

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus
Landgraben XX, 53347 Alfter



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Alter, Landgraben XX
- 223 K 52/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

Auftrag vom : 08.10.2025, eingegangen am 29.10.2025
Ortstermin am : 06.01.2026
Wertermittlungsstichtag : 06.01.2026
Qualitätsstichtag : 06.01.2026

Verkehrswert¹ (ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte) : **EUR 384.000,-**

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	12
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	13
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	14
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Alfter, Flur 16, Flurstück 986	16
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Sachwertverfahren	16
5.3	Ertragswertverfahren	16
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	18
7	Literatur / Unterlagen	21
8	Anlagenverzeichnis	22

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 08.10.2025 vom

Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Alfter, Blatt 10305
eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Alfter, Flur 16, Flurstück 986, Gebäude- und Freifläche:
"Landgraben XX" in der Größe von 495 m²

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Dienstag, den 06.01.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen. Der Eigentümer wurde schriftlich über die Nachteile, die mit
einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Vater des Eigentümers, Wohnungsberechtigter (Abt. II, lfd. Nr. 3).

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden
Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktions-
prüfungen wurden nicht durchgeführt. Eine Besichtigung der Gebäude von
innen sowie der rückwärtigen Außenanlagen wurde von dem Anwesenden
ausdrücklich untersagt und war daher nicht möglich. Das Gutachten ist
daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den
baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisspläne wurden dem von außen erkennbaren Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Nutzer sind zum Wertermittlungsstichtag der Eigentümer und dessen Vater (als Wohnungsberechtigter) sowie vermutlich die zwei Geschwister des Eigentümers.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde	: 53347 Alfter Landgraben XX
Amtsgericht	: Bonn
Grundbuch von	: Alfter, Blatt 10305, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Alfter
Flur	: 16
Flurstück	: 986
Größe	: 495 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II des Grundbuches^{1,2} : lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für...
Bezug: Bewilligung vom 01.06.2021 (UR-Nr. 720/2021 P, Notar Dr. Hanns-Jakob Pützer, Bonn). Eingetragen am 20.05.2022.

lfd. Nr. 4: Auf die Lebenszeit befristete Auflassungsvormerkung für...
Bezug: Bewilligung vom 01.06.2021 (UR-Nr. 720/2021 P, Notar Dr. Hanns-Jakob Pützer, Bonn). Eingetragen am 20.05.2022.

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 07.11.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Alfter, an der Straße "Landgraben", ca. 500 m vom Ortskern von Alfter entfernt. Die Straße "Landgraben" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Gemeinde Alfter hat einschließlich aller Stadtteile ca. 23.700 **Einwohner**. Der Kernort Alfter selbst hat ca. 8.700 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum der Stadt Bonn, in ca. 7 km Entfernung, vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** sind Kindergärten und Grundschulen am Ort vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine konfessionelle Gesamtschule und ein Gymnasium im Gemeindegebiet von Alfter besucht werden.

¹ Grundbuch von Alfter, Blatt 10305, letzte Änderung 01.08.2025, Abdruck vom 01.08.2025

² Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II, lfd. Nrn. 3 und 4 werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Alfter - Oedekoven, in ca. 2,5 km Entfernung. Die **Verwaltung** des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich in Siegburg in ca. 20 km Entfernung.

Die **Verkehrsanbindung** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Autobahnkreuz "Bonn - Nord" ist ca. 6,5 km entfernt. Von hier aus kann die Bundesautobahn 565 befahren werden, die die Verbindung von Bonn nach Meckenheim bzw. zur Bundesautobahn 61 darstellt. Ferner kann die Bundesautobahn 555 befahren werden, die die Verbindung von Bonn nach Köln darstellt.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung vorhanden. Ein Bahnhof der Stadtbahnstrecke Köln - Bonn befindet sich in Alfter, in ca. 1,5 km Entfernung. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn - Meckenheim - Rheinbach - Euskirchen befindet sich in Alfter-Impekoven, in ca. 3,5 km Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 495 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Nordwesten mit einer Breite von ca. 11,5 m an die Straße "Landgraben", über die die **Zuwegung** erfolgt. Das zu bewertende Grundstück ist im Mittel ca. 44 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist leicht geneigt.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz vom 28.11.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW¹ nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es liegen der Behörde auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 28.11.2025, liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (**Bebauung**) bebaut.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom-, Gas-³ und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Gemeinde Alfter vom 13.11.2025 so dar, dass die Erschließungsanlage "Landgraben" als endgültig hergestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind gemäß Bescheinigung der e-regio GmbH & Co.KG vom 01.12.2025 ebenfalls abgegolten. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

¹ Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen

² Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)

³ gemäß Auskunft der e-regio GmbH & Co.KG vom 24.02.2026

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein **Bebauungsplan** vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem z.T. einseitig angebauten bzw. grenzständigen Einfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus besteht aus einem Vorderhaus und einem Hinterhaus. Gemäß den baubehördlichen Unterlagen und den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermins ist das Vorderhaus vollunterkellert, zweigeschossig, mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Das Hinterhaus ist teilunterkellert, eingeschossig mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Einfamilienhaus ca. im Jahre 1904² (**Baujahr**) fertiggestellt. *In den baubehördlichen Unterlagen ist der Ausbau des Hinterhaus-Dachgeschosses mit der vorliegenden Dachgaube nicht verzeichnet. Ebenso ist die, aus Luftbild und Flurkarte erkennbare, Erweiterung des Hinterhauses als Verbindungstrakt zum Vorderhaus in den baubehördlichen Unterlagen nicht verzeichnet. Hierfür ist demnach bisher keine baubehördliche Genehmigung beantragt worden. Die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.*

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

² Anmeldung zur Schlussabnahme vom 24.07.1904

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den von außen erkennbaren Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

- Fundamente : massiv
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : Ziegelsteinfassade
- Decken : vermutlich z.T. Massivdecken, z.T. Holzbalkendecken
- Treppen : vermutlich Betontreppe zum Kellergeschoss, Holztreppe zu den oberen Geschossen
- Dach : versetztes Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornsteine : ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet

Ausbau

- Installation : vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren
- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss : Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Dusche oder Badewanne, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Dachgeschoss ¹ (Anbau)	: Bad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Dusche oder Badewanne, vermutlich Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen. Vermutlich durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser-versorgung	: vermutlich dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
Fußböden	: vermutlich z.T. gefliest, z.T. Laminatbodenbelag, z.T. Kunststoffbodenbelag im Kellergeschoss vermutlich Betonboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. gefliest, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster im Kellergeschoss Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: vermutlich Hauseingangstür als Holztür mit Glasfüllung Innentüren als Holztüren in Holzzargen

¹ Anmerkung: In der Bewilligungserklärung zu dem Wohnungsrecht ist beschrieben, dass das Erdgeschoss-Bad zur alleinigen Nutzung des Wohnungsberechtigten bestimmt ist. Daher wird für die vorliegende Wertermittlung davon ausgegangen, dass im Anbau-Dachgeschoss ein weiteres Bad (für die übrigen Bewohner) vorhanden ist.

- Isolierung : der Dachstuhl ist angabegemäß wärmege-
dämmt
- Belichtung und : vermutlich durchschnittlich
Belüftung
- bei der BGF-Berech- : hofseitig verlängerte Dachüberstände; Dach-
nung nicht erfasste gaube vermutlich mit Faserzementplatten
Bauteile verkleidet
- Zustand : Das Einfamilienhaus konnte, wie bereits er-
wähnt, nicht von innen besichtigt werden.
Nähere Angaben zur Bauausführung und zum
Zustand können daher nicht gemacht werden.
Nach den von außen erkennbaren Gegeben-
heiten befindet sich das Einfamilienhaus in ei-
nem durchschnittlichen baulichen Unterhal-
tungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch fol-
gende **Bauschäden und Baumängel** vorhan-
den: Es sind z.T. Beschädigungen an der Zie-
gelsteinfassade vorhanden. Die Verfugung ist
z.T. beschädigt.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus (z.T. lt. den vorliegenden Unterlagen, z.T. nach
den von außen erkennbaren Gegebenheiten):

- Kellergeschoss: vermutlich 5 Kellerräume und Flur
Erdgeschoss: vermutlich 3 Zimmer, Küche, 2 Flure, Bad
Obergeschoss Vorderhaus bzw.
Dachgeschoss Hinterhaus: vermutlich 4 Zimmer, 2 Flure und Bad.

Das nicht ausgebaute Vorderhaus-Dachgeschoss kann vermutlich als
Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich vermutlich um eine
Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht.
Es sind Durchgangszimmer und gefangene Räume vorhanden.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2025² für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 125 beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 124 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren³ Vergangenheit erfolgten gemäß den Angaben des Anwesenden und nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten folgende wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**
Einfamilienhaus

- Dach: - Erneuerung der Dacheindeckung inkl.
Wärmedämmung ca. im Jahre 2000
- Fenster/Außentüren: - Austausch der Fenster

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema⁴:

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht ist zum Wertermittlungstichtag, dem 06.01.2026, noch nicht veröffentlicht.

³ Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

⁴ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Einfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte = 4,00

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2026 Baujahr < 1946 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine M odernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer M odernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 80 Jahre =>	12	21	32	44	56

gewählte RND: 21

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauer (GND), das fiktive¹ Baujahr sowie die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2026				
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1967 (g)	80 Jahre	-59 Jahre	= 21 Jahre

(g)=geschätzt

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277²

Einfamilienhaus (z.T. gemäß Bauunterlagen, z.T. gemäß Flurkarte/Luftbild)

Kellergeschoss $8,05 \cdot 4,80 + 5,65 \cdot 6,35 + 5,65 \cdot 4,45$ 99,66 m²

¹ Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

² DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

Erdgeschoss	8,05*4,80+5,65*13,80	116,61 m ²
Obergeschoss	8,05*4,80+5,65*6,35	74,52 m ²
Dachgeschoss	8,05*4,80+5,65*13,80	116,61 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>407,40 m²</u>

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ ¹ gem. NHK 2010		
I. Vorderhaus (unterkellert, II- geschossig, nicht ausgeb. DG)	2.12	(8,05*4,80+5,65*6,35)*4	298,07 m ²
II. Hinterhaus (unterkellert, I- geschossig, ausgeb. DG)	2.01	5,65*4,45*3	75,43 m ²
III. Hinterhaus (nicht unterkellert, I- geschossig, ausgeb. DG)	2.21	5,65*3,00*2	33,90 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>407,40 m²</u>

4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Einfamilienhaus

Wohnfläche (z.T. gemäß Bauunterlagen, z.T. gemäß Flurkarte/Luftbild)

Erdgeschoss

Flur	1,85*2,20	4,07 m ²
Zimmer 1	3,50*4,00	14,00 m ²
Zimmer 2	3,50*4,00	14,00 m ²
Küche	4,85*3,50	16,98 m ²
Flur 2	3,00*1,85	5,55 m ²
Bad	3,00*2,00	6,00 m ²

¹ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, da einseitig angebaut bzw. grenzständig

Zimmer 3	3,65*4,85	17,70 m ²
insgesamt		<u>78,30 m²</u>
<u>Obergeschoss (Vorderhaus)</u>		
Flur	1,85*2,20	4,07 m ²
Zimmer 1	3,50*4,00	14,00 m ²
Zimmer 2	3,50*4,00	14,00 m ²
Zimmer 3	3,50*4,80	16,80 m ²
insgesamt		<u>48,87 m²</u>
<u>Dachgeschoss¹ (Hinterhaus)</u>		
Zimmer 4	3,00*4,85-3,00*1,05/2	12,98 m ²
Flur 2	3,00*1,85	5,55 m ²
Bad	3,00*3,00-3,00*1,05/2	7,43 m ²
insgesamt		<u>25,96 m²</u>
Zusammenfassung		
Erdgeschoss		78,30 m ²
Obergeschoss		48,87 m ²
Dachgeschoss		25,96 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>153,13 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

Befestigung : Zugang/Zufahrt und Innenhof in Betonplatten, vermutlich Terrasse² im rückwärtigen Grundstücksbereich

¹ unter Berücksichtigung der Dachschrägen gem. WoFIV

² gemäß Luftbild

- Eingrünung : vermutlich Rasen und Gehölze im rückwärtigen Grundstücksbereich
- Einfriedung : 2-flügeliges Metallzufahrtstor mit Holzverkleidung
- Sonstige Anlagen² : vermutlich Schuppen, Gartenhaus, Holzunterstand (Innenhof) und Terrassenüberdachung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Holzverkleidung des Zufahrtstors ist jedoch verwittert.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Alfter, Flur 16, Flurstück 986

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 426.941,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 409.632,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 384.247,- (EUR 426.941,-*0,9).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Alfter, Blatt 10305 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Alfter, Flur 16, Flurstück 986, Gebäude- und Freifläche: "Landgraben XX" in der Größe von 495 m² wird, *ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte*, zum Wertermittlungstichtag, dem 06.01.2026, somit auf gerundet

EUR 384.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Alfter, Flur 16, Flurstück 986, bebaut mit einem einseitig angebauten bzw. grenzständigen Einfamilienhaus, bestehend aus einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Vorderhaus mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem teilunterkellerten, eingeschossigen Hinterhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Landgraben XX 53347 Alfter
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: 1904 (Umbau/Erweiterung unbekannt)
Grundstücksgröße	: 495 m ²
Wohnfläche (vermutlich ca.)	: 153,13 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: vermutlich 5 Kellerräume und Flur EG: vermutlich 3 Zimmer, Küche, 2 Flure und Bad OG/DG: vermutlich 4 Zimmer, 2 Flure und Bad
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) ¹ lfd. Nr. 4: Auf die Lebenszeit befristete Auflassungsvormerkung ¹ lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

¹ Die Belastungen durch die Eintragungen in Abteilung II, lfd. Nrn. 3 und 4 werden auftragsgemäß nicht im Rahmen dieses Gutachtens bewertet; siehe gesonderte Anlage.

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

- Bergschäden : Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 28.11.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : liegen nicht vor
- Überbauten, Eigengrenz-überbauungen : gemäß Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden
- Denkmalliste : gemäß Bescheinigung der Gemeinde Alfter vom 12.11.2025 sind keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.11.2025 besteht keine eingetragene Wohnungsbindung
- Nutzung des Objektes : das Objekt wird von dem Eigentümer und dessen Vater (als Wohnungsberechtigter) sowie vermutlich von den zwei Geschwistern des Eigentümers genutzt
- Mieter, Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschale, Beginn des Mietverhältnisses : zu Miet-/Pachtverhältnissen können keine Angaben gemacht werden
- Gewerbebetrieb : lt. Briefkasten betreibt der Eigentümer in dem Objekt 3 Gewerbebetriebe (siehe hierzu gesonderte Anlage)
- Zubehör : ob Zubehör vorhanden ist, kann nicht gesagt werden

Hinweis : Eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Es sind augenscheinlich Umbauten/Erweiterungen vorhanden, für die gemäß den baubehördlichen Unterlagen bisher keine Baugenehmigung beantragt wurde.

Wertermittlungstichtag : 06.01.2026

Verkehrswert¹ : **EUR 384.000,-**

(ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte)

Euskirchen/Dom-Esch, den 27.02.2026

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

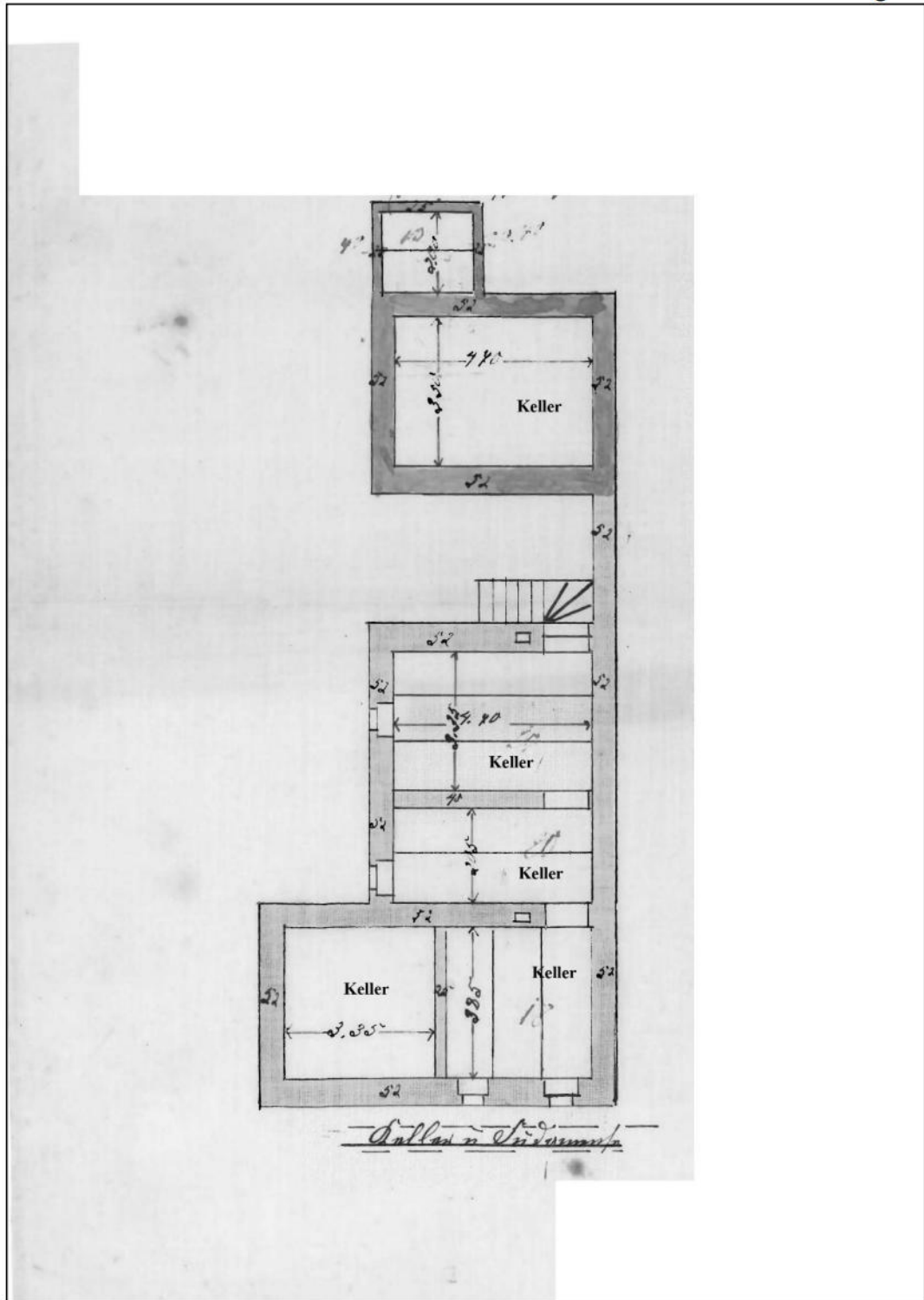
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Versicherungsbarwerte für Leibrenten, Tabellen zur jährlich und monatlich nachschüssigen 2022/2024 (service.destatis.de/DE/leibrentenrechner/)
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Unterlagen

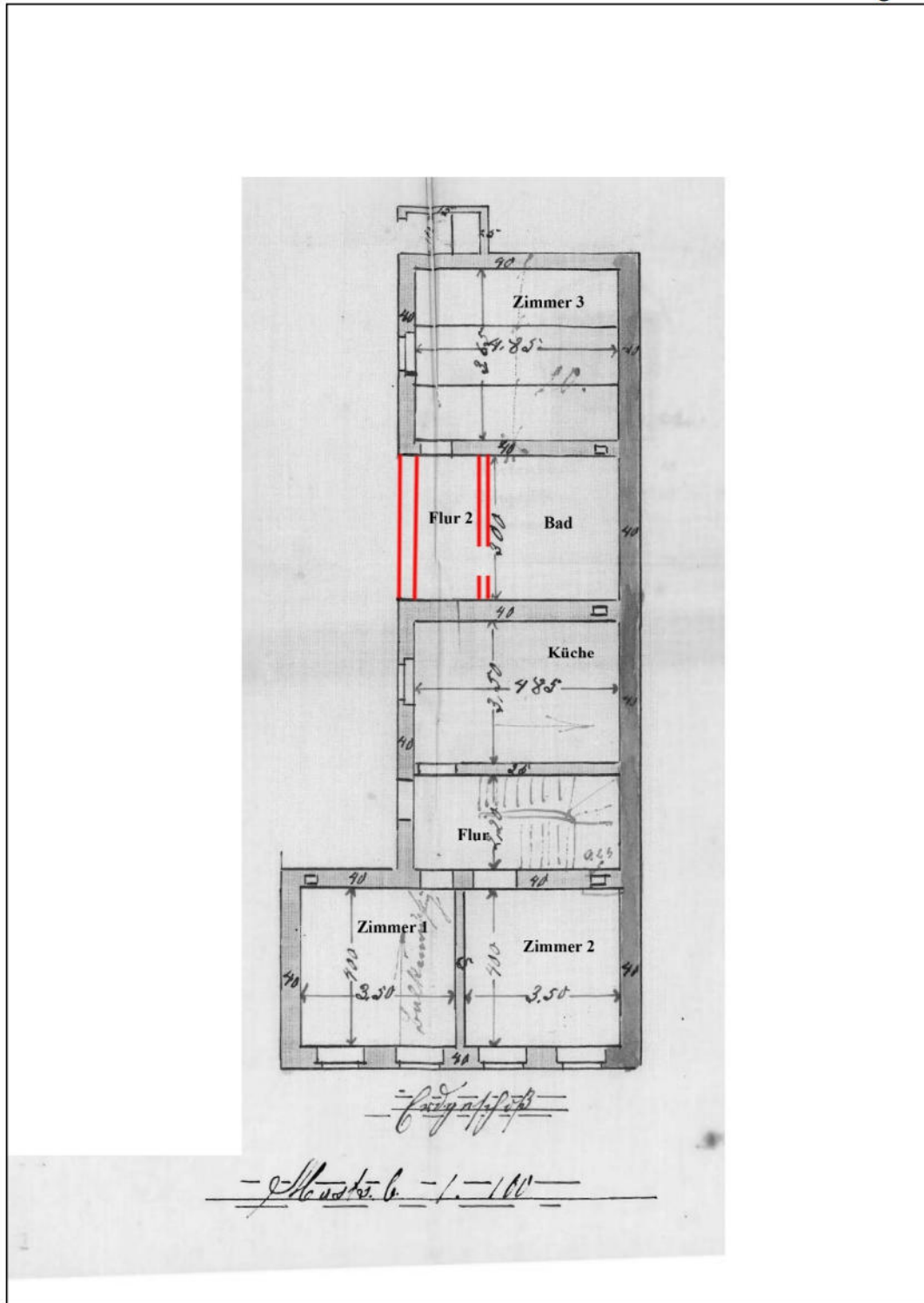
- Grundbuchauszug Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Alfter, Blatt 10305, letzte Änderung 01.08.2025, Abdruck vom 01.08.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auszug aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal Umweltportal Nordrhein-Westfalen (www.umweltportal.nrw.de/karten)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Gemeinde Alfter
- Kanalanschlussbeitragsbescheinigung der e-regio GmbH & Co.KG
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Gemeinde Alfter
- Auskunft aus der Denkmalliste der Gemeinde Alfter
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- siehe gesonderte pdf-Datei -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 2 bis 4	: Grundrisse
Anlage 5	: Auszug aus der Flurkarte - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 6	: Luftbild - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 7	: Stadtplanausschnitt - nicht Bestandteil der Internetversion -
Anlage 8	: Übersichtskarte - nicht Bestandteil der Internetversion -

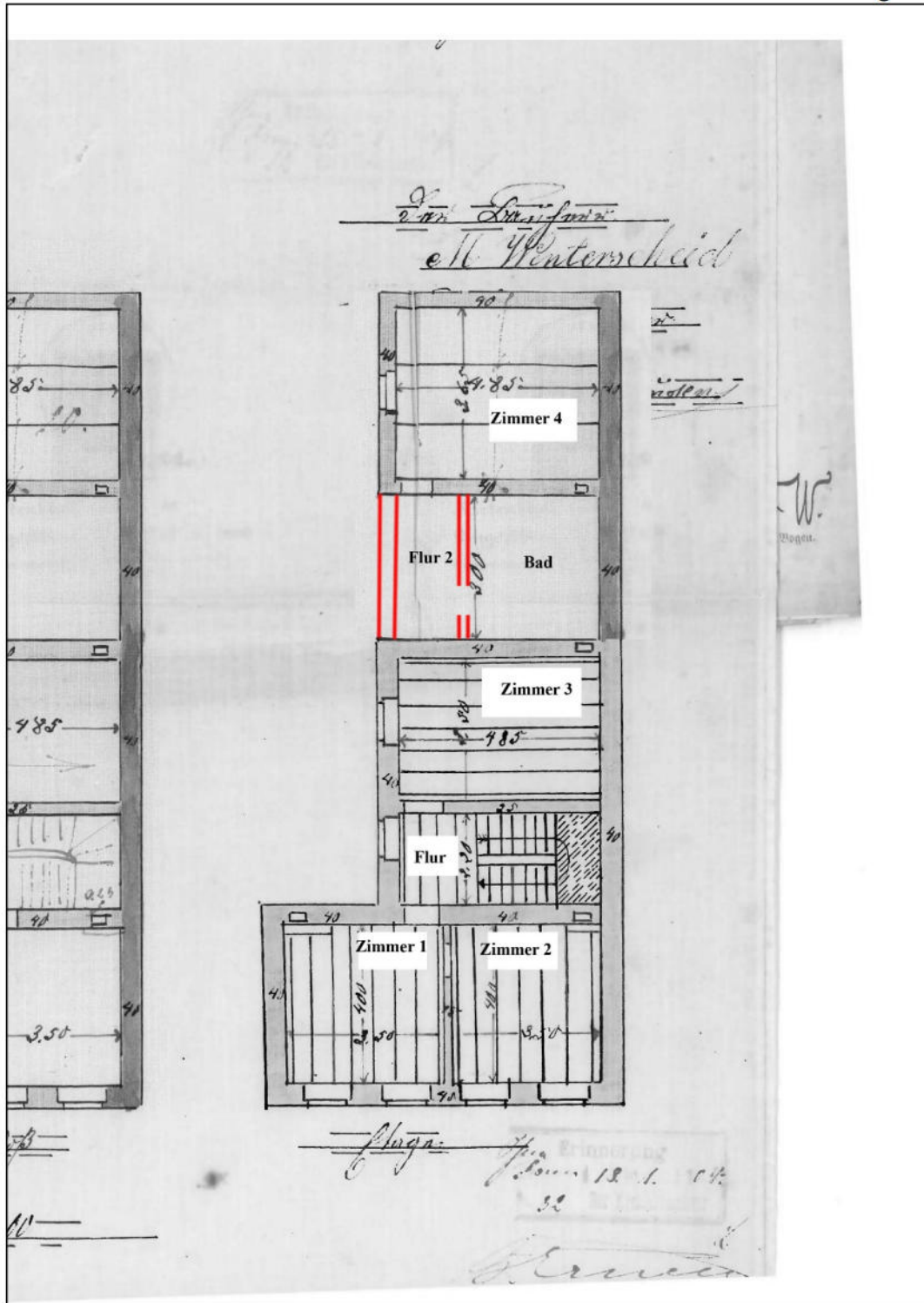


Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Abweichung zu den baubehördlichen Unterlagen bzw. angenommener Grundriss (rot)



Grundriss Obergeschoss Vorderhaus bzw. Dachgeschoss Hinterhaus
Abweichung zu den baubehördlichen Unterlagen bzw. angenommener Grundriss (rot)