

Amtsgericht Siegburg
Abteilung 042

53719 Siegburg

geprüfte Sachverständige für
Immobilienbewertungen GIS
(Sprengnetter Akademie)

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
(zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024)

Zum Höhenstein 29a
53783 Eitorf

Telefon: 02243 840971
Internet: www.vn-immowert.de
eMail: info@vn-immowert.de

Datum: 15.07.2025
Mein Zeichen: 358/2025
Az.: 042 K 15/25

Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück
in 53783 Eitorf, Elisenstraße 31**



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 042 K 15/25

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Elisenstraße 31, 53783 Eitorf
Flur/Flurstück/Größe:	Flur 6, Flurstück 178 (1.570 m ²)
Katasterangaben:	Gemarkung Linkenbach, Flur 6, Flurstück 178 (1.570 m ²)
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Hove. Der Ortsteil Hove ist geprägt durch Wohnimmobilien.
Beurteilung der Lage:	Dorflage
Straßenart:	Elisenstraße = Anliegerstraße Höhbergstraße = Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	Elisenstraße = nicht endgültig hergestellt Höhbergstraße = endgültig hergestellt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Derzeitige Nutzung:	Die Hauptwohnung wird derzeit eigengenutzt. Die Einliegerwohnung ist baulich noch nicht fertiggestellt und befindet sich in einem teilweise rohbauähnlichen Zustand. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist aktuell nicht möglich. Auch die Garage ist noch nicht vollständig errichtet; bislang wurden lediglich Teile der Außenwände erstellt. Eine Nutzung als Garage ist derzeit nicht gegeben.
abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungs- Straßenbaubeiträge: Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 03.07.2025 wird das vorbezeichnete Grundstück durch die öffentlichen Straßen „Elisenstraße“ und „Höhbergstraße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage „Höhbergstraße“ ist endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind. Die Erschließungsanlage „Elisenstraße“ ist noch nicht endgültig hergestellt, so dass noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind. Für die noch nicht endgültig ausgebaute Anliegerstraße ist gemäß § 127 BauGB mit einem künftigen Erschließungsbeitrag zu rechnen. Die Veranlagung erfolgt laut Satzung anteilig (2/3) für die im Bebauungsplan liegende Grundstücksfläche von

810 m². Auf Basis eines Einheitssatzes von 30 €/m² ergibt sich ein voraussichtlicher Beitrag in Höhe von 16.000 €. Dieser wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Kanalanschlussbeiträge:

Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 16.06.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 6, Flurstück 178 erhoben und beglichen. Das Grundstück ist damit als abgegolten anzusehen.

Hinweis:

Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben z.B. nach KAG können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.06.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 17.06.2025 Bauaufsichtsamt sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:

Nein

Wohnungsbindung:

Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 17.06.2025 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine Eintragung gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).

Gebäudeart:

Einfamilienhaus ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert, tlw. Keller, tlw. Wohnraum lt. Grundrissen (die Einliegerwohnung und die Kellerräume sind nicht fertiggestellt)

Baujahr:

2003

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

verputzt

Raumaufteilung

Kellergeschoss lt. Grundriss Bauakte:

Flur, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, 4 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele, Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse und Garten;

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 3 Zimmer, 1 Balkon

Hinweis: der in dem Grundriss eingezeichnete Balkon über der Garage ist nicht erstellt.

Garage lt. Grundriss

EG Garage mit Abstellraum lt. Grundriss, nicht fertiggestellt, die Außenwände sind tlw. erstellt. Die Garage ist unterkellert und vom Kellergeschoss begehbar.

Konstruktionsart:	KG: massiv EG: Fertighaus, Massa Ausbauhaus Haustyp „Chance mit Keller“
Umfassungswände:	KG: Mauerwerk; EG/DG: Holzständerwerk
Innenwände:	KG: Mauerwerk EG/DG: Holzständerwerk
Geschossdecken:	Über KG: Betondecke Über EG: Holzbalkendecke
Treppen:	Außentreppe zum Eingang: nur provisorisch mit Bimssteinen erstellt Innentreppe zum DG: Holztreppe Treppe zum KG: Beton ohne Belag
Hauseingang(sbereich):	<u>Eingangstüren:</u> UG und EG-Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Bretterbinder, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach; <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gasheizung, Fußbodenheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, keine besonderen Lüftungsanlagen
Warmwasserversorgung:	zentral
Bodenbeläge:	Fliesen in Holzoptik, Laminat

Wandbekleidungen:	Tlw. Putz, tlw. Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststoff 2-Fachverglasung
Türen:	<u>Eingangstüre:</u> EG, KG: Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> 1 kunststoffbeschichte Holztüre in Holzzarge zum Gäste-WC erstellt. Türen und Zargen DG fehlen Türen und Zargen EG fehlen bis auf die Türe zum Gäste-WC Türen und Zargen KG fehlen
sanitäre Installation:	EG: Gäste-WC OG: Bad mit Wanne, WC, WB, bodengleicher Dusche, tlw. fehlende Fertigstellung Decke, Drempelbereich; KG: Einliegerwohnung nicht fertiggestellt, Bad tlw. Vorwandinstallation erstellt
besondere Einrichtungen:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Bauschäden und Fertigstellungsdefizite: Am Bewertungsobjekt bestehen folgende Schäden bzw. nicht ausgeführte Bauleistungen, die im Rahmen der Wertermittlung als bauliche Unvollständigkeiten bzw. Instandhaltungsrückstände berücksichtigt wurden: • Fehlende Türrahmen und Innentüren • Fehlende bzw. unvollständige Kaminverschalung • Fehlende Wandbekleidung in der Küche • Fehlende Deckenbekleidung in Küche und Badezimmer im Dachgeschoss • Teilweise fehlende Wandverkleidung im Drempelbereich Bad DG • Fehlender Bodenbelag auf dem Balkon DG • Fehlender Bodenbelag auf der Kellertreppe • Fehlende Deckenbekleidung in der Einliegerwohnung • Fehlender Bodenbelag in der Einliegerwohnung • Unvollständige Wandverputzung in der Einliegerwohnung und im Kellerbereich • Fehlender Estrich im Kellerbereich • Fehlende Verkleidung der Versorgungsleitungen • Unverputzte bzw. unzureichend verputzte Fensterlaibungen in der Einliegerwohnung • Badezimmer in der Einliegerwohnung nicht erstellt (nur teilweise Vorwandinstallation vorhanden) • Garage im Erdgeschoss nicht fertiggestellt • Untergeschoss unterhalb der Garage mit fehlender Außenabdichtung und fehlendem Außenputz • Terrasse im Erdgeschoss mit fehlender Abdichtung • Fehlender Außenputz im Bereich des Kellergeschosses / der Einliegerwohnung • Fehlender Sockelputz im Bereich des Hauseingangs

- Fehlender Handlauf an der Kellertreppe
- Eingangspodest zur Hauptwohnung nur provisorisch ausgeführt
- Außenanlagen (Zuwegungen, Zufahrten) noch nicht hergestellt

Für die Beseitigung der vorgenannten Mängel und fehlenden Bauleistungen wird ein pauschaler Betrag von **90.000 €** angesetzt. Dieser wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der allgemeine bauliche Zustand ist demzufolge als eingeschränkt nutzbar, mit baulichem Nachholbedarf zu bewerten. Das Objekt zeigt insgesamt eine eingeschränkte Marktfähigkeit, die bei der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt wurde.

Nebengebäude: Garage nicht fertiggestellt

Außenanlagen: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Außenanlagen nicht fertiggestellt, Zuwegung/Zufahrt provisorisch mit Schotter befestigt, sonst Rasenfläche, gärtnerisch gestaltet

Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **418.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linkenbach	2316	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linkenbach	6	178

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 mit rd.

418.000 €

in Worten: vierhundertachtzehntausend Euro

geschätzt.