

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 mit Nebengebäude
Bendenweg XX, 53913 Swisttal-Odendorf



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Odendorf, Bendenweg XX
- 11 K 11/24 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Rheinbach Schweigelstraße 30 53359 Rheinbach
Auftrag vom	: 20.05.2025, eingegangen am 04.06.2025
Ortstermin am	: 25.07.2025
Wertermittlungstichtag	: 25.07.2025
Qualitätsstichtag	: 25.07.2025
Verkehrswert	: EUR 256.000,-

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	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flurstück 132	18
5.1	Bodenwertermittlung	18
5.2	Sachwertverfahren	18
5.3	Ertragswertverfahren	18
5.4	Verkehrswertermittlung	18
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 20.05.2025 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Odendorf,
Blatt 10072 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einem
Nebengebäude bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flurstück 132, Gebäude- und Freifläche:
"Bendenweg XX" in der Größe von 592 m²

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 25.07.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Die Einladung an die Eigentümerin zum Ortstermin konnte mit dem
Verweis „*Empfänger/Firma unter der angegebenen Anschrift nicht zu
ermitteln*“ nicht zugestellt werden.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermins wurde das Objekt daher von außen einer
eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Besichtigung der Gebäude von
innen war nicht möglich.

Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie auf der Grundlage eines Gutachtens des Unterzeichneten vom 20.12.2006 (Ortstermin: 08.12.2006), anlässlich dessen Erstellung eine Innenbesichtigung und ein Aufmaß möglich waren, erstellt worden.

Die Gebäude sind offensichtlich unbewohnt. Sie befinden sich, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Außenanlagen sind stark verwildert.

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 Bendenweg XX
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Odendorf, Blatt 10072, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Odendorf
Flur	: 18

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flurstück : 132

Größe : 592 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.06.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Swisttal-Odendorf, an dem "Bendenweg", ca. 300 m vom Ortskern entfernt. Der "Bendenweg" ist als durchschnittlich befahrene Ortsausgangsstraße 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 Swisttal-Odendorf in ausreichendem Umfang vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Euskirchen und in Rheinbach (jeweils in ca. 8 km Entfernung).

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

¹ Grundbuch von Odendorf, Blatt 10072, letzte Änderung 20.08.2024, Abdruck vom 20.08.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

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 "Swisttal-Miel" auf die Bundesautobahn 61, in Richtung Köln, ist ca. 5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz dar. Die Bundesstraße 56, die die Verbindung Euskirchen – Bonn darstellt und die Bundesstraße 266, die die Verbindung Euskirchen – Rheinbach darstellt, sind ca. 1 km entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn - Euskirchen befindet sich in Odendorf (ca. 0,8 km Entfernung). Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 25 m Entfernung.

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

Besonders zu berücksichtigende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 592 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 14 m an den "Bendenweg" und ist 42 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, Grundwasser und Bodenschutz vom 03.07.2025 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 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.

¹ Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 23.06.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Der "Rodderbach" verläuft nordwestlich in ca. 500 m Entfernung. Der "Orbach" verläuft südöstlich in ca. 600 m Entfernung. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.

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

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 23.06.2025 fallen für die Erschließungsanlage "Bendenweg" keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mehr an. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen sind nicht bekannt.

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 04.07.2025 liegt für das zu bewertende Grundstück kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nach o.g. Auskunft befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Gemeinde Swisttal für den Ortsteil Odendorf.

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 aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

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

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 einseitig angebauten Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einem Nebengebäude bebaut.

Das Wohnhaus ist z.T. vollunterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (Haupthaus) und z.T. nicht unterkellert, eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Anbau) erstellt.

Des Weiteren befindet sich auf dem zu bewertenden Grundstück ein Nebengebäude.

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 30.06.2025¹ ist das Nebengebäude Gegenstand eines ordnungsbehördlichen Verfahrens. Hiernach wurde für das vorliegende Gebäude eine entsprechende Baugenehmigung weder beantragt noch erteilt. Die Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, den Grundstückseigentümer aufzufordern, das Nebengebäude mit Überdachung vollständig abzubauen sowie das Abbruchmaterial vollständig und ordnungsgemäß zu beseitigen. Das entsprechende Anhörungsschreiben ist dem vorliegenden Gutachten in der Anlage beigelegt.

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist beabsichtigt, nach der Zwangsversteigerung bzw. dem Eigentumswechsel das ordnungsbehördliche Verfahren fortzuführen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung somit von einem Abbruch des Nebengebäudes und einer entsprechenden Freilegung des betroffenen Grundstücksteils ausgegangen. Die Freilegungskosten werden entsprechend in Abzug gebracht.

¹ Bauaufsichtsamt, Az.: 63.0/00037/2024/UB-2

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus im Jahre 1951 fertiggestellt.¹ 1978/79 erfolgte eine bauliche Veränderung des Dachgeschosses (Fenster in der Giebelseite wurde als Fenstertür ausgebildet; Verbindung der Dachgaubenfenster mit Entfernen einer Zwischenwand).²

Die Grundrisseinteilung im Erdgeschoss wurde vermutlich entgegen der ursprünglichen Baugenehmigung angepasst. Der Anbau an das Wohnhaus wurde nachträglich zu einem, von außen zu begehenden, Duschbad ausgebaut. Eine Baugenehmigung für diesen Ausbau liegt nicht vor. Die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten und Risiken werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung über einen separaten Wertabschlag berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den von außen zu erkennenden Erkenntnissen des Ortstermins, auf dem Gutachten des Unterzeichneten vom 20.12.2006 sowie auf den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Mauerwerk : massiv

Fassade : verlinkert

Decken : Betonkappendecke zwischen Metallträgern
über dem Kellergeschoss,
Betondecke über dem Erdgeschoss,
Holzbalkendecke über dem ausgebauten
Dachgeschoss vermutlich mit Spanplatten
 ausgelegt

¹ Bauschein 444/1950 vom 11.09.1950 „Neubau von 10 Kleinsiedlungshäusern, Typ A und Neubau von 2 Kleinsiedlungshäusern, Typ B“
Gebrauchsabnahme zu Bauschein-Nr. 444/1950 vom 07.09.1951

² Baugenehmigung 201/77 vom 31.05.1977 „Bauliche Veränderung des Dachgeschosses“

³ 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.

- Treppen : Betontreppe vermutlich mit Teppichbodenbelag und Seilhandlauf zum Kellergeschoss, geschlossene Holztreppe vermutlich mit Teppichbodenbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf zum ausgebauten Dachgeschoss, Holzklappleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dächer : z.T. Satteldach mit Ziegeleindeckung und Kunststoffunterspannbahn (Haupthaus), z.T. Pultdach mit Ziegeleindeckung (Anbau)
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : Schornsteine ab Dachaustritt mit Ziegelsteinen verkleidet
- Ausbau
Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage
- Sanitäre
Einrichtungen
Erdgeschoss : Bad, vermutlich innenliegend mit Zwangsentlüftung, mit WC, Stand-Waschtisch und Badewanne mit Duschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtung.
- Duschbad, vermutlich mit WC, zwei Stand-Waschtischen und Dusche, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen.

Dachgeschoss	: Duschbad, vermutlich mit zwei Stand-Waschtischen und Dusche, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen.
Heizung	: vermutlich Elektronachtspeicherheizung mit Einzelofenheizung
Warmwasser- versorgung	: vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer mit Warmwasserthermie-Unterstützung
Fußböden	: vermutlich z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. gefliest, z.T. glatt gestrichener Betonboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. mit Sparklinkern verkleidet
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Styroporplatten verkleidet, z.T. mit aufgesetzten Holzbalken, z.T. mit Holz verkleidet
Fenster	: vermutlich z.T. isolierverglaste Metallfenster und z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, vermutlich einfach verglaste Metallgitterfenster im Kellergeschoss
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: vermutlich Hauseingangstür als Metalltür mit Isolierglasfüllung als Sicherheitsverglasung, Kelleraußentür als feuerhemmende Tür, Innentüren als z.T. Metallhebeschieb- türelement mit Isolierverglasung, z.T. Metalltüren in Metallzargen mit Sicherheitsglasfüllung, z.T. Glastüren mit Metallzargen als Glasschiebetüren, z.T. Holztüren

Beleuchtung und Belüftung	: durchschnittlich
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Windfang im Hauseingangsbereich; Dachgaube mit Faserzementplatten verkleidet; Balkon als auskragende Betonplatte mit Metallgeländer; Metallaußenleiter, mit Metallpodest mit Holzdielenbelag und Metallgeländer zum Speicher des Dachgeschosses; zweistufiges Eingangspodest in Bruchstein, mit Metallhandlauf; Eingangsüberdachung in Beton mit Metalleindeckung; Kelleraußentreppe in Beton mit Metallhandlauf, mit massiver Brüstung mit aufstehendem Holz-Metall-Geländer; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung; vermutlich offener Kamin im Wohnzimmer des Erdgeschosses; z.T. Metallfenstervorsätze
Zustand	: Das Wohnhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Gebäude in einem stark vernachlässigten Unterhaltungs- und Pflegezustand. Eine Fensterscheibe ist eingeschlagen und provisorisch mit OSB-Platten verschlossen.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (lt. baubehördlichen Unterlagen):

KG: Flur und 4 Kellerräume

EG: Windfang, Flur, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Duschbad
(nur von außen zu begehen)

DG: Flur, Duschbad und 2 Zimmer

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Das Duschbad des Erdgeschosses und der Speicher des Anbaus sind nur von außen zugänglich. Das Duschbad des Dachgeschosses ist nur vom Zimmer 1 aus zugänglich. Ferner stellt sich die Grundrissanordnung verwinkelt dar; es sind gefangene Räume vorhanden. Der Kellerabgang weist eine niedrige Kopfhöhe auf.

Nebengebäude (gemäß Gutachten des Unterzeichneten vom 20.12.2006):

Wie bereits erwähnt, konnte das vorliegende Grundstück nicht betreten werden. Gemäß dem Gutachten des Unterzeichneten vom 20.12.2006 stellt sich die Bauausführung des Nebengebäudes wie folgt dar:

„Das Nebengebäude ist massiv erstellt. Es sind drei Abstellräume vorhanden. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach das mit Bitumenbahnen abgeklebt ist. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Es ist ein Schornstein vorhanden, der ab Dachaustritt mit Ziegelsteinen verkleidet ist. Ein weiterer Schornstein ist ab Dachaustritt verklinkert. Beide Schornsteine haben eine Metallabdeckung. Die Fassade ist verklinkert. Bei dem Boden handelt es sich um einen glatt gestrichenen Betonboden. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen.

Die Belichtung erfolgt über isolierverglaste Metallfenster. Die Außenfensterbänke sind in Metall erstellt. Das Nebengebäude kann durch zwei Metalleingangstüren mit Isolierglasfüllung verschlossen werden. Als Innentüren sind Holzschiebetüren vorhanden. Es ist eine Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen vorhanden.

Einer der zwei Eingänge ist durch eine auskragende Betonplatte überdacht. An das Nebengebäude ist im rückwärtigen Bereich ein Unterstand einseitig angebaut. Dieser ist mit einer massiven Rückwand in Kalksandstein und ansonsten als zweiseitig offene Holzkonstruktion erstellt. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach, das mit Bitumenbahnen abgeklebt ist. Der Boden ist mit Betonplatten befestigt. Seitlich ist der Unterstand z.T. mit einem Holzzaun abgegrenzt. Im Bereich des Unterstandes ist ein Außenkamin vorhanden.

Das Nebengebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der Wandputz ist z.T. beschädigt. Es ist leicht aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden. Die Untersicht der Eingangsüberdachung muss gestrichen werden.“

Wie einleitend erwähnt, wird im Folgenden von einem Abriss des Nebengebäudes ausgegangen. Die entsprechenden Freilegungskosten werden daher im Rahmen der weiteren Wertermittlung in Abzug gebracht.

4.1 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, entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 125 ff. veröffentlichten Gesamtnutzungsdauer für Ein-/Zweifamilienhäuser auf 80 Jahre geschätzt.

In der Vergangenheit erfolgten am Einfamilienhaus verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Dach

- Dacheindeckung / Dachgaube erneuert

Fenster/Außentüren

- vermutlich tlw. Erneuerung der Fenster

Sanitärräume/Bäder

- vermutlich sukzessive Erneuerung der sanitären Einrichtungen

Innenausbau

- vermutlich teilweise Innenrenovierungen

Grundrissgestaltung

- Entfernen von Innenwänden zur Schaffung größerer Zimmer

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

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

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	1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,50
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
insgesamt		Punkte=3,50

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1951 Gebäudealter = 74 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Moderni- sierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 74 Jahre =>	+ 7	+ 16	+ 27	+ 38	+ 50

gewählte RND-Verlängerung: + 15

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND) sowie die Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1951	80 Jahre	-74 Jahre	+15 Jahre (I+M)	= 21 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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.

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

Einfamilienhaus

Kellergeschoss	8,60*7,80	67,08 m ²
Erdgeschoss	8,60*7,80+2,85*4,94	81,16 m ²
Dachgeschoss	8,60*7,80+2,85*4,94	81,16 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<hr/> 229,40 m ²

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

Beschreibung	Typ ² gem. NHK 2010		
I. Wohnhaus (unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	2.01	8,60*7,80*3	201,24 m ²
II. Anbau (nicht unterkellert, I-geschossig, nicht ausgebautes DG)	2.22	2,85*4,94*2	28,16 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<hr/> 229,40 m ²

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche Erdgeschoss

Windfang	1,15*1,79	2,06 m ²
Flur	3,41*1,15+0,76*0,92	4,62 m ²
Bad	1,09*2,01+1,45*2,41-0,27*0,26	5,62 m ²
Küche	2,03*2,55-0,27*0,68	4,99 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.

² Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Esszimmer	3,41*4,15	14,15 m ²
Wohnzimmer	3,66*6,90-0,46*1,42	24,60 m ²
Duschbad	2,98*2,41	7,18 m ²
insgesamt		<hr/> 63,22 m ²
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	2,60*1,13	2,94 m ²
Zimmer 1	7,98*3,15-0,50*2,82- 0,80*2,82*0,5-0,36*3,40	21,38 m ²
Duschbad	2,01*2,67-0,77*1,32*0,5-0,25*0,56	4,72 m ²
Zimmer 2	3,68*3,15-0,33*0,85-0,84*3,68	8,22 m ²
insgesamt		<hr/> 37,26 m ²
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		63,22 m ²
Dachgeschoss		37,26 m ²
Wohnfläche insgesamt		<hr/> 100,48 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang z.T. Betonplatten, z.T. Bruchsteinplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: z.T. Metaldoppelstabzaun an Metallpfählen, Metalltor, z.T. Holzzaun auf massiven Sockel

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Pflegezustand. Die Befestigungen haben sich teilweise abgesetzt. Der Holzzaun ist verwittert. Die Eingrünung ist stark verwildert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flurstück 132

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 284.754,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 282.737,- 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.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 256.279,- (EUR 284.754,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Odendorf, Blatt 10072 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten, Grundstücks Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flurstück 132, Gebäude- und Freifläche: "Bendenweg XX" in der Größe von 592 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 25.07.2025, somit auf gerundet

EUR 256.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	Grundstück Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flurstück 132, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Bendenweg XX 53913 Swisttal-Odendorf
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: 1951 Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	: 592 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 100,48 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Flur und 4 Zimmer EG: Windfang, Flur, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Duschbad (nur von außen zu begehen) DG: Flur, Duschbad und 2 Zimmer
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	: es liegt ein ordnungsbehördliches Verfahren bezüglich des Nebengebäudes vor
Überbau	: kein Überbau ersichtlich
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 24.06.2025 ist keine Bindung vorhanden

- Nutzung des Objektes : vermutlich unbewohnt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungstichtag : 25.07.2025
- Hinweise : Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Anlässlich des Ortstermins wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das vorliegende Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie auf der Grundlage eines Gutachtens des Unterzeichneten vom 20.12.2006 (Ortstermin: 08.12.2006), anlässlich dessen Erstellung eine Innenbesichtigung und ein Aufmaß möglich waren, erstellt worden.

Die Grundrisseinteilung im Erdgeschoss wurde vermutlich entgegen der ursprünglichen Baugenehmigung angepasst. Der Anbau an das Wohnhaus wurde nachträglich zu einem, von außen zu begehenden, Duschbad ausgebaut. Eine Baugenehmigung für diese Änderungen liegt nicht vor.

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 30.06.2025 ist das Nebengebäude Gegenstand eines ordnungsbehördlichen Verfahrens. Hiernach wurde für das vorliegende Gebäude eine entsprechende Baugenehmigung weder beantragt noch erteilt. Die Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, den Grundstückseigentümer aufzufordern, das Nebengebäude mit Überdachung vollständig abzubauen sowie das Abbruchmaterial vollständig und ordnungsgemäß zu beseitigen. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung somit von einem Abbruch des Nebengebäudes und einer entsprechenden Freilegung des betroffenen Grundstücksteils ausgegangen.

Verkehrswert : EUR 256.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 22.08.2025

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

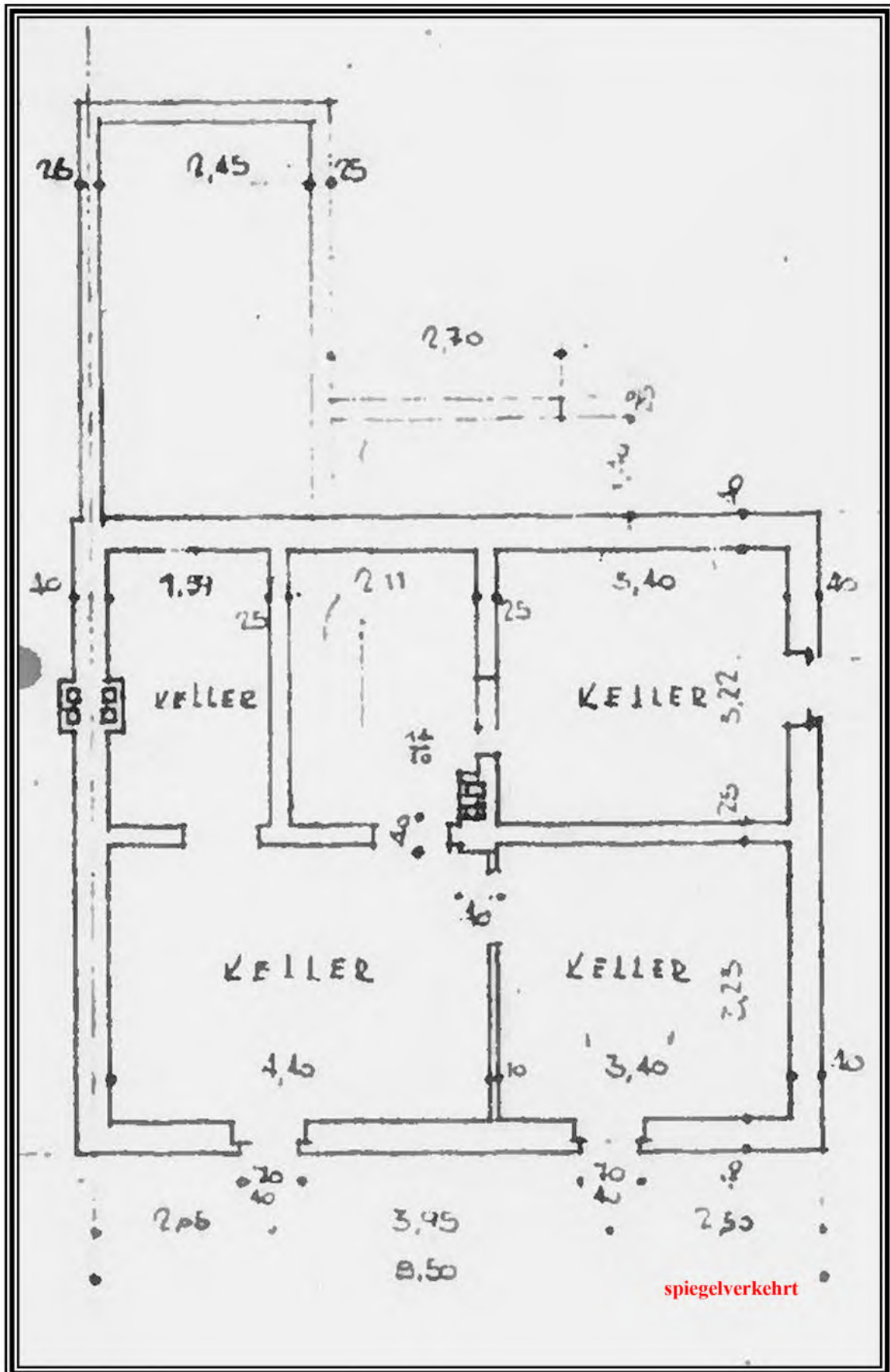
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (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 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Unterlagen

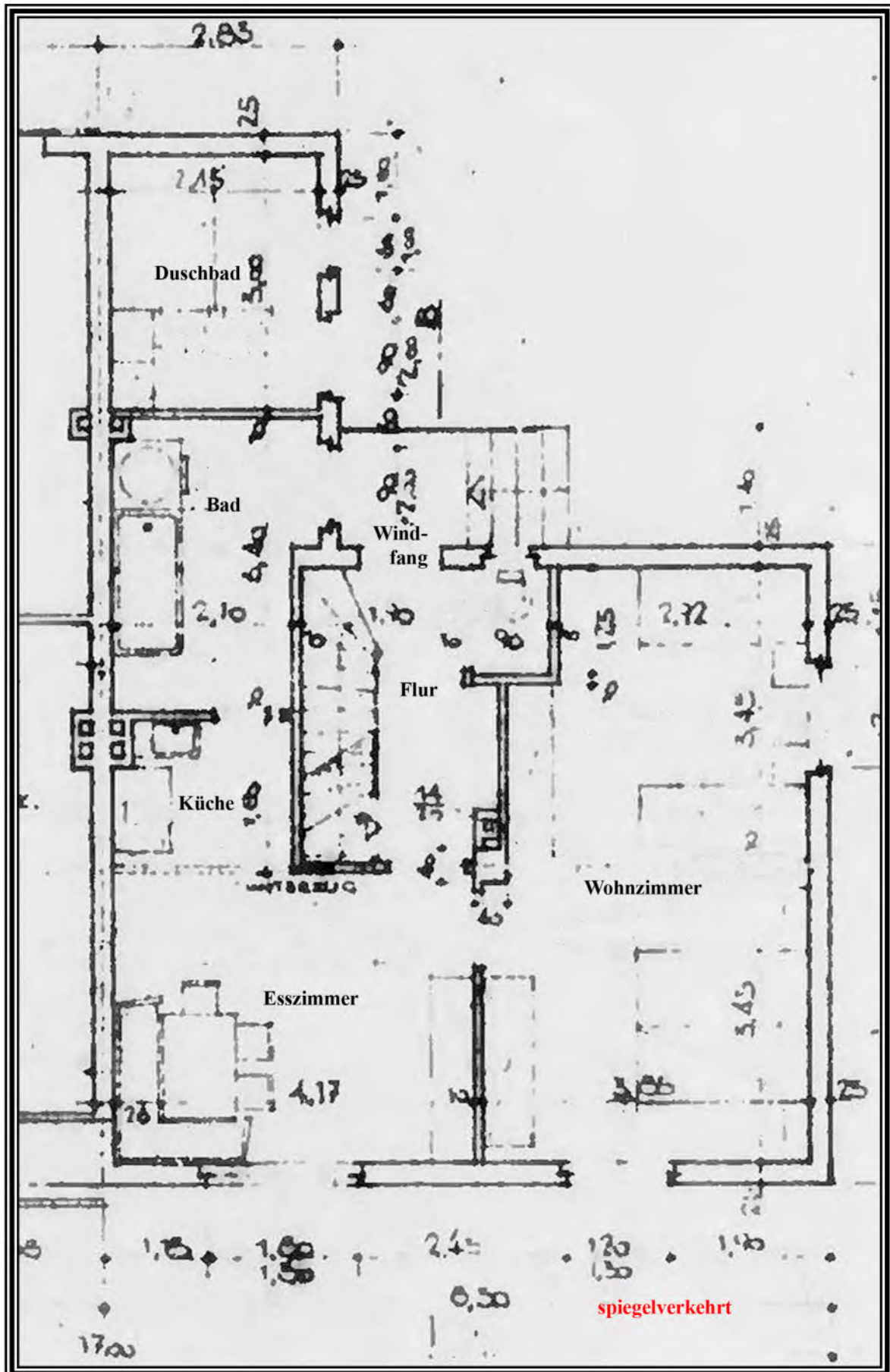
- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Odendorf, Blatt 10072, letzte Änderung 20.08.2024, Abdruck vom 20.08.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises
- Auszug aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Swisttal
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Gemeinde Swisttal
- 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
- 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

8 Anlagen

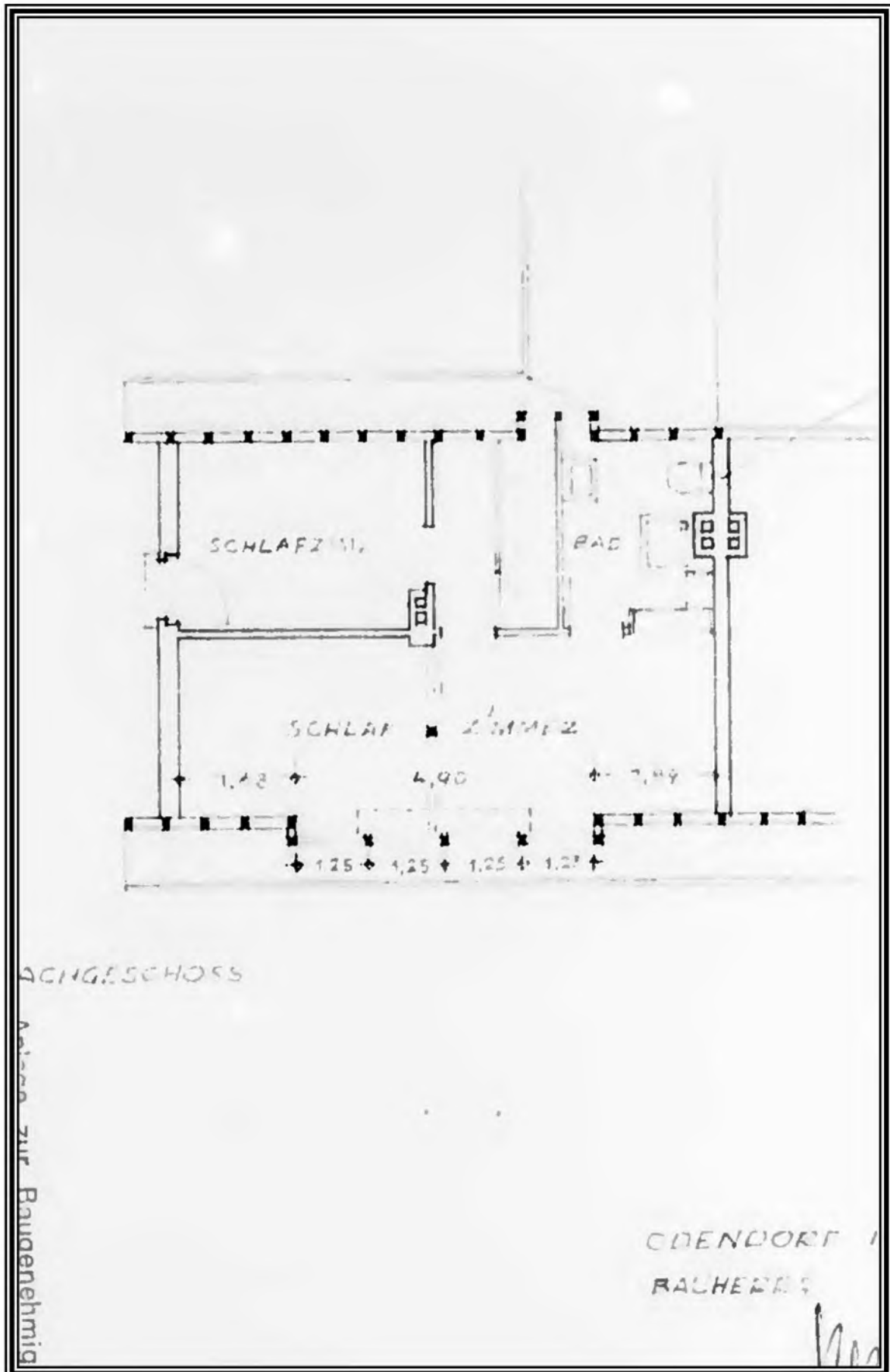
- Anlagen 1 bis 3 : Lichtbilder
 - *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 4 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
 des Wohnhauses auf der Grundlage der
 Normalherstellungskosten (NHK 2010)
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* –
- Anlagen 5 bis 7 : Grundrisse
- Anlage 8 : Auszug aus der Flurkarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* –
- Anlage 9 : Stadtplanausschnitt
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* –
- Anlage 10 : Übersichtskarte
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* –
- Anlage 11 ff. : Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom
 30.06.2025 zum ungenehmigten
 Nebengebäude
 - *nicht Bestandteil der Internetversion* –



**Kellergeschoss
(gemäss Bauakte)**



Erdgeschoss
(gemäss Bauakte;
unmassstäblich angepasst)



Dachgeschoss
(gemäss Bauakte)