

Verkehrswertgutachten Einfamilienhaus mit Pkw-Doppelgarage
Moltkestraße 2 a in 53819 Neunkirchen-Seelscheid - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 25.07.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 009/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem

Einfamilienhaus (Fertighaus)
mit Pkw-Doppelgarage
bebauten Grundstücks



Moltkestraße 2 a
in
Neunkirchen-Seelscheid

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) und einer Pkw-Doppelgarage
Moltkestraße 2 a
in
53819 Neunkirchen-Seelscheid
im Ortsteil Neunkirchen

- **Nutzung:** leerstehend

- **Sachwert:** **350.000 €**

Bodenwert:	183.000 €
Gebäudewerte insgesamt:	273.000 €
Wert der Außenanlagen:	11.000 €
vorläufiger Sachwert:	467.000 €

- **Ertragswert:** **348.000 €**

Wohnfläche (inkl. Terrassenanteil):	rd. 156 m ²
jährlicher Rohertrag:	14.976 €
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %

- **Vergleichswert:** **355.000 €**

Gebäundefaktor:	2.725 €/m ²
-----------------	------------------------

- **Verkehrswert:** **350.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Wolperath auf dem Blatt 2717 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Wolperath, Flur 30, Flurstück 495,
Gebäude- und Freifläche, Moltkestr. 2 A, Größe 472 m²“*

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 25.07.2024 sind im Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.06.2024 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine eingetragene Wohnungsbindung.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht durch die Pkw-Doppelgarage Grenzbebauung. Gemäß Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte ist kein Grenzüberbau vorhanden.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südlicher Randlage des Ortsteils Neunkirchen der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, rd. 0,4 km östlich der Hauptstraße und rd. 0,3 km nördlich der Bundesstraße 507 (Zur Bröl). Die rd. 21.000 Einwohner zählende Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid (davon leben rd. 5.000 Einwohner im Ortsteil Neunkirchen), zu der zahlreiche kleinere Ortschaften und Weiler gehören, liegt im südlichen Teil des Bergischen Landes. Die Zeithstraße (B 56) und die Köln-Siegener Landstraße sind von alters her die wichtigsten Ver-

kehrverbindungen für die Gemeinde. Sie werden ergänzt durch die Bundesstraße 507 und die Landstraßen 352, 189 und 318. Der Flughafen Köln-Bonn ist rd. 20 km entfernt. Zu den Bahnstationen in Siegburg und Hennef bestehen regelmäßige Busverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten sind in Seelscheid und in Neunkirchen (mit Sitz der Gemeindeverwaltung) vorhanden. Den Bürgern der Gemeinde stehen Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, ein privates Gymnasium, Sport- und Turnhallen, Sportplätze und ein Hallenbad zur Verfügung. Die Entfernung von Neunkirchen nach Siegburg beträgt rd. 12 km. Das zu bewertende Grundstück liegt auf der östlichen Seite der Moltkestraße, die in nördlicher Richtung nach rd. 50 m auf die Straße Am Hang führt; über diese Straße und die Ohlertstraße gelangt man nach rd. 0,5 km in westlicher Richtung auf die Hauptstraße und in das Zentrum von Neunkirchen. In der Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude in offener, überwiegend I-geschossiger Bauweise. Die nächste Bushaltestelle ist in rd. 0,5 km am Antoniusplatz an der Hauptstraße zu erreichen. Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts ist als zufriedenstellend zu bezeichnen; es handelt sich um eine mittlere, ruhige Wohnlage. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen Einfamilienhaus (Fertighaus mit Massivkeller) mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer angebauten Pkw-Doppelgarage bebaut. Die Gebäude wurden im Jahr 1984 errichtet (Baugenehmigung 19.09.1983, Rohbauabnahme 08.08.1984, Schlussabnahme 29.11.1984). Am 08.10.1986 wurde die Baugenehmigung für die tlw. Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erteilt (Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 15.12.1986). **Abweichend von der Baugenehmigung wurde das ganze Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Vorliegend wird unterstellt, dass dies nachträglich baugenehmigungsfähig ist.** Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist als mäßig zu bezeichnen; die Heizungsanlage ist im Jahr 2018 erneuert worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. Instandsetzungsbedürftiges Dachrandprofil
- Feuchtigkeitserscheinungen an den Laibungen der Kellerausgangstür
- Feuchtigkeitserscheinungen in einem Fensterbereich im Wohnzimmer im Erdgeschoss
- erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen an der Decke und den Wänden sowie am Rollladenkasten in der Küche im Erdgeschoss
- erneuerungsbedürftiges WC im Gäste-WC im Erdgeschoss
- tlw. Instandsetzungsbedürftige Rollläden
- tlw. erneuerungsbedürftige Tapeten
- tlw. erneuerungsbedürftiger Bodenbelag (Teppich)
- Renovierungsbedarf im Dachgeschoss (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, tlw. fehlende Fußleisten)
- Feuchtigkeitserscheinungen an der Decke und in einem Fensterbereich im Dachgeschoss
- eine „blinde“ Fensterscheibe im Dachgeschoss
- starke Feuchtigkeitserscheinungen an der Decke im Treppenbereich zum Kellergeschoss
- starke Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden im Kellergeschoss
- lichte Höhe der Schienen der Deckenschwingtore in der Pkw-Doppelgarage nur 1,85 m
- Feuchtigkeitserscheinungen im Garagenboden
- streichbedürftiger Garagenaußenputz

Nach dem örtlichen Aufmaß ergibt sich die Wohnfläche zu insgesamt rd. 156 m² (inkl. Terrassenanteil).

Baubeschreibung

Massivkeller:

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Fußboden	Verbundestrich
Decke	Beton

Kellertreppe	Beton mit Fliesenbelag, Holzgeländer
Kelleraußentreppe	Betonplatten
Kelleraußentür	Metalltür
Türen	Holztüren
Kampa-Fertighaus:	
Außenwände	Fachwerkrahmen mit 80 mm Mineralwolldämmung innen und außen mit Spanplatten beplankt, innen mit Dampfsperre und Gipskartonplatten
Außenwandflächen	tlw. Profilhartfaser- bzw. Profilholzverkleidung, tlw. Klinker, Sockel (KG) mit Glattputz
Innenwände	analog den Außenwänden beidseitig mit Gipskartonplatten
Decke	Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (38°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen	innenliegende Zinkkastenrinnen
Schornsteinkopf	Mauerwerk mit Verkleidung
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangspodest	Natursteinbelag
Innentreppen	freitragende Stahltreppe mit Holztrittstufen und Holzgeländer zum DG, Metallharfe, Einschubtreppe zum Spitzboden
Fenster, Terrassentür	in Holz mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden im EG, Fenster im Gäste-WC außen mit Metallgittervorsatz
Dachflächenfenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Raufaser und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern und im Gäste-WC, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. sichtbare Deckenbalken
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesen-, Laminat-, PVC- bzw. Teppichbelag; im KG Fliesenbelag
Heizung	Ölwarmwasserzentralheizung, Vitorondens 200-T Öl-Brennwert-Gussheizkessel von Viessmann, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, verklinkerter offener Kamin mit Glastür im Wohnzimmer im EG
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage, Warmwasserspeicher Vitocell 100 von Viessmann
Heizöllagerung	in 2 Kunststoffanks (je 1.500 Liter)
Sanitäre Anlagen	EG: Bad mit Wanne, Dusche, Bidet, WC und 2 Handwaschbecken; Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken DG: Bad mit Wanne, Bidet, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Pkw-Doppelgarage	
Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Glattputz
Dach	Holzflachdach mit Bitumenbelag
Tore	Holzdeckenschwingtore
Gartentür	Zinkaltür