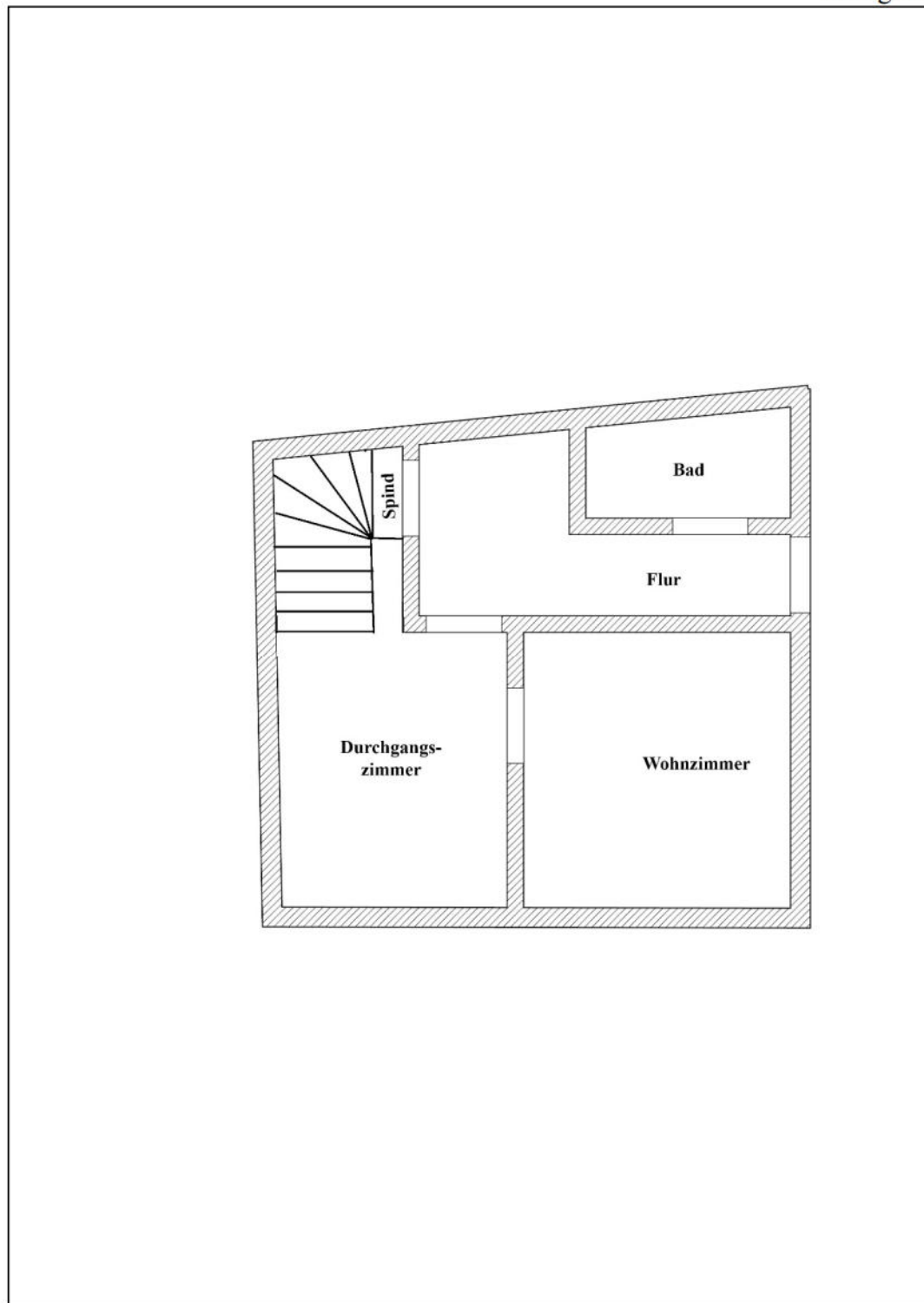
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten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

Unterlagen

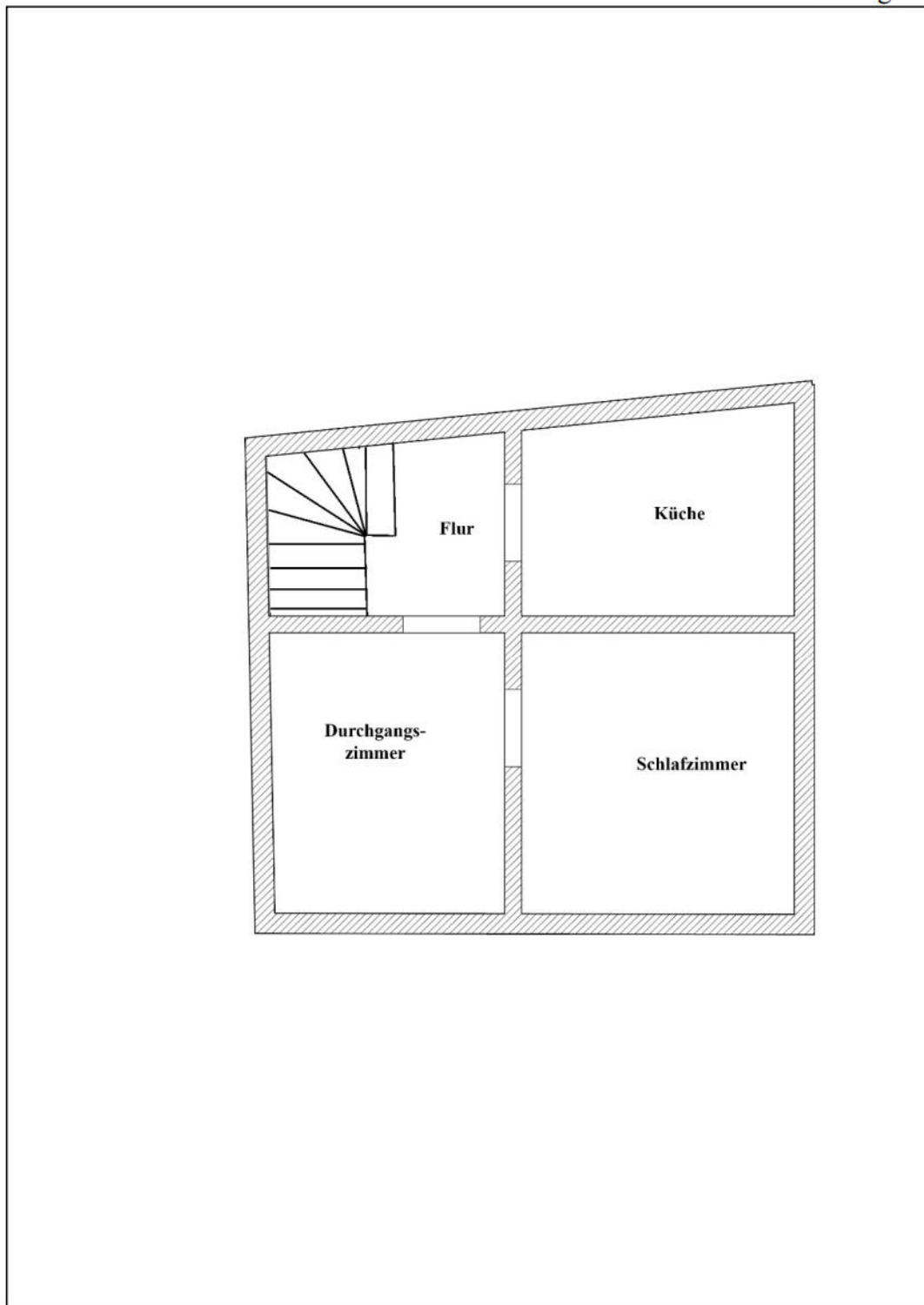
- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Wormersdorf, Blatt 440, letzte Änderung 08.04.2025, Abdruck vom 08.04.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinbach
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Stadt Rheinbach
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht
- 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 Rheinbach
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 2 bis 3	: Grundrisse
Anlage 4	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 5	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 6	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -



Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich)



Grundriss Obergeschoss (unmaßstäblich)