

# EXPOSÉ

(Auszug aus dem Verkehrswertgutachten)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren 031 K 021/23

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und  
einer Garage bebaute Grundstück

Bongenbergstraße 3

50226 Frechen

**Andrea Tschersich**

Dipl.-Bauingenieurin

Verbandssachverständige  
BDGS

Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Ebertplatz 12

50668 Köln

Tel. 0221 / 233 64 57

Fax 0221 / 233 64 56

E-Mail [info@sv-tschersich.de](mailto:info@sv-tschersich.de)



Eine Besichtigung des Wohnhauses war nicht möglich.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
29. November 2023 ermittelt mit **365.000 €**

Bei diesem Exposé handelt es sich um eine stark gekürzte Ver-  
sion des Originalgutachtens. Das vollständige Gutachten mit  
allen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts  
Kerpen eingesehen werden.

## 1 Zusammenfassung

Gegenstand der Wertermittlung: Grundstück, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage, Bongenbergstraße 3 in Frechen-Habbelrath.

Die Wohnfläche beträgt ca. 98 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus und die Garage wurden ca. 1966 errichtet.

Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage war nicht möglich. Der rückseitige Grundstücksbereich konnte nicht begangen werden und war nur in einem kleinen Teilbereich einsehbar. Die Gutachtenerstellung basiert auf der Außenbesichtigung und auf den vorliegenden Unterlagen aus der Baugenehmigung.

Wohnungsbindung: Es besteht keine Wohnungsbindung.

Zubehör: Es konnte kein Zubehör festgestellt werden.

Altlastenkataster: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Mieter: Das Wohnhaus und die Garage werden vom Eigentümer genutzt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.

Betriebene Unternehmen: Vom Eigentümer betriebene Unternehmen konnten nicht festgestellt werden.

Baulasten: Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Grunddienstbarkeiten: Es sind keine Eintragungen zu Gunsten des Grundstücks oder zu Lasten anderer Grundstücke vorhanden.

Bergschäden: Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

## 2 Grundstücksmerkmale

### 2.1 Lage des Grundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Erft-Kreis
Stadt:	Frechen Die Stadt Frechen besteht aus insgesamt 9 Ortsteilen und hat ca. 54.000 Einwohner. <sup>1</sup> Sie befindet sich im östlichen Teil des Rhein-Erft-Kreises und liegt unmittelbar an der Kölner Stadtgrenze.
Ortsteil:	Habelrath Der Ortsteil Habelrath hat ca. 3.600 Einwohner und liegt im westlichen Teil der Stadt Frechen.
Verkehrslage:	Es besteht zu den Haupt- und Nebenzentren ein gut ausgebautes Straßensystem. Durch Busverbindungen und durch die Straßenbahnlinie Nr. 7 der Kölner Verkehrsbetriebe ist der Anschluss der Stadt Frechen an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. In den Ortsteilen Frechen-Königsdorf und Kerpen-Horrem besteht der Anschluss an das Schienensystem der Deutschen Bahn Richtung Köln/Aachen.
Entfernungen:	Bushaltestelle ..... ca. 0,5 km Bahnhof Horrem..... ca. 4,0 km Autobahnauffahrt BAB 1 ..... ca. 7,0 km Flughafen Köln/Bonn ..... ca. 30,0 km
Sozialstruktur:	Eine Förderschule ist in Habelrath vorhanden. Eine Grundschule befindet sich im angrenzenden Ortsteil Grefrath. Eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium sind in Frechen-Stadt zu finden. Ein Krankenhaus befindet sich in Frechen-Hücheln.
Versorgung:	Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ca. 250 m Entfernung vorhanden.
Innerörtliche Lage:	im südöstlichen Teil von Habelrath, auf der Nordostseite der Bongenbergstraße

---

<sup>1</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Erft-Kreis.

Straßenart:	Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, als Zone 30 ausgewiesen
Lagequalität:	mittlere Wohnlage <sup>2</sup>
Nachbarbebauung:	1-geschossige Einfamilienhäuser, Bebauungen in offener Bauweise
Umgebung:	Hinter dem Grundstück verläuft die Dürener Straße (L277). Im Süden von Habelrath befindet sich ein Gewerbegebiet.
Naherholung:	Die Stadt Frechen liegt im Naturpark Rheinland. An die Stadt Frechen grenzen verschiedene Naherholungsgebiete.
Immissionen:	Belastungen durch Straßenverkehr auf der Dürener Straße und durch das nahe gelegene Gewerbegebiet möglich
Parkmöglichkeiten:	z. T. am Straßenrand

## **2.2 Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit**

Form:	nahezu rechteckig
Ausrichtung:	nach Nordosten
Lage:	Frontlage
Straßenfront:	ca. 22 m
Grundstückstiefe:	ca. 33 m im Mittel
Grundstücksgröße:	727 m <sup>2</sup>
Topographie:	nahezu eben
Bodenbeschaffenheit:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Erft-Kreises sind im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Es sind bisher auch keine Tatsachen bekannt, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen. Das Flurstück befindet sich allerdings auf dem Areal eines ehemaligen Braunkohletagebaus. Weiter nordwestlich des Flurstücks liegen dem Rhein-Erft-Kreis Untersuchungen vor, die hinsichtlich des Altlastenverdachts ausgehend von der Wiederverfüllung nach Beendigung des Tagebaus (1960er), keine Auf-

---

<sup>2</sup> Einordnung der Wohnlage gemäß Definition im Frechener Mietspiegel (siehe Mietspiegel, Besondere Erläuterungen Punkt 2: Lage der Wohnung).

fälligkeiten zeigten, aber teilweise Konglomerate von Materialien wie Braunkohle oder Bauschutt aufwiesen. Anthropogene Auffüllungen wurden nicht festgestellt, können aber aufgrund des grobes Beprobungsmusters nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In der Bauakte waren keine Hinweise auf einen möglichen Altlastenverdacht vorhanden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher von einem unbelasteten, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.

### **2.3 Erschließung**

Erschließung: über die Bongenbergstraße

Straßenausbau: 2-spurige Fahrbahn aus Asphalt, mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung

Ver- und Entsorgung: Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon, ortsüblich unterirdisch in den Straßenkörper eingebaut

### **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

#### Bauplanungsrecht

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks trifft der Durchführungsplan 2 ABCD Ha vom 13.11.1959 folgende Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR), 1 Geschoss, offene Bauweise, Baulinien und Fluchtlinien sind vorgegeben

#### Bauordnungsrecht

Die Bauakte zum Wertermittlungsobjekt wurde am 21.09.2023 beim Bauaktenarchiv der Stadt Frechen eingesehen. Für das Grundstück lag eine Baugenehmigung vom 24.05.1965 für den Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Garage vor. Die Schlussabnahme wurde am 23.09.1966 durchgeführt. Es wurden keine Abweichungen zu den genehmigten Bauunterlagen festgestellt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die vorhandene (erkennbare) Bebauung stimmt in etwa mit den Plänen aus der Baugenehmigung überein. Daher wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Bebauung und Nutzung des Grundstücks der Zulässigkeit entspricht.

### 3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, vollunterkellerten, 1-geschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebaut. Die Garage ist an die nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut.

Der Bereich vor dem Wohnhaus ist begrünt. Der Zugang zum Wohnhaus und die Zufahrt zur Garage sind befestigt. Zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze und dem Wohnhaus ist ein Zaun mit Zugangstür zum Garten vorhanden. Der Gartenbereich konnte nicht begangen werden und war nur in einem kleinen Teilbereich einsehbar.

#### 3.1 Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

Da das Wohnhaus nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnte, beziehen sich die folgenden Beschreibungen auf die Unterlagen aus der Bauakte und auf die beim Ortstermin erkennbaren Ausführungen.

Baujahr:	ca. 1966 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen in den letzten Jahren:	keine bekannt bzw. erkennbar
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre in Metall
Kamin:	verkleidet
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Teilbereiche verklindert
Fenster:	Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung
Hauseingang:	Eingangstür in Kunststoff mit Glasfüllung, Klingel, Briefkasten, überdacht, beleuchtet, 4 Eingangsstufen
Heizung:	Ölzentralheizung

Elektroinstallation:	vermutlich dem Baujahr entsprechend in einfacher Ausführung und Ausstattung
Wärme- und Schallschutz:	Wärmeschutz durch Erneuerung der Fenster und der Hauseingangstür verbessert, Schallschutz innerhalb des Gebäudes vermutlich dem Baujahr entsprechend
Sonstige Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe

### Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, 2 Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Öltankraum
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Diele, Windfang, Badezimmer, WC, Terrasse

### Wohnfläche

In Übereinstimmung mit den Vorgaben im Frechener Mietspiegel erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Flächen für Balkone/Terrassen werden dabei in der Regel zu 1/4 angerechnet. Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der Maßangaben im genehmigten Bauplan ermittelt, der im Maßstab 1:100 vorlag. Die Maßangaben in den Plänen beziehen sich jeweils auf Rohbaumaße. Für die Wohnflächenberechnung sind die Fertigmaße der Räume zugrunde zu legen.<sup>3</sup> Zur Berücksichtigung der Wandbekleidungen wurde daher ein pauschaler Abschlag von 1,5 cm bis 2 cm je Wand auf die Maßangaben vorgenommen.

Erdgeschoss:	Wohn-/Esszimmer.....ca.	33,10 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer .....	ca. 18,40 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer .....	ca. 10,60 m <sup>2</sup>
	Küche.....ca.	7,40 m <sup>2</sup>
	Diele .....	ca. 15,30 m <sup>2</sup>
	Windfang .....	ca. 2,20 m <sup>2</sup>
	Badezimmer .....	ca. 5,60 m <sup>2</sup>
	WC .....	ca. 1,50 m <sup>2</sup>
	Terrasse (Flächenanteil 25 %) .....	ca. 4,30 m <sup>2</sup>
	Summe Wohnfläche gerundet.....rd.	98,00 m <sup>2</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. § 3 WoFIV.

- Grundrissgestaltung: - Esszimmer mit Zugang zur Küche und zur Terrasse  
- Diele mit Zugang zum Kellergeschoss
- Besonnung/Belichtung: Wohn- und Kinderzimmer nach Südwesten, Esszimmer nach Nordosten und Schlafzimmer nach Südosten ausgerichtet
- Ausstattung/Beschaffenheit: Die tatsächliche Ausstattung des Gebäudes ist nicht bekannt und kann erst nach einer Innenbesichtigung festgestellt werden. Auch die tatsächliche Wohnfläche kann erst nach Durchführung eines Aufmaßes ermittelt werden. Für die Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 2 entspricht und die Wohnfläche rd. 98 m<sup>2</sup> beträgt.

### 3.2 Nebengebäude

- Garage: massive Bauweise, Flachdach, Wände verputzt und gestrichen, Sektionaltor, Grundfläche ca. 3,25 m x 8,00 m
- Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung der Garage war nicht möglich.

### 3.3 Außenanlagen

- Strom-, Wasser- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen, Einfriedungen, Gartenanlagen
- Besonderheiten: Der Gartenbereich konnte nicht begangen werden und war nur in einem kleinen Teilbereich einsehbar.

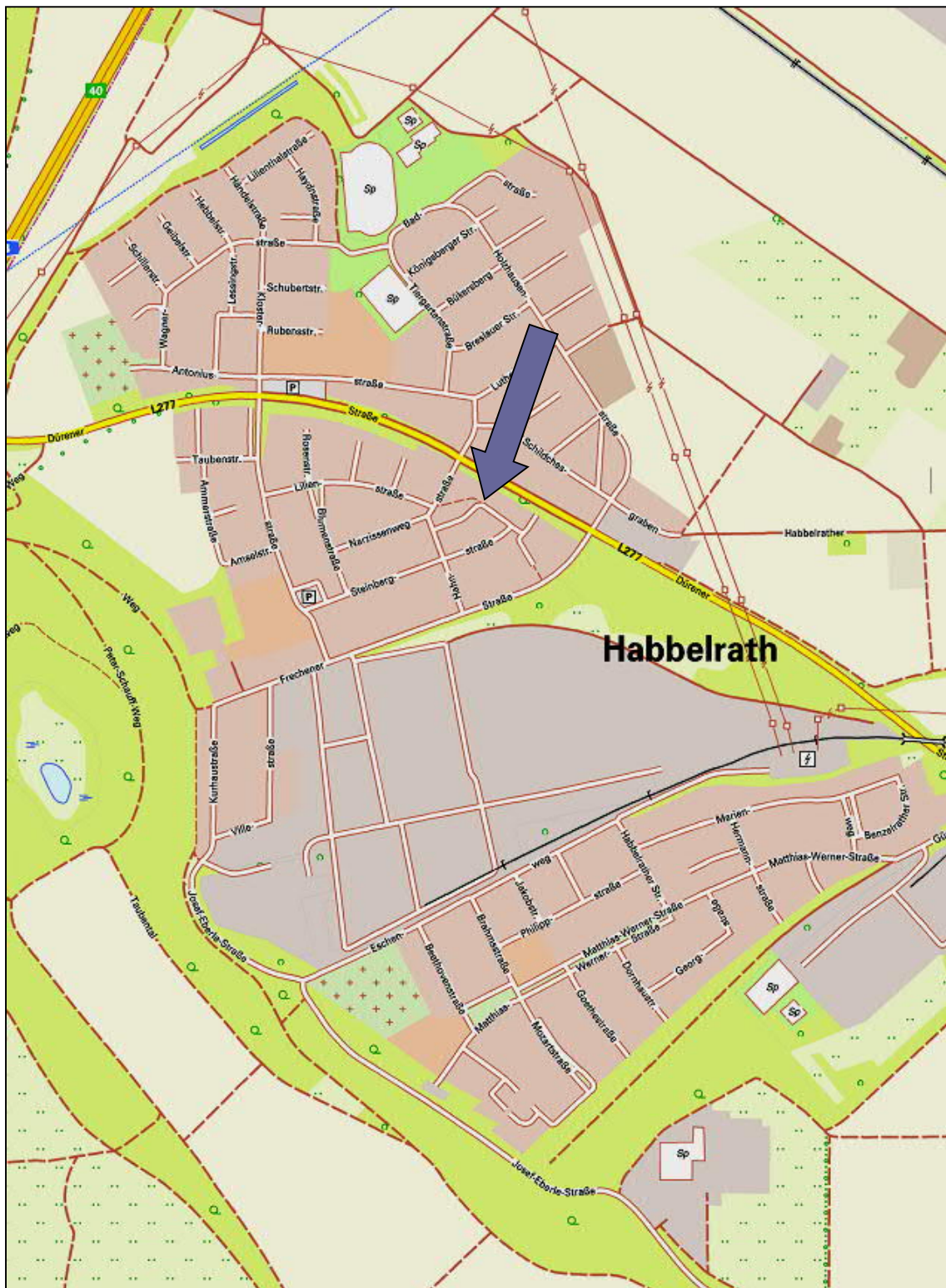
### 3.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es waren keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkennbar.

### 3.5 Besonderheiten

Da die Gebäude nicht von innen und nur teilweise von außen besichtigt werden konnten, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Instandhaltungsarbeiten oder Baumängel/Bauschäden vorgenommen.





© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn



**Straßenansicht von Westen**



**Straßenansicht von Südwesten**



**Straßenansicht von Süden**



**Rückseitiges Grundstück**