

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)

Zum Höhenstein 29a
53783 Eitorf

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

Datum: 28.08.2024
Mein Zeichen: 330/2024
Az.: 042 K 175/23

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
Giesenbachweg 38a, 53783 Eitorf**



im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg Az: 042 K 175/23

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Fertighaus) ca. 210 m ² Wohnfläche.
Objektadresse:	Giesenbachweg 38a 53783 Eitorf
Flur/Flurstück/Größe:	Flur 15, Flurstück 175 (742 m ²)
Katasterangaben:	Gemarkung Linkenbach, Flur 15, Flurstück 175 (742 m ²)
Lage:	Das zu bewertende Objekt befindet sich Ortsteil Mühleip der Gemeinde Eitorf.
Beurteilung der Lage:	Dorflage
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut, Giesenbachweg asphaltiert, Abzweigung vom Giesbachenweg über Gemeindeweg zum Objekt Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss in der öffentlichen Straße; Telefonanschluss
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:	Das EG und DG ist eigengenutzt. Die Wohnräume im Kellergeschoss sind vermietet.
Erschließungsbeitrag:	<p>Erschließungs- Straßenbaubeiträge: Laut Auskunft der Gemeinde Eitorf vom 21.05.2024 wird das vorbezeichnete Grundstück durch die öffentliche Straße „Giesenbachweg“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ist bereits endgültig hergestellt, sodass Erschließungsbeiträge nicht mehr zu zahlen sind. Baumaßnahmen, die eine Pflicht zu Straßenbaubeiträgen nach § 8 KAG hervorrufen, sind derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Kanalanschlussbeiträge: Lt. Auskunft der Gemeindewerke Eitorf vom 24.05.2024 sind die Kanalanschlussbeiträge für das Grundstück Gemarkung Linkenbach, Flur 15, Flurstück 175 erhoben und beglichen. Das Grundstück ist damit als abgegolten anzusehen.</p> <p>Hinweis: Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und</p>

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.

Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 21.05.2024 Bauaufsichtsamt sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Nein
Wohnungsbindung:	Gemäß Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 21.05.2024 besteht beim Rhein-Sieg-Kreis keine Eintragung gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen).
Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Fertighaus Streif) freistehend, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert, tlw. Keller, tlw. Wohnraum
Baujahr:	um 1970
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. aufgesetztes Fachwerk, Giebel mit Holzverschalung

Raumaufteilung:

Kellergeschoss lt. Bauakte:

2 Zimmer, Bad, Flur, Heizungsraum, Keller

Erdgeschoss:

Flur, Duschbad mit WC, 2 Zimmer, Küche, Wohn-/Essbereich mit Ausgang zur rückwärtigen Terrasse;

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 3 Zimmer

Konstruktionsart:	KG: massiv EG: Fertighaus, STREIF Komforthaus 130/2
Umfassungswände:	UG: Mauerwerk; EG/DG: Holzfachwerk mit Gipskartonplatten
Innenwände:	UG: Kalksandstein EG/DG: Holzfachwerk mit Gipskartonplatten EG lt. Information im Ortstermin ca. 2013 erneuert
Geschossdecken:	Über KG: Bimsbetonhohlbackendecke Über EG: Holzbalkendecke
Treppen:	Außentreppe zum Eingang: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag Innentreppe zum DG: Holztreppe Treppe zum KG verschlossen
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, erneuert um 2013
Heizung:	Ölheizung, Bauj. 1987, Heizkörper neu in 2013
Lüftung:	Fensterlüftung, keine besonderen Lüftungsanlagen
Warmwasserversorgung:	zentral
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, Raufaser gestrichen,
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen
Fenster:	Kunststoff 2-Fachverglasung neu in 2014
Türen:	<u>Eingangstüre:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt neu in 2013 <u>Zimmertüren:</u> Holztüren in Holzzargen neu in 2013
sanitäre Installation:	EG: Bad mit Dusche, WC, WB erneuert in 2013 OG: Bad mit Wanne, WC, Bidet, WB aus 2017; KG: lt. Information im Ortstermin Behinderten gerecht saniert in 2017 (Keine Inaugenscheinnahe des Kellergeschosses)
besondere Einrichtungen:	keine

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Unterhaltungsrückstände:	<ul style="list-style-type: none"> • Putzschäden außen • Tlw. Dachrinne defekt • Dachuntersichten, Giebel, Terrasse tlw. schadhaft • Fliesenbelag Außentreppe schadhaft • Fensterbank KG fehlend • Untersichten Fenster zur Terrasse nicht komplett fertiggestellt • Ehemalige Fensteröffnung im EG zur Terrasse hin nicht beigeputzt; • Tlw. fehlende Innenfensterbänke • Tlw. schadhafter Bodenbelag • Tlw. fehlende Abschlussleisten Decken • Tlw. fehlende Tapete • Tlw. fehlende Verkleidung der Elektroleitungen • Tlw. Rigipsplatten Decke, fehlende Deckenbekleidung • Heizungsanlage überaltert <p>Für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände werden in dieser Wertermittlung pauschal geschätzte Kosten von 35.000 EUR wertmindernd in Ansatz gebracht.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Bei der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem renovierungsbedürftigem Allgemeinzustand.
Außenanlagen:	Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung/Zufahrt Pflaster, Rasenfläche, mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

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. **285.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **269.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 53783 Eitorf, Giesenbachweg 38a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linkenbah	225	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linkenbach	15	175

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2024 mit rd.

285.000 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.