

Amtsgericht Siegburg
Abteilung 042

53719 Siegburg

geprüfte Sachverständige für
Immobilienbewertungen GIS
(Sprengnetter Akademie)

Immobiliengutachterin HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
(zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024)

Zum Höhenstein 29a
53783 Eitorf

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

Datum: 13.08.2026
Mein Zeichen: 383/2026
Az.: 042 K 14/26

Exposé zum G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für

das mit einem **Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie einer
Doppelgarage bebaute Grundstück In der Wirdau 44, 53773 Hennef**
sowie

das **unbebaute landwirtschaftlich genutzte Grundstück**

An der Wirdau, 53773 Hennef

im Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Siegburg
Az.: 042 K 14/26



Wertermittlungstichtag	29.06.2026
Grundbuch	Uckerath, Blatt 1206
Bewertungsgrundstücke	Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstücke 14 und 15

Dieses Exposé ist eine Kurzfassung des Verkehrswertgutachtens. Für die abschließende Beurteilung sind die Ausführungen und Vorbehalte des vollständigen Gutachtens maßgeblich.

Angaben zum Bewertungsobjekt Flurstück 14

Art des Bewertungsobjekts	Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie einer freistehenden Doppelgarage
Objektadresse	In der Wirdau 44, 53773 Hennef (Sieg), Ortsteil Uckerath
Grundbuchangaben	Grundbuch von Uckerath, Blatt 1206, lfd. Nr. 1
Katasterangaben	Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück 14, Grundstücksfläche 1.710 m ²
Innerörtliche Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hennefer Ortsteil Uckerath unmittelbar an der Bundesstraße B 8. Die Lage ist durch eine deutlich wahrnehmbare Verkehrsbelastung geprägt.
Beurteilung der Lage	Wohnlage im Ortsteil Uckerath mit unmittelbarer Lage an der B 8
Straßenart	Bundesstraße / örtliche Erschließungsstraßen
Straßenausbau / Erschließung	Gemäß Auskunft der Stadt Hennef werden die Flurstücke 14 und 15 über die Straßen „In der Wirdau“ und „Westerwaldstraße“ erschlossen. Für „In der Wirdau“ wurden Erschließungsbeiträge zuletzt 1982 und Straßenausbaubeiträge zuletzt 2012 erhoben. Die Westerwaldstraße gilt als endgültig hergestellt.
Anschlüsse / Ver- und Entsorgung	Elektrischer Strom, Wasser, öffentliche Kanalisation; Beheizung über Ölzentralheizung.

Planungsrecht und abgabenrechtlicher Zustand

Planungsrecht	Das Flurstück liegt teilweise innerhalb der maßgeblichen Satzungsabgrenzung und teilweise im Außenbereich. Für die Wertermittlung wurden rd. 1.071 m ² innerhalb der Satzungsabgrenzung und rd. 639 m ² außerhalb angesetzt.
Kanalanschlussbeiträge	Für Flurstück 14 wurden Kanalanschlussbeiträge für eine Teilfläche von 1.630 m ² erhoben. Bei einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung kann nach Auskunft der Stadt eine ergänzende Beitragspflicht entstehen.
Straßenbeiträge	Zukünftige Straßenbaumaßnahmen können nach Auskunft der Stadt grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW werden aufgrund der gesetzlichen Änderung seit 01.01.2024 nicht mehr erhoben.

Rechtliche / sonstige Hinweise

Baulasten	Für Flurstück 14 besteht eine Abstandsflächenbaulast. Ein gesonderter Werteinfluss wurde hieraus nicht abgeleitet.
Denkmalschutz	Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.
Wohnungsbindung	Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises besteht keine Eintragung gemäß WFNG NRW.
Altlasten	Die Flurstücke 14 und 15 werden im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5210/1013-0 als Altstandort/Altablagerung geführt. Am Standort war ehemals eine Spedition mit Eigenverbrauchtankstelle ansässig. Im Bereich des früheren Dieseltankstandorts wurden bei Untersuchungen keine Verunreinigungen festgestellt. Der Flächenstatus lautet „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“. Ein gesonderter Wertabschlag wurde daher nicht vorgenommen.

Derzeitige Nutzung / Miet- und Pachtverhältnisse

Derzeitige Nutzung	Das Wohngebäude auf Flurstück 14 wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt.
---------------------------	--

Gebäudebeschreibung – Flurstück 14

Gebäudeart	Freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; nach den vorliegenden Genehmigungsunterlagen als Einfamilienhaus genehmigt.
Baujahr	rd. 1960; freistehende Doppelgarage Baujahr rd. 1987
Brutto-Grundfläche	Einfamilienhaus rd. 314 m ² ; Doppelgarage rd. 47 m ²
Wohnfläche	rd. 152 m ²
Grundriss / Nutzung	Im Dachgeschoss sind zusätzlich eine Küche und ein Badezimmer vorhanden. Eine baulich abgeschlossene zweite Wohneinheit besteht nicht. Das Gebäude ist nach den vorliegenden Genehmigungsunterlagen als Einfamilienhaus genehmigt.
Spitzboden	Nachträglich ausgebauter Bereich, über eine schmale Holzterrasse erschlossen.
Heizung	Ölzentralheizung, Baujahr etwa 1993; Kunststofftanks im Kellergeschoss. Eine technische Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
Zusätzliche Feuerstätten	Festbrennstofföfen vorhanden; ein Ofen im Dachgeschoss war beim Ortstermin nicht angeschlossen.
Warmwasserversorgung	Elektrische Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	Teilweise ältere und teilweise erneuerte Installation; u. a. ältere Sicherungselemente vorhanden. Eine technische Prüfung erfolgte nicht.
Garage / Stellplätze	In das Wohngebäude integrierte Garage sowie freistehende Doppelgarage. Für die vorhandene Carport-/Stellplatzkonstruktion erfolgt kein gesonderter Wertansatz, da in den eingesehenen Bauakten keine entsprechenden Genehmigungsunterlagen vorgefunden wurden.

Raumaufteilung

Die Raumaufteilung wird entsprechend dem bei der Ortsbesichtigung am 29.06.2026 vorgefundenen Zustand beschrieben. Das Gebäude ist als Einfamilienhaus genehmigt. Im Dachgeschoss sind eine zusätzliche Küche und ein weiteres Badezimmer vorhanden; eine baulich abgeschlossene zweite Wohneinheit besteht nicht.

Kellergeschoss:

Flur/Treppenbereich, Keller- und Vorratsräume, Heizungsraum sowie integrierte Garage.

Erdgeschoss:

Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche-/Essbereich, Wohnbereich mit Wintergarten sowie Balkon.

Dachgeschoss:

Flur, Badezimmer, Küche, zwei Zimmer sowie Zugang zur Dachterrasse auf dem Wintergarten.

Spitzboden:

nachträglich ausgebauter Spitzboden mit zwei Hobby-/Nebenräumen.

Hinweis:

Der ausgebauter Spitzboden wurde mangels entsprechender Genehmigungsunterlagen weder als Wohnfläche noch mit einem gesonderten werterhöhenden Ansatz berücksichtigt.

Bauschäden, Baumängel und Instandsetzungsbedarf

Bei der Ortsbesichtigung wurden insbesondere Instandsetzungs- und Schadensmerkmale an Balkon- und Geländer Konstruktionen, der Dachterrasse und den Fassadenflächen sowie Feuchtigkeiterscheinungen in Teilbereichen des Kellergeschosses und in dem unterhalb des Balkons gelegenen Raum festgestellt. An der Balkonkonstruktion waren teilweise deutliche Abplatzungen und Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar; Teilbereiche waren abgestützt. Eine statische bzw. weitergehende technische Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der älteren Ölzentralheizung.

Für den festgestellten Instandsetzungs-, Schadens- und Risikobedarf wurde in der Wertermittlung ein marktbezogener Abschlag von rd. 40.000 € berücksichtigt.

Verkehrswert – Flurstück 14

Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück 14

Verkehrswert zum 29.06.2026

403.000 €

in Worten: vierhundertdreitausend Euro

Angaben zum Bewertungsobjekt – Flurstück 15

Art des Bewertungsobjekts	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Grundbuchangaben	Grundbuch von Uckerath, Blatt 1206, lfd. Nr. 2
Katasterangaben	Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück 15, Grundstücksfläche 5.945 m ²
Nutzung Grundstücksqualität /	Unbebautes Grundstück; Bewertung als Grünlandfläche
Planungsrecht	Vollständig im Außenbereich und innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Eine Bauland- oder Bauerwartungslandqualität wird nicht zugrunde gelegt.
Straßenerschließung	Gemäß Auskunft der Stadt Hennef Erschließung über die Straßen „In der Wirdau“ und „Westerwaldstraße“; die unmittelbare Zuwegung zum Grundstück ist unbefestigt bzw. nicht ausgebaut.
Kanal / Entwässerung	Nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen; Kanalanschlussbeiträge wurden hierfür bislang nicht erhoben.
Baulasten	Nach den vorliegenden Informationen bestehen für Flurstück 15 keine Baulasten.
Altlasten / Altablagerung	Das Flurstück wird im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5210/1013-0 als Altstandort/Altablagerung geführt. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Geländeanschüttung. Untersuchungen ergaben Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu ca. 2,8 m. Die bei der Untersuchung erbohrten Auffüllungen setzten sich aus Erdaushub mit Anteilen an Bauschutt und vereinzelt Schwarzdeckenresten zusammen. Die chemischen Untersuchungen waren unauffällig. Der Flächenstatus lautet „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“. Ein gesonderter Wertabschlag wurde daher nicht vorgenommen.

Derzeitige Nutzung / Miet- und Pachtverhältnisse

Derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist unbebaut und wird überwiegend als Grün-/Landwirtschaftsfläche genutzt. Teilflächen dienen der Lagerung von Holz sowie sonstigen Materialien und Gegenständen. Miet- oder Pachtverhältnisse wurden nicht bekannt.
---------------------------	---

Bodenwert und Verkehrswert – Flurstück 15

Bodenrichtwert	2,10 €/m ² für Grünland
Bodenwertberechnung	5.945 m ² × 2,10 €/m ² = 12.484,50 €
Gerundeter Bodenwert	12.500 €

Verkehrswert – Flurstück 15

Gemarkung Uckerath, Flur 16, Flurstück 15

Verkehrswert zum 29.06.2026

12.500 €

in Worten: zwölftausendfünfhundert Euro

Zusammenfassung der ermittelten Verkehrswerte

Grundstück	Kurzbeschreibung	Verkehrswert
Flurstück 14	Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie Doppelgarage	403.000 €
Flurstück 15	Unbebautes Grundstück im Außenbereich, innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets	12.500 €
Summe der Einzelverkehrswerte		415.500 €

Die vorstehende Summe stellt ausschließlich die rechnerische Addition der für die rechtlich selbständigen Grundstücke gesondert ermittelten Verkehrswerte dar.

Hinweis: Das Exposé dient dem schnellen Überblick für das Zwangsversteigerungsverfahren und die Veröffentlichung. Es ersetzt nicht die vollständige Einsichtnahme in das Verkehrswertgutachten.