

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-Doppelgarage
Bünnagelring XX, 53913 Swisttal-Straßfeld



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Straßfeld, Bünnagelring
- 11 K 16/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

Auftrag vom : 20.01.2025
Ortstermin am : 25.03.2025
Wertermittlungsstichtag : 25.03.2025
Qualitätsstichtag : 25.03.2025

Verkehrswert¹ : **EUR 313.000,-**
(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	14
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	15
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 193	16
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Sachwertverfahren	16
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	18
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagen	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 20.01.2025 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Straßfeld,
Blatt 150 A eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-
Doppelgarage bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 193, Hof- und Gebäudefläche:
"Bünnagelring" in der Größe von 1.000 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
zweier Ortstermine erforderlich.

Der 1. Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 25.03.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen. Der Eigentümer wurde schriftlich über die Nachteile, die mit
einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Betreuer des Eigentümers.

Der Eigentümer war zum 1. Ortstermin nicht anwesend. Eine
Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich. Es wurde eine
schriftliche Benachrichtigung an der Hauseingangstür vorgefunden mit dem
Hinweis, dass der Eigentümer zwischen 14.30 und 15 Uhr zurück sei. In
Absprache mit dem Betreuer fand der 2. Ortstermin am 25.03.2025 um
15.00 Uhr statt. Der Eigentümer war wiederholt nicht anwesend.

Anlässlich der Ortstermine wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden teilweise aufgemessen. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war, wie bereits erwähnt, nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen sowie den Angaben des Betreuers erstellt worden.

Das Objekt wird von dem Eigentümer 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-Straßfeld Bünnagelring XX
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Straßfeld, Blatt 150 A, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Straßfeld
Flur	: 4
Flurstück	: 193

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Größe : 1.000 m²
- Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 4 Nr. 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30.05.1975.²
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk³
- Baulasten : gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 05.02.2025 sind im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:
Baulastenblatt Nr. 58001/1978, Seite 1,
lfd. Nr. 1:
Baulastübernahme zur Verlegung und Duldung einschließlich Wartung und Kontrolle einer Abwasseranlage mit den notwendigen Schächten und Rohrleitungen zur Sicherung einer geordneten Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstücke 186-192. Siehe Eintragung im Lageplan.⁴

¹ Grundbuch von Straßfeld, Blatt 150 A, letzte Änderung 14.11.2024, Abdruck vom 22.01.2025

² Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

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

⁴ siehe Lageplan zur Baulast in der Anlage 11. Diese öffentlich-rechtliche Eintragung sichert die Grundstücksentwässerung der westlich angrenzenden Flurstücke 186-192 und den Betrieb einer gemeinsamen Kleinkläranlage auf dem zu bewertenden Grundstücks gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ab. Gem. Auskunft der Gemeinde Swisttal vom 10.04.2025 ist das zu bewertende Flurstück 193 zwischenzeitlich an den öffentlichen Kanal angeschlossen (siehe Lageplan "Kanalbestandsplan" in der Anlage 12). Die Kleinkläranlage auf dem zu bewertenden Grundstück ist nicht mehr in Betrieb. Diese Eintragung steht in kausalem Zusammenhang mit der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs und wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand von Swisttal-Straßfeld, an der Ecke "Bünnagelring" und dem Wirtschaftsweg "Zur Heide", ca. 300 m vom Ortskern von Swisttal-Straßfeld entfernt. Der "Bünnagelring" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Bei dem Weg "Zur Heide" handelt es sich im Bereich des zu bewertenden Grundstücks um einen asphaltierten Geh- und Radweg (PKW Durchfahrt verboten). Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Gemeinde Swisttal hat einschließlich aller Stadtteile ca. 19.700 Einwohner. Der ländlich/dörflich geprägte Ortsteil Straßfeld hat ca. 500 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Odendorf (in ca. 7 km Entfernung) und Heimerzheim (in ca. 5 km Entfernung) sowie in Euskirchen (in ca. 10 km Entfernung) und in Rheinbach (in ca. 12 km Entfernung) vorhanden.

Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gesamtschule können in Heimerzheim besucht werden. Weiterführende Schulen sind in Euskirchen und in Rheinbach vorhanden.

Die Verwaltung der Gemeinde Swisttal befindet sich in Ludendorf, in ca. 6 km Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich in der ca. 35 km entfernten Stadt Siegburg.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Heimerzheim" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 3,5 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn - Euskirchen befindet sich in Odendorf. Eine Bushaltestelle ist ca. 350 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise sowie z.T. ehemaligen, landwirtschaftlichen, Hofstellen sowie einer Kirche zusammen. Ein Spielplatz befindet sich westlich unweit des zu bewertenden Grundstücks. Südlich ist ein unbebautes, als landwirtschaftlicher Lagerplatz genutztes, Grundstück vorhanden. Weiter südlich sind ferner unbebaute Grünland- und Ackergrundstücke sowie ein Sportplatz vorhanden. Südöstlich ist das Dorfgemeinschaftshaus von Straßfeld gelegen.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.000 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 32 m an den "Bünnagelring" und im Südwesten mit einer Breite von ca. 39 m an den Wirtschaftsweg. Das zu bewertende Grundstück ist im Mittel ca. 37 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 05.02.2025 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.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 06.02.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

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

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einer PKW-Doppelgarage 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 05.02.2025 sind für das vorliegende Grundstück 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 Gemeinde Swisttal vom 04.02.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Ferner befindet sich das Grundstück, laut Abrundungssatzung, im Innenbereich.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise sowie z.T. ehemaligen, landwirtschaftlichen, Hofstellen sowie einer Kirche zusammen. Ein Spielplatz befindet sich westlich unweit des zu bewertenden Grundstücks. Südlich ist ein unbebautes, als landwirtschaftlicher Lagerplatz genutztes, Grundstück vorhanden. Weiter südlich sind ferner unbebaute Grünland- und Ackergrundstücke sowie ein Sportplatz vorhanden. Südöstlich ist das Dorfgemeinschaftshaus von Straßfeld gelegen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Doppelgarage bebaut.

Gemäß den baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude im Jahre 1978² fertiggestellt.

¹ § 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.

² Schlussabnahmeschein vom 12.07.1978 zu Bauschein AZ 63-7-B 730/75, Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses mit Garage"

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : z.T. gestrichen, z.T. mit Asbestzementplatten verkleidet
- Decken : Betondecken über dem Keller- und Erdgeschoss; Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoss
- Treppen : vermutlich geflieste Betontreppe vom Keller- bis ins Dachgeschoss; vermutlich Bodentreppe zur nicht ausgebauten Dachspitze
- Dach : versetztes Satteldach mit Asbestzementschindeln eingedeckt
- Dachentwässerung : innenliegende Kastenrinnen
- Schornstein : außenliegender Schornstein, gestrichen, mit Metallabdeckung
- Ausbau
- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss : vermutlich Gäste-WC mit WC und Waschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke tapeziert.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Dachgeschoss : vermutlich Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet und Doppelwaschtisch, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. tapeziert, Decke tapeziert.
Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Heizung : vermutlich ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, unterirdischer Metallschweißtank (im Garten)
- Warmwasser-
versorgung : vermutlich über Elektrodurchlauferhitzer
- Fußböden : vermutlich z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, im Kellergeschoss vermutlich z.T. Betonboden
- Wandbehandlung : vermutlich z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, im Kellergeschoss verputzt
- Deckenbehandlung : vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss vermutlich z.T. unbehandelt
- Fenster : isolierverglaste Kunststofffenster
- Rollläden : Kunststoffrollläden

- Türen : Hauseingangstürelement als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung; Innentüren vermutlich als Holztüren in Holzzargen, Kelleraußentür vermutlich als Metalltür
- Beleuchtung und Belüftung : vermutlich durchschnittlich
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : 2-stufige Hauseingangstreppe mit Steinbelag; Kellerlichtschächte, z.T. massiv, z.T. in Kunststoff, z.T. mit Metallabdeckung; verlängerter Dachüberstand mit Asbestzementplatten verkleidet, Untersicht mit Holzverkleidung; vermutlich massive geflieste, Kelleraußentreppe
- Zustand : Das Einfamilienhaus 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 Einfamilienhaus in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:
- Die Fassade ist z.T. fleckig und es sind Beschädigungen und Feuchtigkeit im Sockelbereich vorhanden.
- Die Verkleidung des Dachüberstands ist z.T. beschädigt und morsch. Die Dacheindeckung ist überaltert und z.T. vermoost.
- Die Stufen der Hauseingangstreppe sind z.T. beschädigt.
- Die Kunststoffrollläden sind z.T. beschädigt.
- Die Abdeckungen der Kellerlichtschächte fehlen teilweise.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen):

Kellergeschoss: Flur, Hobbyraum, Sauna, Abstellraum, Waschküche und Heizungsraum

Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Büro, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC und Terrasse

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Flur, Bad und Loggia

Die nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachspitze kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

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

PKW-Doppelgarage

Die PKW-Doppelgarage bietet vermutlich Platz für 2 nebeneinanderstehende PKW. Eine innere Abtrennung zwischen den beiden Stellplätzen ist, gem. den baubehördlichen Unterlagen, nicht vorhanden. Im Übrigen stellt sich die Baubeschreibung, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie den baubehördlichen Unterlagen, wie folgt dar:

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: gestrichen
Dach	: Flachdach mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: innenliegend
Fußboden	: vermutlich Betonboden
Wandbehandlung	: vermutlich verputzt
Deckenbehandlung	: vermutlich verputzt
Fenster	: Metallfenster, vermutlich einfachverglast
Tür/Tore	: Metallaußentür, 2 Metallschwingtore

Zustand : Die PKW-Doppelgarage 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 die PKW-Doppelgarage in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die Metallschwingtore sind z.T. verbeult und der Anstrich ist z.T. abgeplatzt. Die Metall-einfassung ist z.T. korrodiert. Der Anstrich der Metallaußentür ist z.T. abgeplatzt.

Die Fassade ist z.T. fleckig.

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
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 124 ff. beschriebenen Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren, auf 80 Jahre geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Doppelgarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

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

Das Wohnhaus-Kellergeschoss war nach den Angaben des Betreuers im Jahre 2021 vom dem Starkregenereignis betroffen. Dies sei instandgesetzt worden.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren¹ Vergangenheit, die maßgeblich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) führen würden, sind, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, nicht bekannt.

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	1978	80 Jahre	-47 Jahre	= 33 Jahre
PKW-Doppelgarage	1978	60 Jahre	-47 Jahre	= 13 Jahre

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

Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)

Kellergeschoss	12,36*10,36-1,50*5,50-1,50*6,37	110,24 m ²
Erdgeschoss	12,36*10,36-1,50*5,50-1,50*6,37	110,24 m ²
Dachgeschoss	12,36*10,36-1,50*5,50-1,50*6,37	110,24 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>330,72 m²</u>

<u>PKW-</u>	6,49*6,00	38,94 m ²
<u>Doppelgarage</u>		
(lt. Bauunterlagen, durch Aufmaß verifiziert)		

¹ vor allem in den letzten 20 bis 25 Jahren

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.

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

Einfamilienhaus

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)

Erdgeschoss

Diele		13,46 m ²
Gäste-WC		3,68 m ²
Garderobe		4,89 m ²
Büro		10,47 m ²
Wohn-/ Esszimmer		38,09 m ²
Küche		8,79 m ²
Terrasse ¹	28,0/4	7,00 m ²
insgesamt		<u>86,38 m²</u>

Dachgeschoss

Flur ²		3,62 m ²
Zimmer 1 ²		39,48 m ²
Loggia ²		2,21 m ²
Zimmer 2 ²		18,55 m ²
Bad ²		10,47 m ²
abzgl. gesamter Dachschräge ³	$-(5,175*2+5,26+2,51)*0,26$ $-(5,175*2+5,26+2,51)*1,30/2$	<u>- 16,49 m²</u>
insgesamt		57,84 m ²

Zusammenfassung

Erdgeschoss		86,38 m ²
Dachgeschoss		57,84 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>144,22 m²</u>

¹ Aufmaß aus Luftbild/Flurkarte, Ansatz ¼ der Grundfläche

² Grundfläche lt. Bauunterlagen

³ in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung:

Dachschräge unterhalb 1m Höhe mit einem Ansatz in Höhe von 0 v.H. => 0,26 m Tiefe

Dachschräge zwischen 1m und 2m Höhe mit einem Ansatz in Höhe von 50 v.H. => 1,30 m Tiefe

Maße der zu berücksichtigenden Wohnräume im Dachgeschoss gem. Bauunterlagen

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zufahrt mit Kies befestigt; geflieste Terrasse mit massiver Brüstung und massivem, seitlichen, Windfang; massive Gartenzugangstreppe
- Eingrünung : Rasen, Gehölze
- Einfriedung : z.T. Holzzaun, seitlich der Zufahrt massive Begrenzungsmauer
- Sonstige Anlagen : Metallfahnenmast

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Kieszufahrt ist mit Gras bewachsen. Die Terrassenfliesen sind z.T. beschädigt und es sind Beschädigungen an der Brüstung sowie dem Windfang vorhanden. Der Holzzaun ist verwittert. Die Eingrünung befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Es sind z.T. überständige Bäume vorhanden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 193

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 347.288,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 338.720,- 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 312.559,- (EUR 347.288,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Straßfeld, Blatt 150 A eingetragenen Grundstücks Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 193, Hof- und Gebäudefläche: "Bünnagelring" in der Größe von 1.000 m² wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 25.03.2025, somit auf gerundet

EUR 313.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Straßfeld, Flur 4, Flurstück 193, bebaut mit einem vollunterkellerten, eingeschossigen, Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer PKW-Doppelgarage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Bünnagelring XX 53913 Swisttal-Straßfeld
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: 1978 Einfamilienhaus 1978 PKW-Doppelgarage
Grundstücksgröße	: 1.000 m ²
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 144,22 m ²
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	: KG: Flur, Hobbyraum, Sauna, Abstellraum, Waschküche und Heizungsraum EG: Wohn-/Esszimmer, Büro, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC und Terrasse DG: 2 Zimmer, Flur, Bad und Loggia

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) siehe gesonderte Anlage keine weiteren, wertbeeinflussenden, Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine wertbeeinflussenden 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
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg- Kreises vom 06.02.2025 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: vom Eigentümer selbst genutzt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.
Wertermittlungsstichtag	: 25.03.2025

Verkehrswert¹ : EUR 313.000,-

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

Euskirchen/Dom-Esch, den 11.04.2025

W. Otten

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

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 Straßfeld, Blatt 150 A, letzte Änderung 14.11.2024, Abdruck vom 22.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises vom 04.02.2025
- Auszug aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 05.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 05.02.2025
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG, Abt. Geomonitoring - Bergschäden vom 06.02.2025
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 05.02.2025
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 04.02.2025
- 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 06.02.2025
- 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

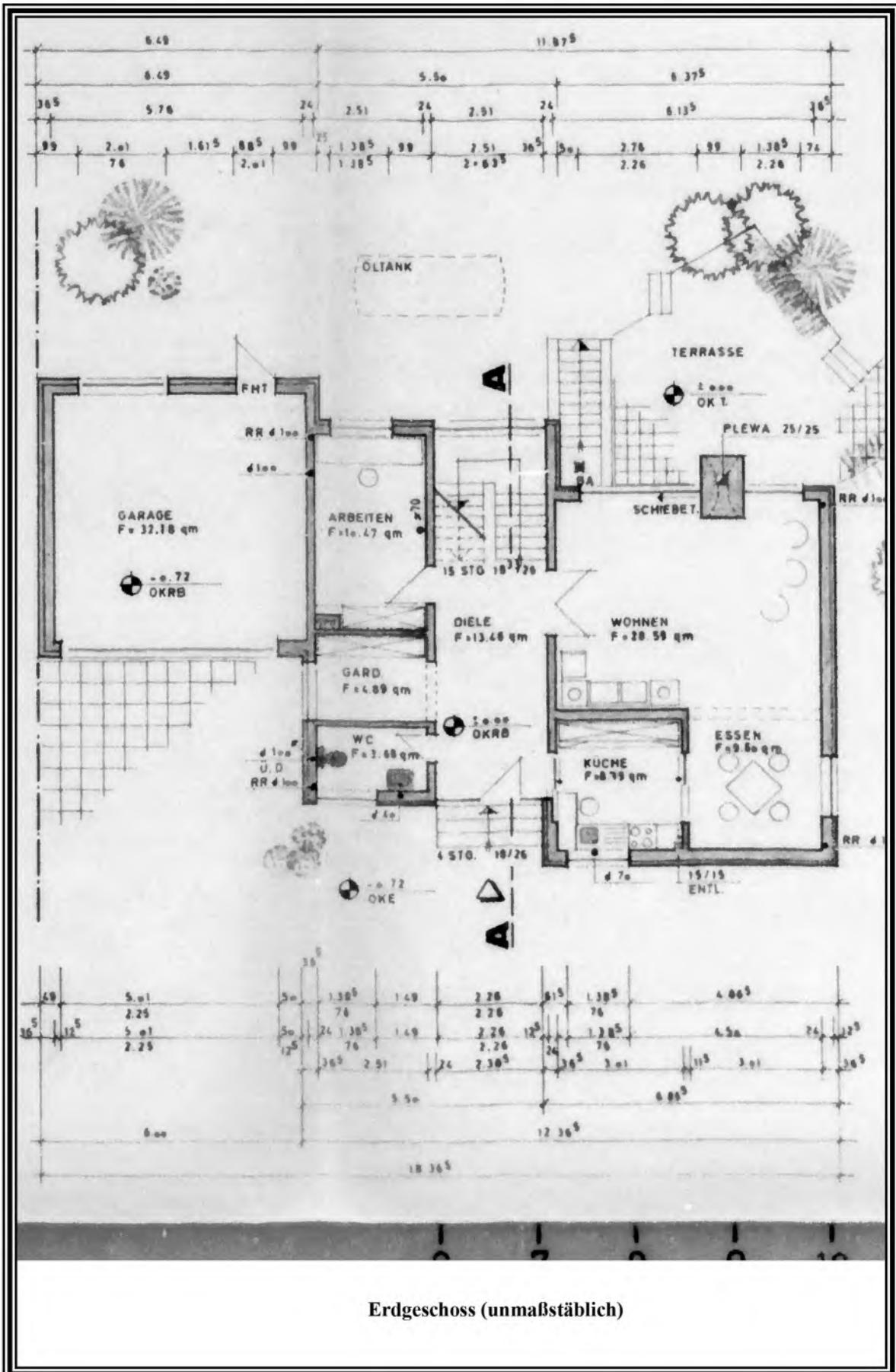
8 Anlagen

- Anlage 1 bis 5 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei* -
- Anlage 6 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 7 bis 9 : Grundrisse
- Anlage 10 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 11 : Lageplan zur Baulast
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 12 : Lageplan Kanalbestandsplan
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 13 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 14 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -

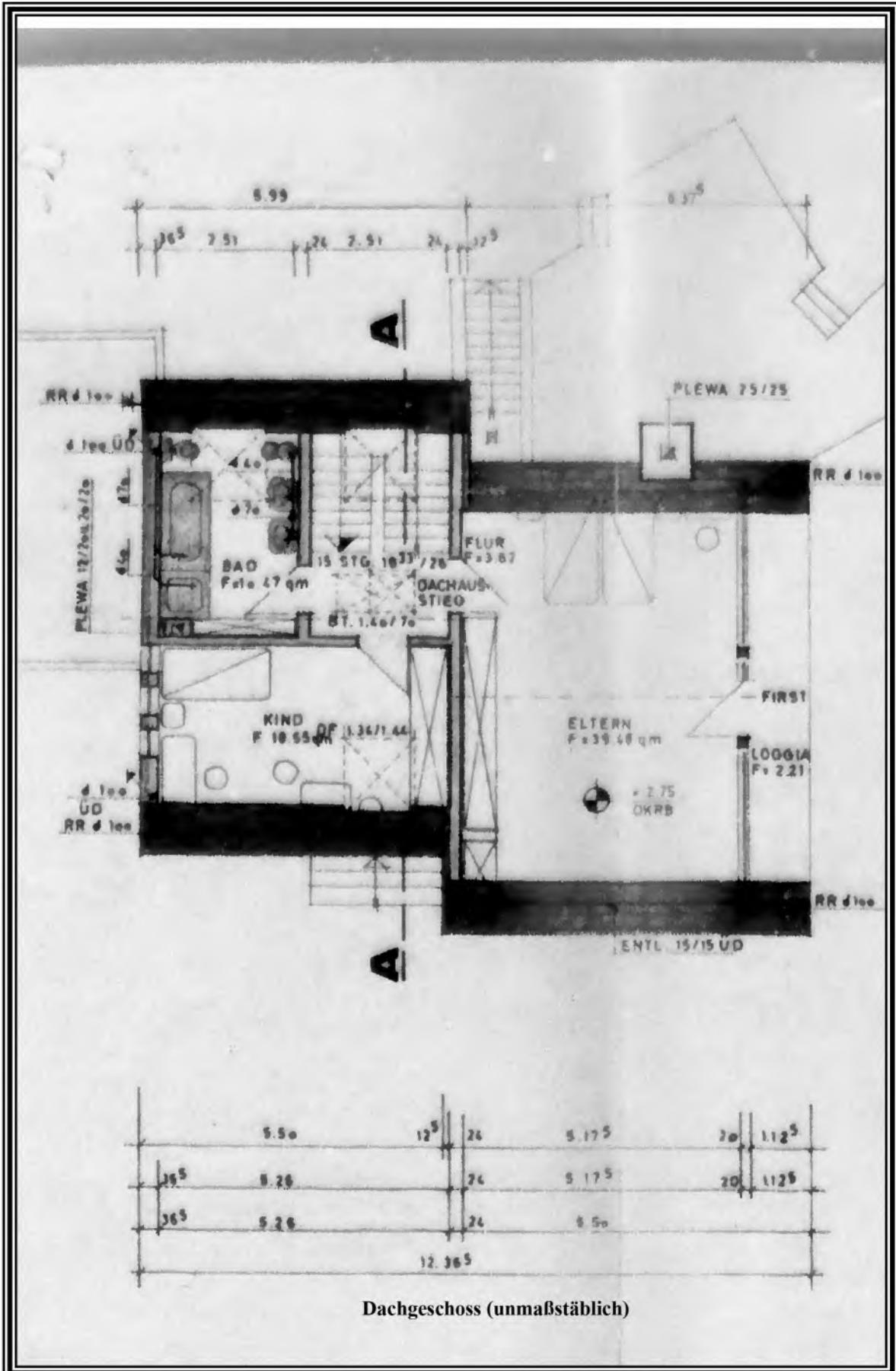
Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)**(Wohnhaus)**

	Wägungs- anteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 [%]	2 [%]	3 [%]	4 [%]	5 [%]
Außenwände	23	11,5	11,5			
Dach	15		15			
Fenster und Außentüren	11		11			
Innenwände und -türen	11		5,5	5,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			11		
Fußböden	5		2,5	2,5		
Sanitäreinrichtungen	9			9		
Heizung	9			9		
Sonstige technische Ausstattung	6		6			
		11,5	51,5	37	0	0
		100				

	Gebäudetyp	1.01	(freistehend, KG, EG, ausgeb. DG)				
			[€/m ² BGF]	[€/m ² BGF]	[€/m ² BGF]	[€/m ² BGF]	[€/m ² BGF]
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe			655	725	835	1.005	1.260
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard			* 11,5 %	* 51,5 %	* 37,0 %	* 0,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung			EUR 758,-/m² BGF				
Anpassungsfaktor für die Gebäudeart			* 1,00 (Einfamilienhaus)				
Zuschlagsfaktor für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile			* 1,05				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (IV 2024)			* 184,7 /100				
Gebäudeherstellungswert gemäß NHK 2010, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag			EUR 1.470,-/m² BGF				



Erdgeschoss (unmaßstäblich)



Grundrisszeichnung



Rhein-Sieg-Kreis Katasteramt

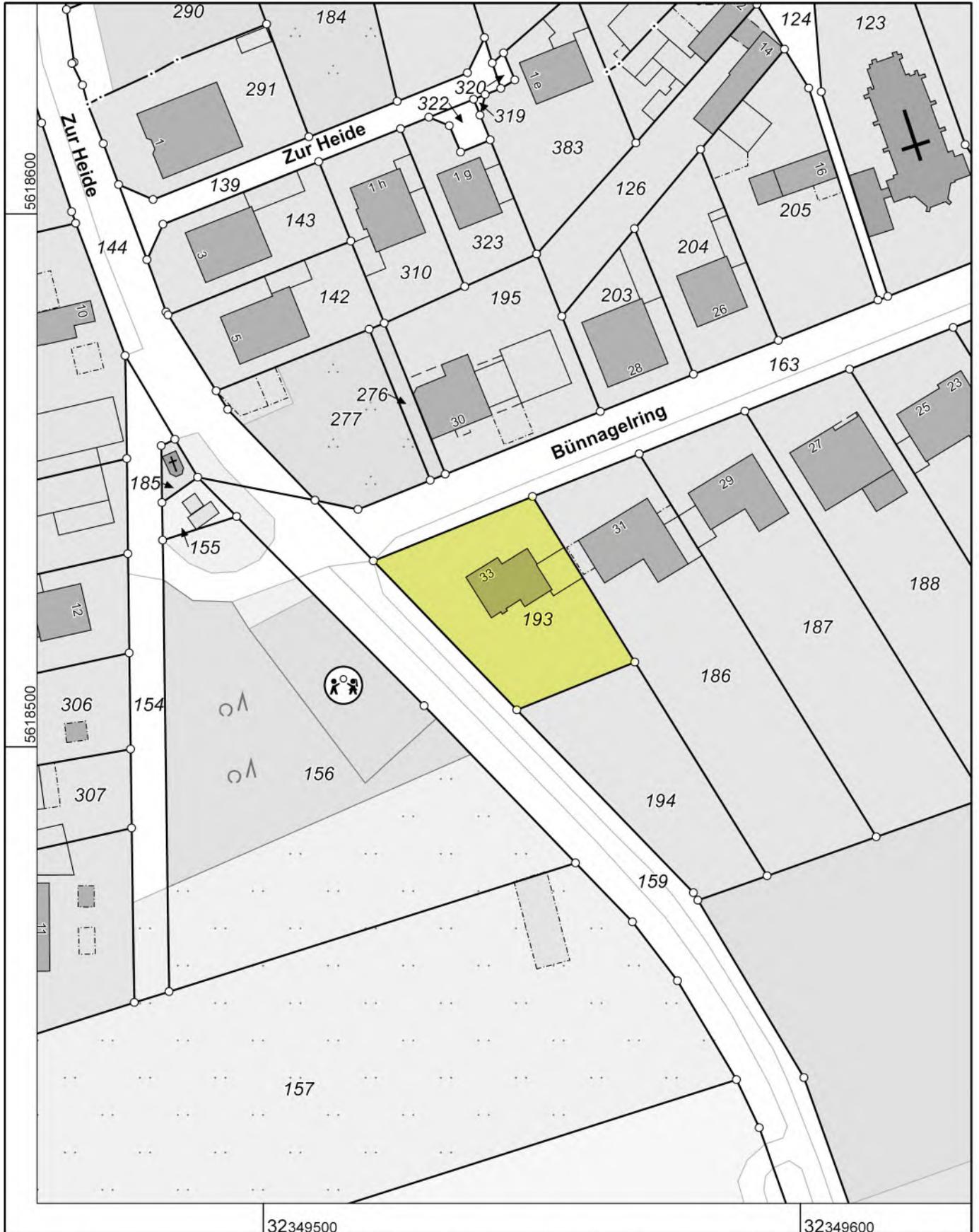
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

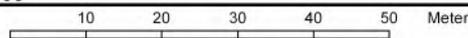
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 193
Flur: 4
Gemarkung: Straßfeld
Bünnagelring 33, Swisttal

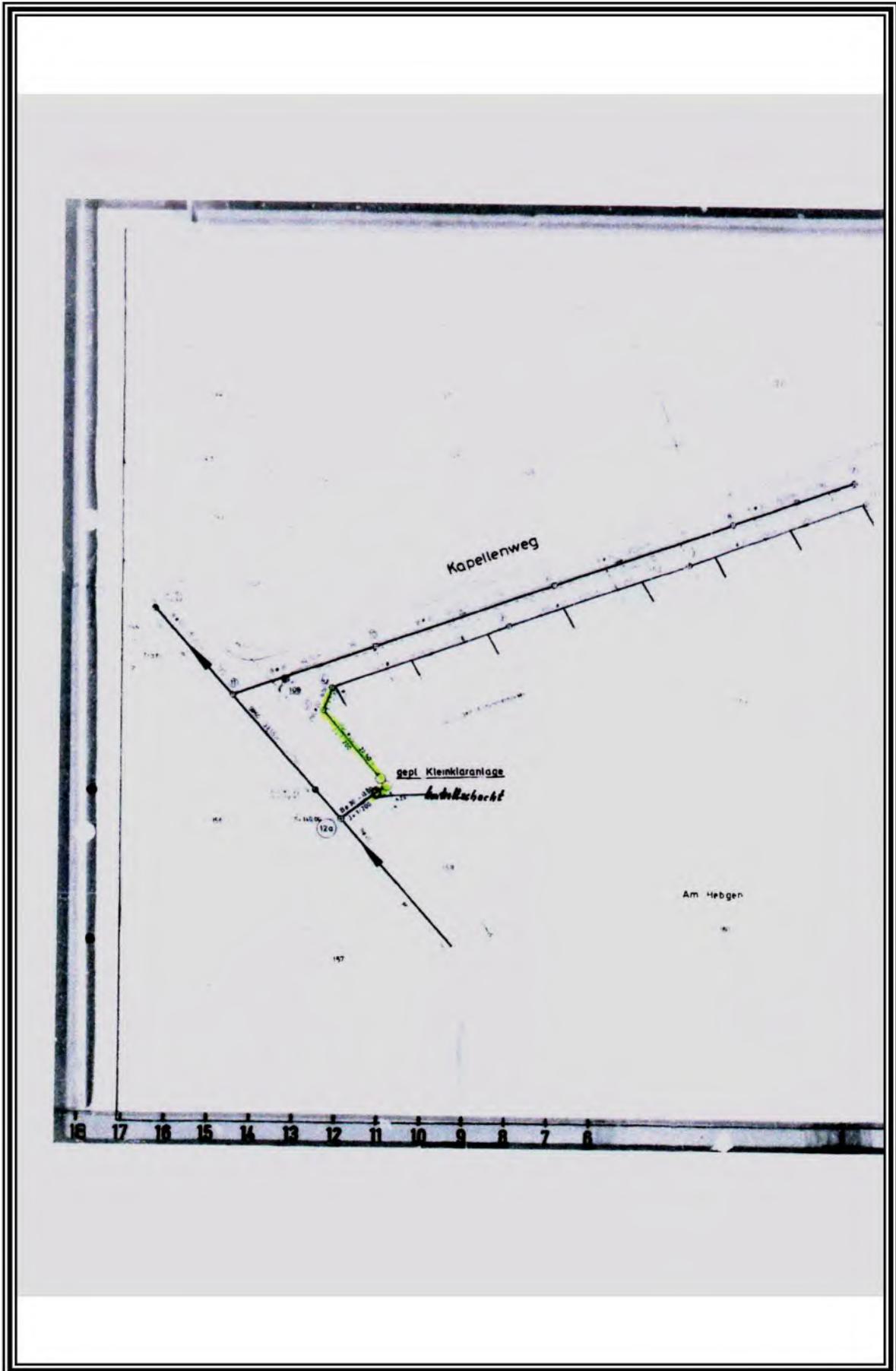
Erstellt: 04.02.2025
Zeichen: 2025_EI_00445



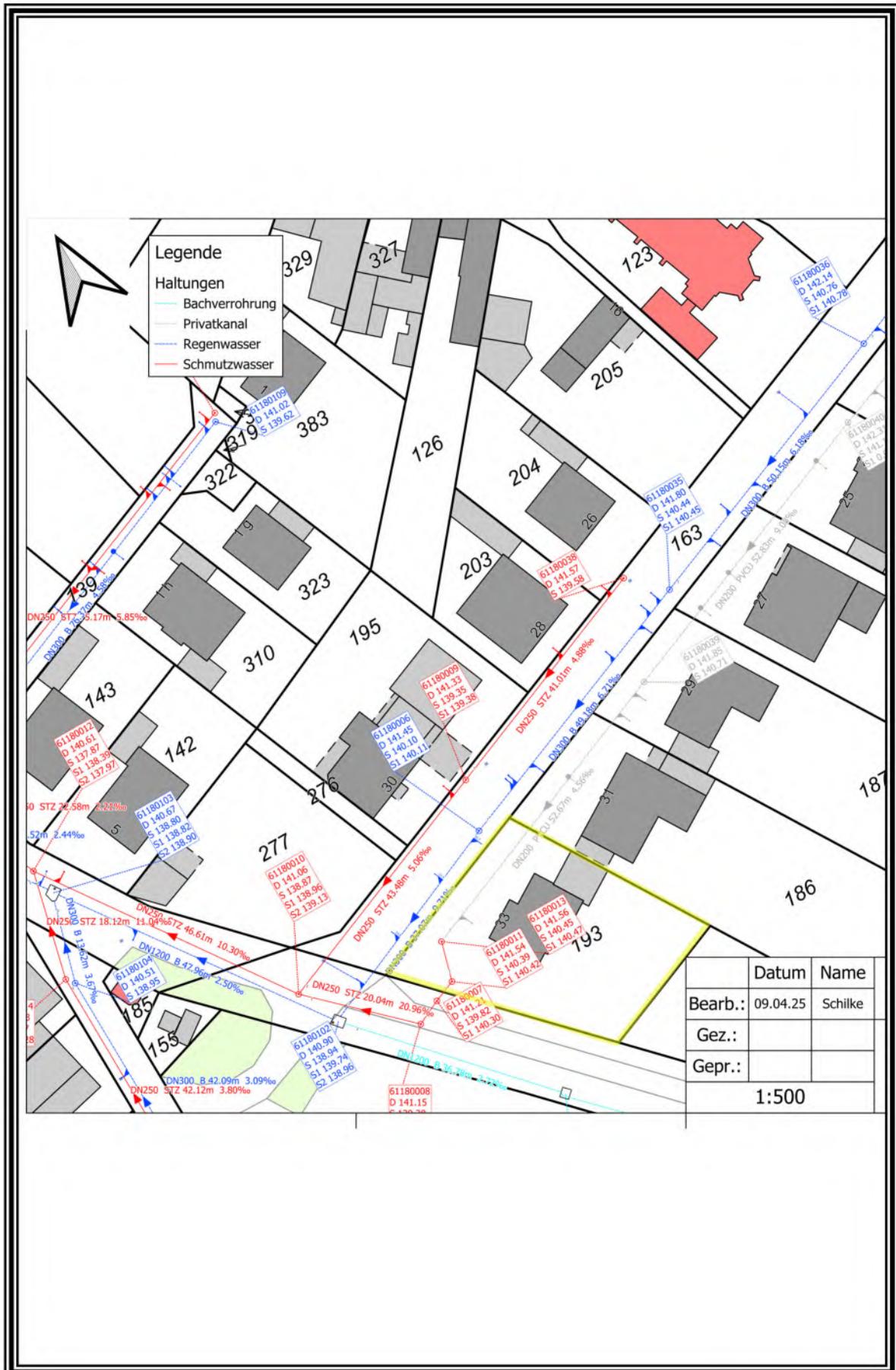
Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Lageplan zur Baulast



Lageplan
Kanalbstandsplan



