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 die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 71
Am Kölnkreuz 35, 53340 Meckenheim



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 11 K 6/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Rheinbach Schweigelstraße 30 53359 Rheinbach
Auftrag vom	: 06.09.2023, eingegangen am 26.09.2023
Ortstermin am	: 07.11.2023
Wertermittlungsstichtag	: 07.11.2023
Qualitätsstichtag	: 07.11.2023
Verkehrswert	**: EUR 89.000,-**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte Internetversion.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	11
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	15
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	16
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des 766,50 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Ertragswertverfahren	20
5.3	Vergleichswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	25
8	Anlagen	26

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.09.2023 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von Meckenheim, Blatt 5371 eingetragenen 766,50 / 100.000 Miteigentumsanteils an den zu einem Grundstück vereinigten Flurstücken

Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179, in der Größe von insgesamt 17.144 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus "Am Kölnkreuz 35" im 4. Obergeschoss hinten rechts gelegenen Wohnung Nr. 71 des Aufteilungsplanes,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 07.11.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:
- Mutter des Eigentümers (Mieterin)
- Bruder des Eigentümers.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den Aufteilungsplänen entnommene Grundrisszeichnung der Wohnung wurde dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert. Das Kellergeschoss/der wohnungsergänzende Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden, da den Anwesenden hierzu kein Schlüssel vorlag.

Angabegemäß ist die zu bewertende Wohnung vermietet. Es wurden die Kontaktdaten des Unterzeichneten beim Ortstermin übergeben, damit die Angaben zum Mietverhältnis nachgeliefert werden. Bis zur Erstellung des Gutachtens wurde diesbezüglich kein Kontakt mit dem Unterzeichneten aufgenommen.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.[1]

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 53340 Meckenheim Am Kölnkreuz 35

[1] Definition gemäß § 194 BauGB vom 22.07.2011

Eigentümer lt. Grundbuch	: *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Amtsgericht	: Rheinbach
Wohnungs-grundbuch von	: Meckenheim, Blatt 5371
Gemarkung	: Meckenheim
Flur	: 12
Flurstücke	: Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179

Größe :

7.945 m²	Flurstück 392
95 m²	Flurstück 316
50 m²	Flurstück 317
3.247 m²	Flurstück 580
74 m²	Flurstück 558
5.729 m²	Flurstück 1178
4 m²	Flurstück 1179
17.144 m²	

Miteigentumsanteil	: 766,50 / 100.000
Eintragungen im Bestandsverzeichnis	: 766,50 / 100.000 Miteigentumsanteil an den zu einem Grundstück vereinigten Grundstücken, Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179 in der Größe von insgesamt 17.144 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 71 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 5301 bis 5442 - ausgenommen dieses Blatt -) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. August 1984 eingetragen am 25. Februar 1985.

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches[1, 2] : **zu Lasten des Flurstücks 580**
lfd. Nr. 2: Die RWE Deutschland AG in Essen ist berechtigt, auf dem Grundstück eine G II Trafo-Station zu errichten, zu betreiben, Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück jederzeit zu betreten. Eingetragen am 23. Februar 1973.

zu Lasten der Flurstücke 1178 und 1179
lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht, Nutzungsbeschränkung) für die Amprion GmbH in Dortmund. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. April 1975 eingetragen am 08. August 1975.

lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht) für die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Dezember 1972 eingetragen am 11. September 1975.

[1] Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Meckenheim, Blatt 5371, letzte Änderung 18.09.2023, Abdruck vom 20.09.2023
[2] Diese Rechte wirken sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

zu Lasten des Flurstücks 392
lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafo-Stations-, Leitungs- und Betretungsrecht) für die RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Dezember 1972 eingetragen am 11. September 1975.

zu Lasten des gesamten Grundstücks
lfd. Nr. 16: Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 12.10.2023 sind keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Die Grundstücke Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179 bilden eine wirtschaftliche Einheit sowie eine rechtliche Einheit, da sie unter einer lfd. Nummer im Grundbuch verzeichnet sind. Sie liegen in der Stadt Meckenheim, an den Straßen "Im Ruhrfeld" und "Am Kölnkreuz". Beide Straßen sind als wenig befahrene Anliegerstraßen anzusprechen. Der Stadtkern "Alt Meckenheim" ist ca. 500 m entfernt.

Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage, die insbesondere durch eine problematische Sozialstruktur gekennzeichnet ist.

Die Stadt Meckenheim hat einschließlich aller Stadtteile ca. 26.900 Einwohner. Die Kernstadt selbst hat ca. 17.300 Einwohner.

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden.

In Meckenheim sind Kindergärten vorhanden. Insgesamt können im Stadtgebiet von Meckenheim 4 Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium besucht werden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. In ca. 2,5 km Entfernung ist eine Auffahrt auf die Bundesautobahn 565, die die Verbindung von Meckenheim nach Bonn darstellt, zu erreichen. Die Anschlussstelle "Rheinbach" auf die Bundesautobahn 61 ist in ca. 5 km zu erreichen. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Der Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn – Rheinbach - Euskirchen – Bad Münstereifel liegt in ca. 1,5 km Entfernung am Rande von Meckenheim. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem zu bewertenden Objekt.
Die Stadt Bonn (Zentrum) liegt ca. 15 km entfernt. Die Stadt Köln (Zentrum) liegt ca. 40 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilien-Reihenhäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Die Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179 bilden eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit und sind insgesamt 17.144 m² groß. Hiervon bilden die Flurstücke 316, 317, 580, 558 und 1178 eine tatsächliche Einheit mit unregelmäßigem Zuschnitt. Diese ist von dem Flurstück 392, das ebenfalls unregelmäßig geschnitten ist, durch die Straße "Am Kölnkreuz" und von dem Flurstück 1179 durch den Ersdorfer Bach getrennt. Das Flurstück 1179 hat einen dreieckigen Zuschnitt.

Das zu bewertende Grundstück ist im Bereich des Flurstücks 392 z.T. leicht geneigt und im Übrigen weitgehend eben.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 04.10.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und der Behörde liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

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

Südwestlich verläuft der Ersdorfer Bach. Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Flurstück 392 ist mit 9 Mehrfamilienhäusern bebaut, die Wohnblöcke bilden. Hierbei handelt es sich um die Wohnblöcke "Im Ruhrfeld 4a - 4c", "Im Ruhrfeld 6, 8, 10, 12, 14" und "Am Kölnkreuz 35". Des Weiteren ist das vorliegende Flurstück mit einer Tiefgarage bebaut.

Die Flurstücke 580 und 1178 sind mit 5 Mehrfamilienhäusern bebaut, die Wohnblöcke bilden. Hierbei handelt es sich um die Wohnblöcke "Am Kölnkreuz 37, 39", "Am Kölnkreuz 41, 43" und "Am Kölnkreuz 45". Des Weiteren ist das Grundstück mit mehreren PKW-Außenstellplätzen bebaut.

Die übrigen Flurstücke 316, 317, 558 und 1179 sind unbebaut und Teil der Außenanlagen.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.10.2023 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. BauGB und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich. In den nächsten Jahren sind in dem betroffenen Gebiet jedoch keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

Die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte wirken sich nicht auf den Wert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

[1] NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

Für den Bereich des Flurstücks 392 hat der Bebauungsplan Nr. 5 a "Meckenheim-Süd, Teilbereich Nord" der Stadt Meckenheim Gültigkeit. Dieser weist folgende Gegebenheiten aus:
- WR Reines Wohngebiet
- geschlossene Bauweise
- Flachdach
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Bereich der Mehrfamilienhäuser "Im Ruhrfeld 10, 12 und 14"
- max. IV-geschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,1.

Bereich der Mehrfamilienhäuser "Im Ruhrfeld 4a-4c, 6 und 8"
- max. III-geschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0.

Bereich des Mehrfamilienhauses "Am Kölnkreuz 35"
- max. VI-geschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2.

Ferner ist ein Teilbereich als Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Für den Bereich der Flurstücke 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179 hat der Bebauungsplan Nr. 5 a "Meckenheim-Süd, Teilbereich Süd", 2. Änderung der Stadt Meckenheim Gültigkeit. Dieser weist folgende Gegebenheiten aus:
- WA Allgemeines Wohngebiet
- geschlossene Bauweise
- Flachdach
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Bereich der Mehrfamilienhäuser "Am Kölnkreuz 37, 39, 41, 43"
- max. IV-geschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,1.

Bereich des Mehrfamilienhauses "Am Kölnkreuz 45"
- max. VIII-geschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2.
Ferner ist ein Teilbereich als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Der Bereich des Flurstücks 1179 ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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 Flurstück 392 ist, wie bereits erwähnt, mit den Mehrfamilienhäusern "Im Ruhrfeld 4a-4c", "Im Ruhrfeld 6, 8, 10, 12, 14" und "Am Kölnkreuz 35" bebaut. Die Mehrfamilienhäuser sind in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Des Weiteren ist das Grundstück mit einer Tiefgarage sowie mit mehreren PKW-Außenstellplätzen bebaut.

In dem Wohnhaus "Am Kölnkreuz 35" befindet sich u.a. das zu bewertende Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 71 bezeichneten Wohnung. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss hinten rechts.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, 6-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 24-Wohneinheiten. In der gesamten Wohnanlage sind 142 Wohneinheiten vorhanden.

Das Wohnhaus "Am Kölnkreuz 35" wurde ca. 1972 erstellt.

Die folgende Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Der Baubeschreibung liegt das Wohnhaus "Am Kölnkreuz 35" zugrunde, in dem sich die Wohnung Nr. 71 befindet.

Gemeinschaftseigentum:

Rohbau:

Fundamente	: Beton nach Statik

Wände/Konstruktion

Außenwände	: 20 cm Sichtbetonschüttwände, Luftschicht, 10 cm Betonplatten
Innenwände	: 20 cm Sichtbetonschüttwände mit durchgehender Trennfuge und einseitig aufgeklebter Mineralwollmatte
Zwischenwände	: 8 cm Gipsdielenwände
Fassade	: Betonplatten, verputzt und gestrichen
Decken	: Stahlbetondecken über den Geschossen
Treppen	: Hauseingangspodest mit dreistufiger Zugangstreppe in Granit mit Metallgeländer und Metallhandlauf, Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag, Metallgeländer und kunststoffüberzogenem Metallhandlauf zu den Geschossen
Dach	: Flachdach mit Bitumenbahnen abgeklebt und mit Metallabschlussleiste
Dachentwässerung	: innenliegend

Ausbau:

Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Briefkastenanlage, Türklingel-, Öffnungs- und Gegensprechanlage, 6-Personen-Aufzug (450 kg Traglast, Bj. 1972, Modernisierung 2015), Löschwasserinstallation, Rauchabzugsanlage

Fußböden	: Treppenhausflur im Erdgeschoss gefliest, ansonsten mit Kunststoffbodenbelag, in den Gemeinschaftsfluren Kunststoffbodenbelag, im Kellergeschoss Estrichboden
Fenster	: isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss einfach verglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrolläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Wohnungseingangstüren als lackierte Holztüren in Metallzargen mit Glasoberlicht, im Kellergeschoss Metalltüren, Zugang zum Kellergeschoss mit einer Metallgittertür verschlossen
Beleuchtung und Belüftung	: gut
besonders Ausstattungsmerkmale	: Loggien als Betonplatten mit Metallgeländer mit Blechausfachung; Hauseingangsüberdachung als auskragende Betonplatte, mit Bitumenbahnen abgeklebt und mit Metallabschlußleiste
Zustand	: Das Wohnhaus "Am Kölnkreuz 35" befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der Fassadenputz ist teilweise schadhaft und der Anstrich überaltert. Die Hauseingangstür weist Beschädigungen auf und die Erneuerung ist von der WEG geplant. Es sind vereinzelte überalterte[1] Fenster vorhanden. Der Granitbelag und die Verfugung des Eingangspodestes sind beschädigt und das Geländer ist korrodiert. Die Rauchabzugsanlage ist außer Betrieb. Die

[1] Gemäß Beschluss der WEG werden die verbleibenden Fenster bis Ende des Jahres erneuert.

Briefkastenanlage ist verbeult.

Der Betonboden und der Kunststoffbodenbelag bzw. die Boden- und Sockelfliesen des Treppenhauses und der Gemeinschaftsflure ist teilweise überaltert und z.T. beschädigt. Die Glasfüllungen der Zwischentüren des Treppenhauses sind z.T. beschädigt und teilweise fehlen die Türbeschläge.

Anmerkung: Gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung ist eine Fassadendämmung langfristig geplant.

<u>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 71:</u>

Heizung	: Elektro-Einzelheizkörper
Warmwasser-versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer
Türen	: Innentüren als weiß lackierte, tlw. strukturierte, Holztüren in Metallzargen
besondere Ausstat-tungsmerkmale	: Einbauschrank in der Küche
Zustand	: Die Wohnung Nr. 71 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Wohnzimmer ist im Außenwandbereich ein Feuchtigkeitsfleck vorhanden. Vereinzelt sind im Wandbereich z.T. leichte Putzschäden vorhanden. In der Küche sind die Bodenfliesen vereinzelt gerissen, die Verfugung ist z.T. schadhaft und der Türrahmen zur Loggia hat ein Loch. Die Bodenfliesen der Loggia sind tlw. gerissen und weisen oberflächliche Abplatzungen auf.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Die zu bewertende Wohnung Nr. 71 liegt, wie bereits ausgeführt, im 4. Obergeschoss hinten rechts.

Wohnung Nr. 71:

Flur	: Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Abstellraum	: innenliegend, Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Gäste-WC	: innenliegendes WC mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Diele (zusammen mit ehem. Esszimmer)	: Boden gefliest, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer	: Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Schlafzimmer	: Laminatboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen
Wohnzimmer	: Granitbodenbelag, Wände und Decke verputzt und gestrichen, in die Decke integrierte Beleuchtung, Ausgang zur Loggia
Küche	: Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, Einbauschrank, Ausgang zur Loggia

Loggia	: als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag und Metallgeländer mit Blechausfachung, Zugang vom Wohnzimmer und von der Küche, überdeckt durch das Dach
Bad	: innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC, Waschtisch mit Unterschrank und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Waschmaschinenanschluss. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht.

Der wohnungsergänzende Kellerraum liegt im Kellergeschoss des Gebäudes und ist angabegemäß mit einer Holzlattenabtrennung von den benachbarten Kellerräumen getrennt.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage[1]	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Entsprechend den Vorgaben des im Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis, Seite 129 beschriebenen Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinsen wird die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung auf 80 Jahre geschätzt.

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

In der jüngeren[1] Vergangenheit erfolgten einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren
- überwiegend Isolierglasfenster mit Rollläden neu (auch in der zu bewertenden Wohnung) (sukzessive seit ca. 2013)

Leitungssysteme
- Löschwasserinstallation im Treppenhaus neu

Heizungsanlage
- in der Whg:
  - Elektronachspeicheröfen durch neue Elektroheizkörper ersetzt (2023)

Sanitärräume/Bäder
- in der Whg: Gäste-WC und Bad modernisiert

Innenausbau
- Treppenhaus gestrichen
- in der Whg:
  - Innentürblätter vereinzelt neu
  - Böden gefliest bzw. Laminatböden/Granitbodenbeläge neu
  - Putz-/Malerarbeiten neu

Grundrissgestaltung
- in der Whg: Diele und ehem. Esszimmer durch Entfernen der Trennwand zusammengelegt

Sonstiges
- Aufzug modernisiert (2015)

bauliche Außenanlagen
- Feuerwehrzufahrt neu mit Betonpflastersteinen befestigt.

Diese Gegebenheiten führen zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (modifizierte RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungs-maßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema[2]:

[1] Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.
[2] gem. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA - NRW (Stand: 09.07.2013)

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

ETW Nr. 71

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1972 Gebäudealter = 51 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
maßgebl. Alter = 51 Jahre =>	+ 0	+ 3	+ 11	+ 20	+ 30

gewählte RND-Verlängerung: **+ 7**

Aufgrund der unter Punkt 4 beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer (RND) der Eigentumswohnung, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
ETW Nr. 71	1972	80 Jahre	-51 Jahre	+7 Jahre (I+M)	**= 36 Jahre**

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Wohnung Nr. 71 (gemäß Aufmaß)

Flur	2,00*2,50-1,46*0,47	4,31 m²
Abstellraum	1,08*1,00	1,08 m²
Gäste-WC	1,47*1,35	1,98 m²
Diele (zusammen mit ehem. Esszimmer)	2,51*(4,11+4,30)	21,11 m²
Kinderzimmer	2,62*4,80	12,58 m²

Schlafzimmer	4,80*3,79	18,19 m²
Wohnzimmer	4,80*3,77	18,10 m²
Küche	2,50*3,22	8,05 m²
Loggia	4,85*1,88/4	2,28 m²
Bad	2,50*1,71	4,28 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 71 insgesamt		91,96 m²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zuwegungen in Betonplatten, Außentreppen in Betonstufen, PKW-Außenstellplätze und Feuerwehrzufahrt in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: Mülltonnenabstellplatz mit einem Metallgitterzaun, Grundstück z.T. mit einem Metallgitterzaun eingefriedet
Sonstige Anlagen und Außenanlagen	: Gelände teilweise mit Betonformsteinen abgefangen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Die Betonplatten der Wege und die Betonstufen der Außentreppen haben sich z.T. abgesetzt.

5 Wertermittlung des 766,50 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion –

5.3 Vergleichswertverfahren

- 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 Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 89.006,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird. Ein Vergleichswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Meckenheim, Blatt 5371 eingetragenen 766,50 / 100.000 Miteigentumsanteils an den zu einem Grundstück vereinigten Flurstücken Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstücke 392, 316, 317, 580, 558, 1178 und 1179 in der Größe von insgesamt 17.144 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus "Am Kölnkreuz 35" im 4. Obergeschoss hinten rechts gelegenen Wohnung Nr. 71 des Aufteilungsplanes, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 07.11.2023 somit auf gerundet

EUR 89.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss hinten rechts eines sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses (mit 24 Wohneinheiten (WE)) in einer Wohnanlage (mit insgesamt 142 WE), bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad, Abstellraum, Loggia und einem wohnungsergänzenden Kellerraum (Wohnung Nr. 71)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Am Kölnkreuz 35 53340 Meckenheim
Baujahr	: ca. 1972

Nummer der Wohnung lt. Aufteilungsplan	: Wohnung Nr. 71
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 91,96 m²
Eigentümer lt. Grundbuch	: - *nicht Bestandteil der Internetversion* -
Eintragungen in Abt. II	: **zu Lasten des Flurstücks 580** lfd. Nr. 2: Trafo-Stations-, Kabel- und Leitungsrecht, Betretungsrecht.[1] **zu Lasten der Flurstücke 1178 und 1179** lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht, Nutzungsbeschränkung)[1] lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht).[1] **zu Lasten des Flurstücks 392** lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafo-Stations-, Leitungs- und Betretungsrecht).[1] keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Überbau	: es liegen keine Hinweise auf einen Überbau vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden

[1] Dieses Recht wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: keine
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 19.10.2023 ist keine Wohnungsbindung vorhanden
WEG - Verwalter	: Casa Cura Grundbesitzverwaltung GmbH Hauptstraße 19 53757 Sankt Augustin 02241 / 2500 – 712
Hausgeld	: EUR 285-/Monat (ohne Heizkostenvorauszahlung, da Elektroheizung)
Nutzung	: die zu bewertende Wohnung ist angabegemäß vermietet
Miete / Nebenkostenvorauszahlung / Vertragsbeginn	: hierzu machten die Anwesenden keine Angaben
Gewerbebetrieb	: in dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Das Kellergeschoss/der wohnungsergänzende Kellerraum konnten nicht von innen besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag : 07.11.2023

Verkehrswert : **EUR 89.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 07.12.2023

W. Otten

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

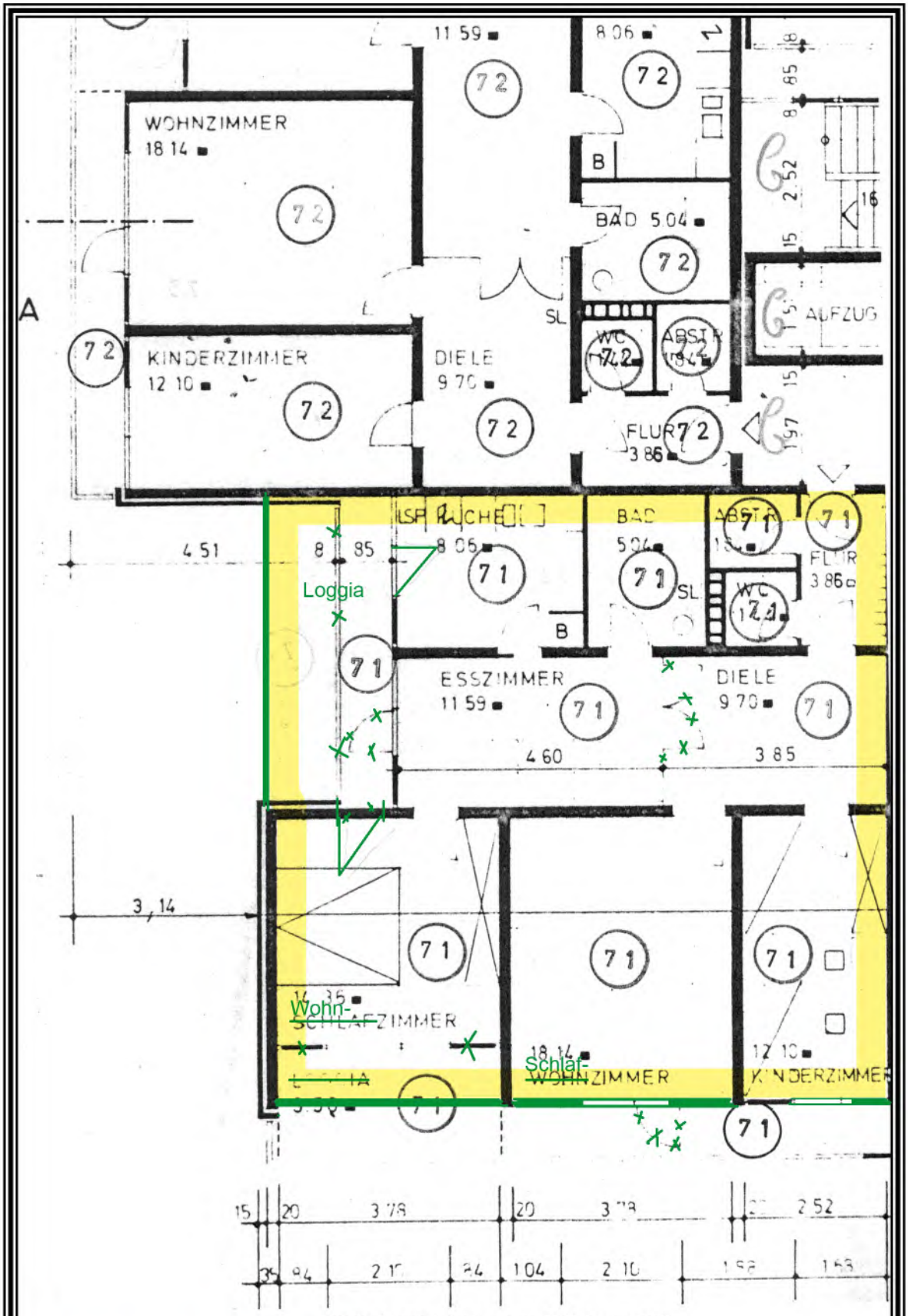
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Meckenheim, Blatt 5371, letzte Änderung 18.09.2023, Abdruck vom 20.09.2023
- Auszug aus der Flurkarte des Katasteramtes Rhein-Sieg-Kreis vom 28.09.2023
- Kopien der Teilungserklärung aus der Grundakte des Amtsgerichts Rheinbach
- Kopien der Bewilligungserklärungen zu den in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechten aus der Grundakte des Amtsgerichts Rheinbach
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Meckenheim vom 12.10.2023
- Auskunft aus dem Altlasten- u. Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW des Rhein-Sieg-Kreises vom 04.10.2023
- Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsbescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.10.2023
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Stadt Meckenheim vom 29.09.2023
- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 19.10.2023
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 06.12.2023
- Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD
- Gutachten des Unterzeichneten vom 20.01.2010

8 Anlagen

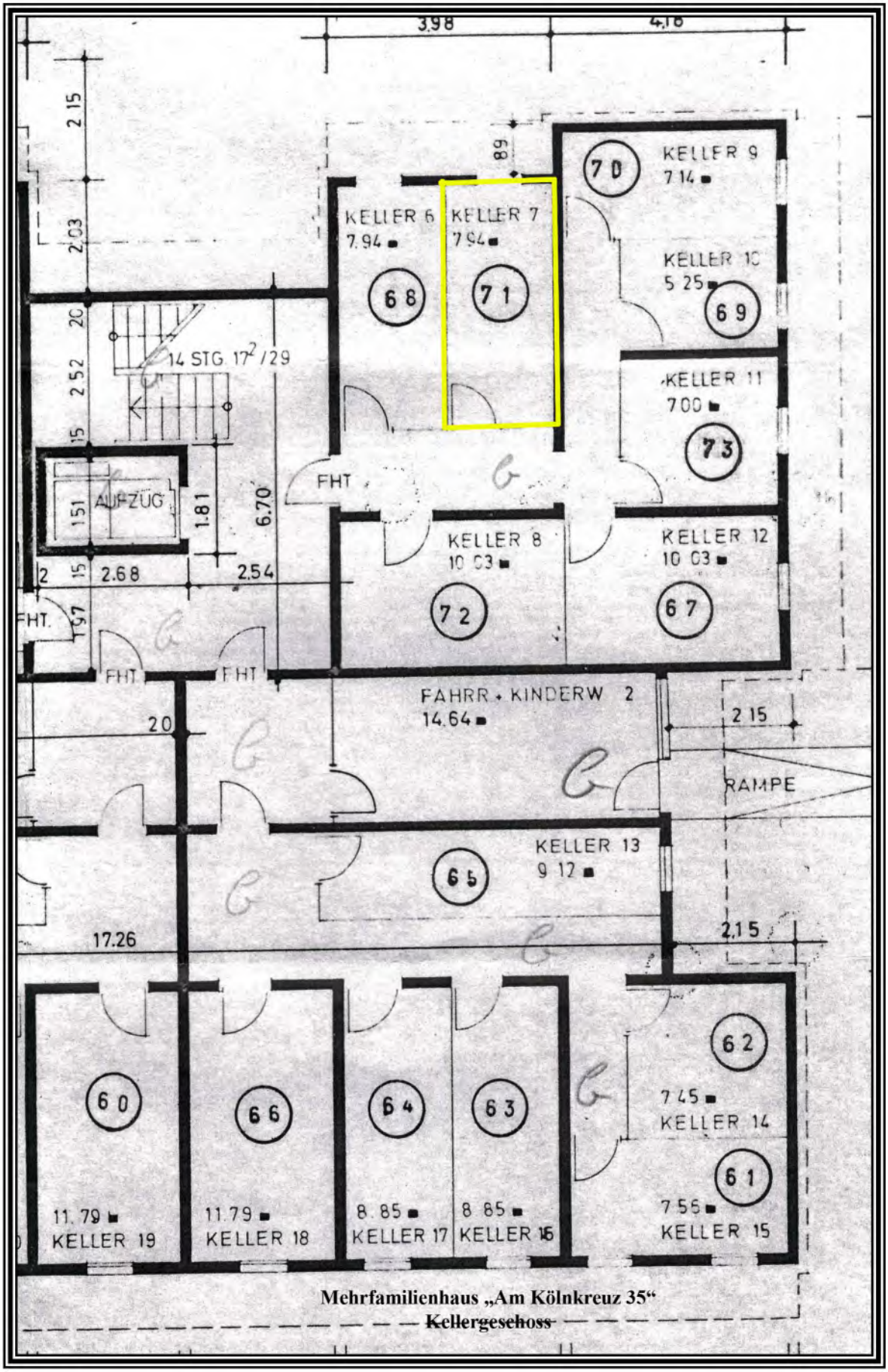
Anlage 1 bis 14	Lichtbilder *- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 15 bis 16	Auszüge aus dem Aufteilungsplan
Anlage 17	Flurkarten *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 18	Stadtplanausschnitt *- nicht Bestandteil der Internetversion -*
Anlage 19	Übersichtskarte *- nicht Bestandteil der Internetversion -*



Mehrfamilienhaus „Am Kölnkreuz 35“
4. Obergeschoss

- Abweichung Bestand vom Aufteilungsplan

Auszug aus dem Aufteilungsplan



Mehrfamilienhaus „Am Kölnkreuz 35“

~~Kellergeschoss~~

Auszug aus dem Aufteilungsplan