narres
IMMOBILIENBEWERTUNG
Verena Narres, Zum Höhenstein 29a, 53783 Eitorf

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: 28.10.2025
Mein Zeichen: 365/2025
Az.: [redacted]

Exposé zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

Dreifamilienhaus mit einer Garage bebaute Grundstück in

53783 Eitorf, Johann-Honrath-Str, 13



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 42 K 34/25

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Dreifamilienhaus mit angebauter Garage
Objektadresse:	Johann-Honrath-Straße 13, 53783 Eitorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Merten, Blatt 10077, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Merten, Flur 24, Flurstück 303 (621 m²)
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Harmonie. Der Ortsteil ist geprägt durch Wohnimmobilien.
Beurteilung der Lage:	Dorflage
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Asphaltiert, endgültig ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss in der öffentlichen Straße; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Garage;
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:	Laut Auskunft der Meldebehörde sind im Bewertungsobjekt insgesamt zehn Personen mit identischem Familiennamen gemeldet, darunter auch der Eigentümer. Hieraus ist zu schließen, dass das Objekt teilweise eigengenutzt und im Übrigen vermutlich von Angehörigen oder nahestehenden Personen bewohnt wird. Konkrete Mietverträge oder Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen lagen der Gutachterin nicht vor. Eine Überprüfung von Mietzahlungen oder Miethöhen war nicht möglich. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und der baulichen Gegebenheiten ist grundsätzlich von drei Wohneinheiten auszugehen. Die Wertermittlung im Ertragswertverfahren erfolgt unter der Annahme marktüblicher Mieten für eine übliche, voll vermietete Nutzung, um den objekttypischen Ertrag abzubilden. Auf mögliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der im Gutachten unterstellten Nutzung wird hingewiesen.
abgabenrechtlicher Zustand:	**Erschließungs- Straßenbaubeiträge:**

	Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 18.09.2025 wird vorbezeichnete Grundstück durch die öffentliche Str „Johann-Honrath-straße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist bereits endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind. **Kanalanschlussbeiträge:** Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 29.08.2025 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Merten, Flur 24, Flurstück 303 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 06.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 08.09.2025 Bauaufsichtsamt sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nein
Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 25.08.2025 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine Eintragung gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).
Gebäudeart:	Laut vorliegender Bauakte ist das Gebäude als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Nach dem derzeitigen baulichen und nutzungstechnischen Zustand wird das Objekt jedoch als Dreifamilienhaus mit drei in sich abgeschlossenen Wohneinheiten genutzt. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind über einen gemeinsamen Hauseingang mit innenliegendem Treppenhaus erschlossen. Die Wohnung im Untergeschoss (Souterrain) über einen separaten Außenzugang. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung als Dreifamilienhaus im Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 ff. ImmoWertV. Das Gebäue ist zweigeschossig (Erd- und Obergeschoss), verfügt über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie einen teilunterkellerten Bereich, der teilweise als Souterrainwohnung ausgebaut ist.
Baujahr:	2009
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:	verputzt, gestrichen

Raumaufteilung

Souterrain/Kellergeschoss:
Souterrainwohnung mit Windfang, Wohn- und Essraum, Küche, Bad und Schlafzimmer;
Zusätzlich zwei Kellerräume (davon einer mit Heizungsanlage) sowie Hausanschlussraum;

Erdgeschoss:
Diele, Badezimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zum Balkon;

Obergeschoss:
Diele, Badezimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zum Balkon;

Laut Schnittzeichnung ist das Dachgeschoss als Speicher ohne Nutzung ausgebildet;

Konstruktionsart:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Betonaußentreppe zum rückwärtigen Grundstücksbereich, u.a. Zugang zur Souterrainwohnung und zum Gartenbereich Zugang zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über zwei Betonstufen mit Podest mit Stahlgeländer Zusätzlich Außentreppe aus Betonfertigteilstufen zum Kellereingang Die Innentreppe ist vermutlich als Stahlbetontreppe mit Belag ausgeführt; eine genaue Feststellung war aufgrund der nur von außen möglichen Besichtigung nicht möglich.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren: UG und EG-Kunststofftüren mit Lichtausschnitt Eingangstüre Keller: Kunststofftüre
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach, Bretterbinder, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: Betondachsteine
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:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstüre EG: Kunststofftüre mit Lichtausschnitt Eingangstüre UG: Kunststofftüre mit Lichtausschnitt Zimmertüren: keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
sanitäre Installation:	UG: Lt. Grundriss aus der Bauakte Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB und Waschmaschinenanschluss, keine weitere Angabe möglich – nur Außenbesichtigung EG: Lt. Grundriss aus der Bauakte Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB und Waschmaschinenanschluss, keine weitere Angabe möglich – nur Außenbesichtigung DG: Lt. Grundriss aus der Bauakte Bad mit Wanne, Dusche, WC und WB und Waschmaschinenanschluss, keine weitere Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Grundrissgestaltung:	Lt. Grundrissen zweckmäßig
Hinweis:	Da nur eine Außenbesichtigung des Objektes möglich war, können keine detaillierten Angaben zur Ausstattung aufgeführt werden.
Besonnung und Belichtung:	nach dem äußeren Anschein gut
Besondere Bauteile:	Außentreppen Keine weitere Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich – nur Außenbesichtigung
Bauschäden und Baumängel:	Bei der Außenbesichtigung waren folgende Mängel feststellbar: – Riss in der Putzschicht im Bereich des Balkons der Souterrainwohnung, – defekte bzw. undichte Dachrinnen am Hauptgebäude und an der Garage, – beschädigte Kunststoff-Eingangstür. Weitere Angaben zum baulichen und technischen Zustand, insbesondere zu möglichen Feuchtigkeitserscheinungen, zum

36

	Ausbauzustand der Innenräume oder zu sonstigen Baumäng waren aufgrund der nur von außen möglichen Besichtigung r möglich. Mögliche verdeckte Baumängel, Unterhaltungsrückstände oder Abweichungen von den Bauunterlagen werden durch einen Sicherheitsabschlag im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Nach dem äußeren Anschein befindet sich das Gebäude in einem insgesamt durchschnittlichen Allgemeinzustand. Eine weitergehende Beurteilung des baulichen Zustandes war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.
Außenanlagen	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung/Zufahrt, 2 STP-Pflaster, Rasenfläche, mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, gärtnerisch gestaltet;

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. **615.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Johann-Honrath-Straße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Merten	10077	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Merten	24	303

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 mit rd.

615.000 €

in Worten: sechshundertfünfzehntausend Euro

ermittelt.