

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 223 K 49/25

Wertermittlungsgutachten

für das mit einem teilunterkellerten,
zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Dachraum
(Fachwerkhaus) mit unterkellerten
zweigeschossigen Anbau mit Dachraum sowie
Schuppen und Scheune bebaute Grundstück

Staffelsgasse 22
53347 Alfter



Wertermittlungsstichtag: 20. Januar 2026

Aktenzeichen des AG: 223 K 49/25

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	360.000
Freilegungskosten	€	80.000
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag		€ 280.000

1	Inhaltsverzeichnis
1	Allgemeines
1.1	Auftraggeber
1.2	Auftragsdatum
1.3	Zweck des Gutachtens / Grundlagen
1.4	Rechtliche Grundlagen
1.5	Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
1.6	Auskünfte vom Auftraggeber
1.7	Vom Verfasser beschaffte Unterlagen
1.8	Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
1.9	Ortsbesichtigung und Teilnehmer
1.10	Mieter / Nutzer
1.11	Bemerkungen
2	Grundstück
2.1	Grundbuch / Grundstücksdaten
2.2	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
2.3	Beschreibung des Grundstücks
2.4	Beeinträchtigungen
2.5	Standort- / Grundstücksbeurteilung
3	Gebäude und Außenanlagen
3.1	Gebäudeart / Konzeption
3.2	Objektdaten
3.3	Baubeschreibung
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand
3.5	Beurteilung des Objektes
4	Bodenwert und Freilegungskosten
4.1	Grundstücksgröße
4.2	Richtwert / Vergleichswert
4.3	Berechnung des Bodenwertes
5	Zusammenfassende Beurteilung
6	Verkehrswert
7	Anlagen

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 223 K 49/25

1.2 Auftragsdatum

15. September 2025

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Laut dem oben genannten Auftragsschreiben soll in der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert für das mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Dachraum (Fachwerkhaus) mit unterkellerten, zweigeschossigen Anbau mit Dachraum sowie Schuppen und Scheune bebaute Grundstück Gemarkung Oedekoven, Flur 6, Flurstück 481, Gebäude- und Hoffläche, Größe 141 m², Flurstück 698, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Größe 104 m², Flurstück 701, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Größe 479 m², Staffelsgasse 22, zum Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Eintragungsbekanntmachung nach §55 Grundbuchordnung vom 12. September 2025
- unbeglaubigte Kopie des Grundbuchauszuges, Blatt 10226, vom 16. Juni 2025

Es wird unterstellt, dass die übergebenen Unterlagen dem aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag entsprechen und vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Rhein-Sieg-Kreis, Flurkarte M 1:500, vom 2. Oktober 2025
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Baubeschreibung, Baugenehmigungs- und Abnahmebescheinigungen etc.)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft über die Förderung mit öffentlichen Mitteln sowie zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 6. Oktober 2025
- Auskunft über Erschließungskosten der Gemeinde Alfter vom 7. Oktober 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 8. Oktober 2025
- Auskunft über Kanalanschlussbeiträge der e-regio GmbH & Co. KG vom 9. Oktober 2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 29. Oktober 2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen
- planungsrechtliche Auskünfte bei der Gemeinde Alfter

1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 20. Januar 2026 in Anwesenheit der Eigentümer in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

1.10 Mieter / Nutzer

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

1.11 Bemerkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen; Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kanaldichtheit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Für die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Des Weiteren wird angenommen, dass die baulichen Anlagen entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden sowie eventuelle Umbauten, Erweiterungen o. ä. genehmigungskonform ausgeführt wurden.

Es wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden.

Das vorliegende Gutachten inklusive aller Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung oder Vervielfältigung bedarf einer schriftlichen Anfrage bei dem Unterzeichner und dessen Bestätigung.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 16. Juni 2025 entnommen.

Ergänzend wird eine Eintragungsbekanntmachung vom 12. September 2025 berücksichtigt.

Es wird unterstellt, dass gegenüber diesem Stand keine wertrelevanten Veränderungen eingetreten sind.

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Oedekoven
Blatt	10226

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Oedekoven
Flur	6
Flurstück	481
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Staffelsgasse 22
Größe	141 m ²
Lfd. Nr. 2	
Gemarkung	Oedekoven
Flur	6
Flurstück	698
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Lage	Staffelsgasse 22
Größe	104 m ²
Lfd. Nr. 3	
Gemarkung	Oedekoven
Flur	6
Flurstück	701
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Lage	Staffelsgasse 22
Größe	479 m ²

Gesamtgröße	m ²	724
-------------	----------------	-----

Anmerk. d. Verfassers: Das Bewertungsgrundstück umfasst insgesamt drei Flurstücke. Aufgrund ihrer funktionalen und wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit werden diese im Rahmen der Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit betrachtet und gemeinsam bewertet.

Jedoch sind in einem Zwangsversteigerungsverfahren einzelne Werte für die Flurstücke auszuweisen, was nachfolgend überschlägig erfolgt. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen bei einer separaten Veräußerung rückzubauen sind, was nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr und einem wirtschaftlich verfügenden Eigentümer entsprechen würde. Somit handelt es sich bei den unter Punkt 8 ausgewiesenen Teilwerten der einzelnen Flurstücke ausdrücklich um keine Verkehrswerte gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB).

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

Gemäß der vorliegenden Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis zur öffentlichen Förderung besteht keine Eintragung zur Wohnungsbindung; das Objekt unterliegt keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück (bestehend aus den Flurstücken 481, 698 und 701) ist unregelmäßig geschnitten und steigt ausgehend von der Nördlichen Grundstücksseite in Richtung Süden bzw. Osten an.

Im Nordwesten grenzt die rd. 22,5 m lange, einmal um ca. 1,50 m nach Nordwesten verspringende Front, an der Staffelsgasse, von der auch der Zugang sowie die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen.

Mit seiner ca. 40,0 m langen, einmal um ca. 3,0 m nach Nordosten vorspringenden Seite grenzt das Bewertungsgrundstück im Nordosten an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 582); es herrscht teilweise einseitige, teilweise auch beidseitige Grenzbebauung durch die Nebengebäude auf dem Nachbar- und dem Bewertungsgrundstück.

Die ca. 19,0 m lange, einmal leicht abknickende südöstliche Rückseite grenzt an drei unbebaute Nachbargrundstücke (Flurstücke 700, 704 und 705).

Das Bewertungsgrundstück grenzt mit seiner ca. 38,0 m lange, zweimal leicht abknickende südwestliche Seite an eine Stichstraße der Staffelsgasse

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer ausgebauten, öffentlichen Straße.

Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB sowie Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a-c BauGB sind nach vorbenannter Auskunft nicht mehr zu zahlen; Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind zurzeit nicht zu zahlen, können jedoch für zukünftige Maßnahmen erhoben werden.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets gemäß §§ 136 ff. BauGB in dem Ausgleichbeitragspflichten gemäß § 154 BauGB entstehen können, oder eines Entwicklungsgebietes gemäß §§ 165 BauGB.

Das Flurstück 481 wurde lt. Der vorliegenden Auskunft der e-Regio GmbH & Co. KG bereits zum Kanalanschlussbeitrag veranlagt. Diesbezüglich stehen keine Zahlungen mehr offen.

Aufgrund der vorliegenden Auskunft wären für die bisher nur teilweise baulich genutzten Flurstück 698 und 701 noch Kanalanschlussbeiträge zu erheben, wenn diese einer wirtschaftlichen baulichen Nutzung zugeführt werden würden. Im derzeitigen Zustand sind Kanalanschlussbeiträge nicht nachzuveranlagen. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden die bei einer wirtschaftlichen Nachnutzung anfallenden Kanalanschlussbeiträge sowie die anfallenden Erschließungsbeiträge beim Bodenwertansatz bzw. den angesetzten Kosten angemessen berücksichtigt.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder sonstiger Satzungen. Nach Auskunft der Gemeinde Alfter in der Mail vom 12. Mai 2026 ist das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen, sodass sich Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter ist der Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise geprägt. Vereinzelt sind zudem ältere Fachwerkhäuser sowie Resthofstellen vorhanden, sodass insgesamt eine ortsübliche und gewachsene Bebauungsstruktur vorliegt.

Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Boden- oder Baudenkmäler in der Denkmalliste gemäß § 23 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) eingetragen. Denkmalrechtliche Einschränkungen hinsichtlich baulicher Veränderungen oder möglicher Neubebauungen bestehen somit nach derzeitiger Auskunft nicht.

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück entsprechen der umliegenden Bebauung; nachfolgend wird die planungsrechtliche Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt; auf die vorhandene Baugenehmigung wird unter Punkt 3.4.1 eingegangen.

Eine mögliche bauliche Weiterentwicklung des Grundstücks hätte sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB zu orientieren. Eine vergleichbare Bebauung wie in der näheren Umgebung erscheint daher möglich, da zumal eine Erschließung von der Stichstraße der Staffelsgasse möglich erscheint.

2.3.7 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung von GRZ und GFZ erfolgt nicht nach §§ 19 und 20 BauNVO, sondern dient nur zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche bzw. der Brutto-Grundflächen zur Grundstücksfläche.

Grundstücksgröße	m ²	724
bebaute Fläche	m ²	85
unbebaute Fläche	m ²	639
GRZ vorhanden		0,12
BGF gesamt	m ²	195
BGF anrechenbar	m ²	170
GFZ vorhanden		0,23
BRI	m ³	709

2.4 Beeinträchtigungen

2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

Untersuchungen bezüglich evtl. Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Gemäß Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises ist das Bewertungsgrundstück weder von Altlasten (Ablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen), noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass bei Errichtung der baulichen Anlagen entsprechende Vorkehrungen hinsichtlich der Lage im erdbebengefährdeten Bereich getroffen wurden.

Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

Lt. Auswertungen des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestehen keine Auswirkungen hinsichtlich Lärmemissionen auf das Bewertungsgrundstück bzw. werden vorhandene Immissionen nicht erfasst. Vor Ort waren jedoch zeitweise Einwirkungen des Straßenverkehrs auf die Staffelsgasse zu bemerken, die auch durch den Busverkehr ausgelöst wurden und bei den nachfolgenden Parametern (u.a.) Bodenwert) Würdigung finden.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Alfter im Rhein-Sieg-Kreis, rd. 2,3 km vom Zentrum Alfter entfernt.

Das Grundstück ist durchschnittlich in die Infrastruktur der Gemeinde Alfter und des Großraumes Köln / Bonn eingebunden und sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln durchschnittlich zu erreichen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs stehen im Zentrum von Alfter und in näherer Umgebung ausreichend zur Verfügung.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fachwerkhaus, dessen ursprüngliches Baujahr nicht bekannt ist. Den vorliegenden Bauunterlagen zufolge wurden der Neubau eines Schuppens sowie einer Hofabschlussmauer mit Ausbau der Toreinfahrt genehmigt. Darüber hinaus wurde ein Anbau an das bestehende Fachwerkhaus vorgenommen.

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich auf der Rückseite bzw. ist vom Innenhof erreichbar und wird über die vorhandene Zufahrt im Nordosten von der Straße aus erschlossen.

Vom Eingangsbereich im Anbau im Erdgeschoss (EG) aus gelangt man durch einen Durchgang mit Stiege zum Untergeschoss (UG) in die Küche. Über einen Durchbruch erfolgt der Übergang in den ersten Bereich des Altbaus (Fachwerkhaus), in dem die Fachwerkkonstruktion sichtbar ist.

Hier befindet sich ein offener Aufenthaltsbereich, von dem über Differenzstufen ein Podest mit Zugang zu einem im Bau befindlichen Gäste-WC und einem Abstellraum erreichbar ist. Überdies befindet sich im hinteren Bereich die Treppe zum Obergeschoss (OG) und ein weiterer Ausgang zum Garten. Außerdem besteht in diesem Bereich der Zugang zu einem weiteren Zimmer.

Über eine Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss (OG), von dessen Flurbereich im Altbau aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Die einzelnen Zimmer verfügen dabei über interne Zwischenebenen, die über Leitern erschlossen werden und überwiegend als Schlafplatz genutzt werden. Zudem befindet sich hier ein Badezimmer, dessen Badewanne ebenfalls auf einem Zwischenpodest errichtet wurde und lediglich über eine Leiter erreichbar ist. Der hintere Raum im Norden befindet sich im Bereich des Anbaus, von dem ein ehemaliges Badezimmer über einen Einbauschrank vorhanden, das derzeit ungenutzt bzw. als Abstellraum genutzt wird.

Im Untergeschoss befindet sich ein Gewölbekeller im Bereich des Anbaus, der über eine Bodenklappe im Eingangsbereichs erreichbar ist. Hier befindet sich der Heizraum bzw. Technikflächen.

Im Außenbereich befindet sich ein seitlich an das Fachwerkhaus angebauter Schuppen mit Nebenraum im EG und OG. Darüber hinaus ist eine Scheune vorhanden, die ursprünglich zu Werkstattzwecken umgebaut werden sollte. In diesem Zusammenhang wurde die Dachkonstruktion bzw. das Tragwerk bereits erneuert.

Der rückwärtige Grundstücksbereich weist teilweise starken Bewuchs bzw. Wildwuchs auf.

3.2 Objektdaten

Die Objektdaten wurden den vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundriss- und Schnittzeichnungen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durch das Büro des Verfassers ermittelt.

Anhand der vorliegenden Grundrisse des Altbaus wurden die Brutto-Grundfläche sowie der Brutto-Rauminhalt ermittelt. Die Flächen des alten Fachwerkhauses wurden mithilfe eines Online-Portals mit der für die Bewertung erforderliche Genauigkeit abgegriffen. Auf eine Ermittlung der vorhandenen Wohnflächen wird aufgrund des unterdurchschnittlichen baulichen Zustandes und einem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigenden Rückbau der baulichen Anlagen nachfolgend verzichtet.

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr	1956
---------	------

3.2.2 Brutto-Grundfläche (BGF) / Brutto-Rauminhalt (BRI)

Lage	BRI m³	BGF		BGF	
		oberirdisch m²	unterirdisch m²	gesamt m²	anrechenbar m²
UG	60		25	25	
EG	279	85		85	85
OG	370	85		85	85
Objekt gesamt	709	255	25	195	170

Die vorhandenen Nebengebäude (Anbauten und Scheune) werden als besondere Bauteile separat erfasst.

3.3 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Besichtigung erkennbaren Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Baubeschreibung keine Gewähr auf Vollständigkeit erhebt und Abweichungen möglich sind. Diese beeinträchtigen jedoch nicht die Einschätzungen zur Ausstattung und infolge zur Wertfindung.

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Altbau - Fachwerkkonstruktion Anbau - Massivbauweise
Gründungen und Sohlen	Altbau - Bruchstein bzw. Stampfbeton und Ziegel bzw. Sandboden Anbau - Stampfbeton bzw. Stahlboden
Tragkonstruktion	Altbau - Holztragekonstruktion und tlw. Stahlträger nachgerüstet sowie Ausfachung Anbau - Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Altbau - Holzkonstruktion bzw. Holzständerwerk mit Ausfachung des Mauerwerk und Lehm Anbau - Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk und Leichtbauwände bzw. Holzständerwerk
Decken	Holzbalken- sowie Stahlbetondecken
Treppen	Holztreppenkonstruktion
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.3.2 Fassaden

Altbau - Fachwerkfassade, gestrichen

Anbau - verputzt und gestrichen

3.3.3 Ausbau

Fußböden

Fliesen-, Dielen-, Laminatböden

Wände

Altbau - verputzt und gestrichen, Nassbereich gefliest oder Fachwerk mit Ausfachung verputzt und gestrichen oder unbehandelt

Anbau - verputzt und gestrichen, Nassbereiche gefliest

Decken

Altbau - offene Deckenkonstruktion teilweise mit Holzpaneelen verkleidet oder sichtbare Holzbalken

Türen

Anbau - verputzt und gestrichen

Eingangstüren Holztür in Holzzarge mit Glasausschnitt, Türen aus Holz und Alutür

Innentüren aus Holz in Holzzarge, funiert oder gestrichen

Fenster

überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise noch mit Einfachverglasung

Sonnenschutz

teilweise Rollläden, manuell betätigt

Sonstiges

im Wohnzimmer des EG Kamin vorhanden

3.3.4 Technischer Ausbau

Versorgungsanschlüsse

Elektrizität, Wasser, Telekommunikation

Entsorgungsanschlüsse

Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal

Heizung

Festbrennstoffofen u. Wärmepumpe, Kamin

Plattenradiatoren mit Thermostatventil

Warmwasserbereitung

zentral über Heizungsanlage und dezentral über Einzelgeräte

Sanitär

Altbau - WC im EG, Badezimmer im OG/DG mit Hänge-WC, Dusche u. Badewanne

Anbau - Badezimmer mit Dusche, Stand-WC, Handwaschbecken, raumhoch gefliest, nicht mehr in Benutzung

Bewässerungsinstallation aus feuerverzinktem Stahl- oder Kupferrohr, Abwasserleitungen aus Kunststoffrohr

Elektroinstallationen einfache Ausstattung

Klingelanlage vorhanden

3.3.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen Betonboden und tlw. Betonplattenbelag

Grünanlagen Rasen und Büsche

Einfriedungen Zaun und Grenzmauern teilweise vorhanden

3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Scheune und Nebengebäude

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

nicht vorhanden

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Für das Fachwerkhaus liegen im Bauaktenarchiv keine Bau- oder Genehmigungsunterlagen vor.

Demgegenüber liegen Unterlagen zu einem Bauantrag vom 15. Januar 1956 sowie ein Bauschein vom 29. Mai 1956 für den Anbau an das bestehende Fachwerkhaus vor. Ein entsprechender Gebrauchsabnahmeschein vom 29. April 1959 wurde ebenfalls vorgelegt.

Des Weiteren liegt ein Bauantrag vom 27. Februar 1954 zum Neubau eines Schuppens sowie einer Hofabschlussmauer mit Ausbau der Toreinfahrt vor, der mit Bauschein vom 8. März 1955 genehmigt wurde, der Gebrauchsabnahmeschein datiert auf den 4. Dezember 1959. Den vorliegenden Unterlagen zufolge sollte der bestehende Torbau zu Wohnraum im Stil des vorhandenen Fachwerkhauses geändert werden. Dies war in der Örtlichkeit nicht erkennbar bzw. wurde nicht umgesetzt.

Im übrigen wird für die nachfolgende Wertermittlung ebenfalls unterstellt, dass für die Errichtung sämtlicher, sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlagen eine Baugenehmigung erteilt wurde. Weiterhin wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform und ohne Beanstandung errichtet und abgenommen wurden und dass darüber hinaus keine unzulässigen An-, Aus- oder Umbauten erfolgt sind.

3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem deutlich unterdurchschnittlichen baulichen und technischen Zustand. Im Rahmen der Besichtigung wurden zahlreiche Mängel sowie ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau festgestellt.

Insbesondere bestehen Schäden und Schwachstellen im Bereich der Fußboden- und Wandkonstruktionen, der elektrischen Installation sowie der tragenden Holzkonstruktionen. Teilweise wurden konstruktive Veränderungen und nachträgliche Umbauten vorgenommen, die in ihrer Ausführung nicht durchgehend fachgerecht erscheinen. Darüber hinaus wurden Feuchtigkeiterscheinungen, Rissbildungen, beschädigte Bauteile sowie altersbedingte Abnutzungen festgestellt.

Die vorhandene technische Ausstattung ist überwiegend veraltet und entspricht in weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnstandard und Gebäudetechnik. Auch die Außenanlagen sowie Nebenanlagen weisen einen insgesamt ungeordneten und stark sanierungsbedürftigen Zustand auf. So bestehen gemäß den Angaben der derzeitigen Eigentümer statische Bedenken der Sturzbarkeit der Nebengebäude.

Zur Herstellung eines nachhaltig marktgängigen und zeitgemäßen Zustands wären umfassende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und teilweise konstruktive Erneuerungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Tragwerk, technische Gebäudeausstattung, Innenausbau, Feuchtigkeitsschutz sowie Teile der Außenanlagen.

Der gesamte hintere Teil der Bewertungsgrundstücks war zugewachsen und verwildert.

Angesichts des erkennbaren Zustandes muss davon ausgegangen werden, dass eine grundlegende Modernisierung nicht wirtschaftlich erscheint. Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend und wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, die Freilegung des Grundstücks zum Stichtag berücksichtigt.

3.4.3 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Für das Gebäude liegt dem Verfasser kein Energieausweis gemäß GEG vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderung oder Erweiterung des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (A+ bis H) ausgewiesen wird.

Aufgrund des Zustandes zum Wertermittlungsstichtag kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Objekt den zum Stichtag geltenden Anforderungen entspricht. Da unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine vollständige energetische Überarbeitung nicht sinnvoll ist und eine Freilegung des Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu berücksichtigen ist, kann auf eine energetische Betrachtung verzichtet werden.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung bzgl. der Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen hat nicht vorgelegen.

Gemäß §§ 60 bis 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SüwVO Abw) sind Betreiber von privaten Abwasserleitungen verpflichtet, diese so zu errichten und zu betreiben, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Funktionsfähigkeit nach DIN 1986 Teil 30 und DIN EN 1610).

Außer in Wasserschutzgebieten, in denen besondere Regelungen gelten, sind gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen, die vor 1990 errichtet wurden, bis zum 31. Dezember 2020 zu prüfen. Für alle anderen privaten Abwasserleitungen ohne landesrechtliche Vorgaben können die Gemeinden eigene Satzungen mit Fristen festlegen.

Innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden und industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1990 errichtet wurden, erstmals bis zum 31. Dezember 2015 zu überprüfen; für alle übrigen Abwasserleitungen verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020.

Die auf den vormals gültigen § 61a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zurückgehenden Satzungen der Gemeinden sind außer Kraft gesetzt bzw. werden derzeit angepasst.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann.

3.4.5 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich evtl. Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages. Aufgrund des Baujahres und den Eindrücken anlässlich der Ortsbesichtigung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauelemente belastet sein könnten, was zu erhöhten Kosten beim Rückbau führen würde und bei den nachfolgenden Wertparameter angemessen berücksichtigt wird.

Im Übrigen wird bezüglich der baulichen Anlagen die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten bzw. belasteten Baustoffen vorausgesetzt.

3.4.6 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

3.4.7 Erforderliche Aufwendungen

Aufwendungen wegen Instandhaltungsrückstau, Renovierungsbedarf, Mängeln etc. bleiben unberücksichtigt, da die Freilegung des Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Anwendung findet; anfallende Kosten werden nachfolgend berücksichtigt.

3.5 Beurteilung des Objektes

Das zu bewertende in der Staffelsgasse errichtete, zweigeschossige Einfamilienhaus mit vollunterkellerten zweigeschossigen Anbau sowie Schuppen und Scheune befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem einfachen, in Teilen jedoch auch Rohbau ähnlichen Zustand.

Nachfolgend wird aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Freilegung des Grundstücks berücksichtigt.

4 Bodenwert und Freilegungskosten

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	724
Bauland	m ²	724

4.2 Richtwert / Vergleichswert

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone Alfter Nr. 401011.

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Lehmkaulenweg in Höhe von 530 €/m² (ebf) bei zweigeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 500-700 m² benannt.

Richtwert (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	530
Grundstücksgröße	m ²	500-700
Nutzungsart		MI-Gebiet
vorhandene GFZ		0,23
vorhandene Geschosse		II

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bodenrichtwert in 2026 zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht war. Jedoch blieb der Bodenrichtwert unverändert.

Nachfolgend wird der genannte Bodenrichtwert anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angemessen angepasst.

Entsprechend den Ausführungen des Grundstücksmarktberichts wird aufgrund der Grundstücksgröße ein wertmindernder Abschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt. Der hieraus resultierende Bodenwert beträgt somit rd. 500 €.

gewählter, angemessener Wert

Bauland (ebf)	€/m ²	500
---------------	------------------	-----

Für zwei der zum Bewertungsobjekt gehörenden Flurstücke (481 u. 698) bestehen noch offene Kanalanschlussbeiträge. Diese werden gemäß den vorliegenden Angaben pauschal mit rd. 10 €/m² Grundstücksfläche erhoben.

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)			
m ²	724 à €	500	€ 362.000
Rundung			-€ 2.000
Bodenwert gerundet			€ 360.000

4.4 Freilegungskosten zum Wertermittlungstichtag

Die Kosten für den Abbruch der bestehenden Bebauung und die anschließende Entsorgung (u.a. Transportkosten, Deponiegebühren sowie ggf. Erlöse aus Metall etc.) werden auf Basis des Brutto-Rauminhaltes und bekannter Vergleichswerte überschlägig geschätzt; Nebenkosten, wie beispielsweise die Kosten für eine Abbruchgenehmigung oder Kosten für den Rückbau von Nebenanlagen (Garage etc.) sind im pauschalen Ansatz entsprechend enthalten. Der Schwierigkeitsgrad aufgrund des erhöhten Aufwands bei vorhandenen schadstoffbelasteten Bauelementen etc. ist ebenfalls im Kostenansatz berücksichtigt. Dabei basieren die Rückbaukosten auf Auswertungen

Im Rahmen der angesetzten Freilegungskosten wurden neben dem Hauptgebäude auch die auf dem Grundstück befindlichen Nebenanlagen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere der seitlich an das Fachwerkhaus angebaute Schuppen, dessen genaue Flächenabmessungen nicht eindeutig abgreifbar waren, sowie die im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche Scheune, die ursprünglich zu Werkstattzwecken umgebaut werden sollte.

Darüber hinaus wurden die Freilegungskosten der befestigten Hofflächen sowie die Garten- und Freiflächen in die Betrachtung einbezogen, da diese teilweise erheblichen Bewuchs bzw. Wildwuchs aufweisen und im Zuge einer Freilegung entsprechend zu räumen bzw. zurückzubauen wären.

Ferner sind pauschale Kosten für ausstehende Kanalanschlussbeiträge in den Rückbaukosten anteilig enthalten.

BRI des Wohngebäudes		
m ³	709 á € 60	€ 42.540
Rückbau diverser Nebenanlagen, pauschal		€ 27.000
Zwischensumme		€ 69.540
Nebenkosten (Abbruchgenehmigung etc.) / Rundung		€ 10.460
Freilegungskosten gerundet		€ 80.000

4.5 Bodenwert nach Freilegung

Bodenwert aus 4.3	€ 360.000
Freilegungskosten aus 4.4	€ 80.000
Bodenwert nach Freilegung	€ 280.000

5 Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, deren Bebauung jedoch als unwirtschaftlich bzw. deren Nutzung als unterdurchschnittlich beurteilt werden muss, ist aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten zu ermitteln.

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wurde auf Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte ermittelt und um die Freilegungskosten gemindert.

Der ermittelte Bodenwert von 280.000 € kann aufgrund der Lage und künftigen Nutzung als angemessen angesehen werden.

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Dachraum (Fachwerkhaus) mit unterkellerten zweigeschossigen Anbau mit Dachraum sowie Schuppen und Scheune bebaute Grundstück

Staffelsgasse 22 - 53347 Alfter

wird auf Basis des Bodenwertes nach unterstellter Freilegung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€ 280.000
--	-----------

(i. W.: zweihundertachtzigtausend EUR)

Davon Verkehrswert des Flurstücks 481 (141 m ²)	€ 55.000
---	----------

(i. W.: fünfundfünfzigtausend EUR)

Davon Verkehrswert des Flurstücks 698 (104 m ²)	€ 40.000
---	----------

(i. W.: vierzigtausend EUR)

Davon Verkehrswert des Flurstücks 701 (479 m ²)	€ 185.000
---	-----------

(i. W.: einhundertfünfundachtzigtausend EUR)

Bonn, den 23. Juni 2026

7

Anlagen

- Kurzbeschreibung
- Umgebungsplan
- Flurkartenauszug
- Fotografien

Dieses Gutachten umfasst 19 Seiten und wurde fünffach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt.