

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Von der Industrie und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Rheinbach  
Schweigelstraße 30  
53359 Rheinbach

Niedertiefenbacher Weg 11d  
65594 Runkel-Dehrn  
Telefon: 06431 / 97 38 57  
Fax: 06431 / 97 38 58

eMail:  
Datum:

j.loew@buero-loew.de

12.02.2025 / m

Az. des Gerichts: 11 K 14/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Meckenheim, Blatt 5948, eingetragenen 2.083,112/100.000 Mit-eigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 53340 Meckenheim, Hauptstraße 88, 90, Klosterstraße 63, Glockengasse, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet



Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rd.

**200.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten. Es wurde in sieben analogen Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen und einer digitalen Ausfertigung.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Besonderheiten / Maßgaben .....	4
1.3 Allgemeine Maßgaben.....	6
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	6
2. Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1 Grundstücksdaten .....	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	7
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt .....	7
2.2.2 Lage der Stadt .....	8
2.2.3 Infrastruktur.....	8
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	8
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	8
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 106 „Hauptstraße / Klosterstraße-Süd“.....	9
2.3.3 Bodenordnung .....	9
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	9
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	10
2.5 Erschließung.....	10
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	10
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	10
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten .....	11
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	11
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Teileigentum befindet .....	12
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2 Wohn- und Geschäftshaus .....	12
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Sondereigentums Nr. 27 .....	15
3.2.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
3.2.3 Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
3.2.4 Raumliste Sondereigentum Nr. 27 .....	16
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2 Bodenwertermittlung.....	17
4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	17
4.3 Ertragswertermittlung .....	18
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.3.2 Ertragswertberechnung .....	22
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	22
4.4 Verkehrswert.....	24
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	26
6. Verzeichnis der Anlagen.....	27

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Art des Bewertungsobjekts:</b>	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus; Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz
<b>Objektadresse:</b>	53340 Meckenheim Hauptstraße 88, 90, Klosterstraße 63, Glockengasse
<b>Grundbuchangaben:</b>	Teileigentumsgrundbuch von Meckenheim Blatt 5948, lfd. Nr. 1
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Meckenheim Flur 26, Flurstücke 279, 291, 293, 294 Grundstücksgröße: 3.203 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Rheinbach Schweigelstraße 30 53359 Rheinbach
	Auftrag vom 06.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	20.01.2025
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	20.01.2025

**herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen:**

Mit diversen Schreiben wurden die für die Gutachten-erstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Von der Antragsgegnerin wurden für diese Gutachten-erstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Aufteilungspläne

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Teilungserklärung, Aufteilungspläne
- Auskünfte von Behörden
- Bodenrichtwert

## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **1.2 Besonderheiten / Maßgaben**

- Das Sondereigentum ist vermietet und wird derzeit als Dentallabor genutzt.
- Zubehör ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Sondereigentum.
- In dem Sondereigentum sind Räume zur individuellen Nutzung in Leichtbauweise abgetrennt.
- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen, die Teilungserklärung einzusehen (Grundbuchamt oder Hausverwaltung).
- Die Höhe des Hausgelds beträgt incl. Heizkosten 522,00 € monatlich, die anteilige Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 5.323,67 €. Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Sonderumlagen beschlossen.

- Der Tiefgaragenstellplatz trägt aktuell die Nummer 27.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der gegeben falls gewichteten Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem der Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10$  bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

### 1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

### 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 53340 Meckenheim

**Straße und Hausnummer:** Hauptstraße 88, 90, Klosterstraße 63, Glockengasse

**Amtsgericht:** Rheinbach

**Wohnungsgrundbuch von:** Meckenheim  
Blatt 5948

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Meckenheim  
Ifd. Nr. 1 Flur 26 a) Flurstück 279 Größe: 1.736 m<sup>2</sup>  
b) Flurstück 291 Größe: 1.381 m<sup>2</sup>  
c) Flurstück 293 Größe: 52 m<sup>2</sup>  
d) Flurstück 294 Größe: 34 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Gesamtstadt Meckenheim:** Einwohnerzahl: ca. 26.000

**Kernstadt Meckenheim:** Einwohnerzahl: ca. 17.500

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

**Lage:** Stadtrandlage

**Entfernungen:** Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 100 m  
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 100 m  
Entfernung zum Bahnhof Meckenheim: ca. 1 km

**Verkehrslage des Grundstücks:** sehr gute Verkehrslage

**Geschäftslage:** gute Geschäftslage

**Nachbarschaft:** gemischte Nutzungen (z.B. Kindergarten, Seniorenwohnhof, Sparkasse, freie Berufe, Wohnen, Friseur)

## 2.2.2 Lage der Stadt

<b>Kreis:</b>	Rhein-Sieg-Kreis
<b>Regierungsbezirk:</b>	Köln
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Siegburg	ca. 26 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf:	ca. 75 km
nach Rheinbach	ca. 6 km
nach Bonn	ca. 15 km
nach Köln	ca. 40 km

### nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim Anschluss Rheinbach	ca. 4 km
A 565 vom Dreieck Beuel nach Gelsdorf Anschluss Meckenheim-Merl	ca. 4 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Meckenheim vorhanden.

Krankenhäuser befinden sich in Bad Godesberg und Euskirchen.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

<b>Darstellung:</b>	M - gemischte Baufläche
---------------------	-------------------------

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 106 „Hauptstraße / Klosterstraße-Süd“ vom 13.09.1991

**Art der baulichen Nutzung:** MI - Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl	GRZ	0,6
Geschossflächenzahl	GFZ	1,0
Zahl der Vollgeschosse	II	

**Bauweise:** geschlossen

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Meckenheim einzusehen.

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 26.09.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

#### Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

**gemäß § 3 ImmoWertV 21:** baureifes Land

**Erschließungszustand:** voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:** Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>topografische Grundstückslage:</b>	eben
<b>Grundstücksform:</b>	insgesamt fast regelmäßige, rechteckige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslage:</b>	Mehrfrontengrundstück

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Innerortsstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mäßiger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege gepflastert, Parkstreifen und Parkbuchten
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	einseitige Grenzbebauung
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wesentlichen Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

siehe Anlage 5

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

a) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

b) Transformations-, Kabel-, Leitungs- und Betretungsrecht

### Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgelassen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, nicht bewertete Eintragungen:

siehe Anlage 4

### **3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Teileigentum befindet, und der Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **3.2 Wohn- und Geschäftshaus**

<b>Nutzung:</b>	gemischt genutzt
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Tiefgaragen- / Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	soweit bekannt, 1988
<b>Modernisierungen:</b>	keine wesentlichen Modernisierungen ersichtlich oder bekannt

<b>Konstruktionsart:</b>	soweit ersichtlich, Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton
<b>Kellerwände:</b>	soweit ersichtlich, Betonfertigteile
<b>Außenwände:</b>	soweit ersichtlich, massiv
<b>Innenwände:</b>	soweit feststellbar, teilweise massiv, teilweise Leichtbauweise
<b>Geschossdecke:</b>	soweit ersichtlich, massiv

### Treppen

<b>Kellertreppe zur Tiefgarage:</b>	massive Treppe mit Stufenbelag aus Werkstein, einfaches Metallgeländer
-------------------------------------	--

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

<b><u>Außenansicht:</u></b>	verputzt und gestrichen
-----------------------------	-------------------------

<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen
----------------	-------------------------

<b><u>Heizung:</u></b>	gemäß Auskunft im Ortstermin Zentralheizung, Brennstoff: Gas
------------------------	--

<b>Warmwasserversorgung:</b>	gemäß Auskunft im Ortstermin über Elektro-Durchlauferhitzer
------------------------------	---

<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche Ausstattung, Starkstrom
-----------------------------	---

<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
-------------------	--

<b>Besondere Bauteile (im Sondereigentum):</b>	keine vorhanden
--	-----------------

### **Zustand des Sondereigentums**

**Bau- und  
Unterhaltungszustand:** normal

**Grundrissgestaltung:** individuell

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend, teilweise schlecht

**Baumängel / Bauschäden /  
Unterhaltungs- und  
Modernisierungs-  
besonderheiten:** Eckventile Heizkörper erneuerungsbedürftig

**Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

### **Zustand des Gemeinschaftseigentums**

**Bau- und  
Unterhaltungszustand:** soweit ersichtlich, normal

**Baumängel / Bauschäden /  
Unterhaltungs- und  
Modernisierungs-  
besonderheiten von außen:** keine wesentlichen feststellbar

**Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Nebengebäude:** keine Nebengebäude vorhanden

**Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- keine Einfriedung
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- keine wesentlichen Gartenanlagen vorhanden

### **3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Sondereigentums Nr. 27**

#### **Fußböden**

<b>Tiefgarage:</b>	Estrich
<b>Gewerberäume:</b>	Fliesen
<b>Büroräume:</b>	Fertigparkett
<b>WC:</b>	Fliesen
<b>Gipsküche:</b>	Fliesen
<b>Flur:</b>	Fliesen

**Innenansichten:** teilweise Strukturputz, teilweise Glasfasertapeten

<b>WC:</b>	Fliesen raumhoch
<b>Gipsküche:</b>	kein Fliesenspiegel an der Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>	abgehängt, System Odenwald
<b>Fenster:</b>	Fenster aus Holz (Baujahr: 1988)
<b>Rollläden:</b>	keine Rollläden vorhanden
<b>Türen:</b>	einfache Landhaustüren aus Holz ohne Lichtausschnitt, einfache Beschläge, teilweise Holzzargen, teilweise Stahlzargen
<b>Eingangstüre:</b>	Türe aus Holz mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

#### **Sanitäre Installation**

**WC:** Waschbecken, WC, Urinal, weiße Sanitärobjekte, elektrische Zwangsentlüftung

#### **sonstige Ausstattung**

<b>Beheizung:</b>	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Kommunikationstechnik:</b>	DSL
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts /  
Gesamtbeurteilung:**

durchschnittlich

**Grundrissgestaltung:**

individuell

**Besonnung / Belichtung:**

ausreichend, teilweise schlecht

**Stellplatz / Garage:**

Zum Objekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

### 3.2.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

**Sondernutzungsrecht:**

an einem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 27  
bezeichnet

### 3.2.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten  
Zustand und macht insgesamt einen ansprechenden  
Eindruck.

### 3.2.4 Raumliste Sondereigentum Nr. 27

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Eingang / Rezeption	
2.	Büro I	
3.	Labor mit Sanitäranschluss	
4.	Büro II	
5.	Gipsküche	kein Fenster, Türe zur Nachbareinheit, Sanitäranschlüsse
6.	Abstellraum mit ZK-Türe	kein Fenster
7.	WC	kein Fenster, elektrische Zwangsventilation

**Anmerkung:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem  
vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt  
sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den  
Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch  
Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien  
oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen  
dieses Sachverständigenutachtens nicht erfasst.

#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2.083,112/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 53340 Meckenheim, Hauptstraße 88, 90, Klosterstraße 63, Glockengasse, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 20.01.2025 ermittelt.

##### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Meckenheim	5948	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Meckenheim	26	279, 291, 293, 294	3.203 m <sup>2</sup>

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

#### 4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	440,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 3.203 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 1.409.320,00 €</b>
	<b>rd. 1.410.000,00 €</b>

#### 4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.410.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 2.083,112/100.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 29.371,88 €</b>
	<b>rd. 29.400,00 €</b>

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

### **Hinweis für Interessenten**

**Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.**

**Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.**

### **Hinweise auf Schadstoffrisiken**

<b>Risikoeinstufung</b>	<b>Zeitraum</b>
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Dentallabor EG	ca. 96	1,0	9,50	912,00	10.944,00
	2	TG-Stellplatz KG			70,00	70,00	840,00
<b>Summe</b>						<b>982,00</b>	<b>11.784,00</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>11.784,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.371,48 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>9.412,52 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>4,00 %</b> von <b>29.400,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	<b>1.176,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.236,52 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>4,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>43</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,371</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>167.786,14 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>29.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>197.186,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>197.186,14 €</b>
	rd.	<b>197.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Informationen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

## Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
<b>Verwaltungskosten</b>			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	353,52 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	ca. 96 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.324,80 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		471,36 €
<b>Summe</b>			<b>2.371,48 €</b>

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

#### 4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Verkehrswert für den 2.083,112/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 53340 Meckenheim, Hauptstraße 88, 90, Klosterstraße 63, Glockengasse, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet**

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meckenheim	5948	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Meckenheim	26	279, 291, 293, 294

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 nach marktüblicher Rundung mit rd.

**200.000,00 €**

**in Worten: zweihunderttausend Euro**

geschätzt.

#### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 12.02.2025

---

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BauO NRW:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Kleiber u.a.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] **Gèrady u.a.:** Praxis der Grundstücksbewertung

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**
- 5.) Altlastenauskunft**
- 6.) Aufteilungspläne**
- 7.) Berechnung der Nutzflächen**
- 8.) Fotos**

## Anlage 1) Lage im Raum

**SPRENGNETTER**

# Übersichtskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl:	53340
Ort:	Meckenheim
Straße:	Klosterstraße
Hausnummer:	63

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Transaktionsnummer: 20250203-1825-191400

- 1 -

lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal

**Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan**

**SPRENGNETTER**

## Stadtplan

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl:	53340
Ort:	Meckenheim
Straße:	Klosterstraße
Hausnummer:	63

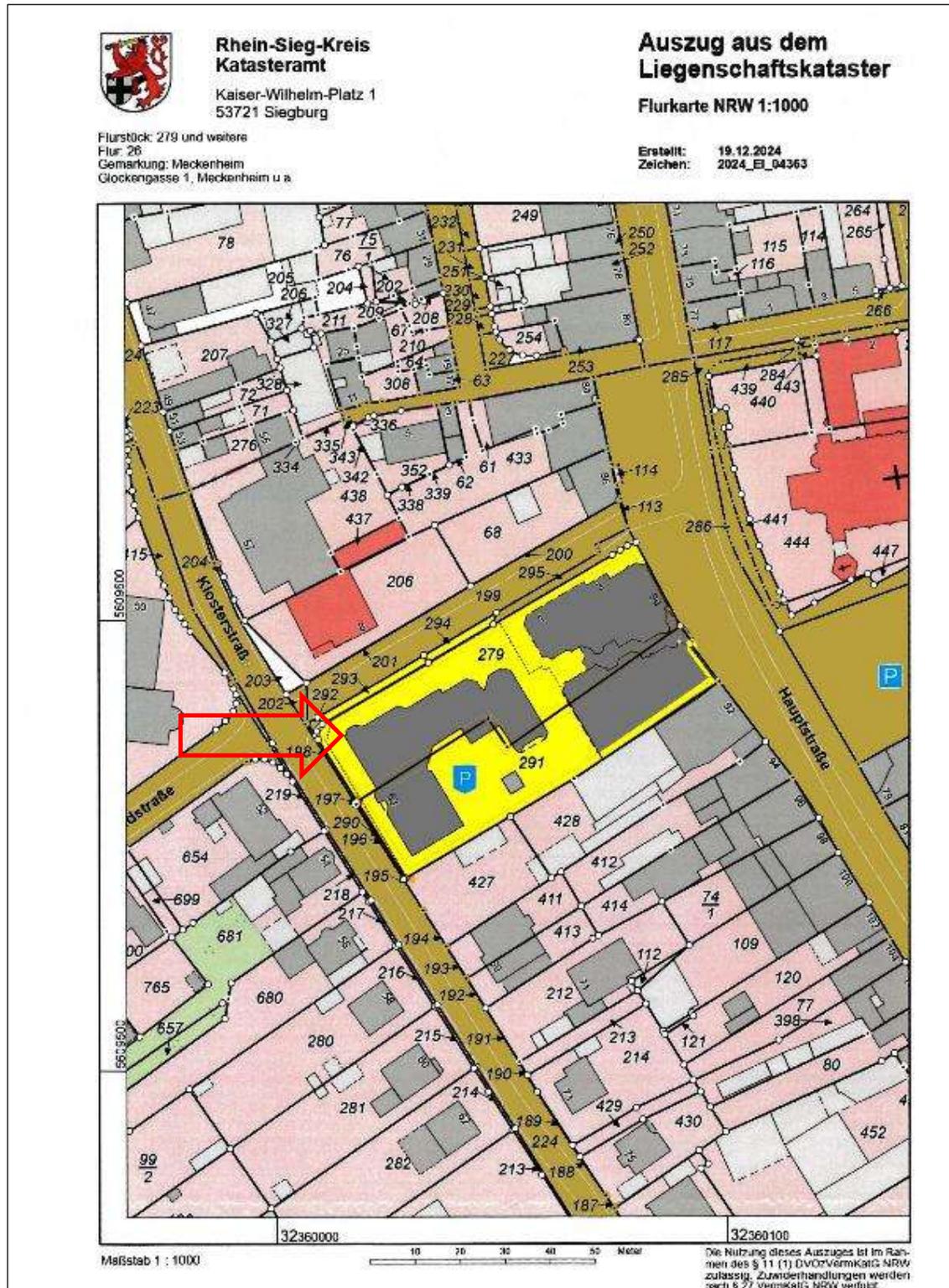
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

0 500 m

Transaktionsnummer: 20250203-1825-191400 - 1 -

**lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal**

### Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn  
<http://www.GEObasis.nrw.de>

Anlage 4) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

BAULASTVERZEICHNIS			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Baulastübernehmer</b>  Deutsche Bau- und Grundstücks AG Chlodwigplatz 1 53 Bonn 1	Grundstück in der Stadt/Gemeinde, Ortsteil, Straße, Hausnummer Meckenheim		Baulastblatt Nr. 52/82 Seite
	Gemarkung Meckenheim	Flur 26	Flurstück Nr. 207
Inhalt der Eintragung			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Baulastbegünstigter</b>  Kreissparkasse Siegburg 52 Siegburg	1. Anbiedung von Stellplätzen / <del>Garagen</del>  Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks die in Lageplan grün dargestellte Fläche - Größe rd. 58qm - dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten für die Errichtung und Unterhaltung		Bemerkungen
<input type="checkbox"/> eines notwendigen Stellplatzes. <input checked="" type="checkbox"/> von 6 notwendigen Stellplätzen. <input type="checkbox"/> einer notwendigen Garage / Doppelgarage. <input type="checkbox"/> von notwendigen Garagen / Doppelgaragen.  Diese Fläche darf nicht getrennt von Bauvorhaben veräußert werden. Beg. Parz.: 207+208.			
<input checked="" type="checkbox"/> Bezirks Sachbearbeiter 63.1 <input type="checkbox"/> Bezirks Sachbearbeiter 65.2 <input checked="" type="checkbox"/> Stadt <del>Meckenheim</del> <input checked="" type="checkbox"/> Aktensfertigung	Name Nissen  Name  Meckenheim	Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Original wird beglaubigt.   RHEIN-SIEG-KREIS Der Oberkreisdirektor im Auftrage  Bonn, den 21.9.1982 Ort, Datum	

## Anlage 5) Altlastenauskunft



Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Dipl.-Ing.  
Joachim Löw

Niedertiefenbacher Weg 11  
65594 Runkel-Dehrn

**Amt für Umwelt- und Naturschutz**  
66.22 Grundwasser und Bodenschutz  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
19.12.2024 - Az.: 011 K 14/24 JL/sc

Mein Zeichen  
66.22-Rö

Datum  
20.12.2024

### Auskunft aus dem Altlasten- u. Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW

Gemarkung	Flur	Flurstück
Meckenheim	26	279, 291, 293 u. 294 (Hauptstr. 88, 90 + Glockengasse 1, Klosterstr. 63 in 53340 Meckenheim)

Sehr geehrte Frau

das von Ihnen angefragte Flurstück 279 ist im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises **nachrichtlich** als Altstandort mit der Nr. 5308/2022-0 im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst.

Im Rahmen einer systematischen Erhebung zur Ermittlung von Altstandorten und altlastverdächtigen Flächen, zeigte sich anhand von Meldedaten, dass das Flurstück über einen längeren Zeitraum altlastenrelevant (Chemische Reinigung) genutzt worden sein soll. Tieferegehende Recherchen wurden bisher nicht durchgeführt.

Derzeit gibt es keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass durch die gewerbliche Vornutzung des Objektes schädliche Bodenveränderungen verursacht worden sind. Auf dem Gelände hat eine Neubebauung stattgefunden.

Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen dem Rhein-Sieg-Kreis nicht vor, so dass aus Altlastensicht keine abschließende Bewertung durchgeführt werden kann.

Gemäß den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung hat der Altstandort den momentanen Flächenstatus „**Keine altlastverdächtige Fläche/Verdachtsfläche**“ im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erhalten.

**Hinweis:**

Die erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Erfassungsstand. Der Rhein-Sieg-Kreis übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der erteilten Auskunft aus dem Altlasten- u. Hinweisflächenkataster.

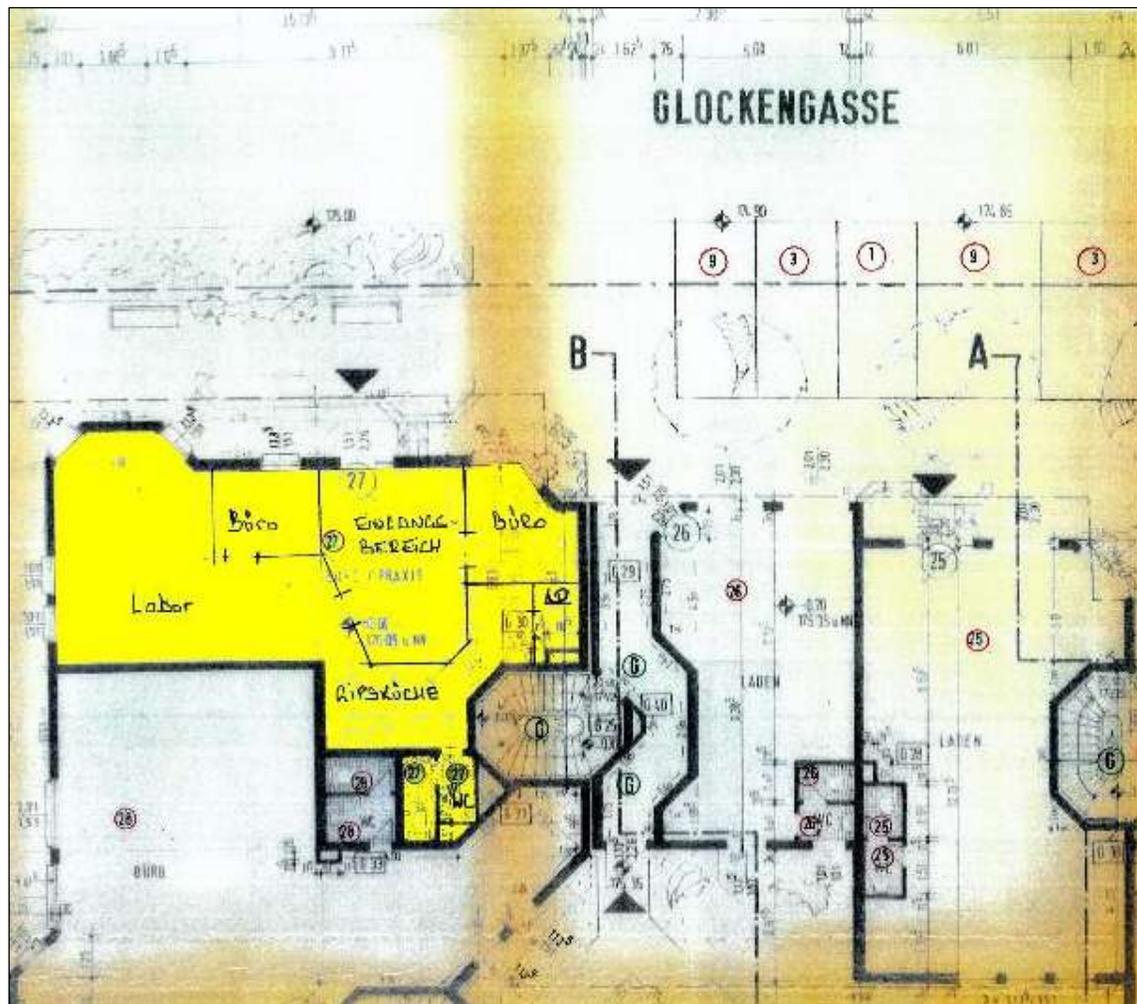
**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht in 50667 Köln, Appellhofplatz, erhoben werden.

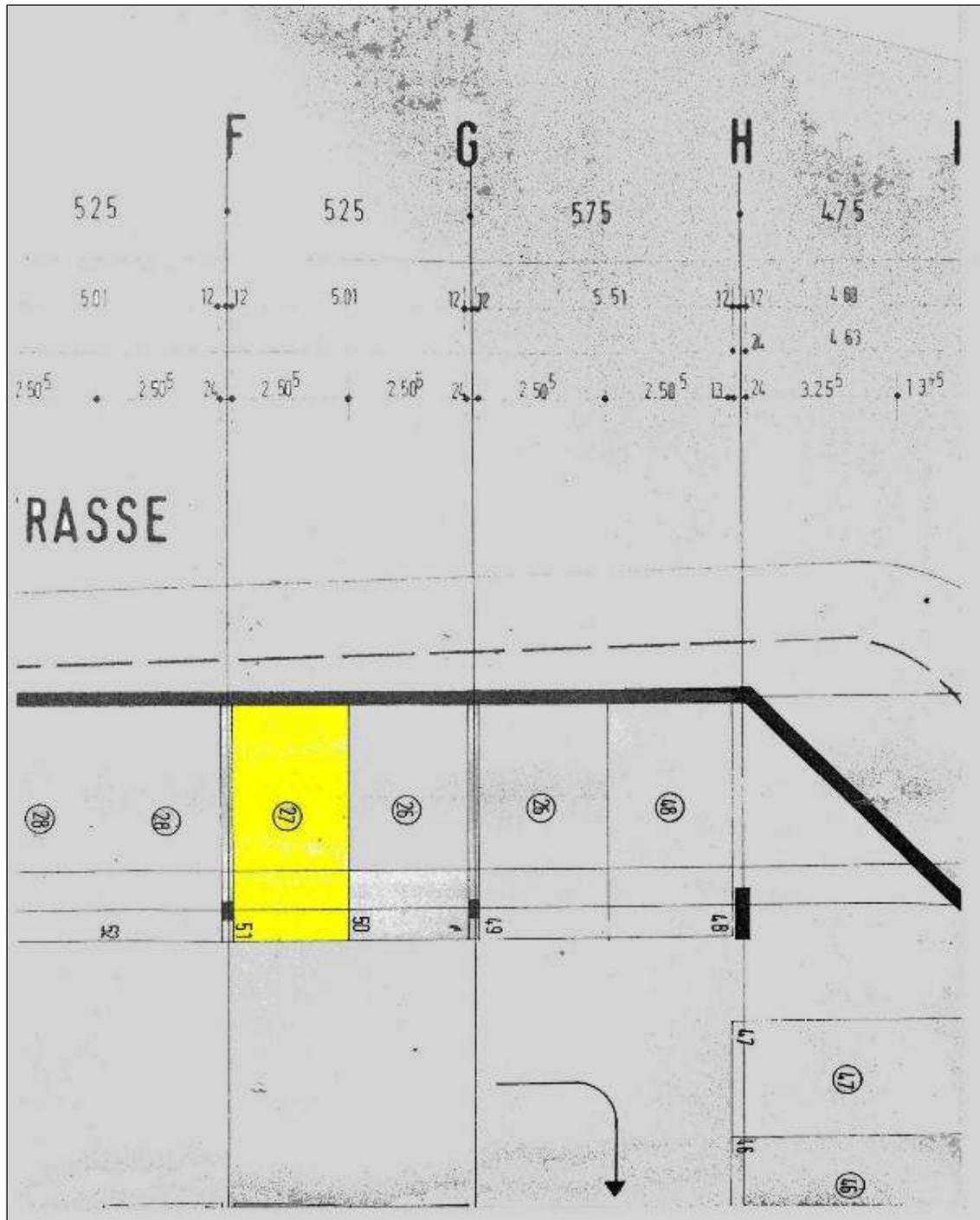
Mit freundlichen Grüßen  
in Auftrag

## Anlage 6) Aufteilungspläne

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



**Sondereigentum Nr. 27**



**Tiefgaragenstellplatz Nr. 27 (vormals Nr. 51)**

**Anlage 7) Berechnung der Nutzflächen**

<b>Sondereigentum Nr. 27 - Erdgeschoss</b>			
Eingang / Rezeption	~ 2,30 m x 1,75 m + 3,75 m x 2,90 m	~ 14,91 m <sup>2</sup>	
Büro I	~ 3,45 m x 2,25 m + 1,50 m x 2,90 m	~ 12,11 m <sup>2</sup>	
Labor	(3,50 m + 4,45 m) x 3,00 m + 3,00 m x 0,95 m   2 + 2,50 m x 4,50 m + 1,30 m x 2,85 m	40,24 m <sup>2</sup>	
Büro II	2,35 m x 3,35 m	7,87 m <sup>2</sup>	
Gipsküche	1,85 m x 0,85 m + 1,05 m x 2,40 m + 2,90 m x 0,60 m + 0,80 m x 2,75 m + 2,80 m x 2,45 m	14,89 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	1,40 m x 1,85 m - 1,00 m x 0,40 m	2,19 m <sup>2</sup>	
WC	1,95 m x 1,80 m + 0,60 m x 0,80 m	3,99 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche Sondereigentum Nr. 27 - Erdgeschoss insgesamt</b>			<b>96,20 m<sup>2</sup> rd. 96,00 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 8) Fotos**



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße Klosterstraße / Ecke Glockengasse



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße Ecke Glockengasse / Klosterstraße



Bild 3: Blick in die Erschließungsstraße Glockengasse



Bild 4: Blick in die Erschließungsstraße Klosterstraße -Ausfahrt Tiefgarage



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Gebäudeansicht



Bild 7: Gebäudeansicht



Bild 8: Eingang Sondereigentum



Bild 9: Zufahrt Tiefgarage

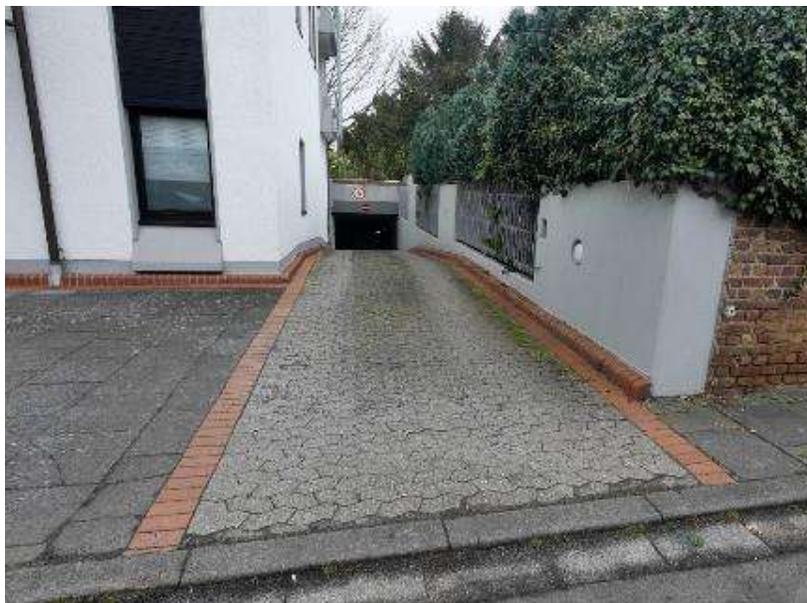


Bild 10: Ausfahrt Tiefgarage



Bild 11: Zugang Tiefgarage



Bild 12: Zugang Tiefgarage



Bild 13: Tiefgarage

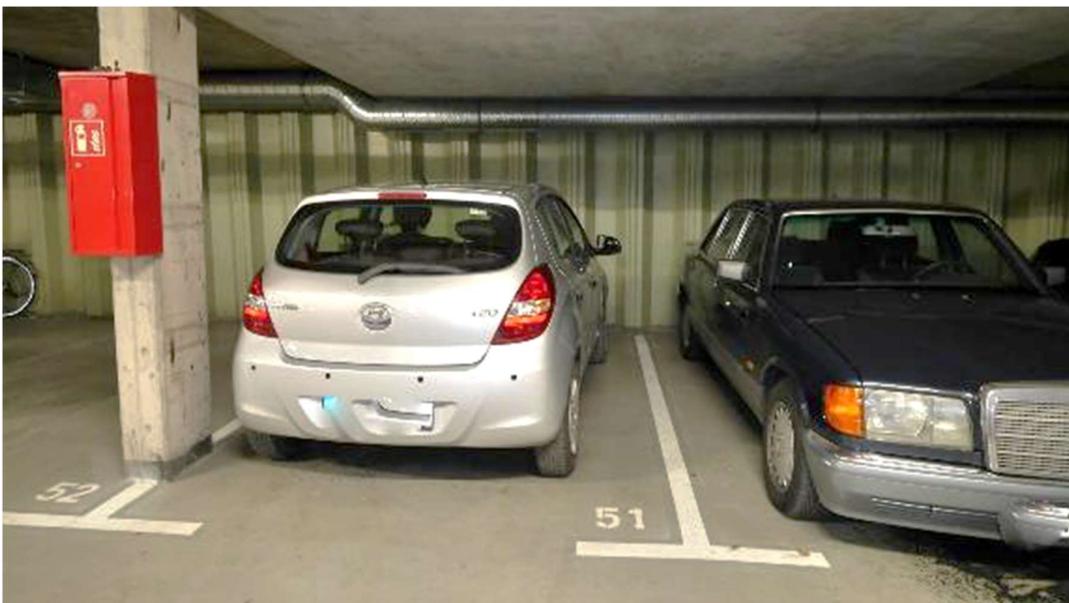


Bild 14: Tiefgaragenstellplatz Nr.27 (vormals Nr. 51)