

**Sachverständigenbüro**  
**Dipl.-Ing. agr. 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, mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Garage bebaute,  
Grundstück  
Wilhelm-Ley-Straße XX, 53340 Meckenheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 11 K 7/21 -

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinbach  
Schweigelstraße 13  
53359 Rheinbach

Auftrag vom : 21.06.2022  
Ortstermin am : 23.09.2022  
Wertermittlungstichtag : 23.09.2022  
Qualitätsstichtag : 23.09.2022

**Verkehrswert** : **EUR 576.000,-**  
(ohne Berücksichtigung der in  
Abteilung II des Grundbuches  
eingetragenen Rechte)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	9
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
4.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	14
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	15
4.4	Außenanlagen und sonstige Anlagen	16
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 18, Flurstück 678	16
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Sachwertverfahren	16
5.3	Ertragswertverfahren	16
5.4	Verkehrswertermittlung	17
6	Bewertung des in Abteilung II, lfd. Nr. 2 des Grundbuches eingetragenen Vorkaufsrechtes	18
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	19
8	Literatur / Unterlagen	22

9 Anlagen

23

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 21.06.2022 vom

Amtsgericht Rheinbach  
Schweigelstraße 13  
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Meckenheim, Blatt 10319 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Meckenheim, Flur 18, Flurstück 678, Gebäude- und Freifläche: "Wilhelm-Ley-Straße XX" in der Größe von 307 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 22.08.2022, 8.30 Uhr

festgesetzt.

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

Mit Mitteilung vom 14.08.2022 teilte der Antragsgegner dem Unterzeichneten mit, daß der Ortstermin nicht stattfinden könne, da er sich in ärztlicher Behandlung befinde. Hiervon unterrichtete der Unterzeichnete das Amtsgericht.

Daraufhin wurde dem Antragsgegner mit Schreiben des Amtsgerichts vom 15.08.2022 Gelegenheit gegeben, sich mit dem Unterzeichneten zwecks Vereinbarung eines neuen Besichtigungstermines innerhalb einer Frist von 14 Tagen in Verbindung zu setzen. Diese Frist ließ der Antragsgegner verstreichen, ohne sich zu melden.

Der Ortstermin fand daraufhin am

Freitag, den 23.09.2022, 10.30 Uhr

statt.

Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt von außen einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Eine Besichtigung der Gebäude von innen war nicht möglich. Das Gutachten ist daher nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten und den baubehördlichen Unterlagen erstellt worden.

Das Objekt ist vermutlich tlw. vermietet.

## **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.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Stadt : 53340 Meckenheim  
Wilhelm-Ley-Straße XX

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Meckenheim, Blatt 10319, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Meckenheim
Flur	: 18
Flurstück	: 678
Größe	: 307 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: lfd. Nr. 2: Auf dem 1/2 Anteil des XX (I/2.1): Dingliches Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall (nicht veräußerlich und nicht vererblich) für XX. <sup>2</sup>  lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>3</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 21.07.2022 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Meckenheim, Blatt 10319, letzte Änderung 23.05.2022, Abdruck vom 22.06.2022

<sup>2</sup> Dieses Recht wird unter Punkt 6 gesondert bewertet.

<sup>3</sup> Dieses Recht wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

### **3.2 Lage des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Meckenheim, an der "Wilhelm-Ley-Straße". Die "Wilhelm-Ley-Straße" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (Spielstraße) anzusprechen und mündet in eine Sackgasse. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks weitet sie sich zu einem Wendeplatz, auf dem einige öffentliche Stellplätze angeordnet sind. Südlich, in ca. 180 m Entfernung, verläuft eine Bahnstrecke. Etwas weiter südlich, ca. 220 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt, verläuft die stark befahrene "Bahnhofstraße" (Landstraße 158). Es handelt sich um eine noch gute Wohnlage.

Die Stadt Meckenheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.700 Einwohner. Die Kernstadt Meckenheim hat ca. 17.200 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in den zwei Geschäftszentren von Meckenheim, in ca. 1 km (Alt-Meckenheim) bzw. 2 km Entfernung (Neuer Markt), vorhanden.

In Meckenheim sind Gymnasien, Real-, Haupt- und Grundschulen sowie Kindergärten vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. In ca. 4 km Entfernung ist eine Auffahrt zur Bundesautobahn 565, die den Zubringer nach Bonn bzw. zur Bundesautobahn 61 darstellt, zu erreichen. Die nächstgelegene Auffahrt "Rheinbach" auf die Bundesautobahn 61 ist ebenfalls ca. 4 km entfernt. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn – Meckenheim - Rheinbach - Euskirchen (- Bad Münstereifel) sowie eine Bushaltestelle befinden sich in ca. 300 km Entfernung. Bonn (Zentrum) liegt in ca. 15 km Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Südwestlich, am Ende der "Wilhelm-Ley-Straße", ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Weiter südwestlich schließt sich ein Gewerbegebiet an. Ca. 300 m westlich verläuft eine Hochspannungs-Freileitungstrasse.

Durch die Bahnstrecke und die Landstraße 158 kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück ist 307 m<sup>2</sup> groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südosten mit einer Breite von ca. 15 m an die "Wilhelm-Ley-Straße" und ist ca. 20 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben. 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 14.07.2022 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Der Behörde liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer PKW-Garage bebaut.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß. Gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 18.07.2022 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan der Stadt Meckenheim Nr. 118 "Bahnhof - nördliche Stadterweiterung I" vom 22.10.2008 weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- offene Bauweise
- Firsthöhe ≤12,0 m.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

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.

#### **4 Baubeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß sowie einer daran angrenzenden, vollunterkellerten, eingeschossigen PKW-Garage bebaut. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ist das Kellergeschoß der Garage vom Wohnhaus zu begehbar.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde mit dem Bau der Gebäude ca. 2012<sup>1</sup> begonnen und die überwiegende Fertigstellung erfolgte vermutlich ca. 2015<sup>2</sup>. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten sind sie überwiegend fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>3</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

##### **Einfamilienhaus**

###### **Rohbau**

Fundamente : massiv

---

<sup>1</sup> Baugenehmigung vom 21.08.2012 (Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage")

<sup>2</sup> Gemäß den baubehördlichen Unterlagen erfolgte am 09.09.2015 eine "Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung" mit Feststellung einiger Mängel.

<sup>3</sup> 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.

Wände	: massiv
Fassade	: in den Tür- und Fensterlaibungen z.T. unbehandelt, im Übrigen provisorisch verputzt
Decken	: vermutlich z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen
Treppen	: vermutlich geflieste Betontreppen mit Metallgeländern zu den Geschossen
Dach	: Satteldach vermutlich mit beschichteten Betondachsteinen eingedeckt, Ortgang mit Faserzementplatten verkleidet
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: Schornstein ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet
<u>Ausbau</u>	
Installation <sup>1</sup>	: vermutlich Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren
sanitäre Einrichtungen	
Kellergeschoß	: Duschbad, vermutlich mit WC, Waschtisch und Dusche, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.
Erdgeschoß	: Gäste-WC, vermutlich mit Hänge-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Gemäß Schriftverkehr in der Bauakte ist eine Solaranlage geplant gewesen. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten bzw. Luftbild ist eine solche in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden.

Obergeschoß	: Bad, vermutlich mit Hänge-WC, Bidet, Waschtisch, Eckdusche und Eckbadewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest.  Vermutlich jeweils durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
Heizung	: vermutlich erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung über Metallheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	: vermutlich über die Heizung
Fußböden	: vermutlich z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, im Kellergeschoß Estrichboden
Wandbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. gefliest
Deckenbehandlung	: vermutlich z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. bodentief, z.T. mit Edelstahl-Vorsätzen, vermutlich zwei isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster
Fensterbänke	: Außen: in Metall
Rolläden	: vermutlich Kunststoffrolläden
Türen	: Hauseingangstür vermutlich als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Innentüren vermutlich als furnierte Holztüren in Holzzargen
Beleuchtung und Belüftung	: vermutlich gut

bei der BGF- : Schleppdachgaube; Kelleraußentreppe mit einem  
Berechnung nicht provisorischen Holzgeländer;  
erfasste Bauteile Kunststoffkellerlichtschächte

Zustand : Das Wohnhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Wohnhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen: Die Fassade ist nur provisorisch verputzt, ohne Wärmedämmung. Die Noppenfolie im Sockelbereich ist nicht abschließend beigearbeitet. Die Kelleraußentreppe ist nicht fertiggestellt; das Geländer ist nur provisorisch in Holz erstellt.

In der email vom 14.08.2022 an den Unterzeichneten weist der Antragsgegner darauf hin, daß es seit dem Starkregenereignis im Juli 2021 im Kellergeschoß einen Wasserschaden gebe, welcher beseitigt werden müsse.

Grundrißeinteilung Wohnhaus (lt. Bauunterlagen):

KG: Duschbad, Hobbykeller, Waschküche, Kellerraum, Diele, 2 Flure, Hauanschluß-/Hauswirtschaftsraum; weiterhin: Kellerraum unter der Garage

EG: Wohnzimmer, Gästezimmer, Küche, Flur, Gäste-WC, Heizungsraum, Terrasse

OG: 3 Schlafzimmer, Flur, Bad, Abstellraum.

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoß kann vermutlich als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrißeinteilung handelt es sich um eine zweckdienliche Grundrißanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

**Garage**

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : unbehandelt

Dach : Flachdach, augenscheinlich provisorisch mit Bitumenbahnen abgeklebt

Fußboden : vermutlich Estrichboden

Wandbehandlung : vermutlich unbehandelt

Zustand : Die Garage konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die Garage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen: Die Flachdachabdichtung ist vermutlich nicht ordnungsgemäß erstellt/fertiggestellt. Die Fassade und vermutlich die Wände sind unbehandelt/unverputzt. Das Garagentor fehlt.

**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 <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des **Einfamilienhauses** wird, entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Seite 126 veröffentlichten Gesamtnutzungsdauer für Ein-/Zweifamilienhäuser, auf 80 Jahre geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der **PKW-Garage** wird auf 60 Jahre geschätzt.

Aufgrund der unter Punkt 4 beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauern (RND) der Gebäude, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2022				
	Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	- Alter	Restnutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	2015	80 Jahre	-7 Jahre	= 73 Jahre
Garage	2015	60 Jahre	-7 Jahre	= 53 Jahre

## 4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>2</sup>

Einfamilienhaus (lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoß	$9,24 \cdot 10,49 + 2,74 \cdot 0,50$	98,30 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	$9,24 \cdot 10,49 + 2,74 \cdot 0,50$	98,30 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	$9,24 \cdot 10,49 + 2,74 \cdot 0,50$	98,30 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

<sup>2</sup> 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.

Dachgeschoß	$9,24 \cdot 10,49 + 2,74 \cdot 0,50$	<u>98,30 m<sup>2</sup></u>
Brutto-Grundfläche Einfamilienhaus insgesamt		393,20 m <sup>2</sup>

Garage (lt. Bauunterlagen)

Kellergeschoß	$3,045 \cdot 7,00 + 0,365 \cdot 1,885$	22,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	$3,045 \cdot 7,00 + 0,175 \cdot 1,885$	<u>21,64 m<sup>2</sup></u>
Brutto-Grundfläche Garage insgesamt		43,64 m <sup>2</sup>

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

Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)Erdgeschoß

Flur		10,95 m <sup>2</sup>
Gäste-WC		1,75 m <sup>2</sup>
Gästezimmer		9,05 m <sup>2</sup>
Küche		9,85 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		34,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	$3,00 \cdot 9,05 / 4$	<u>6,79 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Erdgeschoß insgesamt		72,64 m <sup>2</sup>

Obergeschoß

Flur		6,10 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1		12,95 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2		15,55 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer		23,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum		4,90 m <sup>2</sup>
Bad		<u>9,65 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Obergeschoß insgesamt		72,90 m <sup>2</sup>

## Zusammenfassung

Erdgeschoß		72,64 m <sup>2</sup>
Obergeschoß		<u>72,90 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche insgesamt		145,54 m <sup>2</sup>

#### **4.4 Außenanlagen und sonstige Anlagen**

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

Befestigung : vermutlich Terrasse in Betonpflastersteinen hinter dem Wohnhaus, Zugang provisorisch in Betonpflastersteinen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind im Wesentlichen noch nicht angelegt. Der Zugang ist nicht ordnungsgemäß befestigt, die Zufahrt überhaupt nicht; ein Befahren der Garage ist derzeit nicht möglich. Das Grundstück ist nicht gärtnerisch gestaltet. Es ist keine Einfriedung vorhanden.

### **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 18, Flurstück 678**

#### **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 677.917,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 656.674,- 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. Für die Unwägbarkeiten im Kellergeschoß aufgrund des Starkregenereignisses wird ein weiterer Abschlag in Höhe von 5 v.H. vorgenommen, so daß insgesamt ein Abschlag von 15 v.H. vorgenommen wird:

EUR 576.229,- (EUR 677.917,-\*0,85).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Meckenheim, Blatt 10319 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 18, Flurstück 678, Gebäude- und Freifläche: "Wilhelm-Ley-Straße XX" in der Größe von 307 m<sup>2</sup> wird, ohne Berücksichtigung der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 23.09.2022 somit auf gerundet

**EUR 576.000,-**

geschätzt.

## **6 Bewertung des in Abteilung II, lfd. Nr. 2 des Grundbuches eingetragenen Vorkaufsrechtes**

In Abteilung II des Grundbuches ist folgendes Recht zu Lasten des 1 / 2 Anteils Abt. I, lfd. Nr. 2.1 an dem zu bewertenden Grundstück vorhanden:

lfd. Nr. 2: "Auf dem 1/2 Anteil des XX (I/2.1): Dingliches Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall (nicht veräußerlich und nicht vererblich) für XX."

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Das o.g. Vorkaufsrecht wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus. Der Wert des Rechts zu Lasten des vorliegenden Grundstücks wird auf

**EUR 0,-**

geschätzt.

## 7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: nicht fertiggestelltes, vollunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß, mit einer angrenzenden, nicht fertiggestellten, vollunterkellerten, eingeschossigen Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Wilhelm-Ley-Straße XX 53340 Meckenheim
Wohnlage	: noch gut
Baujahr	: Baubeginn ca. 2012, überwiegende Fertigstellung vermutlich ca. 2015
Grundstücksgröße	: 307 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (lt. Bauunterlagen)	: 145,54 m <sup>2</sup>
Grundrißeinteilung	: Wohnhaus KG: Duschbad, Hobbykeller, Waschküche, Kellerraum, Diele, 2 Flure, Hauanschluß-/Hauswirtschaftsraum; weiterhin: Kellerraum unter der Garage EG: Wohnzimmer, Gästezimmer, Küche, Flur, Gäste-WC, Heizungsraum, Terrasse  OG: 3 Schlafzimmer, Flur, Bad, Abstellraum DG: Speicher

Eigentümer lt. Grundbuch : - *nicht Bestandteil der Internetversion* -

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 2: Auf dem 1/2 Anteil Abt. I, lfd. Nr. 2.1: Dingliches Vorkaufsrecht <sup>1</sup>  keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	: liegen nicht vor
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 29.07.2022 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt wird vermutlich tlw. vom Antragsgegner bewohnt und tlw. ist es vermutlich vermietet
Mieter <sup>2</sup>	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Miete	: hierzu können keine Angaben gemacht werden
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist vermutlich kein Zubehör vorhanden

---

<sup>1</sup> Dieses Recht wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus (siehe Punkt 6).

<sup>2</sup> gemäß Mitteilung des Amtsgerichts

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

Nach den Angaben des Antragsgegners besteht im Kellerschoß ein Schaden hervorgerufen durch den Starkregen im Juli 2021.

Wertermittlungsstichtag : 23.09.2022

**Verkehrswert<sup>1</sup>** : **EUR 576.000,-**  
(ohne Berücksichtigung der in  
Abt. II des Grundbuches  
eingetragenen Rechte)

**Bewertung des in Abt. II,  
Ifd. Nr. 2 eingetragenen  
Vorkaufsrechtes** : **EUR 0,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 13.10.2022

W. Otten

---

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

## **8 Literatur / Unterlagen**

### Literatur

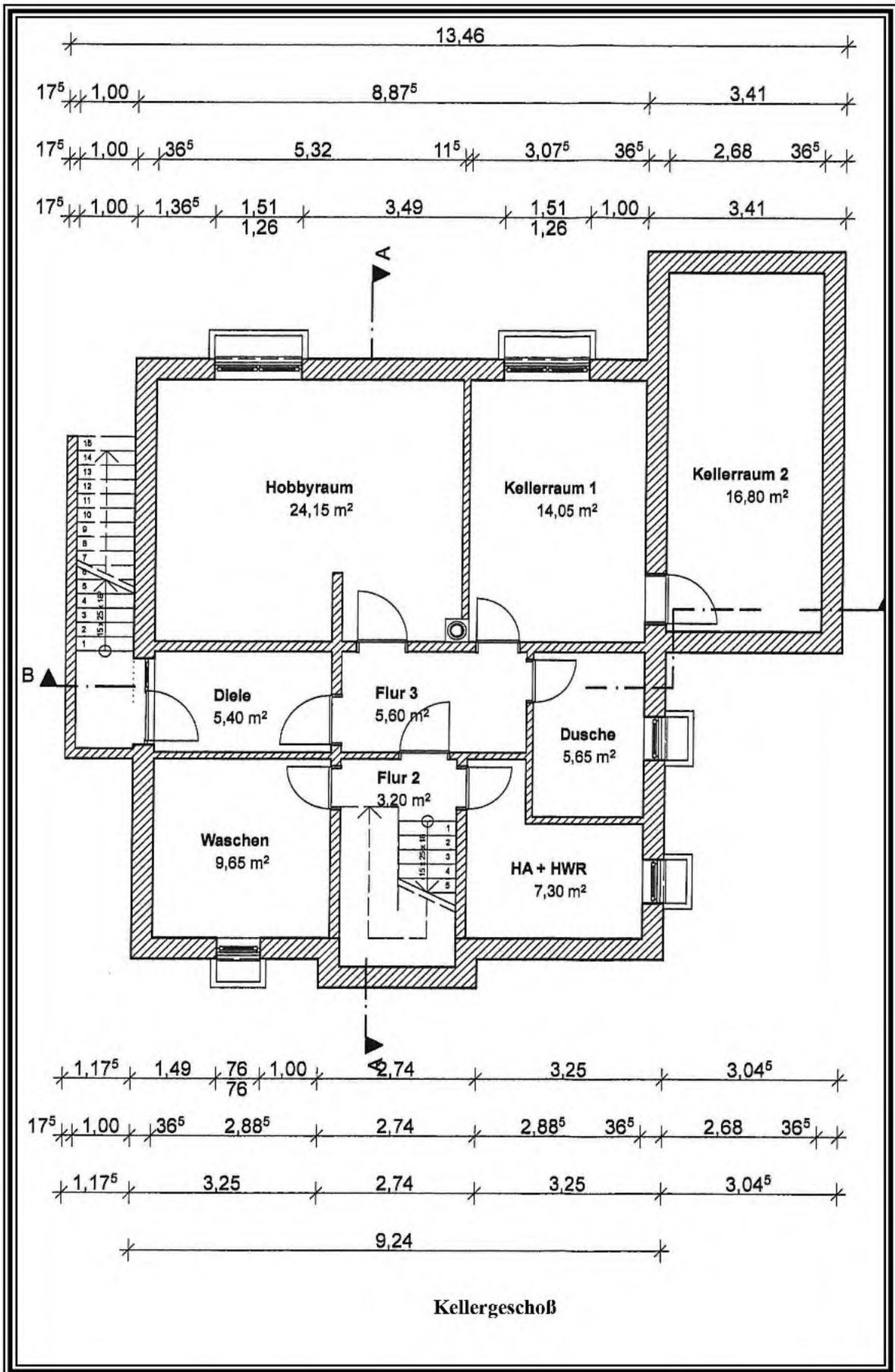
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.07.2011
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.07.2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- 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, Simon, Weyers, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage, 1998
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Auflage, 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2022 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf

### Unterlagen

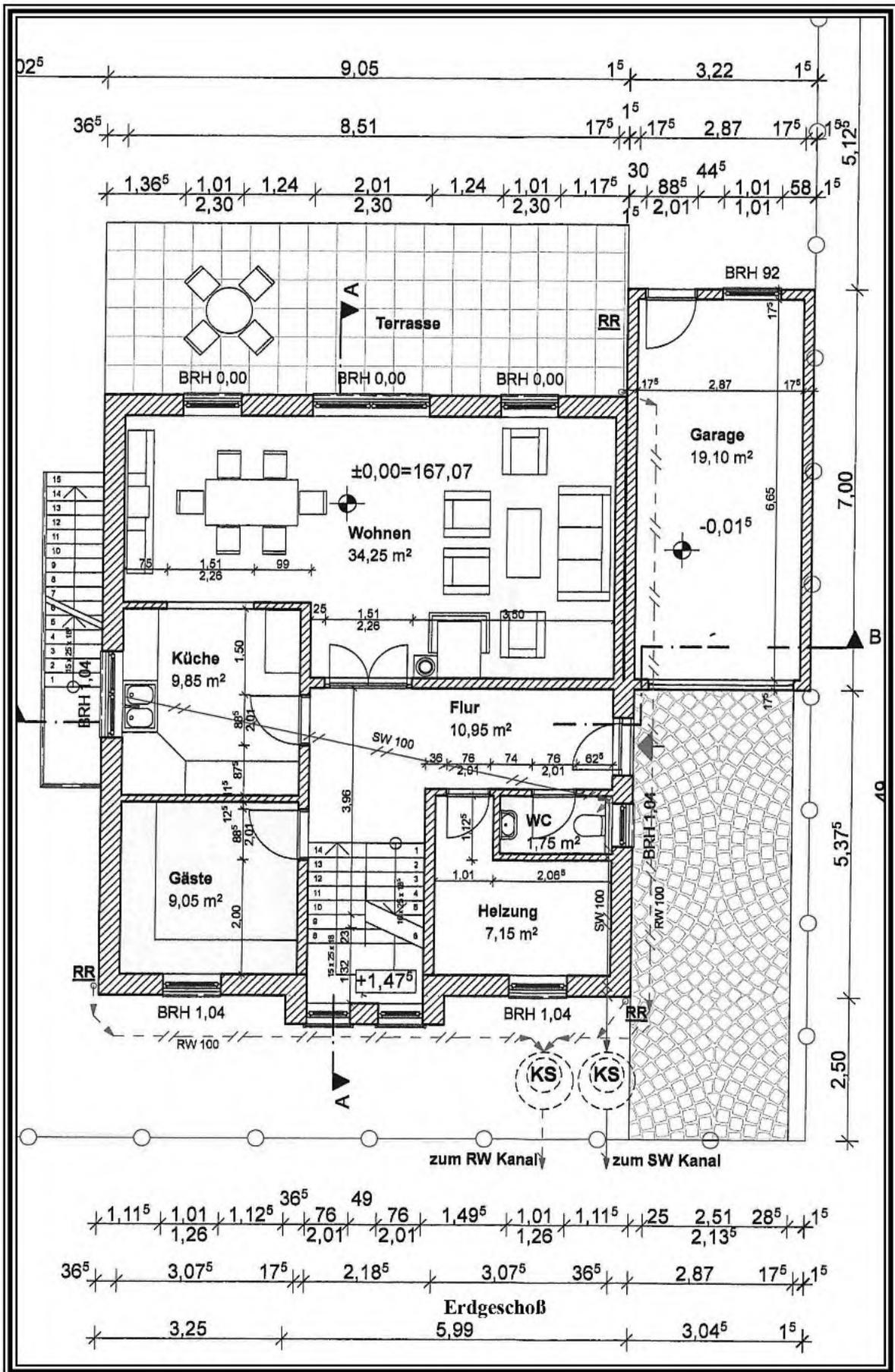
- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Meckenheim, Blatt 10319, letzte Änderung 23.05.2022, Abdruck vom 22.06.2022
- Auszug aus der Flurkarte
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Meckenheim

## **9 Anlagen**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 3  | Lichtbilder<br><i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i>  |
| Anlage 4        | Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 5 bis 10 | Grundrisse, Schnitt, Ansicht  |
| Anlage 11       | Auszug aus der Flurkarte<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>  |
| Anlage 12       | Stadtplanausschnitt<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>   |
| Anlage 13       | Übersichtskarte<br><i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>   |

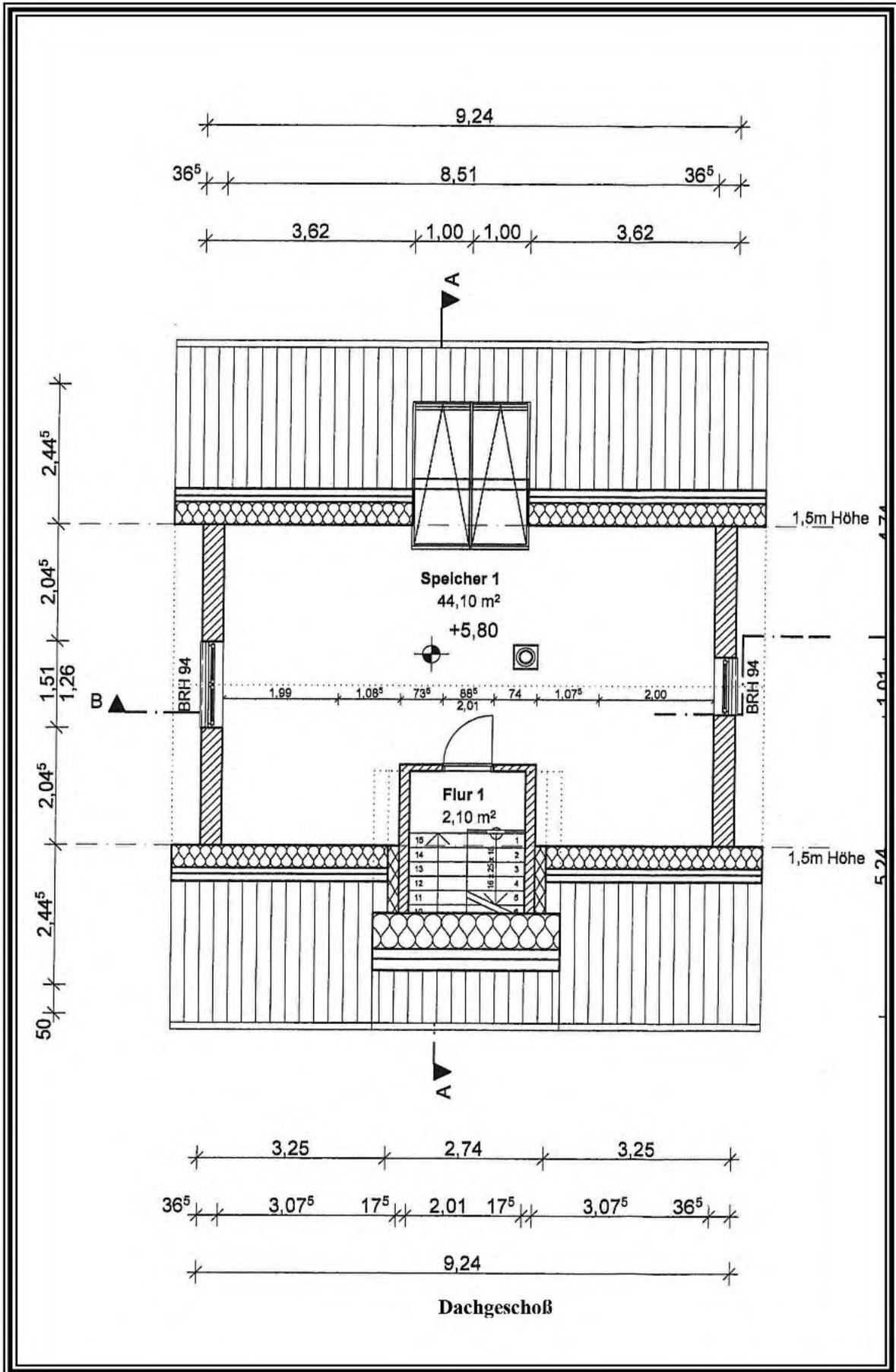


Grundrißzeichnung

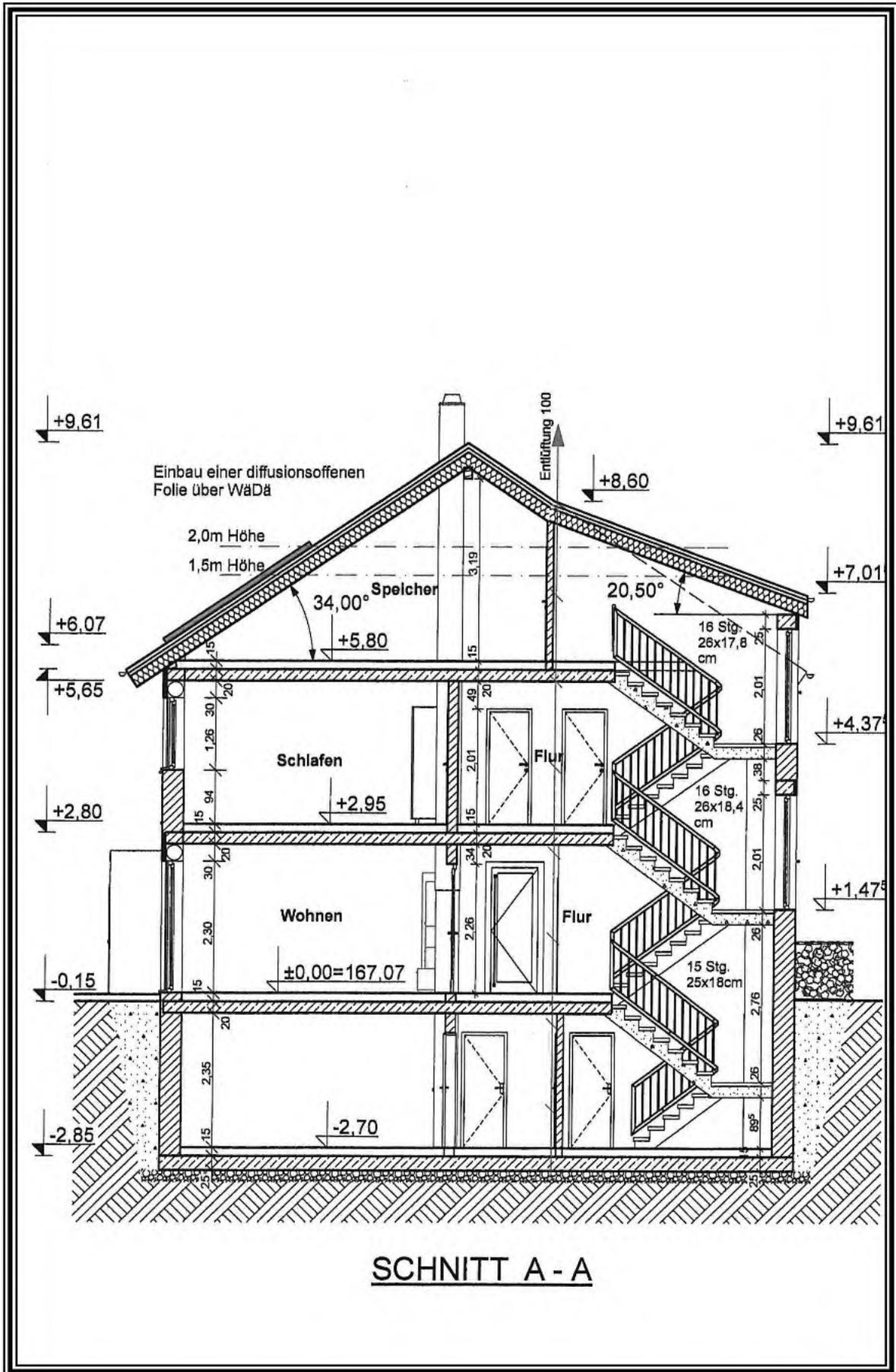


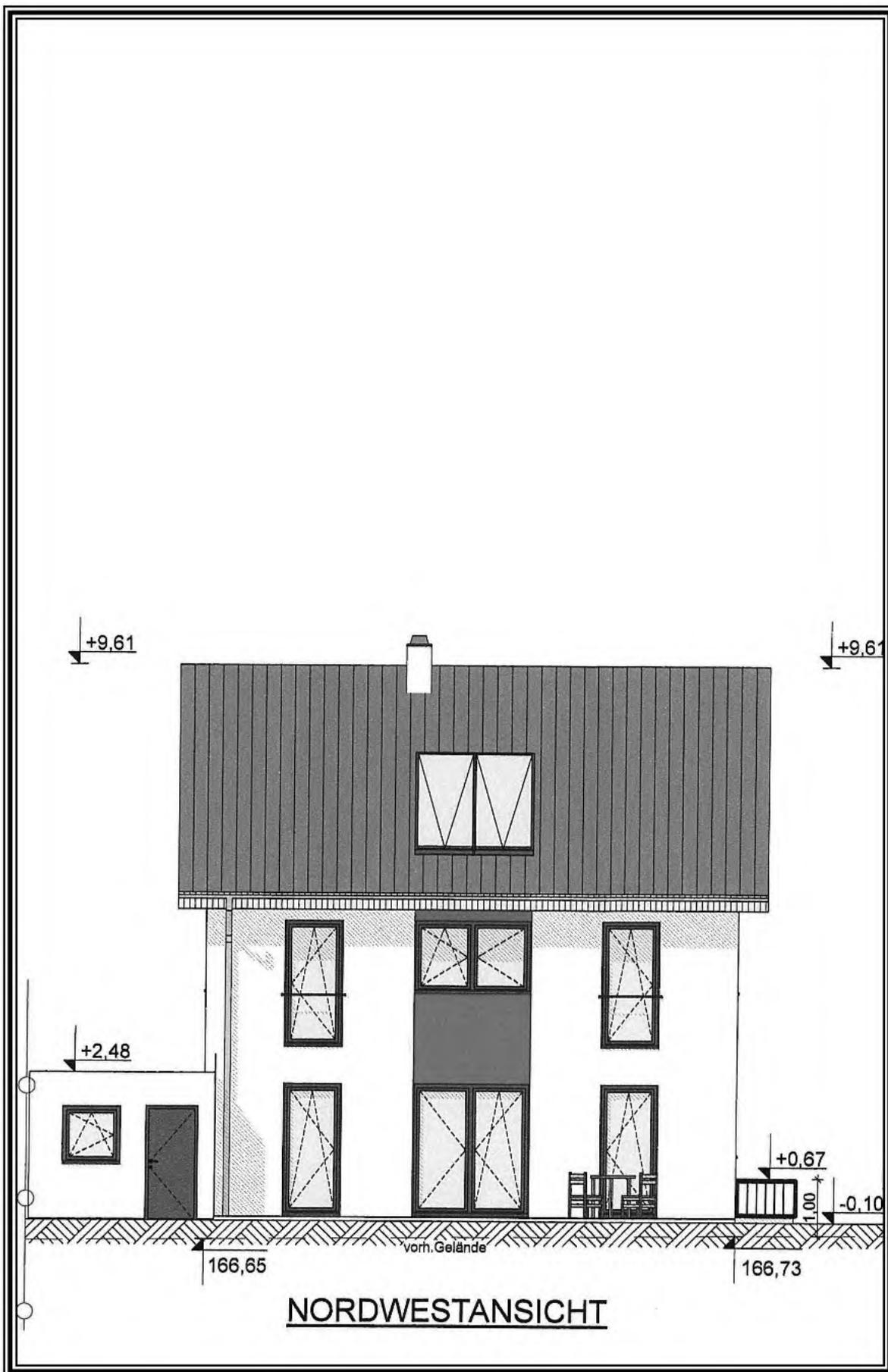
Grundrißzeichnung





Grundrißzeichnung





Amtsgericht Rheinbach  
Schweigelstraße 13  
53359 Rheinbach

05.01.2023

Zwangsversteigerung  
- 11 K 7/21 -  
Ihr Schreiben vom 29.11.2022

Sehr geehrter Herr XX,

mit dem o.g. Schreiben übersandten Sie mir den Schriftsatz von Frau Rechtsanwältin XX, mit anliegendem Energieausweis, vom 23.11.2022 mit Korrekturen/Ergänzungen der Antragstellerin zur Baubeschreibung im Gutachten des Unterzeichneten vom 13.10.2022.

Hieraus ergeben sich die im Folgenden dargestellten Änderungen (im Folgenden **FETT** dargestellt) v.a. der Baubeschreibung des Wohnhauses und daraus folgend die Änderungen in der Wertermittlung.

*Baubeschreibung, Seite 9 des Gutachtens*

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht<sup>\*)</sup> ausgebautem Dachgeschoß sowie einer daran angrenzenden, vollunterkellerten, eingeschossigen PKW-Garage bebaut.

**\*) Das Dachgeschoß ist wohnraumähnlich (Fußbodenheizung, Laminatboden) ausgebaut. Baubehördlich genehmigt ist hier ein Speicher; hierbei handelt es sich somit nicht um einen genehmigten Aufenthaltsraum in Sinne der Landesbauordnung (BauO NRW). Dies wird bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.**

*Baubeschreibung, Seite 10 des Gutachtens*

Ausbau

Installation<sup>1</sup> : Wasserleitungen in **Kunststoffrohren**,  
Entwässerung in Kunststoffrohren, **zentrale  
Abluft-/Zuluftanlage mit Wärmeüberträger/  
Wärmerückgewinnung**

*Baubeschreibung, Seite 11 des Gutachtens*

Heizung : **Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung als  
Fußbodenheizung im Keller-, Erd-, Ober- und  
Dachgeschoß, Anschlußmöglichkeiten für  
Festbrennstofföfen im Kellergeschoß und im  
Wohnzimmer des Erdgeschosses**

Fußböden : **Laminatboden, in den Sanitärräumen gefliest,  
im Kellergeschoß im Übrigen Estrichboden**

Wandbehandlung : **in den Sanitärräumen gefliest, im Übrigen  
verputzt und gestrichen**

Deckenbehandlung : **verputzt und gestrichen**

Fenster : **isolierverglaste Kunststofffenster (3-fach  
Verglasung), z.T. bodentief, z.T. mit Edelstahl-  
Vorsätzen, vermutlich zwei isoliertverglaste  
Kunststoffdachflächenfenster**

**Isolierung** : **die Außenwände sind in einem  
wärmedämmenden Mauerwerk erstellt und  
der Dachstuhl ist wärmedämmt**

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Gemäß Schriftverkehr in der Bauakte ist eine Solaranlage geplant gewesen. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten bzw. Luftbild ist eine solche in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden.

*Baubeschreibung, Seite 12 des Gutachtens*

Zustand : Das Wohnhaus konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich das Wohnhaus in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen: **Die Fassade ist nur provisorisch verputzt.** Die Noppenfolie im Sockelbereich ist nicht abschließend beigearbeitet. Die Kelleraußentreppe ist nicht fertiggestellt; das Gelände ist nur provisorisch in Holz erstellt.

In der email vom 14.08.2022 an den Unterzeichneten weist der Antragsgegner darauf hin, daß es seit dem Starkregenereignis im Juli 2021 im Kellergeschoß einen Wasserschaden gebe, welcher beseitigt werden müsse.

**Das Wohnhaus-Dachgeschoß ist wohnraumähnlich ausgebaut.**

*Zusammenfassung, Seite 30 des Gutachtens*

Nutzung des Objektes : das Objekt wird **vom Antragsgegner bewohnt.**

*Sachwertermittlung, Seite 20 ff. des Gutachtens*

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Gebäudetyps 1.12 (freistehendes Einfamilienhaus: unterkellert, II-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoß), die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.09.2022 somit auf

EUR 746.415,-

geschätzt.

*Verkehrswertmittlung, Seite 27 f. des Gutachtens*

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. Für die Unwägbarkeiten im Kellergeschoß aufgrund des Starkregenereignisses wird ein weiterer Abschlag in Höhe von 5 v.H. vorgenommen, so daß insgesamt ein Abschlag von 15 v.H. vorgenommen wird:

EUR 634.453,- (EUR 746.415,-\*0,85).

Aufgrund der Ausführungen der Antragstellerin wird der (korrigierte) Verkehrswert des im Grundbuch von Meckenheim, Blatt 10319 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 18, Flurstück 678, Gebäude- und Freifläche: "Wilhelm-Ley-Straße XX" in der Größe von 307 m<sup>2</sup>, ohne Berücksichtigung der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.09.2022 somit auf gerundet

**EUR 634.000,-**

geschätzt.

Mit freundlichen Grüßen

W. Otten