

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das abbruchreife Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Carport und
überdachtem Außenschwimmbecken
Hauptstraße 190, 53913 Swisttal-Morenhoven



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Hüllen ./ Kirschhausen u.a.
- 11 K 9/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

Auftrag vom : 14.10.2024
Ortstermin am : 25.11.2024
Wertermittlungsstichtag : 25.11.2024
Qualitätsstichtag : 25.11.2024

Verkehrswert¹ : EUR 118.000,-
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	14
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	15
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Morenhoven, Flur 8, Flurstück 211	17
5.1	Bodenwertermittlung	17
5.2	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.10.2024 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Morenhoven, Blatt 589 eingetragenen, mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus, einem Nebengebäude, einem Carport und einem überdachten Außenschwimmbaden bebauten, Grundstücks

Gemarkung Morenhoven, Flur 8, Flurstück 211, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Hauptstraße 190" in der Größe von 692 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 25.11.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- die Generalbevollmächtigte des Antragstellers
- Nachbar (kurzzeitig), Berechtigter Grunddienstbarkeit (Abt. II, lfd. Nr. 5).

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Da keine Leiter zur nicht ausgebauten Wohnhaus-Dachspitze vorhanden war, konnte die Dachspitze nicht begangen werden. Sie wurde daher nur durch die Zugangsluke in Augenschein genommen.

Baubehördliche Unterlagen zu dem Wohnhaus lagen der Bauaufsichtsbehörde nicht vor. Es wurden unmaßstäbliche Grundrisszeichnungen angefertigt.

Das Objekt wurde zuletzt vom Antragsteller genutzt und ist derzeit 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

Gemeinde	: 53913 Swisttal-Morenhoven Hauptstraße 190
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Morenhoven, Blatt 589, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Morenhoven
Flur	: 8
Flurstück	: 211
Größe	: 692 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Betretungsrecht, Baubeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8 Nr. 210 (Blatt 0698). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. August 2000 (UR-Nr. 1191/2000 – Notar Ickenroth, Rheinbach) eingetragen am 11. September 2000.²
- Baulasten : gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 02.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Swisttal-Morenhoven, an der "Hauptstraße", gegenüber der Einmündung der "Burgstraße". Die "Hauptstraße" (Landstraße) ist als stark befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen. Die "Burgstraße" (Landstraße) ist ebenfalls als stark befahren anzusprechen und stellt die Verbindung Rheinbach – Buschhoven dar.

Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Gemeinde Swisttal hat einschließlich aller Ortsteile ca. 19.800 Einwohner. Der ländlich/dörfliche Ortsteil Morenhoven hat ca. 1.800 Einwohner.

In Morenhoven ist ein Hofladen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Übrigen in Buschhoven (ca. 2 km) vorhanden. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Rheinbach (ca. 5 km) vorhanden.

Ein Kindergarten kann in Morenhoven besucht werden. Eine Gemeinschaftsgrundschule ist in Buschhoven vorhanden. Eine Gesamtschule kann in Heimerzheim (ca. 7 km) besucht werden. Weitere weiterführende Schulen (Gesamtschule, Gymnasium) befinden sich in Rheinbach.

¹ Grundbuch von Morenhoven, Blatt 589, letzte Änderung 13.06.2022, Abdruck vom 11.07.2024

² Die Belastung durch diese Eintragung in Abteilung II wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Swisttal-Ludendorf (ca. 6 km), die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises in Siegburg (ca. 30 km).

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrten "Swisttal-Miel" (nur in Rtg. Venlo) bzw. "Rheinbach" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, sind ca. 4 km bzw. 7 km entfernt. Ein Bahnhof der S-Bahnstrecke Bad Münstereifel - Euskirchen - Rheinbach - Meckenheim - Bonn befindet sich in Rheinbach, in ca. 4,5 km Entfernung. Eine Bushaltestelle ist ca. 200 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Bonn-Zentrum ist ca. 15 km von Morenhoven entfernt. Köln-Zentrum ist ca. 40 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Schräg gegenüber ist eine Kindertagespflege gelegen. Nordöstlich grenzt ein unbebautes Grundstück (derzeit Garten bzw. Brache) an. Südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der "Hauptstraße", befindet sich das Wasserschloss Morenhoven.

Durch die beiden Landstraßen kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 692 m² groß, hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und grenzt im Südwesten an die "Hauptstraße". Das zu bewertende Grundstück ist zwischen ca. 14 m und maximal ca. 22 m breit und maximal ca. 46 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 29.10.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht als altlastverdächtige Fläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Der Behörde liegen bisher auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 08.11.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Justus". Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power Aktiengesellschaft. Aus den der Behörde vorliegenden Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Allerdings liegt der Auskunftsbereich im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Bergschäden vom 14.11.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar; das Anwesen ist nicht aktenkundig.

Ca. 200 m südwestlich verläuft der Swistbach. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem abbruchreifen Einfamilienhaus, einem rückwärtig daran angrenzenden Nebengebäude, einem Carport und einem überdachten Außenschwimmbaden bebaut.

Anmerkung: In der Flurkarte (siehe Anlage 22) sind das Nebengebäude, der Carport und das Außenschwimmbaden mit Überdachung nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"² verzeichnet. Die Gebäude sind somit nicht vollständig eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

² Strich-Punkt-Schraffur

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 11.11.2024 fallen für die vorhandenen Bestandteile der Erschließungsanlage "Hauptstraße" (Landstraße) keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) an. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Für die, der Gemeinde obliegenden, Teileinrichtungen (Gehweg) stehen keine Straßenausbaubeiträge nach dem KAG an.

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 28.10.2024 weist der rechtsgültige Bebauungsplan Morenhoven Mo 4 "Morenhoven Mitte" vom 04.07.1997 (siehe Anlage 21) für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- MI Mischgebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- offene Bauweise
- Satteldach/Walmdach 30°-45° Dachneigung
- nur Einzelhäuser zulässig
- bei eingeschossigen Gebäuden: Traufhöhe max. 3,70 m, Firsthöhe max. 7,20 m
- bei gewerblich genutzten Gebäuden/Gebäudeteilen: Traufhöhe max. 6,0 m, Firsthöhe max. 9,0 m.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Rückwärtig grenzt ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude an. An die südöstliche Grundstücksgrenze ist ein Carport angebaut.

Das Nebengebäude ist als "Garagenblock" geplant und genehmigt, wird jedoch zu Abstellzwecken genutzt. Es sind 4 massiv abgeteilte Räume vorhanden. Ferner ist eine vorgesetzte, verglaste Holzkonstruktion (überdachter Gang) vorhanden.

Baubehördliche Unterlagen zu dem Einfamilienhaus waren bei dem Rhein-Sieg-Kreis nicht auffindbar. Gemäß einer Inschrift in der Hausfassade ist das Baujahr ca. 1939.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das Baujahr des Nebengebäudes ca. 1985¹.

Das Baujahr des Carports ist unbekannt.

Die folgende Baubeschreibung² fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : unbehandeltes Ziegelmauerwerk

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

Treppen : Betontreppe zum Kellergeschoss,
geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer
zum ausgebauten Dachgeschoss

¹ Baugenehmigung vom 16.07.1985 (Bauvorhaben "Errichtung eines Garagenblocks"; Hinweis in der Baugenehmigung: "Diese Baugenehmigung wird nachträglich erteilt")
Anm.: Die Baugenehmigung erlosch gemäß Mitteilung des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.12.1989 wegen Unterbrechung der Bauausführung für mehr als ein Jahr.

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

- Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachstuhl als Rundholzkonstruktion, Dachgeschoss ohne Drenpelausbildung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Asbestzementplatten verkleidet, mit Metallabdeckung
- Ausbau
- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Stromanschluss über Dach, Elektroinstallation tlw. auf Putz
- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss : Bad, mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen bzw. mit Holz verkleidet.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit einem weißen, im Übrigen grünen Sanitärobjekten.
- Dachgeschoss : Duschbad, mit Stand-WC, Waschtisch und massiv abgeteilter Dusche, Boden gefliest, Wände z.T. halbhoch, z.T. raumhoch gefliest, im Übrigen mit Styroporplatten verkleidet.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, Heizungsinstallation tlw. auf Putz
- Warmwasserver-
sorgung : dezentral/elektrisch, über Durchlauferhitzer

Fußböden	: Kunststoffbodenbelag, Laminatboden, gefliest, Stäbchenparkettboden, Estrichboden im Kellergeschoss: Estrichboden
Wandbehandlung	: tapeziert, mit OSB-Holzwerkstoff bzw. Holz verkleidet, gefliest Küchen: tlw. halbhoch gefliest im Kellergeschoss: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: mit Holz verkleidet, mit Styroporplatten verkleidet, verputzt und gestrichen im Kellergeschoss: gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Holzfenster, im Dachgeschoss auch einfach verglaste Metalldachluken im Kellergeschoss: einfach verglaste Metallgitterfenster
Fensterläden	: Holzklappläden
Türen	: Hauseingangstür als Metalltür mit Drahtglasfüllung Innentüren als einfache Holztüren bzw. Kieferlandhaustüren in Holzzargen, zum Kellergeschoss als Holzbrettertür
Beleuchtung und Belüftung	: befriedigend
bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	: geflieste Hauseingangsstufe; Treppenlift
Zustand	: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind u.a. folgende Bauschäden und Baumängel

vorhanden: Die Dacheindeckung ist überaltert; es ist mit verschiedenen Ziegelarten eingedeckt. Die Fassade weist Risse auf; rückwärtig ist im Dachgeschoss das Mauerwerk einer nachträglich aufgemauerten Fensterbrüstung nicht ordnungsgemäß erstellt. Die Holzfenster sind überaltert und stark verwittert. Die Holzfensterläden sind verwittert bzw. fehlen ganz. Die Hauseingangstür ist überaltert, einfach verglast und schließt nicht dicht. An der Eingangsstufe fehlt tlw. der Fliesenbelag.

Die Bodenbeläge und Maler-/Tapezierarbeiten sind überaltert, weisen starke Gebrauchsspuren und Verschmutzungen auf bzw. sind tlw. schadhaft. Teilweise weist der Wandputz Schäden auf. Die Innentüren und -zargen sind vielfach überaltert, fleckig und schadhaft. Die Ausstattung der beiden Bäder ist überaltert, nicht mehr zeitgemäß und tlw. schadhaft. Der Ablauf der WC-Spülkästen schließt nicht dicht, so dass das Wasser läuft.

Im Kellergeschoss sind im Wandbereich Feuchtigkeit und Putzabplatzungen vorhanden. Im Innenwandbereich sind tlw. Risse/Abplatzungen vorhanden.

Quer durch das Bad des Erdgeschosses läuft das Rauchabzugsrohr der Heizung.

Anmerkungen: Die zugängliche Decke zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) bzw. der Dachstuhl sind nicht wärmegeklämmt.

Es sind Unrat/Hausrat vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus:

KG (lichte Höhe ca. 1,90 m): Kellerraum, Flur

EG (lichte Höhe ca. 2,28 m): 2 Zimmer, Flur, 2 Küchen, Flur/Heizungsraum, Bad

DG (lichte Höhe ca. 2,27 m): 3 Zimmer, Flur mit abgeteiltem Abstellraum, Duschbad.

Zur nicht ausgebauten Wohnhaus-Dachspitze/Spitzboden) führt lediglich eine Luke ohne installierte Bodenleiter.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Der Grundriss stellt sich verwinkelt dar. Es sind verschiedene gefangene Räume vorhanden. Im Dachgeschoss beträgt die lichte Höhe ca. 2,27 m. Das Duschbad stellt sich beengt dar; die lichte Raumhöhe beträgt nur ca. 2,10 m, im Duschbereich lediglich ca. 1,99 m, mit einem ca. 1,28 m hohen Eingang zur Dusche. Eine Tür hat eine lichte Höhe von nur ca. 1,85 m.

Das Kellergeschoss hat eine lichte Höhe von ca. 1,90 m.

Nebengebäude

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: überwiegend massiv, z.T. vorgesetzte Holzkonstruktion, Trennwände tlw. als Holztrennwände
Fassade	: tlw. unbehandeltes Bimsmauerwerk, z.T. mit Holz verkleidet
Dach	: Pultdach mit bituminöser Abdichtung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink, z.T. in Kunststoff
Installationen	: Metallheizkörper
Fußböden	: tlw. Teppichbodenbelag
Wandbehandlung	: gestrichen, mit Holz verkleidet
Deckenbehandlung	: mit Spanplatten verkleidet

- Fenster : z.T. einfach verglaste, z.T. isolierverglaste Holz-, Metall- bzw. Kunststofffenster, z.T. Glasbausteinfenster
- Türen : Holzaußentür mit Glasfüllung
Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
- Zustand : Das Nebengebäude befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die bituminöse Dachabdichtung ist nicht sachgerecht erstellt. Die Holzkonstruktion und die Holzfenster sind verwittert und tlw. schadhaft. Die Mauerwerksfassade ist tlw. unverputzt/unverkleidet. Die Eingangstür ist morsch.
Es ist Unrat vorhanden.

Zusammenfassende Beurteilung:

Das Wohnhaus ist klein (mit einer Wohnfläche von ca. 99,10 m²), hat keinen zeitgemäßen Grundriss, tlw. geringe lichte Raum- und Türhöhen und befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Zustand. Das Nebengebäude, der Carport, das überdachte Außenschwimmbaden und die übrigen Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem stark vernachlässigten baulichen Zustand. Die Gebäude sind wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird für die weitere Wertermittlung der Abbruch aller Gebäude und somit die Freilegung des Grundstücks berücksichtigt, um es für eine höherwertige Neubebauung nutzbar zu machen.

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

(lt. Aufmaß)

Einfamilienhaus

Kellergeschoss $(3,34+2*0,30)*(6,60+2*0,30)$ 63,83 m³
 $*(0,15+1,90+0,20)$

Erdgeschoss	7,99*9,69*(2,28+0,20)	192,01 m ³
Dachgeschoss	7,99*9,69*4,70/2	181,94 m ³
<u>Nebengebäude</u>	12,95*6,41*2,15	178,47 m ³
Brutto-Rauminhalt insgesamt (gerundet)		<u>616 m³</u>

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss

Flur	1,92*1,19+1,15*2,45	5,10 m ²
Wohnzimmer, Durchgangs-	4,58*3,43	15,71 m ²
Schlafzimmer	3,62*3,84	13,90 m ²
Küche 1	2,66*3,66-0,27*0,43	9,62 m ²
Küche 2, Durchgangs-	2,21*3,55	7,85 m ²
Flur/Heizungsraum	1,32*2,62	3,46 m ²
Bad	2,25*2,32	5,22 m ²
insgesamt		<u>60,86 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	0,85*1,46+1,03*3,81	5,17 m ²
Zimmer 1, Durchgangs-	4,62*2,67-4,62*0,85/2	10,37 m ²
Zimmer 2	2,88*4,64-4,64*0,85/2-0,25*0,75	11,20 m ²
Duschbad	1,49*1,90-1,90*0,90/2	1,98 m ²
Zimmer 3	2,18*(3,32+0,28+0,28+0,55+0,55) -0,42*0,42-2*2,18*0,53/2	9,52 m ²
insgesamt		<u>38,24 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoss	60,86 m ²
Dachgeschoss	38,24 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>99,10 m²</u>

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss; bei dem Stromanschluss handelt es sich um einen Dachanschluss
Befestigung	: Zufahrt in gewachsenem Boden, mit Resten von Asphalt, im Zugangsbereich einige Betonplatten, Fläche hinter dem Carport in Beton
Eingrünung	: Gras, Gehölze
Einfriedung	: tlw. Holzgeflechtzaun, tlw. Metallpfähle ohne Zaun
Sonstiges	: Carport (Holzkonstruktion mit einem Pultdach mit Wellkunststoffeindeckung, Boden betonierte); Metallgartenhaus; Außenschwimmbaden (Metallrahmen mit Folienabdichtung, mit einer Überdachung als Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegeindeckung; Abmessungen: ca. Länge 7,0 m * Breite ca. 3,5 m * Tiefe ca. 1,25 m)

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Im Zufahrtbereich sind nur Reste einer früheren Asphaltbefestigung vorhanden. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand (tlw. Brombeeren). Die Zäune sind überaltert und stark beschädigt bzw. fehlen ganz. Die Holzkonstruktion des Carports ist verwittert und die Wellkunststoffplatten-Dacheindeckung verfärbt und schadhafte. Das überdachte Außenschwimmbaden befindet sich in einem vernachlässigten, schlechten Zustand.

Tlw. ist Unrat vorhanden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Morenhoven, Flur 8, Flurstück 211

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf herausgegebene zonale Bodenrichtwert² beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in Swisttal-Morenhoven, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ("Swiststraße"), EUR 260,-/m² (Bodenrichtwertnr. 416013). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück. Ferner bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein Grundstück mit der Nutzungsart "Dorfgebiet" bei I- bis II-geschossiger Bebauung und einer Größe des Richtwertgrundstücks von rund 500-700 m².

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

² veröffentlicht unter www.boris.nrw.de

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück in einer durchschnittlichen Lage innerhalb der vorliegenden Richtwertzone, an der "Swiststraße". Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, an der stark befahrenen "Hauptstraße" (Landstraße) gelegen. Aufgrund dieser, für die Richtwertzone, unterdurchschnittlichen Lage hält der Unterzeichnete einen Abschlag auf den o.g. Bodenrichtwert in Höhe von 10 v.H. für sachgerecht und angemessen und schätzt den so lagekorrigierten Bodenrichtwert auf gerundet EUR 234,-/m² (EUR 260,-/m²*0,9).

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten, v.a. der Tiefe des Grundstücks, hält der Unterzeichnete für die weitere Wertermittlung folgende Differenzierung für sachgerecht und angemessen.

Eine Grundstücksteilfläche in der Größe von **500 m²** (dies entspricht ca. 14 m Breite * 35 m Tiefe) wird der (neuen) Bebauung zugeordnet. Der Bodenwert dieser Teilfläche wird von dem o.g. korrigierten Bodenrichtwert abgeleitet und auf **EUR 234,-/m²** geschätzt.

Der Bodenwert der übrigen Grundstücksteilfläche in der Größe von **192 m²** wird in Anlehnung an die Ausführungen zu Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis, Seite 28 f. auf 50 v.H. des lagekorrigierten Bodenrichtwertes, somit auf **EUR 117,-/m²** (EUR 234,-/m²*0,50) geschätzt.

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks ermittelt sich somit insgesamt wie folgt:

Vorderland	500 m ² x	234,- EUR/m ²	= EUR 117.000,-
Hinter-/Gartenland	192 m ² x	117,- EUR/m ²	= EUR 22.464,-
	<u>692 m²</u>		<u>EUR 139.464,-</u>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks somit bei einer Größe von 692 m² auf

EUR 139.464,-

geschätzt.

5.2 Verkehrswertermittlung

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

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

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 139.464,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

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

Werterhöhend werden hierbei die vorhandenen Hausanschlüsse (alter Wasser- und Kanalanschluss à EUR 1.000,-, neuerer Gasanschluss: EUR 2.000,-) mit EUR 4.000,- berücksichtigt.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Mühlheim an der Ruhr weist auf Seite 28 zum 01.01.2024 beschlossene Abbruchkosten für freistehende Objekte von EUR 35,-/m³ (Preisspanne von EUR 18,75 bis EUR 66,-/m³, Mittelwert EUR 33,42/m³) aus. In Anlehnung hieran schätzt der Unterzeichnete die Freilegungskosten auf EUR 35,-/m³ bei 616 m³ Brutto-Rauminhalt, somit auf EUR 21.560,-.

Unter Berücksichtigung weiterer geschätzter Freilegungskosten für den Carport sowie für die sonstigen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von EUR 4.000,- ermittelt sich insgesamt ein Wert von:

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	139.464 EUR
verbleibender Teil der baulichen Außenanlagen (Ver-/Entsorgungsleitungen) zum Zeitwert	4.000 EUR
Wertminderung für die geschätzten Freilegungskosten... ...der Gebäude, unter Berücksichtigung der wiederverwertbaren Bauteile	
Brutto-Rauminhalt Freilegungskosten 616 m ³ x -35,- EUR/m ³ =	-21.560 EUR
...der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	-4.000 EUR
insgesamt	117.904 EUR

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Morenhoven, Blatt 589 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Morenhoven, Flur 8, Flurstück 211, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Hauptstraße 190" in der Größe von 692 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 25.11.2024 somit auf gerundet

EUR 118.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: abbruchreifes, freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit einem Nebengebäude, einem Carport und einem überdachten Außenschwimmbecken
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Hauptstraße 190 53913 Swisttal-Morenhoven
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt Einfamilienhaus (vermutlich ca. 1939) ca. 1985 Nebengebäude unbekannt Carport
Grundstücksgröße	: 692 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 99,10 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Kellerraum, Flur EG: 2 Zimmer, Flur, 2 Küchen, Flur/Heizungsraum, Bad DG: 3 Zimmer, Flur mit abgeteiltem Abstellraum, Duschbad

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Betretungsrecht, Baubeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8 Nr. 210 (Blatt 0698). ¹
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor Anmerkung: Gemäß den baubehördlichen Unterlagen ist die Baugenehmigung für das Nebengebäude wegen Unterbrechung der Bauausführung für mehr als ein Jahr erloschen.
Überbauten oder Eigen-grenzüberbauungen	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden ²
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 28.10.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist derzeit unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

¹ Die Belastung durch diese Eintragung in Abteilung II wird auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

² denkmal.nrw

Hinweis : Für die Wertermittlung wurde der Abbruch aller Gebäude und somit die Freilegung des Grundstücks berücksichtigt.

Wertermittlungstichtag : 25.11.2024

Verkehrswert¹ : EUR 118.000,-

(ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 30.01.2025

W. Otten

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

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- 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
- 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
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

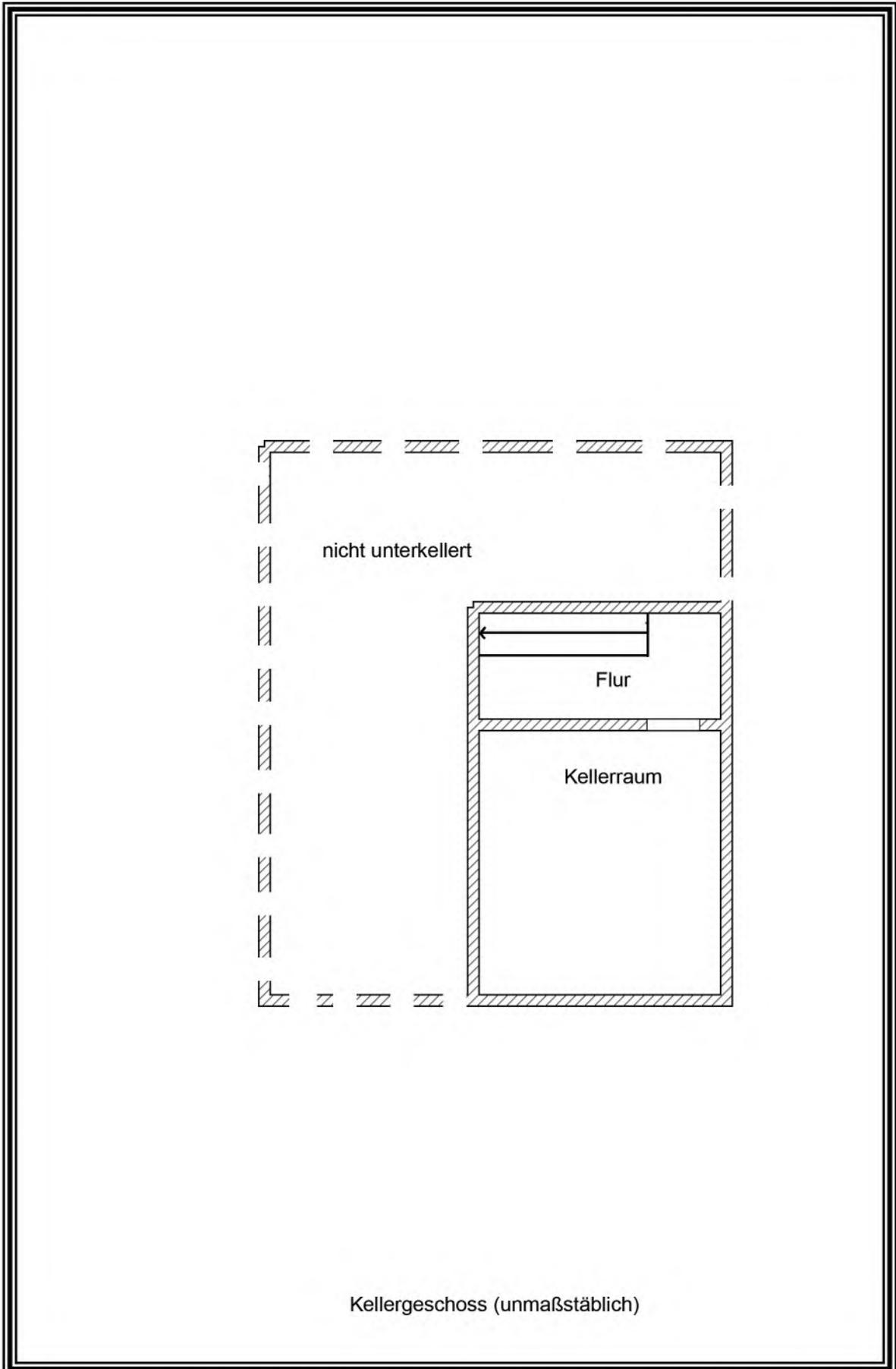
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Morenhoven, Blatt 589, letzte Änderung 13.06.2022, Abdruck vom 11.07.2024
- Kopie der Bewilligungserklärung UR-Nr. 1191/2000 vom 30.08.2000 zu dem im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 5 eingetragenen Recht aus der Grundakte des Amtsgerichts Rheinbach
- 2 Bauakten des Rhein-Sieg-Kreises im pdf-Format
- Flurkarte NRW 1:500 des Rhein-Sieg-Kreises, Katasteramt vom 28.10.2024
- Luftbild GEObasis.nrw (www.tim-online.nrw.de) 1:500 vom 22.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises, Bauaufsichtsamt vom 05.11.2024
- Auskunft aus dem Altlasten- u. Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 29.10.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Geomonitoring-Bergschäden vom 14.11.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.11.2024
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Anliegerbeitragsbescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 11.11.2024
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Gemeinde Swisttal, Gemeindeentwicklung vom 28.10.2024, Kopie des Bebauungsplanes Morenhoven Mo 4 "Morenhoven Mitte" vom 04.07.1997

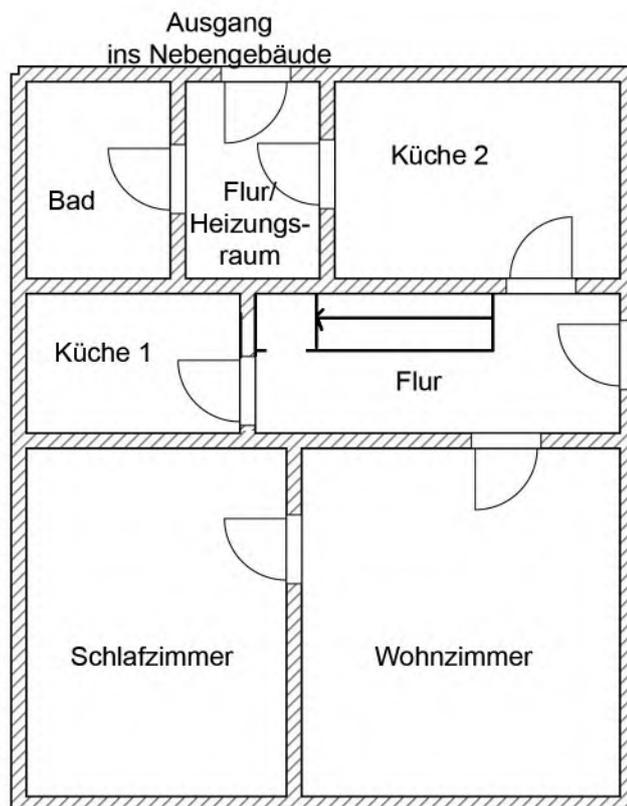
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 28.10.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Online-Auskunft zu Denkmalschutz (denkmal.nrw)

8 Anlagen

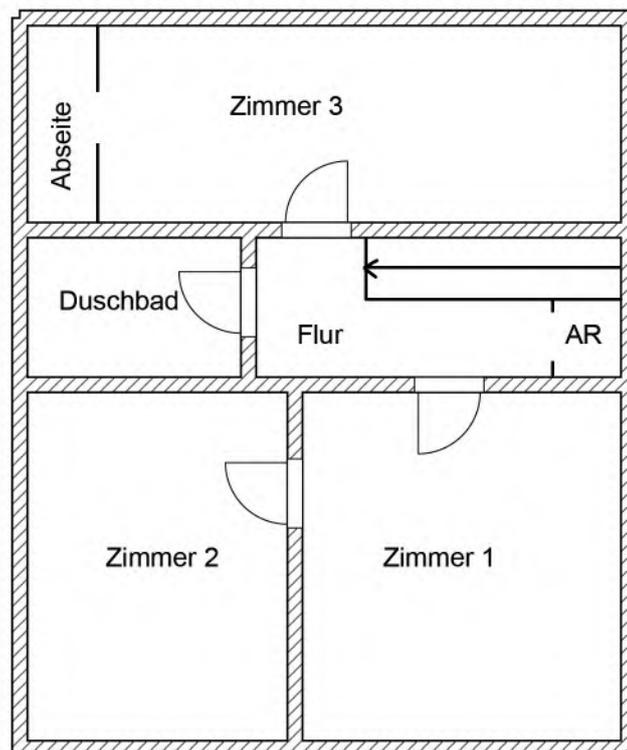
- Anlage 1 bis 17 : Lichtbilder
- Anlage 18 bis 20 : Grundrisse des Wohnhauses
- Anlage 21 : Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 22 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 23 : Luftbild
- Anlage 24 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 25 : Übersichtskarte



Kellergeschoss (unmaßstäblich)



Erdgeschoss (unmaßstäblich)



Dachgeschoss (unmaßstäblich)