

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Peter Nieckchen

von dem nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Institut „IQ-Zert“ zertifizierter
Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten (Aktualisierung)

über das Zweifamilienhaus mit einer integrierten PKW-Garage
und einer PKW-Doppelgarage
Weidenstraße XX, 53359 Rheinbach-Merzbach



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Neukirchen, Weidenstraße XX
- 11 K 18/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Rheinbach Schweigelstr. 30 53359 Rheinbach
Auftrag vom	: 08.01.2026, eingegangen am 15.01.2026
Ortstermine am	: 17.03.2026 und 31.07.2026
Wertermittlungsstichtag	: 31.07.2026
Qualitätsstichtag	: 31.07.2026

Verkehrswert : EUR 334.000,-

Anzahl der Ausfertigungen:	4
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtentext:	27
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	34
Anzahl der Seiten Anlagen:	10

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.
Gutachten: 11 K 18/25 - Weidenstraße XX, 53359 Rheinbach-Merzbach

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	19
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)	20
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	20
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Flurstück 151	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Sachwertverfahren	21
5.3	Ertragswertverfahren	22
5.4	Verkehrswertermittlung	22
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	23
7	Literatur / Unterlagen	26
8	Anlagenverzeichnis	27

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 08.01.2026 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstr. 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Neukirchen,
Blatt 61 eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus mit integrierter PKW-
Garage und einer PKW-Doppelgarage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Flurstück 151, Gebäude- und Freifläche,
Wohnen: "Weidenstraße XX" in der Größe von 1.073 m²,

beauftragt.

Nach Durchführung des ersten Ortstermins am

Donnerstag, den 17.03.2026, 9.00 Uhr

wurde ein Gutachten nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und
den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erstellt, da von den
Beteiligten niemand anwesend war.

Mit Schreiben vom 01.06.2026 teilte der Eigentümer mit, dass er
nachträglich einer Innenbesichtigung zustimmen würde. In Absprache mit
dem Amtsgericht wurde daraufhin ein neuer **Ortstermin** auf

Freitag, den 31.07.2026, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war
- der Eigentümer (kurzzeitig)

anwesend.

Anlässlich des zweiten Ortstermines wurde das Objekt erneut einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nachdem von der Stadt Rheinbach, trotz mehrfachen Anfragens, zunächst lediglich Bauakten zum Ursprungsbaujahr des Wohnhauses und zur Doppelgarage zur Verfügung gestellt wurden, wurde dort auf erneuerte Nachfrage hin nachträglich noch die Baugenehmigung zum Ausbau des Wohnhaus-Dachgeschosses aufgefunden.

Im Nachgang zum zweiten Ortstermin, dem 31.07.2026, stellt der Eigentümer eine weitere Baugenehmigung zum Wohnhaus-Anbau per email vom 12.08.2026 zur Verfügung. Bei der Stadt Rheinbach war diese auf Nachfrage nicht auffindbar.

Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen bzw. vom Eigentümer überlassenen Grundrisspläne wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Die Erstellung von Innenfotos der Wohnung im Dachgeschoss wurde von dem Eigentümer ausdrücklich untersagt. Ferner wurde die Waschküche im Kellergeschoss auf Wunsch des Eigentümers nicht von innen besichtigt; der Zustand sowie die Ausstattung dieses Raumes wurden nach den Angaben des Eigentümers berücksichtigt.

Das Objekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt.

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

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 53359 Rheinbach-Merzbach Weidenstraße XX
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Neukirchen, Blatt 61, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4
Gemarkung	: Neukirchen
Flur	: 18
Flurstück	: 151
Größe	: 1.073 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 03.02.2026 sind im Baulastenverzeichnis weder begünstigende noch belastende Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Rheinbach, am Rande vom ländlich/dörflichen Merzbach, an der Straßenecke "Weidenstraße/Merzbachstraße", ca. 3,5 km vom Zentrum der Kernstadt entfernt. Merzbach gehört zum Ortsteil Neukirchen. Die "Weidenstraße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone) anzusprechen. Bei der "Merzbacher Straße" handelt es sich um die stark befahrene Landstraße 113 mit einer Ampelanlage im Bereich des zu bewertenden Grundstücks. Die

¹ Grundbuch von Neukirchen, Blatt 61, letzte Änderung 21.11.2025, Abdruck vom 08.01.2026

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

L 113 stellt die Verbindung nach Irlenbusch/Neukirchen dar. Es handelt sich um eine mäßige **Wohnlage**.

Die Stadt Rheinbach hat einschließlich der Stadtteile ca. 27.600 **Einwohner**. Der Ortsteil Neukirchen, zu dem u.a. auch Merzbach gehört, hat ca. 2.200 Einwohner.

Umfangreiche **Einkaufsmöglichkeiten** sind in der Kernstadt Rheinbach vorhanden. Bonn (Zentrum) ist ca. 24 km entfernt. Köln (Zentrum) ist ca. 55 km entfernt.

An **Bildungseinrichtungen** kann ein Kindergarten in Neukirchen (ca. 1 km) besucht werden. Eine Grundschule ist in Merzbach fußläufig (250 m) vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine Gesamtschule und zwei Gymnasien im Stadtgebiet von Rheinbach besucht werden. Ferner ist ein Standort der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg in der Kernstadt vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Rheinbach. Die **Verwaltung** des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich im ca. 38 km entfernten Siegburg.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 6,5 km Entfernung ist eine Auffahrt auf die Bundesautobahn 61 (Verbindung Venlo - Koblenz) vorhanden.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung vorhanden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn - Euskirchen - Bad Münstereifel befindet sich in Rheinbach, in ca. 4 km Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind südwestlich auch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke vorhanden.

V.a. durch die stark befahrene Landstraße 113 mit Ampelanlage kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Ca. 150 m südöstlich sind Tennisplätze und ein Fußballplatz vorhanden.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.073 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**. Es ist zwischen ca. 6 m und maximal ca. 41 m tief. Im Nordosten grenzt es mit einer Breite von ca. 48 m an die "Weidenstraße", über die die **Zuwegung** erfolgt. Ferner verläuft unmittelbar westlich die "Merzbacher Straße" (L 113)¹.

Die **Topographie** des Grundstücks ist z.T. geneigt, z.T. hängig.

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

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 29.01.2026 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht erfasst. Der Behörde liegen 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 06.03.2026 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im vorliegenden Auskunftsbereich ist jedoch kein **Bergbau** dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, so dass keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch Bergbau gegeben 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 Zweifamilienhaus und mit einer PKW-Doppelgarage (**Bebauung**) bebaut.

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

¹ Gemäß Hinweis des Landesbetriebs Straßenbau NRW in der Baugenehmigung vom 18.10.2021 hat die wegerechtliche Erschließung über die "Weidenstraße" zu erfolgen. Zufahrten/Zugänge zur L 113 sind nicht zulässig, so dass die dort befindliche Toranlage (siehe Punkt 4.4) nicht genutzt werden darf.

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

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 30.01.2026 so dar, dass die städtische Erschließungsanlage "Weidenstraße" als fertiggestellt gilt. Für das vorliegende Grundstück sind hierfür Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Die Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind ebenfalls abgegolten.

Anmerkung: Für die "Merzbacher Straße" obliegt als Landesstraße die Straßenbaulast dem Land NRW. Sofern zukünftig die Straßenbaulast nicht auf die Stadt Rheinbach übergeht (bspw. Verlegung der Ortsdurchfahrt), werden auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Der rechtsgültige **Bebauungsplan** Rheinbach Merzbach Nr. 1 "Weidenstrasse" vom 01.08.1988 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- nur Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Für den im Jahre 2021 genehmigten südwestlichen Anbau an das Wohnhaus wurde folgende **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes** erteilt: "Überschreitung der westlichen Baugrenze gemäß Bauvorlagen".

Aufgrund der Lage des Grundstücks an der Landstraße, außerhalb der Ortsdurchfahrt, sind im Übrigen die Regelungen nach § 25 des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) zur Zustimmung der Straßenbaubehörde zu beachten.

Hinweis: In den Jahren 2008 und 2010 wurden Bauvoranfragen zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses im nordwestlichen Grundstücksbereich gestellt. Diese wurden mit Ablehnungsbescheiden vom 22.06.2009 bzw. 20.07.2010 negativ beschieden, da diese Fläche außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Fläche liegt.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit einer in das Kellergeschoss integrierten PKW-Garage sowie einer an das Wohnhaus angrenzenden PKW-Doppelgarage bebaut.

Das Wohnhaus besteht aus einem vollunterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau.

Aufgrund der Neigung des Grundstücks ist das Kellergeschoss des Wohnhaus-Haupthauses tlw. offen. So kann von Nordosten die bereits erwähnte integrierte Garage befahren werden.

Der rückwärtige/südwestliche Wohnhaus-Anbau befindet sich im Bauzustand (unbehandeltes Mauerwerk, einseitig offen, ohne Fenster/Tür). Ferner ist mit umfassenden Modernisierungen im Bereich des Haupthauses begonnen worden. Hierfür wurden außen Teile der Kelleraußenwände aufgegraben. Und innen wurden das Wohnhaus-Keller- und Erdgeschoss weitestgehend entkernt. Die Estrichböden, tlw. der Wand- und Deckenputz, die Innentüren und -zargen und große Teile der Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen wurden entfernt.

Der Wohnhaus-Anbau ist noch nicht eingemessen und vom Katasteramt in die Flurkarte aufgenommen worden. Er unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht.

Die PKW-Doppelgarage bietet aufgrund ihrer Länge von 9,00 m (außen) neben der Abstellmöglichkeit für zwei PKW's weiteren Platz z.B. als Abstellfläche. Im Zufahrtsbereich des linken Stellplatzes der Doppelgarage ist im Gehwegbereich eine Straßenlaterne vorhanden. Das Befahren dieses Stellplatzes ist daher nur durch seitliches Umfahren der Laterne möglich.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ursprünglich ca. im Jahre 1970¹ (**Baujahr**) als Einfamilienhaus fertiggestellt. Ca. im Jahr 1986² erfolgte durch den Ausbau des Wohnhaus-Dachgeschosses, mit Errichtung der Dachgaube, der Umbau zu einem Zweifamilienhaus. *Der eingeschossige Anbau an das Erdgeschoss wurde zusammen mit der Außentreppe ins Dachgeschoss im Jahre 2021³ genehmigt; die Baugenehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Hiervon ist im Weiteren auszugehen.*

Die PKW-Doppelgarage wurde ca. im Jahre 2017⁴ errichtet.

Die folgende Baubeschreibung⁵ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Zweifamilienhaus

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv, im Kellergeschoss Außenwände in Betonkellersteinmauerwerk und Innenwände in Kalksandsteinmauerwerk, im Übrigen Geschossmauerwerk in Bims-Schwemmsteinmauerwerk, Trennwände z.T. in Leichtbauweise

rückwärtiger Anbau in Porenbetonmauerwerk

Fassade : im Bereich des Sockelgeschosses und des Hauseingangsbereiches gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen

Decken : massive Fertigdecken über den Geschossen

¹ **Baugenehmigung**/Bauschein Nr. 2618/68 vom 25.04.1969 (Bauvorhaben "Neubau eines Wohnhauses mit Kellergarage") in Verbindung mit Nachtrags-Bauschein vom 04.07.1969, Teil-Schlußabnahmeschein vom 12.10.1970 und Schlußabnahmeschein vom 01.02.1971

² Baugenehmigung/Bauschein Nr. 147/84 vom 09.04.1984 ("Ausbau des Dachgeschosses zu einer Einliegerwohnung"), Schlussabnahmeschein vom 04.03.1986

³ Baugenehmigung vom 18.10.2021 ("Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses")

⁴ Baugenehmigung vom 02.05.2016 ("Errichtung einer Doppelgarage"), Bescheinigung der Bauzustandsbesichtigung - Fertigstellung vom 26.07.2017

⁵ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattung 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 baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Treppen : rohe Betontreppe zum Kellergeschoss
- Anmerkung: Die Luke der ursprünglichen Bodenleiter vom Erd- zum Dachgeschoss wurde baulich verschlossen.
- Dächer : Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung
- rückwärtiger Anbau: Flachdach in rohem Beton
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet, mit Metallaufsatz
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Guss- bzw. Kunststoffrohren, Klimaanlagen im Dachgeschoss
- Sanitäre Einrichtg.
Wohnung Erdgeschoss : Bad im Bauzustand (ohne Installationen und sanitäre Einrichtungen; lt. Grundrisszeichnung sind geplant: Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch)
- Wohnung Dachgeschoss : Bad mit Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitäröbekten.
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper^{*)} mit Thermostatventilen, einzeln mit einfachen Ventilen, Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen im Dachgeschoss

^{*)}Anmerkung: Die Heizkörper im Erdgeschoss wurden entfernt.

Warmwasserversorgung	: über die Heizung (separater Warmwasserspeicher), mit Unterstützung durch 3 Solarthermiewasser-Module auf dem Dach
Fußböden	: im Dachgeschoss z.T. Laminatboden, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. gefliest im Erdgeschoss und im Kellergeschoss roher Betonboden
Wandbehandlung	: im Dachgeschoss z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert und gestrichen, z.T. mit Ziegelstein verkleidet im Erd- und Kellergeschoss z.T. unbehandelt, z.T. verputzt
Deckenbehandlung	: im Dachgeschoss z.T. tapeziert und gestrichen, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holzpaneelen verkleidet im Erd- und Kellergeschoss z.T. verputzt, z.T. tapeziert, z.T. unbehandelt
Fenster	: isolierverglaste Holzfenster, Glasbausteinfenster, isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster im Kellergeschoss z.T. einfach verglaste Metall- bzw. Holzfenster, vereinzelt dreifachverglaste Kunststofffenster
Rollläden	: z.T. Kunststoffrollläden
Isolierung	: die Kelleraußenwände sind bereichsweise mit einer Außendämmung aus Styrodur gedämmt der Anbau ist in wärmedämmendem Porenbeton- mauerwerk erstellt der Dachstuhl ist mit einer Zwischensparrendämmung aus Glaswolle gedämmt

- Türen/Tor : Hauseingangstüren zur Wohnung im Erdgeschoss als Metalltür mit Drahtglasfüllung, zur Wohnung im Dachgeschoss als Holztür mit Drahtglasfüllung, Metallsektionaltor zur integrierten Garage
- Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen
- im Kellergeschoss z.T. als lackierte Holztüren in Metallzargen, z.T. als feuerhemmende Türen
- Belichtung und Belüftung : durchschnittlich
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Dachgaube mit Schiefer verkleidet; auskragende Betonplatte als Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss mit verzinktem Metallgeländer; einstufiges Hauseingangspodest mit Kunststeinbelag; verzinkte Metallaußentreppe mit Metallgeländer zur Wohnung im Dachgeschoss, z.T. massive, z.T. Kunststoffkellerlichtschächte, z.T. mit Metallabdeckung, einfacher Holz-Einbauschränk im Dachgeschoss
- Zustand : Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand und, wie bereits erwähnt, im Bauzustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dachentwässerung ist tlw. beschädigt. Die Putzfassade weist Beschädigungen sowie Abplatzungen auf. An der auskragenden Betonplatte fehlt die Geländerausfachung und der seitliche Blechabschuss ist nicht ordnungsgemäß erstellt. Ferner sind auch hier Abplatzungen sowie Feuchtigkeit an der Untersicht vorhanden. Es ist kein Bodenbelag vorhanden. Es ist eine beschädigte Markise vorhanden.
- Die Holzfenster sind z.T. überaltert und verwittert. Die Eingangstür im Erdgeschoss ist überaltert, einfach verglast und das Metall ist korrodiert.

An der Eingangstür des Dachgeschosses ist die Glasfüllung beschädigt. Die ehemalige Terrassentür zwischen geplantem Ess- und Wohnzimmer ist beschädigt.

Die Kunststoffrollläden sind teilweise beschädigt und defekt. Vereinzelt fehlen die Rollläden.

Im Kellergeschoss sind die Fenster sind z.T. beschädigt und die Scheiben gerissen. Im Kellerbereich sind tlw. Risse im Decken- und Wandbereich vorhanden. Die erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung ist angabegemäß derzeit außer Betrieb.

Im Dachgeschoss fehlen die Fliesen im Badezimmer z.T. an den Wänden und auf dem Boden und z.T. sind sie beschädigt. Die Fugen sind teils schadhaft. Die Holzpaneelen der Deckenverkleidung sind teilweise verfärbt. Ferner ist der Waschtisch beschädigt. Die eine Tür zum Speicherraum fehlt, die zweite ist beschädigt. Die Steckdosen und Lichtschalter fehlen teilweise. Der Einbauschränk ist z.T. beschädigt und überaltert.

Ferner sind folgende **Fertigstellungsarbeiten** zu berücksichtigen: Die Außendämmung und Abdichtung der freigelegten Kelleraußenwände ist fertigzustellen und das Erdreich wieder anzufüllen. Im Anbaubereich fehlen die Flachdachdämmung, die Dachabdichtung, der Fassadenputz und die Fenster. Im Keller- und Erdgeschoss fehlen der Estrichboden und die Bodenbeläge. Der Treppenbelag und das -geländer zum Kellergeschoss fehlen. Im Erdgeschoss sind zusätzlich die Decken und Wände vielfach in einem unbehandelten Zustand und müssen beigearbeitet bzw. verputzt werden. Die Maler- und Tapezierarbeiten fehlen. Die Innentüren und -zargen fehlen im Erdgeschoss vollständig sowie im Kellergeschoss teilweise. Die Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationen fehlen weitestgehend.

Die Heizkörper¹ im Erdgeschoss sind entfernt.
Das Badezimmer im Erdgeschoss ist entkernt; es
sind keine Installationen oder Sanitärobjekte
vorhanden und die Fliesenarbeiten fehlen.
Der Fertigstellungsgrad wird, bezogen auf das
gesamte Gebäude, auf 80 v.H. geschätzt.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus:

KG: Waschküche, 4 Abstellräume, Flur, Heizungskeller und
Garage
Wohnung EG: Wohnzimmer (Anbau), Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer,
Esszimmer mit offener Küche, Flur und Badezimmer
Wohnung DG: Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Windfang, Badezimmer,
Abstellraum², Speicher.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich im Erdgeschoss um eine
Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht. Die
Wohnung im Dachgeschoss stellt sich etwas verwinkelt und durch hohe
Schrägenanteile tlw. beengt dar.

PKW-Doppelgarage

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : verputzt und gestrichen

Dach : Flachdach, als Stahlbetondecke mit
Bitumenbahnen abgeklebt, mit
Metallabschlussleiste

Dachentwässerung : innenliegend in Kunststoff

Fußböden : Estrichboden

Wandbehandlung : verputzt und gestrichen

¹ Anmerkung: Da der Estrich entfernt wurde, wird im Weiteren von der Installation einer
Fußbodenheizung ausgegangen.

² Anmerkung: Der Abstellraum ist in den baubehördlichen Unterlagen als "Speicher" genehmigt,
in der Örtlichkeit jedoch wohnraumähnlich ausgebaut und mit einem Heizkörper ausgestattet.

Deckenbehandlung	: gestrichen
Fenster	: isolierverglaste Kunststoffkellerfenster
Tore/Tür	: zwei elektrisch betriebene Metallsektional- tore, Kunststoffaußentür mit Isolierglasfü- llung, feuerhemmende Verbindungstür zum Wohnhaus-Kellergeschoss
Zustand	: Die PKW-Doppelgarage befindet sich in ei- nem durchschnittlichen baulichen Unterhal- tungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch fol- gende Bauschäden und Baumängel vorhan- den: Die Fassade weist Putzschäden und leichte Risse auf. Die Außentür weist Ein- bruchsspuren auf und ist beschädigt. Im Außenwandbereich sind Feuchtigkeits- flecken sowie messbare Feuchtigkeit 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
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Zweifamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 126 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 126 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Doppelgarage wird auf 60 Jahre geschätzt.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1970 erstellt. Wie bereits erwähnt, wurde ca. 1986 das Dachgeschoss ausgebaut, mit Erstellung der Dachgaube. Und ca. 2021 wurde mit dem Anbau begonnen. Für die weitere Wertermittlung wird das über die Brutto-Grundfläche (BGF) gewichtete **Baujahr** 1977 nachfolgend ermittelt:

Geschoss		BGF	Wichtungs- faktor	Baujahr	
Kellergeschoss	Haupthaus	121,69 m²	0,75	27,7%	1970
Erdgeschoss	Haupthaus	121,69 m²	1,00	36,9%	1970
	Anbau	25,81 m²	1,00	7,8%	2021
Dachgeschoss	Haupthaus	121,69 m²	0,25	9,2%	1970
			0,50	18,4%	1986
		390,88 m²		100,0%	
Baujahr (gewichtet)					1977

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten einige wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**
Zweifamilienhaus

Fenster/Außentüren:	- Metallsektionaltor der integrierten Garage neu - Kellerfenster z.T. erneuert
Heizungsanlage:	- Errichtung von Solarkollektoren auf dem Dach (gem. historischen Luftbilder ca. zwischen 2010 und 2013) - Heizungsanlage neu (ca. 2011)
Innenausbau:	- Fußbodenbeläge im Dachgeschoss vereinzelt neu
Grundrissgestaltung:	- im Erdgeschoss Bad vergrößert und Trennwand zwischen geplanter Küche und Esszimmer entfernt
Sonstiges:	- Kunststoffkellerlichtschächte im hinteren Bereich erneuert

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

² 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.

Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, dass die unter Punkt 4 aufgeführten notwendigen Fertigstellungsarbeiten, neben den bereits erfolgten o.g. Modernisierungen, zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Demgegenüber steht im Weiteren eine Wertminderung für diese Fertigstellung (siehe Punkt 5.2 ff).

Wohnhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,25
Modernisierung von Bädern	2	1,25
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
		Punkte=6,75

GND: 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
Wertermittlungsjahr: 2026	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
gewichtetes Baujahr: 1977					
Gebäudealter: 49 Jahre					
	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
maßgebl. Alter: 49 Jahre	0 Jahre	3 Jahre	10 Jahre	19 Jahre	29 Jahre

gewählte RND-Verlängerung: 8 Jahre

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2026					
	(gewichtetes) Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- maßgebl. Alter	± Zu-/Abschlag	Restnutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1977 (g)	80 Jahre	-49 Jahre	+8 Jahre (I+M)	= 39 Jahre
Doppelgarage	2017	60 Jahre	-9 Jahre		= 51 Jahre

(g)=gewichtet

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Zweifamilienhaus (gemäß Aufmaß)

Kellergeschoss	13,11*9,09+0,74*3,40	121,69 m ²
Erdgeschoss	13,11*9,09+0,74*3,40 +5,31*4,86	147,49 m ²
Dachgeschoss	13,11*9,09+0,74*3,40	121,69 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		390,87 m ²

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

Beschreibung Typ³ gem.
NHK 2010

I. Haupthaus (unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.01	3*(13,11*9,09 +0,74*3,40)	365,06 m ²
II. Anbau (I-geschossig, Flachdach/flach geneigtes Dach)	1.23	5,31*4,86	25,81 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			390,87 m ²

<u>PKW-Doppel- garage</u> (gemäß Aufmaß)	7,05*9,01	63,52 m ²
---	-----------	----------------------

¹ 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.

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

³ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

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

Zweifamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Wohnung Erdgeschoss

Flur	$2,60 \cdot 4,13 - 1,03 \cdot 2,70 + 1,17 \cdot 3,37$	11,90 m ²
Kinderzimmer 1	$4,86 \cdot 2,69$	13,07 m ²
Schlafzimmer	$3,90 \cdot 3,97$	15,48 m ²
Esszimmer mit offener Küche	$4,00 \cdot 3,05 + 0,58 \cdot 3,07 + 4,66 \cdot 4,00$	32,62 m ²
Wohnzimmer (Anbau)	$4,49 \cdot 4,63$	20,79 m ²
Kinderzimmer 2	$3,43 \cdot 4,16$	14,27 m ²
Bad	$3,24 \cdot 2,84 - 0,92 \cdot 0,43$	8,81 m ²
insgesamt		<u>116,94 m²</u>

Wohnung Dachgeschoss

Windfang	$1,27 \cdot 1,51$	1,92 m ²
Wohn-/Schlaf- zimmer	$4,64 \cdot 7,16 - 0,25 \cdot 2,02 - 1,85 \cdot 4,3/2$ $- 1,27 \cdot 0,96/2 - 1,27 \cdot 3,10/2$	26,16 m ²
Bad	$1,34 \cdot 1,82 + 1,50 \cdot 0,61 + 1,79 \cdot 2,54$ $- 0,40 \cdot 1,83/2 - 1,62 \cdot 1,79/2 - 0,50 \cdot 0,62/2$	5,93 m ²
Küche	$1,45 \cdot 0,76 + 0,78 \cdot 2,51 + 1,95 \cdot 4,15$	11,15 m ²
Abstellraum	$5,16 \cdot 2,68 + 2,56 \cdot 1,46 + 0,91 \cdot 0,60/2$ $- 1,68 \cdot 2,56/2 - 1,20 \cdot 4,14/2$	13,21 m ²
insgesamt		<u>58,37 m²</u>

Zusammenfassung

Wohnung Erdgeschoss	116,94 m ²
Wohnung Dachgeschoss	58,37 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>175,31 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Befestigung	: Zugang/Zufahrt zur integrierten Garage in Betonplatten, Zufahrt in Betonpflastersteinen, Außenzugangstreppe in Granit mit verzinktem schmiedeeisernem Geländer, Betonaußentreppe zum rückwärtigen Grundstücksbereich
Eingrünung	: Gras, Gehölze
Einfriedung	: Gartentor zur Zugangstreppe, Metallschiebetor zur "Merzbacher Straße" ¹ , verputzte Stützmauer mit Blechabdeckung seitlich der Zufahrt
Sonstiges	: Holzgartenhaus, Waschbeton-Mülltonnenabstellbox.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Zufahrt ist verunkrautet. Die Eingrünung befindet sich in einem ungepflegten Zustand. So ist die Zugangstreppe tlw. zugewachsen. Es sind Unrat (Holzreste, Paletten, verschiedene Abfälle) und gelagertes Erdreich vorhanden. Die Stützmauer seitlich der Zufahrt ist verunreinigt. Das Holzgartenhaus ist marode und das Dach undicht.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Flurstück 151

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

¹ Anmerkung: Gemäß Auflage zu der Baugenehmigung von 1969 gilt, dass Zugang bzw. Zufahrt zur Freien Strecke der Landstraße nicht gestattet werden.

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 334.253,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 330.290,- 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.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Neukirchen, Blatt 61 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Flurstück 151, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Weidenstraße XX" in der Größe von 1.073 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 31.07.2026 somit auf gerundet

EUR 334.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes Zweifamilienhaus mit einer in das Kellergeschoss integrierten PKW-Garage, bestehend aus einem vollunterkellerten, eingeschossigen Haupthaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau, sowie eine PKW-Doppelgarage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Weidenstraße XX 53359 Rheinbach-Merzbach
Wohnlage	: mäßig
Baujahre	: ca. 1970 Zweifamilienhaus (ca. 1986 Ausbau des Dachgeschosses, ca. 2021 Anbau) ca. 2017 PKW-Doppelgarage
Grundstücksgröße	: 1.073 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 116,94 m ² Wohnung Erdgeschoss <u>58,37 m²</u> Wohnung Dachgeschoss 175,31 m ²
Grundrisseinteilung	KG: Waschküche, 4 Abstellräume, Flur, Heizungskeller und Garage Whg EG: Wohnzimmer (Anbau), Schlafzim- mer, 2 Kinderzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Flur, Bad Whg DG: Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Windfang, Bad, Abstellraum, Speicher
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: im Bereich des zu bewertenden Grund- stücks ist kein Bergbau dokumentiert; mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Überbau / Eigengrenzüberbau	: gemäß Flurkarte bzw. Luftbild nicht vorhanden
Denkmalliste (Baudenkmal, (vermutetes) Bodendenkmal)	: gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 08.06.2026 nicht vorhanden Unter dem Hinweis, dass bei möglichen Erdeingriffen bzw. Grabungen dennoch mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen sein könnte, weist die Behörde auf die §§ 16-18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) hin.
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Rheinbach vom 02.02.2026 ist das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegt somit keiner Wohnungsbindung
Nutzung des Objektes	: das Objekt wird von dem Eigentümer selbst genutzt
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbe betrieben
Zubehör	: nicht vorhanden
Hinweis	: Der rückwärtige/südwestliche Wohnhaus-Anbau befindet sich im Bauzustand. Ferner sind für umfassende Modernisierungen außen Teile der Kelleraußenwände aufgedeckt. Und innen wurden das Wohnhaus-Keller- und Erdgeschoss weitestgehend entkernt.

Die Baugenehmigung für den eingeschossigen Anbau mit Umbau aus dem Jahre 2021 hat ihre Gültigkeit verloren, da die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Wertermittlungstichtag : 31.07.2026

Verkehrswert : EUR 334.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 13.08.2026

P. Nieckchen

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 2026, Werner Verlag
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr
- Grundstücksmarktbericht 2026 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Unterlagen

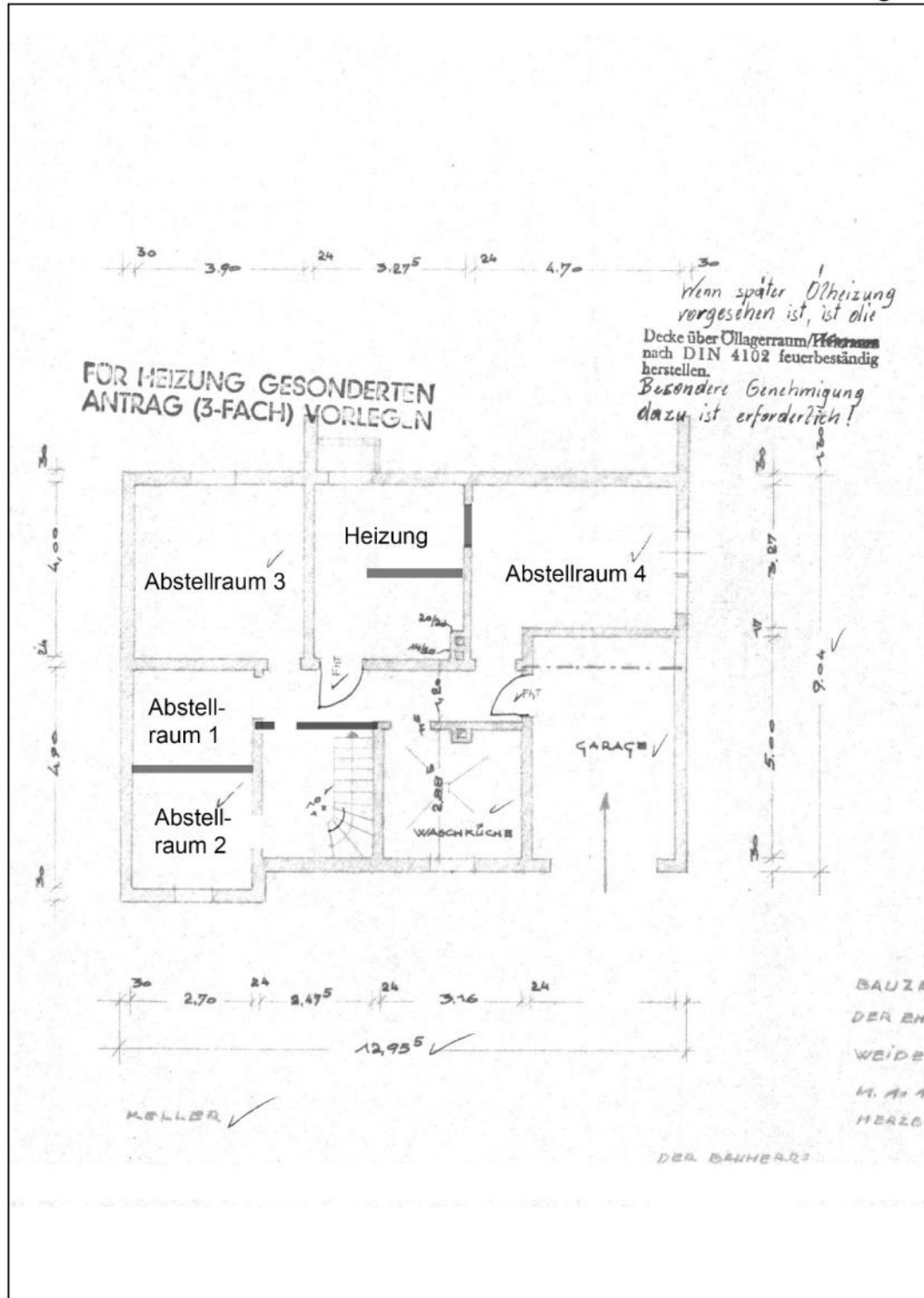
- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Neukirchen, Blatt 61, letzte Änderung 21.11.2025, Abdruck vom 08.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises
- Luftbild aus der Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW (www.tim-online.nrw.de)
- Auszüge aus den Bauakten der Stadt Rheinbach im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinbach
- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster 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)
- Anliegerbescheinigung der Stadt Rheinbach
- Auskunft über das Bauplanungsrecht aus dem Onlineportal Stadt Rheinbach, Kopie des Bebauungsplanes
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Rheinbach
- Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Rheinbach
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

- Preisspiegel 2026 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD
- Gutachten des Unterzeichneten vom 08.05.2026
vom Eigentümer überlassen:
- Baugenehmigung / Befreiungsbescheid "Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses" von 2021, mit Grundrisszeichnungen usw.

8 Anlagenverzeichnis

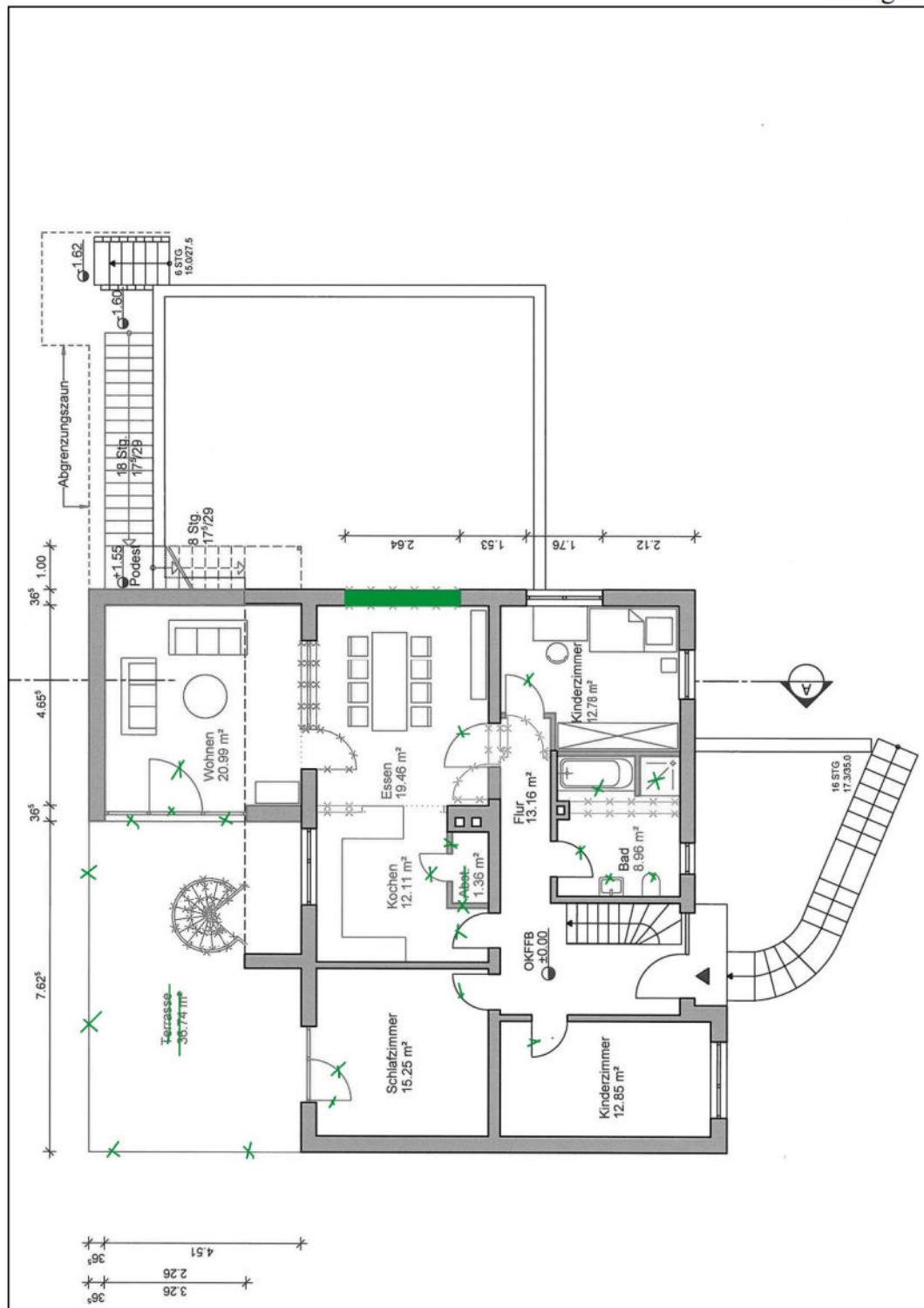
Fotodokumentation	: - <i>siehe gesonderte pdf-Datei</i> -
Anlage 1	: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 2 bis 5	: Grundrisse
Anlage 6	: Auszug aus der Flurkarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 7	: Auszug aus dem Bebauungsplan - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 8	: Luftbild - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 9	: Stadtplanausschnitt - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Anlage 10	: Übersichtskarte - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -

Anlage 2



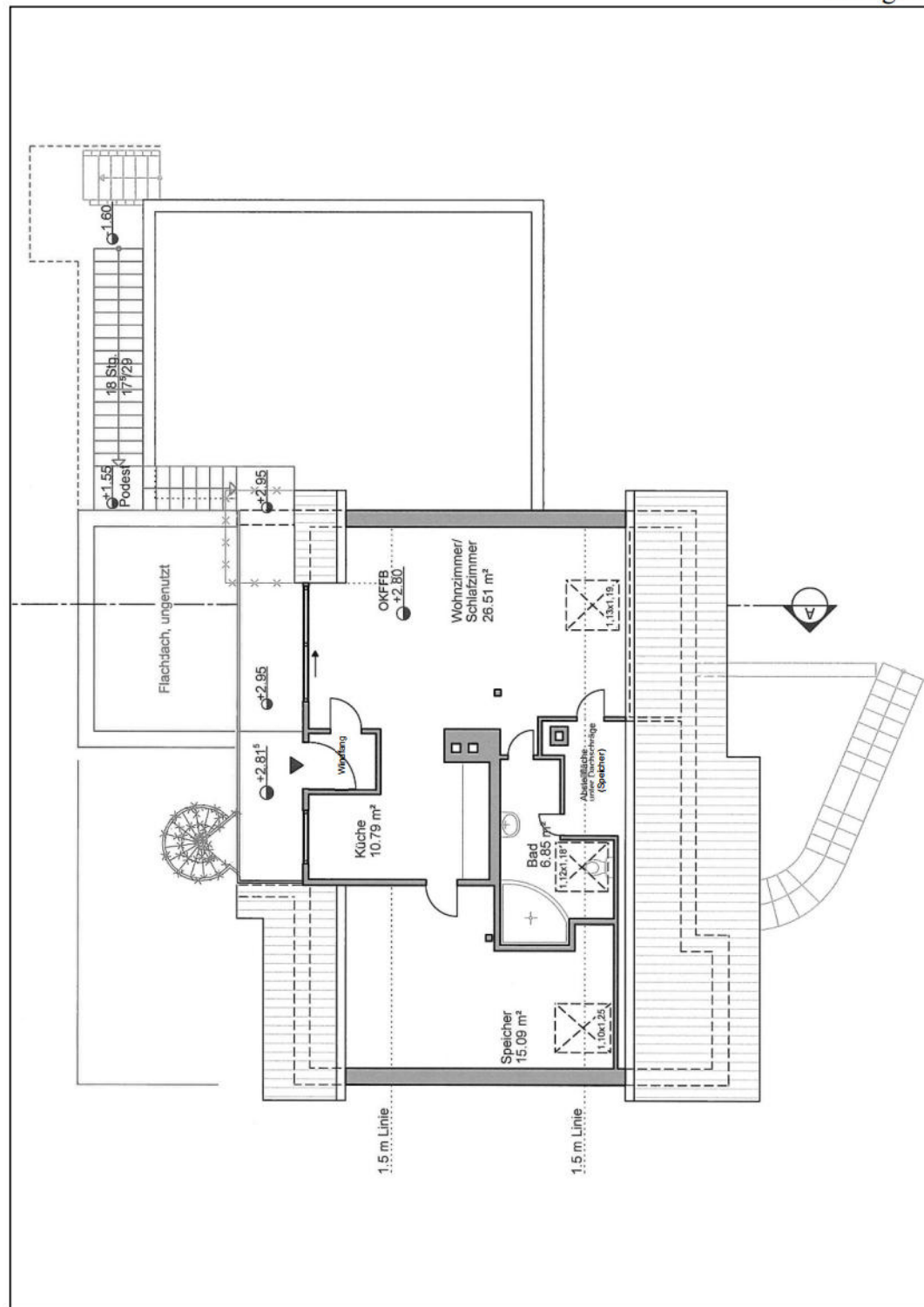
Grundriss Wohnhaus Kellergeschoss

Anlage 3



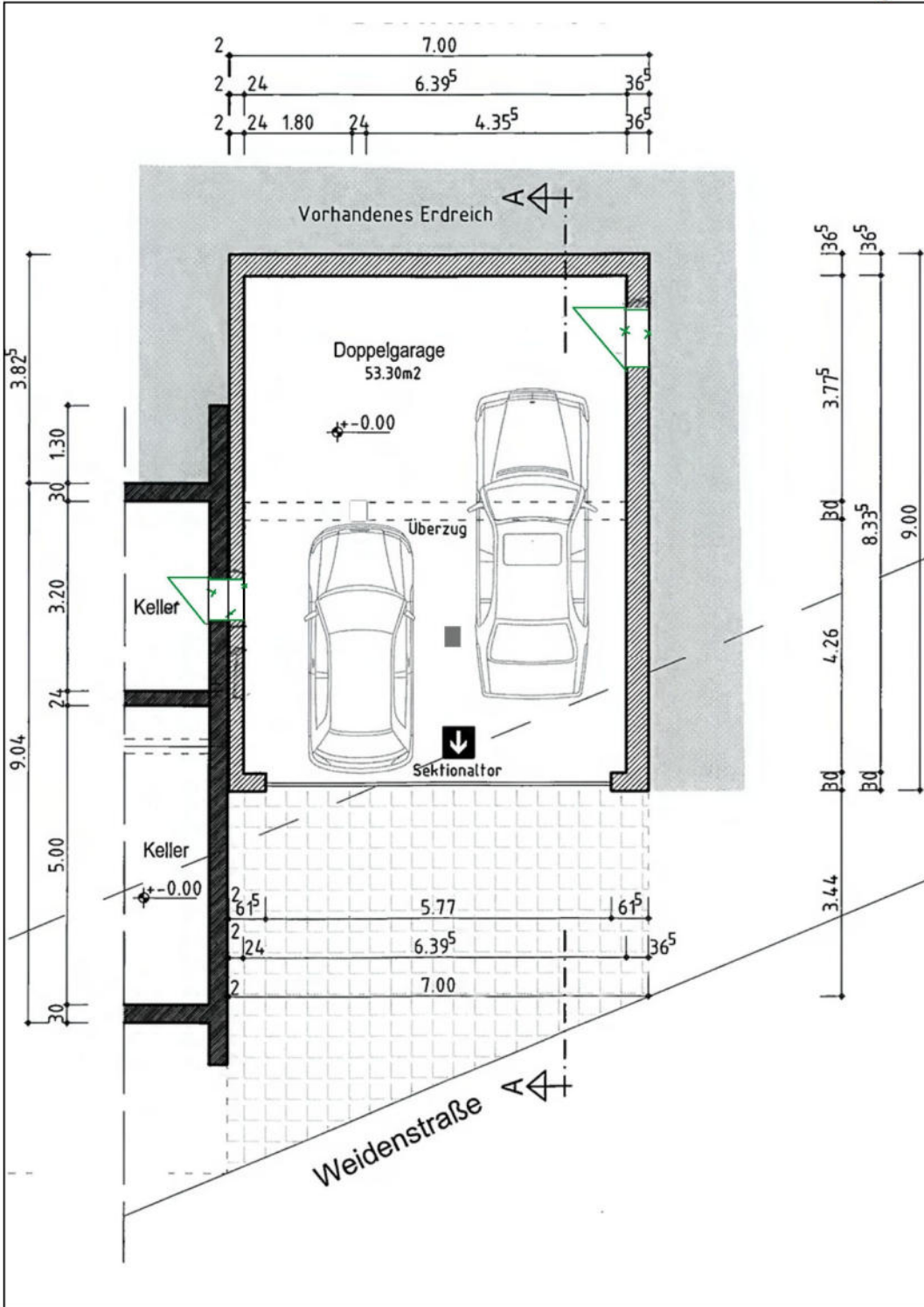
Grundriss Wohnhaus Erdgeschoss
(Grün = Abweichung Bestand von den Bauunterlagen)

Anlage 4



Grundriss Wohnhaus Dachgeschoss

Anlage 5



Grundriss Doppelgarage
(Grün = Abweichung Bestand von den Bauunterlagen)