

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 (Fertighaus) mit PKW-Fertiggarage
Kuchenheimer Weg XX, 53913 Swisttal-Odendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Odendorf, Kuchenheimer Weg XX
- 11 K 10/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Rheinbach Schweigelstraße 30 53359 Rheinbach
Auftrag vom	: 28.10.2024, eingegangen am 18.11.2024
Ortstermin am	: 20.01.2025
Wertermittlungstichtag	: 20.01.2025
Qualitätsstichtag	: 20.01.2025
Verkehrswert	: EUR 473.000,-

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)	14
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 982	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Sachwertverfahren	18
5.3	Ertragswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
7	Literatur / Unterlagen	22
8	Anlagen	23

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.10.2024 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Odendorf,
Blatt 10002 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) und mit
einer PKW-Fertigarage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 982, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen: "Kuchenheimer Weg XX" in der Größe von 448 m²

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 20.01.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Miteigentümer des Objektes.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende
Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die, den
baubehördlichen Unterlagen entnommenen, Grundrisspläne wurden dem
Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt wird von dem Miteigentümer selbst genutzt.

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-Odendorf Kuchenheimer Weg XX
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Odendorf, Blatt 10002, Best.-Verz. lfd. Nr. 3
Gemarkung	: Odendorf
Flur	: 1
Flurstück	: 982
Größe	: 448 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 22.11.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Odendorf, Blatt 10002, letzte Änderung 14.08.2024, Abdruck vom 14.08.2024

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

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Swisttal-Odendorf, an der Straßenecke "Kuchenheimer Weg" und "Hochkirchstraße", ca. 1.000 m vom Ortskern von Swisttal-Odendorf entfernt. Der "Kuchenheimer Weg" und die "Hochkirchstraße" sind als wenig befahrene Anliegerstraßen (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Gemeinde Swisttal hat einschließlich aller Stadtteile ca. 19.700 Einwohner. Der Ortsteil Odendorf hat ca. 4.100 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Odendorf, in Euskirchen und in Rheinbach (jeweils in ca. 8 km Entfernung) vorhanden.

Kindergärten und Grundschule können in Odendorf besucht werden. Weiterführende Schulen sind in Heimerzheim (in ca. 11 km Entfernung), in Rheinbach und in Euskirchen (in ca. 8 km Entfernung) vorhanden.

Die Verwaltung der Gemeinde Swisttal befindet sich in Swisttal-Ludendorf, in ca. 3 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich in der ca. 40 km entfernten Stadt Siegburg.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Heimerzheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 6 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn - Euskirchen befindet sich in Odendorf (ca. 1,5 km Entfernung). Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Ein Kinderspielplatz befindet sich nördlich, unweit des zu bewertenden Grundstücks. Die Bahnstrecke verläuft nördlich des zu bewertenden Grundstücks, in ca. 300 m Entfernung. Die stark befahrene Bundesstraße 266/56 verläuft in ca. 600 m Entfernung. Hierdurch kann es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr kommen. Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind jedoch nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 448 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 16 m an den "Kuchenheimer Weg" und im Nordwesten mit einer Breite von ca. 28 m an die "Hochkirchstraße".

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, Grundwasser und Bodenschutz vom 22.11.2024 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 keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 26.11.2024 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Der "Rodderbach" verläuft nordwestlich in ca. 200 m Entfernung. Der "Orbach" verläuft südöstlich in ca. 900 m Entfernung. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich. Das zu bewertende Grundstück war jedoch, wie im Folgenden noch näher ausgeführt, von dem Flutereignis am 14./15.07.2021 betroffen.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Fertigarage bebaut.

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

¹ Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen

² NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 05.12.2024 wurde die Erschließung durch einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag im Sinne des § 124 des Baugesetzbuches (BauGB) auf einen Erschließungsträger übertragen. Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht zu zahlen. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 28.11.2024 weist der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. Od 12 "Bendenweg-West, 4. Änderung" vom 03.09.2011 für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- offene Bauweise
- nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° und Walmdächer mit einer Dachneigung von 13-30° zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Fertigarage bebaut. Im Erdgeschoss ist ein nicht unterkellertes Erker-Anbau vorhanden.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude im Jahre 2011¹ fertiggestellt.

Abweichend zu den baubehördlichen Unterlagen wurde nur eine PKW-Fertigarage erstellt.

Bei dem vorliegenden Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus in Holzständerbauweise, angabegemäß von der Firma "Bien-Zenker", auf einem massiven Kellergeschoss.

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

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: Holzständerbauweise auf massivem Kellergeschoss
Fassade	: verputzt und gestrichen
Decken	: Betondecke über dem Kellergeschoss, im Übrigen Holzbalkendecken

¹ Fertigstellungsanzeige vom 14.03.2011 zu AZ 63.1/00485/2006/GF, Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW "Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen"

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.

Treppen	: geflieste Betontreppe mit Metallgeländer zum Kellergeschoss; offene Metalltreppe mit Holzstufen und Metallgeländer zum Dachgeschoss; Holzklappleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Unterspannbahn
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in beschichtetem Metall
Schornstein	: ab Dachaustritt in Ziegelsteinen
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Türklingel- und Sprechanlage; Außenbeleuchtung; tlw. in die Decke integrierte Beleuchtung
Heizung	: Luftwärmepumpe als Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss; Festbrennstoffofenanschlüsse im Keller- und Erdgeschoss
Warmwasser- versorgung	: über die Heizung mit Warmwasserpufferspeicher
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. mit innenliegenden Sprossen, z.T. bodentief
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Holztür mit Isolierglasfüllung; Innentüren als Holztüren in Holzzargen

Isolierung	: die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem isoliert der Dachstuhl im ausgebauten Bereich ist mit Mineralwolle isoliert
Beleuchtung und Belüftung	: durchschnittlich
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Kunststoffkellerlichtschächte mit Metallabdeckung
Zustand	: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Das Kellergeschoss wurde bei dem Flutereignis vom 14./15.07.2021 angabegemäß bis zu einer Höhe von ca. 2 m durch eindringendes Flutwasser über die Kellerlichtschächte geflutet. Im Erdgeschoss lief, angabegemäß, ferner Wasser unterhalb des Parkettbodenbelags des Wohn-/Esszimmers. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Hauseingangsstufe ist provisorisch erstellt. Im Kellergeschoss sind z.T. Beschädigungen im Wand- und Deckenbereich vorhanden. Die Boden- und Wandbeläge fehlen z.T. und sind, bedingt durch den Flutschaden, z.T. zu erneuern. Es ist kein Estrichboden auf der Betonbodenplatte vorhanden. Die Innentüren und -zargen weisen z.T. Feuchteschäden auf. Die Elektroinstallationen sind überprüfungsbedürftig.

Die Kellertreppe schließt nicht bündig mit dem Bodenbelag der Erdgeschossdiele ab; es ist ein Versatz vorhanden.

Der Parkettboden des Wohn-/Esszimmers ist bzgl. der eingedrungenen Feuchtigkeit überprüfungsbedürftig.¹

Die Bodenbeläge sowie die Treppenstufen der Dachgeschosstreppe weisen z.T. Gebrauchsspuren und Beschädigungen auf.

Die Duschkabine im Erdgeschossbad ist beschädigt.

Es sind z.T. Beschädigungen im Wand- und Deckenbereich des Erd- und Dachgeschosses vorhanden. Die Deckenuntersicht und die Dachbodenleiter sind nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Die Unterspannbahn in der Dachspitze ist z.T. gerissen.

Die Heizschleifen der Fußbodenheizung im Dachgeschoss sollen angabegemäß nicht vollflächig bis unter die Dachschrägen verlegt; die geplante Abseite ist nicht erstellt worden, so dass die Böden in diesem Randbereich nicht beheizt sein sollen.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Kellergeschoss:

Flur : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

Werkstatt : Betonboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen

¹ anlässlich des Ortstermines waren keine Feuchteschäden zu erkennen.

Keller 1	: Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt und gestrichen
Keller 2	: Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt und gestrichen
Heizungsraum	: Betonboden, Wände unbehandelt, Decke unbehandelt
<u>Erdgeschoss:</u>	
Diele	: Boden gefliest, Wände z.T. tapeziert, z.T. mit Verblendung in Bruchsteinoptik; Decke verputzt und gestrichen
Wohn-/Esszimmer	: offen zur Küche; Boden z.T. gefliest, z.T. Parkettbodenbelag, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Verblendung in Bruchsteinoptik; Decke verputzt und gestrichen, z.T. mit integrierter Beleuchtung; Zugang zum Umgang der Garage
Küche	: offen zum Wohn-/Esszimmer; Boden gefliest, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, Decke verputzt und gestrichen, z.T. mit integrierter Beleuchtung; Ausgang zur Terrasse
Bad	: mit Komplett-Duschkabine, Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände gefliest, Decke verputzt und gestrichen, z.T. mit integrierter Beleuchtung. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Büro	: Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Terrasse	: mit WPC-Bodenbelag; Zugang von der Küche

Dachgeschoss:

Flur	: Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Büro	: Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Schlafzimmer	: Parkettbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Kinderzimmer 1	: Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Bad	: mit Badewanne, Hänge-WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. mit Verblendung in Bruchsteinoptik, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze ist mit Spanplatten ausgelegt, hat eine lichte Raumhöhe von max. ca. 1,12 m und kann daher nur eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

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

PKW-Fertigarage

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: Betonfertigteile
Fassade	: gestrichen
Dach	: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: innenliegend

Fußboden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Fenster	: isolierverglastes Kunststofffenster
Tür/Tor	: Metallaußentür, elektrisch betriebenes Metallsektionaltor
Zustand	: Die PKW-Fertiggarage befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

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
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 125 ff. veröffentlichten Gesamtnutzungsdauer für Ein-/Zweifamilienhäuser auf 80 Jahre geschätzt.
Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Fertiggarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Einfamilienhaus folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

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.

Leitungssysteme

- Erneuerung des Elektroverteilerkastens sowie z.T. der Elektroinstallationen im Kellergeschoss

Heizungsanlage

- Austausch der Heizungsanlage und des Warmwasserpufferspeichers

Innenausbau

- teilweise Innenrenovierung

Diese Maßnahmen führen bei dem vorliegenden Baujahr 2011 jedoch noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND) sowie die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	2011	80 Jahre	-14 Jahre	= 66 Jahre
Garage	2011	60 Jahre	-14 Jahre	= 46 Jahre

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

Einfamilienhaus (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss	10,50*9,90	103,95 m ²
Erdgeschoss	10,50*9,90+2,70*0,64 -0,64*0,64/2*2	105,27 m ²
Dachgeschoss	10,50*9,90	103,95 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		313,17 m ²

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.

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ ¹ gem. NHK 2010		
I. Wohnhaus (freistehend, unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.01	10,50*9,90*3	311,85 m ²
II. Erker (freistehend, nicht unterkellert, I- geschossig, flach geneigtes Dach)	1.23	2,70*0,64 -0,64*0,64/2*2	1,32 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			313,17 m ²
PKW-Fertigarage (gem. Aufmaß)	3,00*5,99		17,97 m ²

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss

Diele	1,20*1,27/2+1,25*3,80+1,51*1,04 +1,25*1,76	9,28 m ²
Wohn-/ Esszimmer	4,28*9,98-0,63*0,57	42,36 m ²
Küche	1,91*0,76+3,09*3,90+1,24*3,87	18,30 m ²
Bad	2,48*2,28	5,65 m ²
Büro	1,64*3,63+2,51*2,50	12,23 m ²
Terrasse	(2,85*11,32+4,60*3,53)/4	12,13 m ²
insgesamt		99,95 m ²

Dachgeschoss

Flur	1,54*1,13+0,12*1,21 +0,87*1,23+1,41*1,49	5,06 m ²
Büro	3,14*1,47+3,19*4,49 -4,49*0,90-4,49*1,30/2	11,98 m ²

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Schlafzimmer	$3,08 \cdot 4,49 + 4,39 \cdot 1,85$ $- 4,93 \cdot 0,90 - 4,93 \cdot 1,30/2$	14,31 m ²
Kinderzimmer	$4,56 \cdot 3,16 + 4,29 \cdot 1,82$ $- 4,99 \cdot 0,90 - 4,99 \cdot 1,30/2 - 0,65 \cdot 0,69$	14,03 m ²
Bad	$3,08 \cdot 4,25 + 1,59 \cdot 3,00$ $- 4,25 \cdot 0,90 - 4,25 \cdot 1,30/2$	11,27 m ²
insgesamt		56,65 m ²
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		99,95 m ²
Dachgeschoss		56,65 m ²
Wohnfläche insgesamt		156,60 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang und Zufahrt in Betonpflastersteinen, Umgang z.T. in Betonpflastersteinen, z.T. in Bruchsteinen; Terrasse mit WPC-Bodenbelag
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: Sockelmauer mit Bruchsteinverblendung mit aufstehendem Holzbretterzaun zwischen massiven Pfeilern; Holzzugangstor; 2 Holzzufahrtstore; z.T. Holzschuttschutzzaun
Sonstige Anlagen	: Mülltonnenbox als Metallkonstruktion mit Holzverkleidung; beheizbarer Gartenpool (ca. 30 m ² Fläche, Tiefe ca. 1,80 m) mit Filteranlage

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand.

Die Holzzäune sind z.T. verwittert. Die Verfugungen der Bruchsteinverblendungen fehlen überwiegend. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt. Der WPC-Belag der Terrasse ist z.T. stark beschädigt und brüchig. Die Pooltechnik (Heizungs- und Filteranlage) ist angabegemäß nicht mehr in Betrieb.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 982

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 473.402,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 457.721,- 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 Odendorf, Blatt 10002 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 982, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Kuchenheimer Weg XX" in der Größe von 448 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 20.01.2025, somit auf gerundet

EUR 473.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Grundstück Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 982, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienfertighaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Fertigarage

Anmerkung: bei dem Wohnhaus handelt es sich angabegemäß um ein Fertighaus in Holzständerbauweise von der Firma "Bien-Zenker" auf einem massiven Kellergeschoss

Anschrift des Objektes : Kuchenheimer Weg XX
(amtl. Hausnummer) 53913 Swisttal-Odendorf

Wohnlage : durchschnittlich

Baujahre	: 2011 Einfamilienhaus 2011 PKW-Fertiggarage
Grundstücksgröße	: 448 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 156,60 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Flur, Werkstatt, 2 Kellerräume und Heizungsraum EG: Wohn-/Esszimmer, Büro, Küche, Diele, Bad und Terrasse DG: 3 Zimmer, Flur und Bad
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung der RWE Power AG ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg- Kreises vom 22.11.2024 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: vom Miteigentümer selbst genutzt
Gewerbebetrieb	: der Miteigentümer betreibt in dem Objekt einen Handwerkerservice
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 20.01.2025

Verkehrswert : EUR 473.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 18.02.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

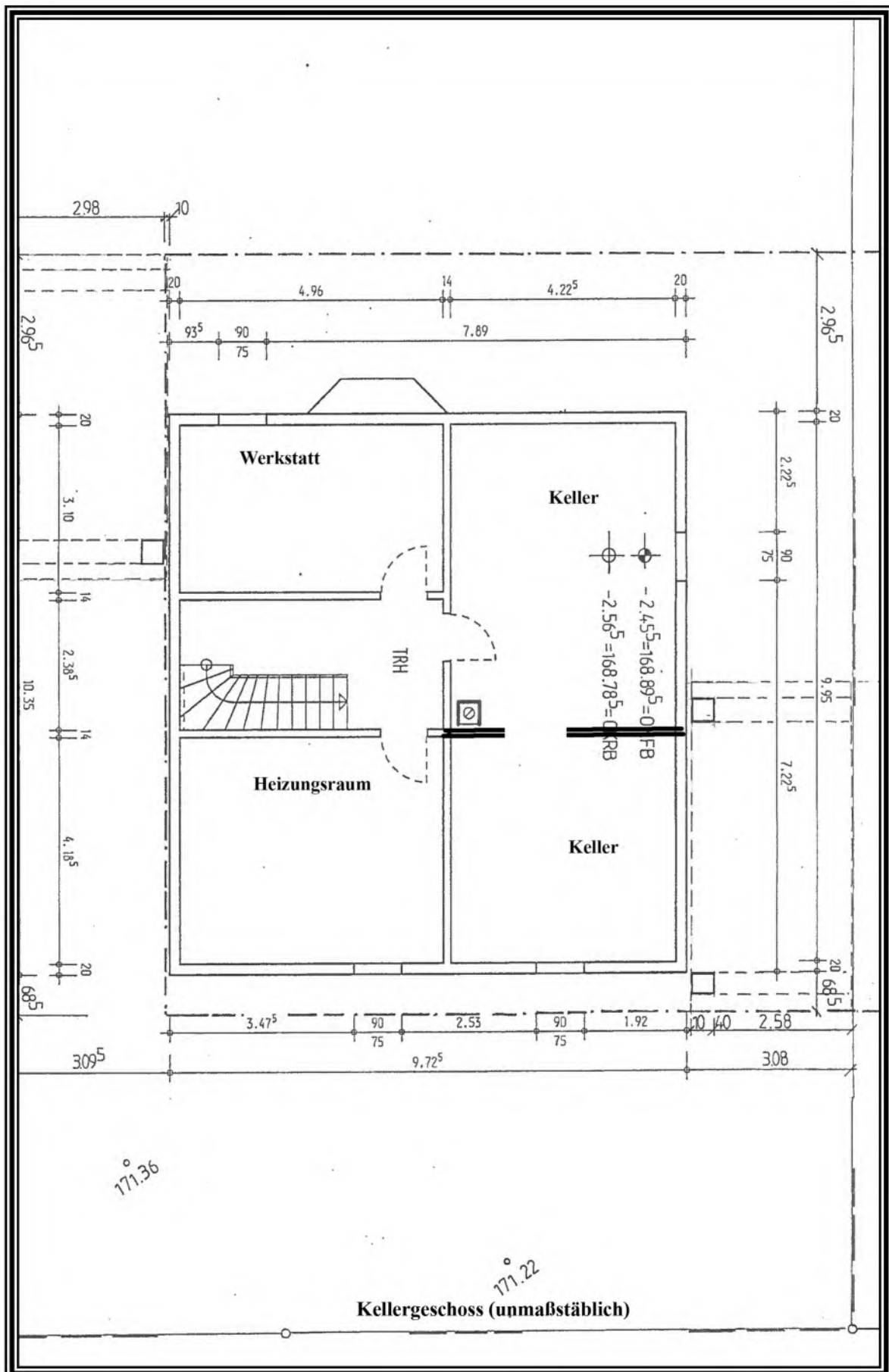
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert 14.04.2020
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- 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

Unterlagen

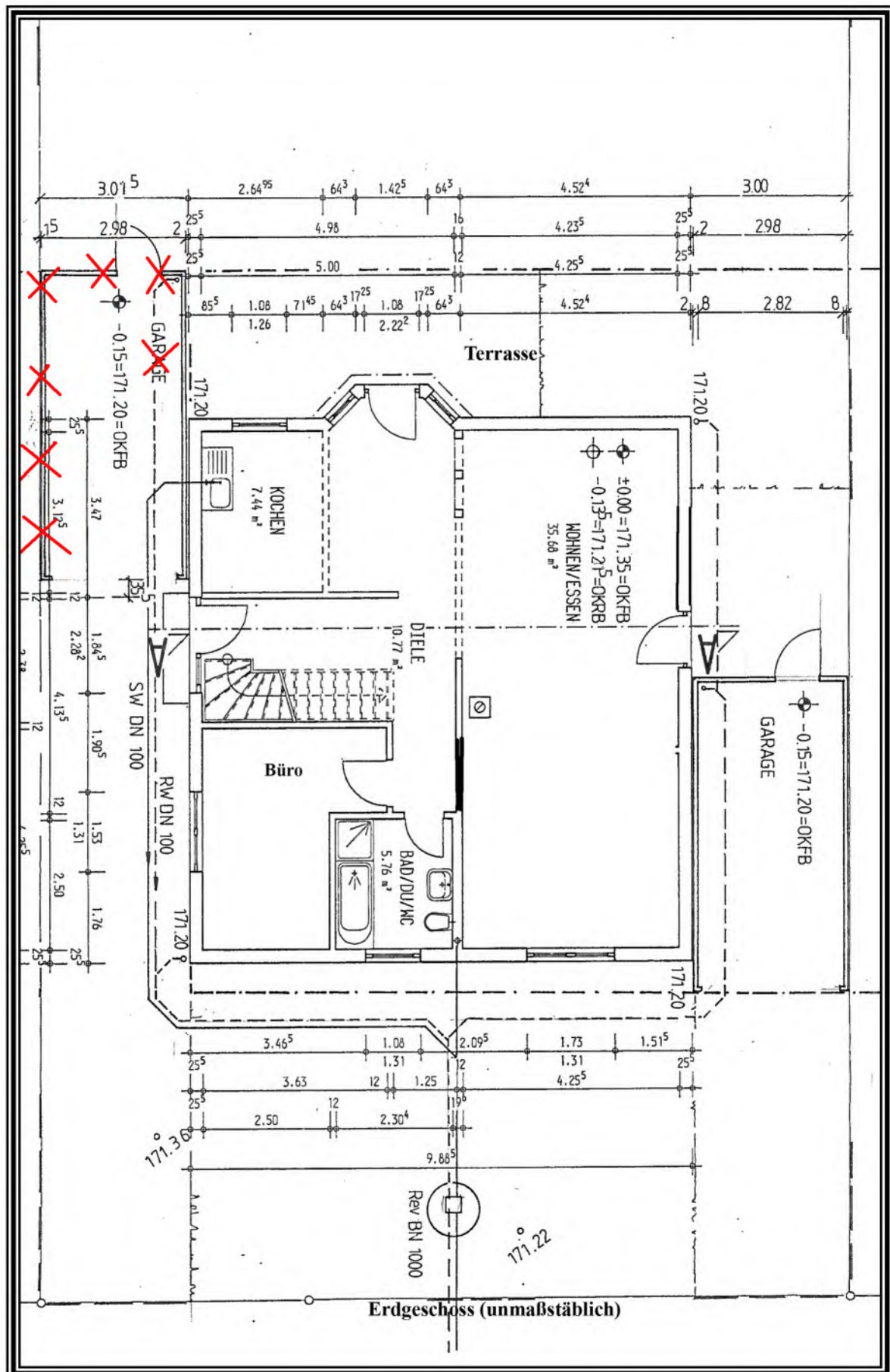
- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Odendorf, Blatt 10002, letzte Änderung 14.08.2024, Abdruck vom 14.08.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises vom 21.11.2024
- Auszug aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 22.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 22.11.2024
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 26.11.2024
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 05.12.2024
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 28.11.2024
- 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 22.11.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD

8 Anlagen

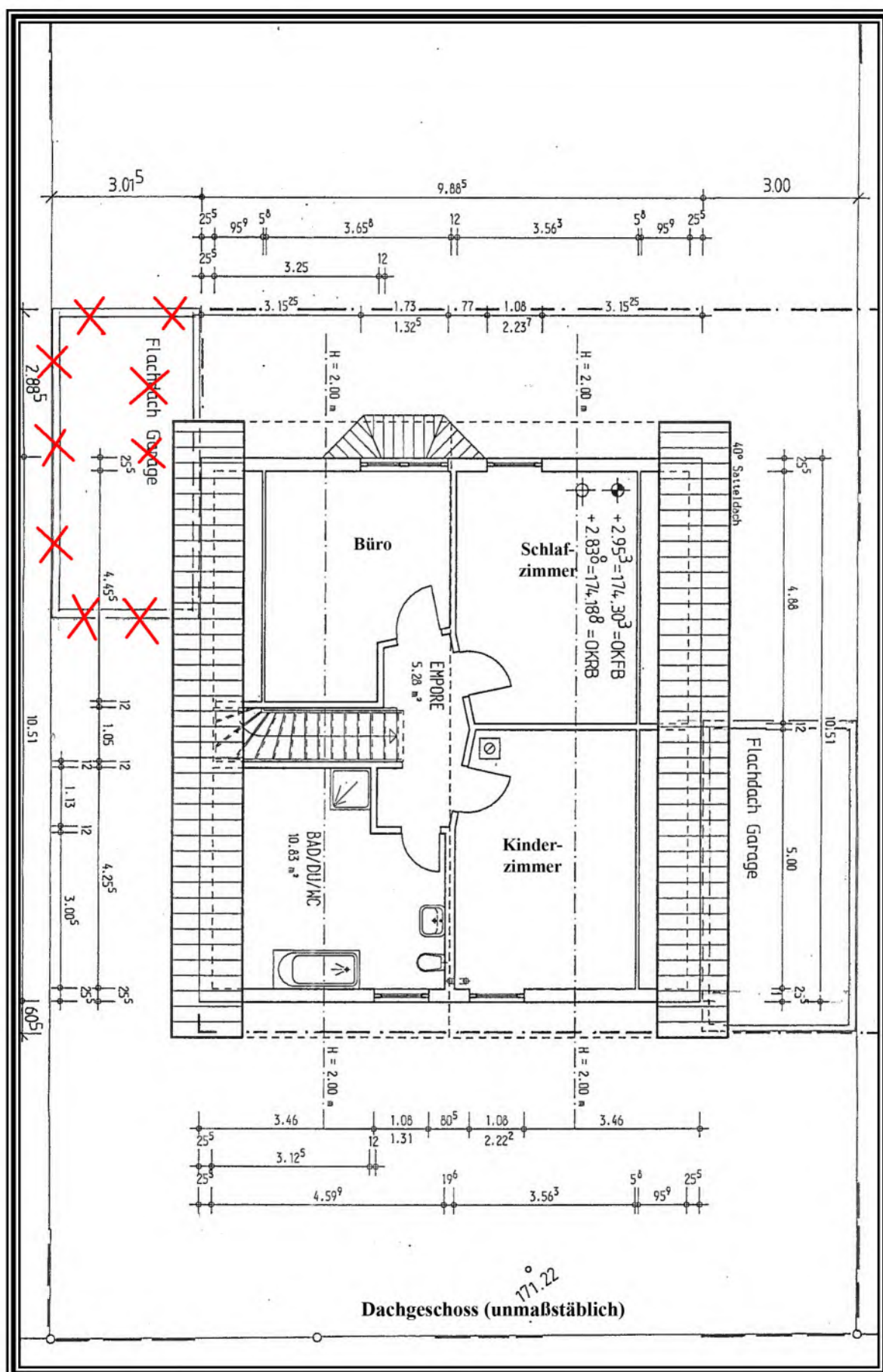
- Anlage 1 bis 17 : Lichtbilder
 - *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 18 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
 des Wohnhauses auf der Grundlage der
 Normalherstellungskosten (NHK 2010)
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 19 bis 21 : Grundrisse
- Anlage 22 : Auszug aus der Flurkarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 23 : Stadtplanausschnitt
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 24 : Übersichtskarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* -



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung



Grundrisszeichnung