

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit PKW-Fertiggarage (Flurstück 303)
sowie eine weitere unbebaute Parzelle (Teil des Gartens) (Flurstück 301)
Queckenberger Straße XX, 53359 Rheinbach-Queckenberg



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 11 K 8/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Rheinbach Schweigelstr. 30 53359 Rheinbach
Auftrag vom	: 22.08.2025
Ortstermin am	: 06.11.2025
Wertermittlungsstichtag	: 06.11.2025
Qualitätsstichtag	: 06.11.2025
Verkehrswerte	: EUR 242.000,- (Flurstück 303) EUR 16.000,- (Flurstück 301) EUR 258.000,-

Anzahl der Ausfertigungen:	6
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	26
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	32
Anzahl der Seiten Anlagen:	7

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.
Gutachten: 11 K 8/25 - Queckenberger Straße XX, 53359 Rheinbach-Queckenberg

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage der Grundstücke	5
3.3	Beschreibung der Grundstücke	6
3.3.1	Grundstück Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 303	8
3.3.2	Grundstück Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 301	8
4	Baubeschreibung	9
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	12
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	18
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	19
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 303	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Sachwertverfahren	20
5.3	Ertragswertverfahren	21
5.4	Verkehrswertermittlung	21
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 301	22
6.1	Bodenwertermittlung	22
6.2	Verkehrswertermittlung	22
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	22
8	Literatur / Unterlagen	25
9	Anlagenverzeichnis	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 22.08.2025 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstr. 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Queckenberg,
Blatt 10067 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 303, Gebäude- und Freifläche: "Queckenberger Straße XX" in der Größe von 789 m², bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Fertigarage,
- Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 301, Gebäude- und Freifläche: "Queckenberger Straße XX" in der Größe von 155 m², unbebaut,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Donnerstag, den 06.11.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren

- die Miteigentümerin
- der Miteigentümer

anwesend.

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

Das Objekt ist angabegemäß seit dem Frühjahr 2025 unbewohnt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 53359 Rheinbach-Queckenberg Queckenberger Straße XX
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Queckenberg, Blatt 10067
Gemarkung	: Queckenberg
Flur	: 7
Flurstücke	: 303 und 301

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größen	:	789 m ²	Flurstück 303, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2
		155 m ²	Flurstück 301, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
		<hr/> 944 m ²	

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : **zu Lasten der beiden o.g. Grundstücke**
lfd. Nr. 1: Insolvenzverfahrensvermerk²

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvormerk²

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 06.10.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Stadt Rheinbach, am Rande des Ortsteil Queckenberg, an der "Queckenberger Straße", ca. 6 km vom Zentrum der Kernstadt entfernt. Die "Queckenberger Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Stadt Rheinbach hat einschließlich der Stadtteile ca. 28.000 **Einwohner**. Der ländlich/dörflich geprägte Stadtteil Queckenberg hat ca. 790 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Kernstadt Rheinbach vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind städtische und konfessionelle Kindergärten in der Kernstadt (ca. 6 km) vorhanden. Eine private Kindertageseinrichtung ist in Queckenberg (ca. 300 m) gelegen. Eine Grundschule kann im ca. 5,5 km entfernten Merzbach besucht werden. An weiterführenden Schulen sind Gesamtschule und Gymnasium sowie ein Standort der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg in der Kernstadt vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Rheinbach. Die **Verwaltung** des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich im ca. 40 km entfernten Siegburg.

¹ Grundbuch von Queckenberg, Blatt 10067, letzte Änderung 09.07.2025, Amtlicher Ausdruck vom 09.07.2025

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 9 km Entfernung ist eine Auffahrt auf die Bundesautobahn 61 (Verbindung Venlo - Koblenz) vorhanden.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 750 m Entfernung vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn - Euskirchen - Bad Münstereifel befindet sich in Rheinbach, in ca. 6 km Entfernung.

Bonn (Zentrum) ist ca. 30 km entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 50 km entfernt.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Rückwärtig sind ein Pferdestall, Foliengewächshäuser sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Weiterhin sind umliegend unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grünland- und Ackergrundstücke vorhanden.

Durch den nahegelegenen Pferdestall kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen.

Weitere wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Die beiden zu bewertenden Grundstücke 303 und 301 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche **Einheit**.

Sie grenzen im Nordwesten jeweils an die öffentliche "Queckenberger Straße", über die die **Zuwegung** erfolgt.

Die **Topographie** der Grundstücke 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 29.10.2025 sind die zu bewertenden Grundstücke im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Der Behörde liegen 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 29.10.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich der zu bewertenden Grundstücke selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, so dass keine Beeinflussung der Verkehrswerte durch Bergbau gegeben ist.

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 06.11.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Queckenberger Straße" als fertiggestellt gilt. Für die vorliegenden Grundstücke sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach, Bauordnung vom 06.10.2025 weist der rechtsgültige **Bebauungsplan** Nr. 4 "Queckenberger Straße" vom 01.09.2004 für die zu bewertenden Grundstücke folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- max. 2 Wohnungen
- nur Einzelhäuser zulässig
- Dachneigung: 35° bis 45°.

Bei dem bebauten Flurstück 303 handelt es sich somit um baureifes Land. Das Flurstück 301 ist aufgrund seines schmalen Zuschnitts eigenständig nur mit einem untergeordneten Nebengebäude (Garage o.ä.) bebaubar.

¹ Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

3.3.1 Grundstück Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 303

Das zu bewertende Grundstück ist 789 m² groß und hat einen leicht unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es ist zwischen ca. 22 m und maximal ca. 26,5 m breit und maximal ca. 35,5 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Fertigarage (**Bebauung**) bebaut.

Anmerkung: In der Flurkarte (siehe Anlage 5) ist das Wohnhaus nur als "ungefähr in seiner Lage bekannt"¹ verzeichnet. Das Gebäude ist somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch keiner Einmessungspflicht, da er vor dem 01.08.1972 errichtet wurde. Somit sind bei der weiteren Wertermittlung keine Vermessungskosten gesondert wertmindernd zu berücksichtigen.

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

3.3.2 Grundstück Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 301

Das zu bewertende Grundstück ist 155 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**. Es ist ca. 4,5 m breit und ca. 34 m tief.

¹ Strich-Punkt-Schraffur

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut und stellt derzeit einen Teil der Außenanlagen der o.g. Wohnhaus-Parzelle 303 dar.

4 Baubeschreibung

Das Flurstück 303 ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer PKW-Fertigarage bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Einfamilienhaus ca. im Jahre 1954¹ (**Baujahr**) fertiggestellt. Die PKW-Fertigarage wurde ca. im Jahre 1972² errichtet.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, im Kellergeschoss Außenwände in Beton, im Übrigen Ziegelstein- bzw. Schwemmsteinmauerwerk

Fassade : Sockel mit Stein verblendet, im Übrigen Kellenputz mit Farbanstrich

Decken : Betonkappendecke zwischen Metallträgern über dem Kellergeschoss, im Übrigen Holzbalkendecken über den Geschossen

¹ **Baugenehmigung**/Bauschein Nr. 287/52 vom 05.07.1952 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses"), Rohbau-Abnahmeschein vom 29.11.1952, Teil-Gebrauchsabnahmeschein vom 11.03.1954

² Bauschein vom 22.02.1972 ("Errichtung einer PKW-Fertigarage"), Rohbau- und Schlußabnahmeschein vom 11.07.1972

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 mit Metallgeländer zum Kellergeschoss, geschlossene Holzterrappe mit Holzgeländer zum ausgebauten Dachgeschoss, Holzklappleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dach : Satteldach mit Ziegeleindeckung und Kunststoffunterspannbahn, mit Drempe
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : zwei Schornsteine ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Guss- bzw. Kunststoffrohren, die Wasser- und Elektroinstallation ist tlw. auf Putz verlegt
- Heizung : Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung (mit Pufferspeicher) überwiegend über Gussheizkörper, vereinzelt über Metallflachheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen, die Heizungsinstallation ist tlw. auf Putz verlegt
- Warmwasserversorgung : über die Heizung (separater Warmwasserspeicher)
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen ("3-2000") tlw. mit Metallvorsätzen, isolierverglaste Holzdachflächenfenster

im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden, elektrisch betriebener Aluminiumrollladen zum Verschließen der Loggia/Terrasse

- Türen** : Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, Holzaußentür mit Isolierglasfüllung ("1/2001") zur Loggia/Terrasse im Erdgeschoss, zweiflügelige Kelleraußentür als Holztür
- Innentüren als z.T. als einfach furnierte, z.T. als lackierte Holztüren in Holzargen
- im Kellergeschoss als Holzbrettertüren, zum Heizungskeller als feuerhemmende Tür
- Belichtung und Belüftung** : gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Eingangsüberdachung als auskragende Betonplatte; zweistufiges Hauseingangspodest in Betonplatten, mit verzinktem Metallgeländer und seitlichem Windfang als Metallkonstruktion mit Glasfüllung; Kelleraußentreppe¹ in Betonplatten; fünfstufige Außentreppe mit verzinktem Metallhandlauf von der Loggia zum Garten; 3 kleine Einbauschränke in der Abseite der Schlafzimmerr im Dachgeschoss
- Zustand** : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Der Ortgangsparren ist verwittert. Die Glasfüllung der Hauseingangstür ist beschädigt. Die Holzaußentür zur Loggia/Terrasse ist überaltert und schließt nicht dicht. Die Untersicht der Hauseingangsüberdachung ist fleckig. Die Betonplatten des Eingangspodestes sind tlw. lose. Die Glasfüllung des Windfangs im Eingangsbereich ist tlw. gerissen.

¹ Anmerkung: im früheren Zufahrtsrampenbereich der ursprünglich in das Kellergeschoss integrierten Garage

Im Stützwandbereich der Kelleraußentreppe sind tlw. Risse, Putzabplatzungen und Feuchtigkeit vorhanden und die Betonplattenabdeckung ist tlw. lose.

Die Weichholzdielenböden weisen tlw. Gebrauchspuren auf. Die Übergangsleisten der Bodenbeläge und die Fußleisten fehlen teilweise. Die Innentüren sind überaltert.

Im Kellergeschoss ist im Wandbereich tlw. Feuchtigkeit vorhanden. Im Heizungskeller ist die Heizungsinstallation bzgl. einer Undichtigkeit überprüfungsbedürftig: auf dem Boden steht eine Wasserpfütze.

Im Dachgeschoss ist im WC das Holzdachflächenfenster verwittert.

In der Dachspitze weist der Dachstuhl tlw. Spuren von Holzwurmbefall auf.

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

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Kellergeschoss:

Flur	: Estrichboden, Wände unbehandelt, Decke gestrichen
Gerätekeller	: Estrichboden, Wände mit Gipskartonplatten verkleidet, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
Heizungskeller	: Estrichboden, Wände und Decke gestrichen

Waschküche	: Estrichboden, Wände und Decke gestrichen
Vorratskeller	: Estrichboden, Wände und Decke gestrichen
Kellerraum (unterhalb Loggia/Terrasse)	: Estrichboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Erdgeschoss:</u>	
Diele	: Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
Abstellraum	: Zementfliesenbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Küche	: Weichholzdielenboden, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke tapeziert
Wohnzimmer	: Laminatboden, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Ausgang zur Loggia/Terrasse
Loggia/Terrasse	: Bruchsteinbodenbelag, Zugang vom Wohnzimmer, Außentreppe zum Garten
Studierzimmer	: Laminatboden, Wände und Decke tapeziert
Gäste-WC	: mit Stand-WC und Waschtisch, Zementfliesenbodenbelag, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
<u>Dachgeschoss:</u>	
Flur	: Fertigparkettboden, Wände und Decke tapeziert

- Bad : mit Waschtisch und kleiner Eckbadewanne, Laminatboden, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holz verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Kinderzimmer 1 : Fertigparkettboden, Wände und Decke tapeziert, kleiner Einbauschränk in der Abseite
- Schlafzimmer : Weichholzdieleboden, Wände und Decke tapeziert, kleiner Einbauschränk in der Abseite
- Kinderzimmer 2 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, kleiner Einbauschränk in der Abseite
- WC : mit Stand-WC und Waschtisch, Zementfliesenbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen.
Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze (max. lichte Höhe ca. 2,91 m) kann als Speicher genutzt werden; der Boden ist mit Holzdielen ausgelegt.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die weitgehend heutigen Wohnansprüchen entspricht. Das Bad (3,17 m² Wohnfläche) und das Kinderzimmer 1 (8,51 m² Wohnfläche) des Dachgeschosses stellen sich jedoch beengt dar.

PKW-Fertigarage

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : Betonfertigkonstruktion
- Fassade : gestrichen
- Dach : Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt

Dachentwässerung	: innenliegend
Fußböden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Tor	: Metallschwinger
Zustand	: Die PKW-Fertigarage befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Deckenbereich ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

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

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

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 124 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 124 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Fertigarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

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

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus sukzessive verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Einfamilienhaus

- Dach: - Dachziegel neu (vor 2016)
- Fenster/Außentüren: - überwiegend Fenster neu (ca. 2000)
- Hauseingangstür neu (vor 2016)
- Isolierverglasung der Terrassentür getauscht (ca. 2001)
- Leitungssysteme: - tlw. Elektroinstallation/Sicherungen neu
- Heizungsanlage: - Wärmepumpenheizung neu (vor 2016)
- vereinzelt Heizkörper neu (vor 2016)
- Sanitärräume/Bäder: - Sanitärobjekt/WC im Erdgeschoss neu
- Sanitärobjekt/Badewanne im Dachgeschoss neu (ca. 2017)
- Innenausbau: - tlw. Laminatböden neu (ca. 2017)
- tlw. Fertigparkettböden neu (vor 2016)
- Maler-/Tapezierarbeiten

¹ 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.

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:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte=5,00

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1954 Gebäudealter = 71 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 71 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 14	+ 24	+ 36	+ 48

gewählte RND-Verlängerung:

+ 17

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Für die Garage ist die Gesamtnutzungsdauer nahezu abgelaufen; aufgrund des baulichen Zustandes ergibt sich hier im Weiteren eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Garage

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 53 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungs- grad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
Alter = 53 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 4	+ 10	+ 18	+ 27	+ 36

gewählte RND-Verlängerung:

+ 4

¹ gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand: 11.07.2017) bzw. 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.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive¹ Baujahr sowie die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1954	80 Jahre	-71 Jahre	+17 Jahre (I+M)	= 26 Jahre
Garage	1972	60 Jahre	-53 Jahre	+4 Jahre (I+M)	= 11 Jahre

(I+M)=Infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277²

Einfamilienhaus (gemäß Aufmaß)

Kellergeschoss	9,10*9,10	82,81 m ²
Erdgeschoss	9,10*9,10	82,81 m ²
Dachgeschoss	9,10*9,10	82,81 m ²
Brutto-Grundfläche ³ insgesamt		248,43 m ²

PKW-Fertigarage 2,87*5,50
(gemäß Aufmaß)

15,79 m²

¹ Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

² 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.

³ Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Erdgeschoss

Diele	$3,60*2,35+1,89*1,18-0,95*0,80$	9,93 m ²
Abstellraum	$0,82*2,27$	1,86 m ²
Küche	$1,36*2,41+2,71*0,34+3,31*1,90$	10,49 m ²
Wohnzimmer	$2,81*4,23+1,50*4,15-0,28*0,17$	18,06 m ²
Loggia/Terrasse	$(1,06*4,19+0,43*3,66+4,15*0,58)/4$	2,11 m ²
Studierzimmer	$3,83*2,83-0,28*0,32$	10,75 m ²
Gäste-WC	$1,41*1,29$	1,82 m ²
insgesamt		<u>55,02 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	$1,01*1,32+0,96*2,74+1,32*2,26$	6,95 m ²
Bad	$1,43*2,22$	3,17 m ²
Kinderzimmer 1	$2,79*3,69-0,62*1,83-0,35*3,72/2$	8,51 m ²
Schlafzimmer	$4,36*3,67-4,36*0,40/2$	15,13 m ²
Kinderzimmer 2	$4,36*3,26-4,36*0,40/2-0,29*0,33$	13,25 m ²
WC	$1,54*1,59-1,00*1,54/2$	1,68 m ²
insgesamt		<u>48,69 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoss	55,02 m ²
Dachgeschoss	48,69 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>103,71 m²</u>

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 303

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

- Befestigung : Zufahrt und ein PKW-Außenstellplatz in Betonpflastersteinen, Zugang in Betonplatten, Gartenweg z.T. in Schotter, z.T. in Betonplatten
- Eingrünung : Gras, wenige Gehölze
- Einfriedung : überwiegend Holzzaun, rückwärtig tlw. Stacheldrahtzaun an Holzpfählen
- Sonstiges : Betonformsteine als Pflanzkübel.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonplatten des Gartenweges fehlen teilweise. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Der Holzzaun ist verwittert. Es sind tlw. Baumaterial und weiterer Unrat gelagert.

Flurstück 301

- Eingrünung : Gras
- Einfriedung : tlw. Holzzaun.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Der Holzzaun ist verwittert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 303

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 241.798,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 231.817,- 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 Queckenberg, Blatt 10067 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 303, Gebäude- und Freifläche: "Queckenberger Straße XX" in der Größe von 789 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.11.2025 somit auf gerundet

EUR 242.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 301

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Verkehrswertermittlung

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 15.965,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Queckenberg, Blatt 10067 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Queckenberg, Flur 7, Flurstück 301, Gebäude- und Freifläche: Queckenberger Straße XX" in der Größe von 155 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 06.11.2025 somit auf gerundet

EUR 16.000,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte : Grundstücke Gemarkung Queckenberg, Flur 7,...
...Flurstück 303, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Fertigarage

...Flurstück 301, unbebaut (Teil der Außenanlagen)

Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Queckenberger Straße XX 53359 Rheinbach-Queckenberg
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: 1954 Einfamilienhaus 1972 PKW-Fertigarage
Grundstücksgrößen	: 789 m ² Flurstück 303 <u>155 m²</u> Flurstück 301 944 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 103,71 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: 5 Kellerräume, Flur EG: 2 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Loggia/Terrasse DG: 3 Zimmer, Flur, WC, Bad
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist kein Bergbau dokumentiert; mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 13.10.2025 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist angabegemäß seit Frühjahr 2025 unbewohnt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Die beiden zu bewertenden Grundstücke 303 und 301 bilden eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit. Da das Flurstück 301 eigenständig nur mit einem untergeordneten Nebengebäude (z.B. Garage) bebaut werden kann, sollte es m.E. sinnvollerweise zusammen mit dem Flurstück 303 zusammen veräußert werden.

Wertermittlungstichtag : 06.11.2025

Verkehrswerte

Flurstück 303 : EUR 242.000,-

Flurstück 301 : EUR 16.000,-

EUR 258.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 25.11.2025

W. Otten

8 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- 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

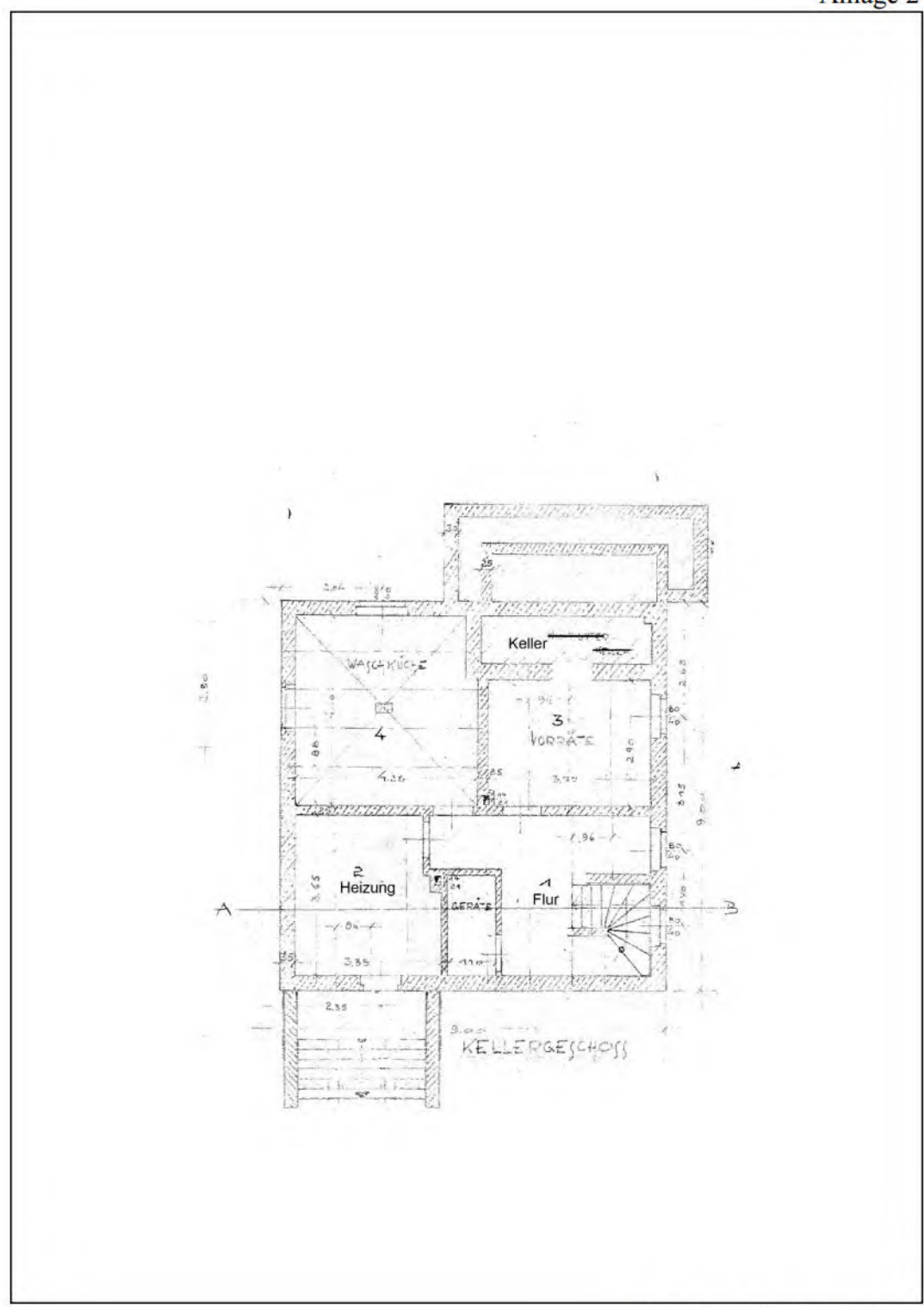
- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Queckenberg, Blatt 10067, letzte Änderung 09.07.2025, Amtlicher Ausdruck vom 09.07.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Rheinbach im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinbach
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Anliegerbescheinigung der Stadt Rheinbach
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Rheinbach, Kopie des Bebauungsplanes, Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Rheinbach
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD

9 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

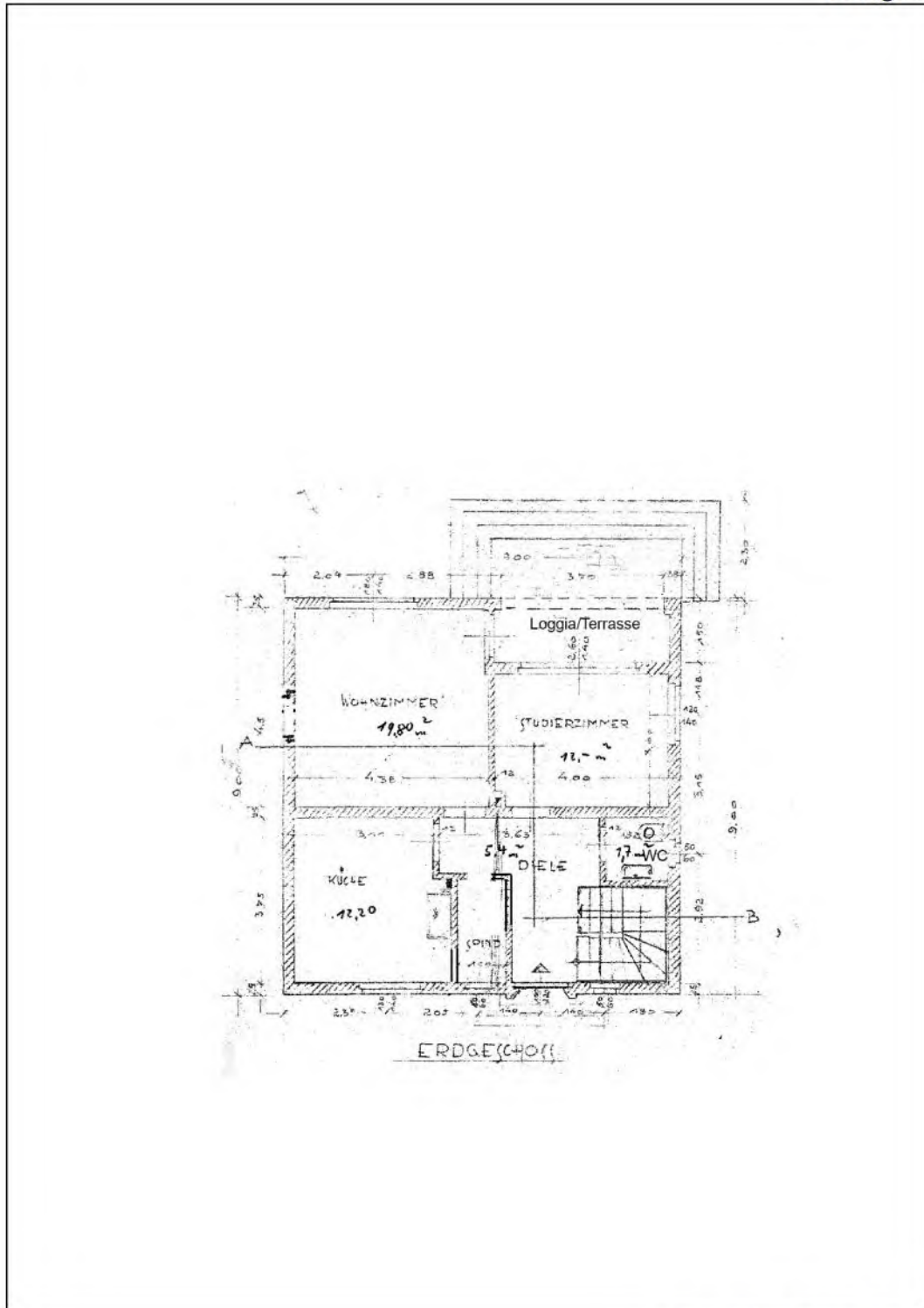
- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten
(NHK 2010) des Wohnhauses
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 2 bis 4 : Grundrisse
- Anlage 5 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 6 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Anlage 2



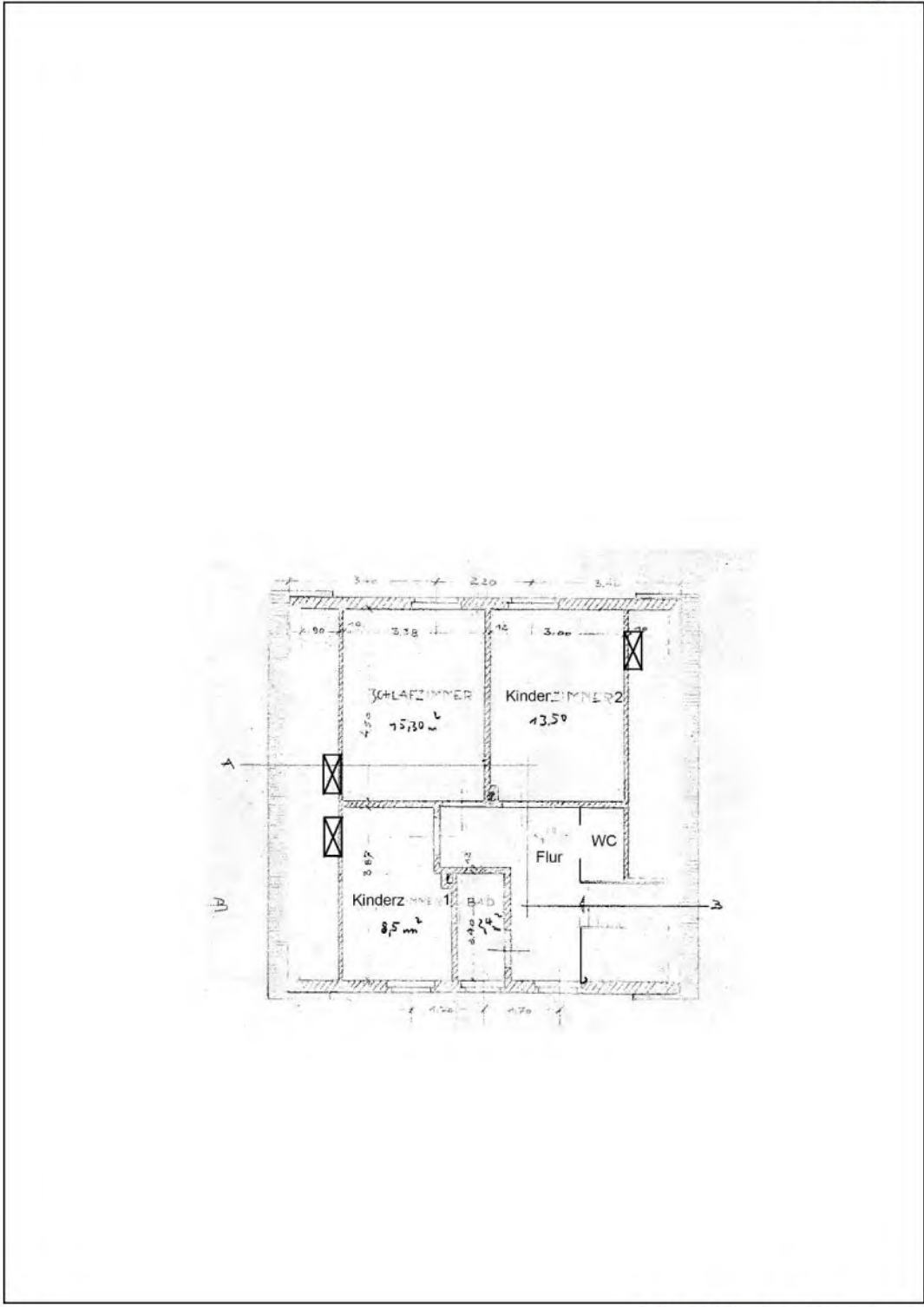
Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4



Grundriss Dachgeschoss