

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: 14.11.2025
Mein Zeichen: 367/2025
Az.: 42 K 37/25

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 bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Hombacher Straße 20



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 42 K 37/25

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Garage und Schuppengebäude
Objektadresse:	Hombacher Straße 20, 53783 Eitorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Halft, Blatt 10354, lfd. Nr.1
Katasterangaben:	Gemarkung Halft, Flur 22, Flurstück 105 (569 m ²)
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Hombach. Der Ortsteil Hombach ist geprägt durch Wohnimmobilien.
Beurteilung der Lage:	Dorflege
Straßenart:	Landesstraße
Straßenausbau:	endgültig hergestellt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Das Grundstück (Gemarkung Halft, Flur 22, Flurstück 105) grenzt straßenseitig an die Hombacher Straße und rückwärtig an den ansteigenden <i>Keltersberg</i>. Seitlich bestehen Grenzverhältnisse zu den bebauten Nachbargrundstücken Hombacher Straße 18 und 22.</p> <p>Die Bebauung folgt der vorhandenen Bauflucht entlang der Hombacher Straße. Nachbarliche Gemeinsamkeiten bestehen insbesondere hinsichtlich der Hanglage sowie der typischen Bebauungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener oder halboffener Bauweise.</p> <p>Eine gemeinsame Zuwegung oder bauliche Verbindung zu den Nachbargrundstücken ist nicht erkennbar.</p>
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:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage bebaut. Nach den dem Gutachter vorliegenden Angaben wird die Immobilie derzeit von einem der hälftigen Miteigentümer selbst bewohnt.
abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Erschließungs- Straßenbaubeiträge:</p> <p>Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 09.09.2025 wird das vorbezeichnete Grundstück durch die öffentliche Straße „Hombacher Straße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist als klassifizierte Straße (Landesstraße) zu kennzeichnen. Die Landesstraße ist endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind.</p>

Kanalanschlussbeiträge:

Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 17.09.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Halft, Flur 22, Flurstück 105 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 30.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.09.2025 Bauaufsichtsamt ist für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nein
Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 10.09.2025 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, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut (Speicher), teilweise unterkellert.
Baujahr:	Vermutlich 1860, keine genaue Angabe vorhanden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	<p>Die Außenwände sind in Mischbauweise errichtet. Das Gebäude weist straßenseitig eine senkrechte Holzverschalung auf. Die Fassade zur Hombacher Straße ist im oberen Bereich weitgehend geschlossen, zeigt jedoch eine teilweise unvollständige Fertigstellung.</p> <p>Die rückwärtige Gebäudeseite ist teilweise in Fachwerkkonstruktion mit Ausfachungen aus Bimsstein- und Ziegelmauerwerk ausgeführt. In Teilbereichen liegt das Fachwerk frei. Der rückwärtige Fassadenbereich befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, einzelne Bauteile weisen sichtbare Witterungseinflüsse und Schadstellen auf.</p> <p>An der seitlichen Außenwand sind unterschiedliche Baumaterialien erkennbar, was auf mehrere Bau- oder Instandsetzungsphasen schließen lässt. Eine einheitliche Fassadengestaltung ist nicht vorhanden.</p> <p>Das Dach ist mit Betondachsteinen eingedeckt; Dachrinnen und Fallrohre bestehen überwiegend aus Metall.</p>

Raumaufteilung

Kellergeschoss:

2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur 1 mit Treppenaufgang ins OG, 2 Zimmer, 1 Durchgangszimmer, Flur 2 mit Treppenaufgang ins OG, Küche, Ausgang von der Küche in den Hof, Bad;

Obergeschoss:

Flur 1, Flur 2, 4 Zimmer

Hinweis:

Die nachfolgende Beschreibung der Raumaufteilung und Grundrissgestaltung basiert auf den bei dem Ortstermin am 02.09.2025 festgestellten baulichen Gegebenheiten.

Nach Angaben der Eigentümer wurde die ursprüngliche Zimmeraufteilung nach dem Erwerb der Immobilie verändert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die im damaligen Maklerexposé enthaltenen Grundrisse als ergänzende Anlage dem Gutachten beigefügt.

Bauakten, genehmigte Grundrisse oder sonstige planungsrechtliche Unterlagen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor und konnten trotz entsprechender Nachfrage bei den Eigentümern bzw. der zuständigen Baubehörde nicht beschafft werden.

Die nachfolgende Raumaufteilungsbeschreibung gibt daher den tatsächlich angetroffenen Zustand wieder, ohne dass hieraus Rückschlüsse auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungslage oder etwaige Abweichungen von genehmigten Plänen gezogen werden können.

Konstruktionsart:	Holzfachwerkkonstruktion mit ausgemauerten Gefachen
Umfassungswände:	Fachwerk mit Ausfachungen aus Bimsstein- und Ziegelmauerwerk, straßenseitig mit senkrechter Holzverschalung.
Innenwände:	Überwiegend Holzständerwände, teilweise massive Innenwände aus Mauerwerk, vereinzelt Leichtbauwände
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> • Über KG: Holzbalken-Spalierdecke mit Lehmwickeln und Bretterschalung, sichtbar mit Feuchtigkeitsschäden und Holzbeeinträchtigungen. • Über Erdgeschoss: Holzbalkendecke, teilweise abgehängt und verkleidet. • Über Obergeschoss: Holzbalkendecke (vermutlich gleichartige Ausführung).
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Außentreppe zum Eingang: Betontreppe mit Belag, unregelmäßige Stufen, witterungsbedingte Schäden. • Innentreppen zum Obergeschoss: Holztreppe, ohne Geländer bzw. Absturzsicherung. • Treppe zum Kellergeschoss: Betontreppe ohne Belag, mit Ausbrüchen und fehlendem Geländer.
Hauseingang(sbereich):	Der Zugang erfolgt über eine straßenseitige Betontreppe. Die Hauseingangstür ist eine Kunststofftür mit Lichtausschnitt.
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Dachform: Satteldach. • Dachkonstruktion: Holzkonstruktion mit Pfetten und Sparren aus Holz • Dacheindeckung: Betondachsteine. • Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre überwiegend aus Metall.

Elektroinstallation:	teilweise erneuert, insgesamt durchschnittliche Ausstattung, ohne besondere Komfortmerkmale.
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr 2010) mit Heizkörpern in den Wohnräumen. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss.
Lüftung:	Natürliche Lüftung über Fensteröffnungen; keine mechanische oder kontrollierte Lüftungsanlage vorhanden.
Warmwasserversorgung:	Über elektrische Durchlauferhitzer.
Bodenbeläge:	Fliesen und Laminat in den überwiegend ausgebauten Räumen; teilweise unvollständig ausgeführte Übergänge und Bodenanschlüsse.
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich und Fliesen im Badbereich; einzelne Räume mit unvollständigen Wandbekleidungen oder offenen Installationsbereichen.
Deckenbekleidungen:	Putzoberflächen, teilweise abgehängte Konstruktionen; einzelne Bereiche mit sichtbaren Unregelmäßigkeiten oder provisorischen Ausführungen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach), Baujahr 2014.
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt.• Zimmertüren: Kunststoffbeschichtete Holztüren in Holzzargen, unterschiedliche Ausführungsqualität.
sanitäre Installation:	Badezimmer im Erdgeschoss mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; optisch modernisiert, handwerklich teilweise unvollständig ausgeführt (z. B. Fugen- und Anschlussbereiche).
besondere Einrichtungen:	Keine
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist unregelmäßig und teilweise unzweckmäßig. Raumzuschnitte und Erschließung entsprechen nicht dem heutigen Standard.
Bauschäden und Baumängel:	<p>Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden trotz begonnener Sanierungsarbeiten erhebliche Baumängel, Bauschäden und Fertigstellungsdefizite festgestellt. Diese betreffen insbesondere die Außenhülle, den Keller- und Sockelbereich sowie tragende Bauteile.</p> <ul style="list-style-type: none">• Fassadenbereiche teilweise offenliegend mit unvollständiger Holz- bzw. Fachwerkverkleidung, witterungsbedingten Schäden, Feuchteinwirkung und Bewuchs.• Sockel- und Kellerwände mit Feuchtigkeitseinwirkung; fehlende oder schadhafte Außenabdichtung.• Kellerdecke mit Feuchtigkeitsspuren und Holzschäden, insbesondere im Bereich der Balkenköpfe. Infolge der Schäden ist eine teilweise Absenkung der darüberliegenden Geschossdecke feststellbar; sowohl der Keller- als auch der darüberliegende Raum sind derzeit nur eingeschränkt nutzbar.• Innentreppe zwischen Erd- und Obergeschoss unvollständig ohne Geländer (Absturzgefahr).

- Rückwärtiger Hofbereich verwahrlost, mit Bauschutt, losem Baumaterial und Bewuchs; Außenanlagen insgesamt unvollständig und instandsetzungsbedürftig.
- Fehlende oder beschädigte Außenanlagen (Zugangstreppe, Geländer, Einfriedung, Gartenmauer); Vorgartenbereich verwildert, Treppenstufen uneben und schadhaft.

Für die Beseitigung der vorgenannten Mängel und fehlenden Bauleistungen wird ein pauschaler Betrag von **50.000 €** angesetzt. Dieser wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Hinweis:

Eine vollständige Erfassung sämtlicher Mängel konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht gewährleistet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass darüber hinaus weitere, insbesondere verdeckte oder bauphysikalische Mängel vorliegen. Eine vertiefte technische oder statische Untersuchung war nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Besonnung und Belichtung:	Durchschnittlich, der Gebäudeausrichtung und Bebauung entsprechend.
Besondere Bauteile:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt einfachen bis mäßigen Bau- und Ausstattungszustand. Teilbereiche wurden modernisiert, die Sanierungsarbeiten jedoch nicht fertiggestellt. Es bestehen deutliche bauliche Mängel, Instandsetzungs- und Fertigstellungsdefizite in tragenden Bauteilen, Ausbaugewerken sowie an der Gebäudehülle. Der allgemeine Instandhaltungsrückstand ist erheblich.
Außenanlagen:	Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) sind bis zum öffentlichen Netz geführt. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem unfertigen und instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Zuwegung zum Gebäude ist uneben, teilweise schadhaft und ohne Geländer ausgebildet. Die vordere Gartenmauer weist Risse und Abplatzungen auf; der Vorgartenbereich ist stark bewachsen und ungepflegt. Die rückwärtige Hoffläche ist überwiegend mit losem Baumaterial, Paletten und Erdflächen belegt. Befestigte Wegeflächen oder eine geordnete Grundstücksentwässerung sind nicht erkennbar. Eine gärtnerische Gestaltung, Einfriedung oder befestigte Stellfläche ist nicht vorhanden. Die Regenentwässerung erfolgt über einfach ausgeführte Fallrohre mit oberirdischer Ableitung in das angrenzende Gelände.

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. **143.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Hombacher Straße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Halft	10354	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Halft	22	105

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

143.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

ermittelt.