

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](http://www.vn-immowert.de)  
eMail: [info@vn-immowert.de](mailto:info@vn-immowert.de)

Datum: 28.11.2025  
Mein Zeichen: 368/2025  
Az.: 42 K 54/25

## **Exposé zum G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in**  
**53783 Eitorf, Leienbergstraße 27, 29**



im Zwangsversteigerungsverfahren  
beim Amtsgericht Siegburg Az: 42 K 54/25

## Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Zweifamilienhaus in Hanglage mit zwei integrierten Garagen im Untergeschoss.
Objektadresse:	<p>Leienbergstraße 27, 29, 53783 Eitorf</p> <p>In der amtlichen Liegenschaftskarte (TIM-online / ALKIS) ist das bestehende Gebäude mit den Hausnummern 27 und 29 bezeichnet. Die Katasterdarstellung folgt der historischen Adressierung der früher vorhandenen Gebäudeteile.</p> <p>Die Hausnummer 27 bezeichnet das heute bestehende Wohngebäude. Die Hausnummer 29 war dem ehemals vorhandenen, inzwischen vollständig zurückgebauten Anbau (Werkstatt/Büro) zugeordnet.</p> <p>Das heutige Bestandsgebäude erstreckt sich in seiner Grundfläche über die Bereiche, die in der Katasterkarte mit den Hausnummern 27 und 29 dargestellt sind. Eine bauliche Trennung besteht nicht.</p> <p>In der Örtlichkeit ist ausschließlich die Hausnummer 27 am Gebäude angebracht; die Hausnummer 29 wird im tatsächlichen Gebrauch nicht mehr verwendet.</p> <p>Für die Verkehrswertermittlung ist daher das gesamte Bestandsgebäude in seiner heutigen Ausdehnung maßgeblich, unabhängig von der historischen Hausnummernzuordnung. Die Angabe der Hausnummer 29 im Kataster dient lediglich der Dokumentation der früheren Nutzung und Adressierung.</p>
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eitorf, Blatt 4145, lfd. Nr. 10
Katasterangaben:	Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstück 192 (372 m <sup>2</sup> )
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Ortsteil Eitorf. Die Lage ist geprägt durch Wohn und Gewerbeimmobilien.
Beurteilung der Lage:	Mittlere Wohnlage
Straßenart:	Anliegerstraße, Tempo-30-Zone.
Straßenausbau:	Asphaltiert, endgültig ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss in der öffentlichen Straße; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>Es wird von einem ortsüblichen und tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen zur Tragfähigkeit oder zum Grundwasserstand liegen nicht vor und wurden im Rahmen der Bewertung nicht durchgeführt.</p> <p>Aus der Topografie resultierende übliche Feuchte- und Beanspruchungserscheinungen im hangseitigen Sockelbereich können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden; konkrete Auffälligkeiten waren im Rahmen der Außenbesichtigung jedoch nicht feststellbar.</p> <p>Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei</p>

von unterirdischen baulichen Anlagen oder sonstigen Einbauten ist. Die Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Derzeitige Nutzung:

Laut Auskunft der Meldebehörde sind im Bewertungsobjekt insgesamt vier Personen gemeldet.

Konkrete Mietverträge oder Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen lagen dem Gutachter nicht vor. Eine Überprüfung von Mietzahlungen, Miethöhen oder vertraglichen Vereinbarungen war daher nicht möglich.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung sowie der baulichen Gegebenheiten ist von zwei getrennten Wohneinheiten auszugehen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; eine abschließende Prüfung des tatsächlichen Wohnungszuschnitts konnte daher nicht vorgenommen werden.

Die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erfolgt auf Grundlage marktüblicher Mieten für eine übliche, voll vermietete Nutzung, um den objekttypischen Ertrag gemäß § 6 und §§ 17–20 ImmoWertV abzubilden. Auf mögliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der im Gutachten unterstellten Nutzung wird hingewiesen.

abgabenrechtlicher Zustand:

**Erschließungs- Straßenbaubeiträge:**

Das Bewertungsgrundstück wird über die öffentliche Straße „Leienbergstraße“ erschlossen. Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 24.10.2025 gilt die Erschließungsanlage als endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen.

Im Jahr 2022 wurde eine Straßenausbaumaßnahme gemäß § 8 KAG NRW durchgeführt. Diese Maßnahme ist noch nicht abgerechnet. Gemäß der „Förderrichtlinie Straßenausbaubeiträge“ übernimmt das Land Nordrhein-Westfalen die kommunalen Straßenbaubeiträge zu 100 %, sodass nicht mit einer Belastung der Anlieger zu rechnen ist.

**Kanalanschlussbeiträge:**

Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 16.10.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Eitorf, Flur 33, Flurstück 192 erhoben und beglichen. Das Grundstück ist damit als abgegolten anzusehen.

**Hinweis:**

Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine weiteren öffentlich-rechtlichen Abgaben oder Anschlussbeiträge für die bereits hergestellten Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen zu entrichten sind.

Unabhängig davon können künftige kommunale Maßnahmen (z. B. erneute Straßenausbaumaßnahmen, Kanalmodernisierungen oder sonstige infrastrukturelle Maßnahmen) nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu weiteren Beiträgen führen. Eine rechtliche Prüfung möglicher zukünftiger Beitragspflichten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde vom 30.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Bewertungsgrundstück Flur 33, Flurstück 192 sind gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 03.12.2025 folgende Baulasten eingetragen:
1. Sicherung der Abstandsfläche (Baulast-Nr. 19206/1988),
  2. Sicherung der Abstandsfläche (Baulast-Nr. 19207/1988),
  3. Bauwich (Baulast-Nr. 19024/2018; Fortschreibung einer früheren Baulast).
- Die Baulasten dienen ausschließlich der Sicherung erforderlicher Abstandsflächen zugunsten der benachbarten Grundstücke. Die bestehende Bebauung hält diese Abstandsflächen ein; die Baulasten führen daher zu keiner Einschränkung der bestehenden Nutzung.
- Eine weitergehende Einschränkung der Bebaubarkeit über die aufgrund der Topografie und des Grundstückszuschnitts bereits bestehenden Grenzen hinaus ergibt sich nicht. Ein werterheblicher Einfluss auf den Verkehrswert besteht nicht.
- Denkmalschutz: Aufgrund der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
- Wohnungsbindung: Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.10.2025 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine Eintragung gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).
- Gebäudeart: Aus den vorliegenden Bauakten ergibt sich, dass auf dem Grundstück ursprünglich ein Wohn- und Geschäftshaus bestand, zu dem neben dem heutigen Wohngebäude auch ein gewerblich genutzter Anbau (Werkstatt/Büro, Hausnummer 29) gehörte. Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass dieser frühere Anbau nicht mehr als Gebäudeteil vorhanden ist. Im seitlichen Grundstücksbereich sind jedoch deutliche Rückbauspuren erkennbar, darunter Reste einer ehemaligen Stützmauer, Fundamentfragmente, eine ältere, nicht mehr intakte Außentreppe sowie unbefestigte und unregulierte Bodenflächen. In den eingesehenen Unterlagen fanden sich keine Nachweise über eine bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungsänderung, den Rückbau des Anbaus oder eine aktualisierte Bauzustandsbeschreibung.
- Mangels entsprechender behördlicher Nachweise kann nicht beurteilt werden, ob der Rückbau bauordnungsrechtlich genehmigt wurde oder ob der derzeitige Gebäudebestand dem genehmigten Zustand entspricht.
- Die Bewertung erfolgt daher ausschließlich nach dem aktuell vorhandenen baulichen Zustand, also nach dem heute vorhandenen freistehenden Wohngebäude (Zweifamilienhaus). Diese Vorgehensweise entspricht § 6 und § 15 ImmoWertV, wonach die tatsächlichen Verhältnisse am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen sind.
- Eventuelle Abweichungen zwischen dem genehmigten und dem tatsächlichen Bestand können wertrelevant sein. Eine rechtliche Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des heutigen Gebäudebestandes ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und wird nicht zugesichert.

Baujahr:	Aus den eingesehenen Unterlagen ergibt sich, dass das heute vorhandene Wohngebäude im Jahr 1973 errichtet wurde. Eine bauordnungsrechtliche Schlussabnahme ist für Juni 1974 dokumentiert. Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1973 als maßgeblich angesetzt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	<p>Das Gebäude zeigt ein heterogenes Fassadenbild, das aus verschiedenen, bauzeittypischen Materialien besteht. Die straßenseitige Fassade ist im Bereich des Untergeschosses mit einer Klinkerfassade ausgeführt, während die Obergeschosse überwiegend verputzt und gestrichen sind. Die Giebelflächen sind sowohl straßen- als auch rückseitig mit einer Schieferverkleidung versehen.</p> <p>Auf der nordöstlichen Gebäudeseite befindet sich der Bereich des früheren Anbaus (ehemals Haus Nr. 29), der zurückgebaut wurde. Infolgedessen zeigt die Fassade dort fehlende bzw. nicht geschlossene Putz- und Anschlussflächen, teils provisorisch abgedeckte Wandbereiche sowie Rückstände der ehemaligen Bebauung (u. a. Fundamentreste, alte Treppenanlage, unbefestigte Freiflächen).</p> <p>Rückseitig wird das Gebäude durch das ansteigende Gelände des Hangs teilweise verdeckt. Von der Straßenseite aus ist das Gebäude vollständig einsehbar; sichtbar sind alters- und witterungsübliche Gebrauchsspuren, jedoch keine erheblichen, akut erkennbaren strukturellen Schäden.</p> <p>Insgesamt ergeben sich aufgrund der Mischung aus verputzten Fassadenflächen, Schieferverkleidungen und der teilweisen Klinkerausführung sowie des nicht vollständig hergerichteten Abrissbereichs uneinheitliche Fassadenzustände.</p>

## Raumaufteilung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der unvollständigen Bauunterlagen konnte die tatsächliche Raumaufteilung nicht verifiziert werden.

Für das Obergeschoss liegt ein geprüfter Grundriss mit Baugenehmigungsvermerk vom 03.10.1988 vor. Auf dieser Grundlage wird die Raumaufteilung der oberen Wohnung beschrieben.

Für das Erdgeschoss liegen keine Grundrisse vor. Es wird unterstellt, dass dort eine weitere Wohnung mit einer ähnlich strukturierten, wohnungsüblichen Raumaufteilung vorhanden ist. Diese Annahme erfolgt ausschließlich zur Durchführung der Wertermittlung und stellt keine Feststellung des tatsächlichen baulichen Bestandes dar.

Im Untergeschoss befinden sich straßenseitig zwei integrierte Garagen. Weitere Kellerräume oder Nebenflächen konnten mangels Innenbesichtigung und fehlender Unterlagen nicht festgestellt werden; deren Vorhandensein wird weder vorausgesetzt noch ausgeschlossen.

Raumaufteilung Obergeschoss:

Die Wohnräume des Obergeschosses ergeben sich aus dem vorliegenden Grundrissplan.

Die ehemals im Plan dargestellte Nutzfläche „Dachdeckerwerkstatt / Büro“ gehörte zum mittlerweile zurückgebauten Anbau (ehem. Haus Nr. 29) und ist im heutigen Bestand nicht mehr vorhanden.

Die tatsächliche Raumaufteilung des verbleibenden Wohnraums im Obergeschoss stellt sich laut Plan daher wie folgt dar:

- Diele
- Küche

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Spind / Abstellraum
- Bad

Straßenseitig besteht ein Balkon.

Erdgeschoss (Unterstellung mangels Innenbesichtigung und fehlender Pläne):

Für das Erdgeschoss liegen weder Grundrisse noch eine Innenbesichtigung vor, sodass der tatsächliche Wohnungszuschnitt nicht überprüft werden konnte.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der erkennbaren Nutzung wird unterstellt, dass sich im Erdgeschoss eine weitere Wohnung mit üblicher, wohnungsähnlicher Raumstruktur befindet. Es wird daher angenommen, dass folgende Räume vorhanden sind:

- Wohnraum
- Schlafräume
- Küche
- Bad
- Diele / Flur

Diese Annahme erfolgt ausschließlich zur Durchführung der Wertermittlung gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV und stellt keine Feststellung des tatsächlichen Bestands dar.

Untergeschoss:

Straßenseitig sind zwei integrierte Garagen vorhanden.

Weitere Kellerräume oder Nebenflächen konnten mangels Innenbesichtigung und fehlender Bauunterlagen nicht festgestellt werden.

Deren Vorhandensein wird weder vorausgesetzt noch ausgeschlossen.

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Zugang zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über eine Außentreppe mit Betonstufen, Podest und teilweise Stahlgeländer. Angaben zu einer möglichen Innentreppe im Gebäude sind mangels Innenbesichtigung nicht möglich.
Hauseingang(sbereich):	<u>Eingangstüren:</u> Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt.
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachkonstruktion: Holzdach mit Pfetten- und Sparrenkonstruktion</li> <li>• Dachform: Satteldach</li> <li>• Dacheindeckung: Betondachsteine</li> <li>• Dachgeschoss: nicht ausgebaut; nur von außen beurteilbar</li> </ul>
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Heizung:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Lüftung:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Wandbekleidungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Deckenbekleidungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Fenster:	EG-OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung DG: Alufenster mit Isolierverglasung Alter der Fenster nicht feststellbar
Türen:	Eingangstüren: Kunststofftüren mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> keine Angabe möglich Garagen im Untergeschoss 2 Stahlschwingtore
sanitäre Installation:	Laut genehmigtem Grundrissplan (OG) Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken vorhanden. Weitere Angaben nicht möglich.
besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich
Grundrissgestaltung:	Laut vorliegendem Grundriss zweckmäßig.
Bauschäden und Baumängel:	Ausschließlich äußerlich erkennbar <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unfertige Fassadenbereiche infolge des Rückbaus des früheren Anbaus (Haus Nr. 29)</li> <li>• fehlender Oberputz</li> <li>• offene bzw. ungeschützte Wandanschlüsse</li> <li>• provisorische Abdeckungen</li> <li>• Rückstände der früheren Bebauung (Fundamentreste, alte Treppenteile, Mauerwerksreste)</li> <li>• unebene und unbefestigte Geländeoberfläche im Abrissbereich</li> <li>• alters- und witterungsbedingte Fassadenspuren</li> <li>• hangseitiger Sockelbereich potenziell feuchtegefährdet (keine konkreten Schäden sichtbar)</li> </ul> <p>Für die Beseitigung der vorgenannten Mängel wird ein pauschaler Betrag von <b>10.000 €</b> angesetzt. Dieser wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.</p>
<b>Hinweis:</b>	Da nur eine Außenbesichtigung des Objektes möglich war, können keine detaillierten Angaben zur Ausstattung aufgeführt werden.
Besonnung und Belichtung:	ohne Auffälligkeiten; im Rahmen der Hanglage üblich
Besondere Bauteile:	Außentreppe, Eingangspodest (mangels Innenbesichtigung keine weiteren Angaben)  keine Angabe möglich
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich nach äußerem Eindruck in einem

dem Baujahr entsprechenden, teilweise Instandsetzungsbedürftigen Zustand.  
Modernisierungen sind nicht durchgängig feststellbar.  
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der technische und ausstattungsmäßige Zustand der Innenräume nicht beurteilt werden.

## Außenanlagen

Erschließung und Zugang:  
Zugang über die Leienbergstraße; Hauseingang über Außentreppe.

Garagenvorbereich:  
Vor den zwei integrierten Garagen befindet sich eine befestigte Fläche aus Betonsteinpflaster in altersentsprechendem Zustand.

Terrassenbereich (rückwärtig EG):  
Rückwärtig befindet sich eine befestigte Terrasse aus Betonplatten, die der EG-Wohnung zuzuordnen ist.  
Zum ansteigenden Hang sowie zur seitlich verlaufenden öffentlichen Treppe besteht eine einfache Einfriedung bzw. Sichtabgrenzung durch einen Holzlattenzaun.

Rückwärtige Hangfläche:  
Direkt hinter der Terrasse steigt das Gelände deutlich an (Hanglage); die Fläche ist überwiegend unbefestigt und bewachsen.

Abrissbereich (ehem. Haus Nr. 29):  
Auf der nordöstlichen Seite befindet sich der Bereich des zurückgebauten Anbaus.  
Die Fläche weist unbefestigtes Gelände, Fundament- und Treppenreste sowie sichtbar unvollständige Fassadenanschlüsse auf.

Einfriedungen und Vegetation:  
Teilweise einfache Einfriedungen; rückwärtiger Hang mit üblicher Vegetation.  
Weitere Außenanlagen sind nicht vorhanden.

**Verkehrswert**

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **268.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Leienbergstraße 26, 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eitorf	4145	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eitorf	33	192

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 auf

**rd. 268.000 €**

**(in Worten: zweihundertachtundsechzigtausend Euro)**

ermittelt.