

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 Grundstück Gelsdorfer Straße XX, 53340 Meckenheim, bebaut
mit einem Einfamilienhaus, einer PKW-Garage und einem massiven
Gartenhaus



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 11 K 18/22 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Rheinbach Schweigelstraße 13 53359 Rheinbach
Auftrag vom	: 15.06.2023
Ortstermin am	: 04.08.2023
Wertermittlungstichtag	: 04.08.2023
Qualitätsstichtag	: 04.08.2023
<u>Verkehrswert</u>	: EUR 260.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	8
4.1	Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale	12
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	17
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück 1055	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Sachwertverfahren	20
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	24
8	Anlagen	25

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 15.06.2023 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 13
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Meckenheim, Blatt 7714 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus, einer PKW-Garage und einem massiven Gartenhaus bebauten, Grundstücks

Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück 1055, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Gelsdorfer Straße XX" in der Größe von 335 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 04.08.2023, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Mieter.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Erstellung von Innenfotos der zu bewertenden Gebäude wurde von den Mietern ausdrücklich untersagt. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrißzeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist 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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 53340 Meckenheim
Gelsdorfer Straße XX

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

Amtsgericht : Rheinbach

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Meckenheim, Blatt 7714, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Meckenheim
Flur	: 12
Flurstück	: 1055
Größe	: 335 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks)	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.07.2023 sind keine Eintragungen vorhanden
Baulasten (zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks)	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 19.11.2019: Baulastenverzeichnis von Meckenheim, Baulastenblatt Nr. 104/95, Seite 1 zugunsten des Flurstücks 36 A ³ und zu Lasten des Flurstücks 36 B ⁴ : Ich/Wir übernehme(n) hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks die im Lageplan grün dargestellt Fläche - Größe 3,00 m x 4,00 m - dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Baulastgrundstück geltende Abstandfläche nicht anrechnen zu lassen. ⁵

¹ Grundbuch von Meckenheim, Blatt 7714, Letzte Änderung 19.10.2022, Abdruck vom 19.06.2023

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ heute: zu bewertendes Flurstück 1055

⁴ heute: nordöstlich angrenzendes Flurstück 1054

⁵ Diese Baulast sichert das grenzständige Gartenhaus öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, zu Lasten des nordöstlich angrenzenden Flurstücks 1054 ab.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Meckenheim, an einer, parallel zur eigentlichen "Gelsdorfer Straße" verlaufenden, Fahrspur, ca. 200 m vom Ortskern "Alt-Meckenheim" entfernt. Das Geschäftszentrum "Neuer Markt" ist ca. 2 km entfernt. Die Fahrspur selbst, an welcher das zu bewertende Grundstück liegt, ist wenig befahren und als Einbahnstraße ausgewiesen. Die "Gelsdorfer Straße" (Landstraße 163) ist als stark befahrene Ortseingangsstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

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

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind am Ort vorhanden.

Kindergarten, Grundschule sowie die weiterführenden Schulen können in Meckenheim besucht werden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Meckenheim, in ca. 1.900 m Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich in Siegburg (ca. 30 km).

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 4 km Entfernung ist eine Auffahrt zur Bundesautobahn 565, die den Zubringer nach Bonn darstellt, zu erreichen. Bonn (Zentrum) liegt in ca. 15 km Entfernung. Die nächstgelegene Auffahrt 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 befindet sich am Rande von Meckenheim, in ca. 1,5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Weiterhin ist umliegend eine Kindertagesstätte vorhanden. Östlich/südöstlich ist, unweit des zu bewertenden Grundstücks, mehrgeschossiger Wohnungsbau (Wohnanlage "Am Kölnkreuz/Im Ruhrfeld" mit problematischer Sozialstruktur) vorhanden.

Durch die stark befahrene "Gelsdorfer Straße" (L 163) kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 335 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 17 m an eine parallel zur "Gelsdorfer Straße" verlaufende Fahrspur. Das zu bewertende Grundstück ist ca. 20 m tief.

Das 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 vom 30.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Der Behörde liegen bisher 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.

Das Grundstück liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, mit einer PKW-Garage und einem massiven Gartenhaus bebaut.

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

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim 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.

Gemäß Auskunft der Stadt Meckenheim liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Weiterhin ist umliegend eine Kindertagesstätte vorhanden.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., daß sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muß.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, mit einer daran angrenzenden PKW-Garage sowie mit einem massiven Gartenhaus (siehe Punkt 4.5) bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Wohnhaus ca. 1952² fertiggestellt. Die Garage wurde ca. 1985³ erstellt.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

² Bauschein Nr. 241/50 vom 03.04.1950 (Bauvorhaben "6 Siedlerhäuser (2x Typ Oberbruch und 4x Typ Brecht-Einzelhaus)", Rohbauabnahmeschein vom 06.06.1951, Gebrauchsabnahmeschein vom 12.01.1952

³ Baugenehmigung Nr. 704/85 vom 28.08.1985 (Bauvorhaben "Errichtung einer PKW-Garage")

Anmerkung: Die Garage wurde, mit 7,68 m Länge, länger ausgeführt, als in den baubehördlichen Unterlagen 1985 genehmigt (6,49 m). Gemäß der aktuellen Landesbauordnung (BauO NW) sind Garagen, innerhalb der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche von 3 m, mit einer Länge bis zu 9 m an der Grundstücksgrenze verfahrensfrei zulässig; dies schließt somit die vorliegende Garage mit ein. Daher wirken sich diese Gegebenheiten nicht wertmindernd aus.

Das Baujahr des Gartenhauses ist unbekannt.

Die folgende Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv, im Kellergeschoß z.T. in Beton
Fassade	: verputzt und gestrichen
Decken	: z.T. Betondecken, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen, über dem Dachgeschoß mit Holzdielen ausgelegt
Treppen	: Betontreppe mit Holzhandlauf zum Kellergeschoß, geschlossene Holzterasse mit Holzgeländer zum ausgebauten Dachgeschoß, Holzausziehleiter zur nicht ausgebauten Dachspitze
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung, ohne Drempelausbildung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
Schornstein	: ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gußrohren, z.T. in die Decken integrierte Beleuchtung
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heiztherme Bj. 2011) über Metallflachheizkörper mit Thermostatventilen, im Gäste-WC Infrarot-Elektroheizgerät
- Warmwasser-versorgung : über Elektrodurchlauferhitzer
- Fenster : z.T. isolierverglaste Kunststofffenster, z.T. einfach verglaste Holzfenster mit glasteilenden Sprossen, isolierverglaste Holzdachflächenfenster, im Kellergeschoß einfach verglaste Metallgitterfenster
- Rolläden : Kunststoffrolläden
- Türen : Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, Innentüren als weiß lackierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung, zum Heizungskeller als feuerhemmende Tür
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- Isolierung : die Decke über dem ausgebauten Dachgeschoß ist auf der Unterseite, zwischen Holzpaneelenverkleidung und Decke, augenscheinlich mit einer dünnen Lage Glaswolle wärmegeklämmt
- der Dachstuhl ist provisorisch, und nur bereichsweise, mit Styroporplatten wärmegeklämmt

- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Schleppdachgaube, mit Faserzementplatten verkleidet; zweistufige Hauseingangstreppe mit Steinbelag; z.T. massive Kellerlichtschächte, z.T. Kunststoffkellerlichtschächte; Einbauschränk in der Ankleide des Dachgeschosses
- Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dachziegeleindeckung ist überaltert; tlw. sind die Ziegel beschädigt. Die Fassade ist fleckig und weist Putzrisse auf. An der Außenwand, zur Garage hin, ist ein Riß vorhanden. Die Fenster sind tlw. überaltert und z.T. noch einfach verglast. Die Metallabdeckungen der Rolladenkästen sind z.T. rostig.
- Im Kellergeschoß ist im Außenwandbereich Feuchtigkeit vorhanden und tlw. weist der Wandbeton Beschädigungen auf. Im Flur und in der Waschküche weisen die Bodenfliesen vereinzelt Beschädigungen auf. Zum Duschbad fehlt das Türblatt.
- Anmerkung: Im Heizungskeller ist noch die abgemauerte Wanne für die früheren Heizöltanks vorhanden.
- Anmerkung: Die Ausstattung des Gäste-WC's im Erdgeschoß ist älter und nicht mehr zeitgemäß.
- Die zugängliche Decke zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) bzw. der Dachstuhl sind nicht ordnungsgemäß wärme gedämmt.

4.1 Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Kellergeschoß:

- Flur : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung
- Waschküche (mit abgeteiltem Bad) : Badbereich innenliegend, mit Zwangsentlüftung, mit Waschtisch, Dusche mit Kunststoffduschabtrennung und Badewanne, Waschmaschinenanschluß, Boden gefliest, Wände z.T. gefliest, z.T. mit Holz verkleidet, Decke mit Holz verkleidet, Heizkörper.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitärobjekten.
- Kellerraum : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Heizungskeller : Boden z.T. gefliest, z.T. Estrichboden, Wände und Decke verputzt und gestrichen, massiv abgeteilte Wanne des ehemaligen Heizöltanks

Erdgeschoß:

- Flur : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet
- Gäste-WC : mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit bahamabeigen Sanitärobjekten.
- Eßzimmer : Boden gefliest, Wände und Decke tapeziert

Küche (zum Eßzimmer hin offen) : Boden gefliest, Wände verputzt und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung

Arbeitszimmer (zum Wohnzimmer hin offen) : Laminatboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke tapeziert

Wohnzimmer : Laminatboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke tapeziert

Dachgeschoß:

Flur : Laminatboden, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet, mit integrierter Beleuchtung

Bad : mit Hänge-WC, Waschtisch, Dusche mit Glasduschabtrennung und Eckbadewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit z.T. weißen, z.T. gelben Sanitärobjekten.

Schlafzimmer 1 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert

Ankleide, Durchgangs- : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, Einbauschränk

Schlafzimmer 2 : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert.

Die Dachspitze kann als Speicher genutzt werden.

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

Anmerkung: Im Dachgeschoß ist z.T. nur eine lichte Raumhöhe von ca. 2,20 m vorhanden und die gartenseitig gelegene Terrasse ist im Hauseingangsbereich angeordnet.

PKW-Garage

Fundamente	: in Beton
Wände	: massiv, in Kalksandsteinmauerwerk
Fassade	: gestrichen
Dach	: Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlußleiste
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Fußboden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: mit Holz verkleidet
Fenster	: Glasbausteinfenster
Tor/Tür	: elektrisch betriebenes Metallschwinger, Metallaußentür
Zustand	: Die PKW-Garage befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Flachdach ist stark vermoost. Die Fassade ist fleckig. Das Mauerwerk ist z.T. treppenförmig gerissen.

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)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des **Einfamilienhauses** wird, entsprechend dem im Grundstücksmarktbericht für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf 2023, Seite 130 beschriebenen Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. dem auf Seite 129 beschriebenen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

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

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster/Außentüren

- Hauseingangstür neu

Leitungssysteme

- Sicherungsschrank neu
- z.T. in die Decken integrierte Beleuchtung

Heizungsanlage

- Gastherme neu (ca. 2011)
- Heizkörper neu

Sanitärräume/Bäder

- Bad im Dachgeschoß umfassend modernisiert (ca. 2016)

Innenausbau

- Fliesen-/Laminatbodenbeläge neu
- Maler-/Tapezierarbeiten neu
- z.T. Innentüren neu

Grundrißgestaltung

- Grundrißänderungen im EG und DG.

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

² 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.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/ Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema¹:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
		Punkte=4,75

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1952 Gebäudealter = 71 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungs- grad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 71 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 5	+ 14	+ 24	+ 36	+ 48

gewählte RND-Verlängerung:

+ 16

Die Restnutzungsdauern (RND) der Gebäude werden, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1952	80 Jahre	-71 Jahre	+16 Jahre (I+M)	= 25 Jahre
Garage	1985	60 Jahre	-38 Jahre		= 22 Jahre

(g)=geschätzt

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ gem. Anlage 4 zum Sachwertmodell der AGVGA - NRW bzw. Anlage 2 zum Ertragswertmodell der AGVGA - NRW (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Einfamilienhaus (lt. Aufmaß)

Kellergeschoß	9,81*7,45-2,12*7,45-0,72*3,62	54,68 m ²
Erdgeschoß	9,81*7,45	73,08 m ²
Dachgeschoß	9,81*7,45	73,08 m ²
Brutto-Grundfläche Einfamilienhaus insgesamt		<u>200,84 m²</u>

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung Typ gem.
NHK 2010²

I. unterkellertes

Bereich

unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG	1.01	3*54,68	164,04 m ²
--	------	---------	-----------------------

II. Rest, nicht

unterkellert

I-geschossig, ausgeb. DG	1.21	2*(73,08-54,68)	<u>36,80 m²</u>
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			<u>200,84 m²</u>

<u>PKW-Garage</u> (lt. Aufmaß)	3,25*7,68	24,96 m ²
-----------------------------------	-----------	----------------------

¹ 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.

² Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser: siehe Anlage 7

4.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnfläche Einfamilienhaus (lt. Aufmaß)

Erdgeschoß

Flur	1,10*3,44	3,78 m ²
Gäste-WC	2,66*0,98	2,61 m ²
Eßzimmer	3,36*4,23	14,21 m ²
Küche (zum Eßzimmer offen)	1,94*5,97+2,26*0,73	13,23 m ²
Arbeitszimmer (zum Eßzimmer offen)	3,38*2,21	7,47 m ²
Wohnzimmer	3,37*4,24	14,29 m ²
Terrasse	2,63*4,85/4	3,19 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß insgesamt		<u>58,78 m²</u>

Dachgeschoß

Flur	1,03*2,62+0,96*1,09	3,75 m ²
Bad	2,64*2,67-0,83*2,64/2	5,95 m ²
Kinderzimmer	2,47*6,34-0,65*(6,34-1,59)/2 +2,00*0,32	14,76 m ²
Schlafzimmer mit Ankleide	1,26*0,33+2,05*4,27+2,78*2,74 -0,77*2,74/2-0,31*0,30	15,64 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß insgesamt		<u>40,10 m²</u>

Zusammenfassung

Erdgeschoß	58,78 m ²
Dachgeschoß	40,10 m ²
Wohnfläche insgesamt	<u>98,88 m²</u>

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß
Befestigung	: Zugang, Zufahrt und Terrasse in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Pflanzbeete
Einfriedung	: z.T. Kalksandsteinmauer mit Metallgitterzugangstür, z.T. Holzgeflechtzaun, z.T. Holzbretterzaun
Sonstige Anlagen und Außenanlagen	: massives Gartenhaus (Satteldach mit Ziegeleindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, einfach verglaste Holzfenster mit glasteilenden Sprossen, Metallaußentür mit Glasfüllung); Terrassen-Überdachung als einfache Holzkonstruktion mit Kunststoffplane; kleiner Gartenteich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. leicht abgesetzt. Die Mauer im Zugangsbereich ist fleckig und weist Risse auf. Der Holzgeflechtzaun ist verwittert. Das Gartenhaus ist überaltert, die Dachziegel liegen z.T. uneben und die Fassade ist fleckig.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück 1055

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 § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 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 259.566,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 251.400,- 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.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Meckenheim, Blatt 7714 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück 1055, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Gelsdorfer Straße XX" in der Größe von 335 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 04.08.2023 somit auf gerundet

EUR 260.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß, eine PKW-Garage und ein massives Gartenhaus
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Gelsdorfer Straße XX 53340 Meckenheim
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1952 Wohnhaus ca. 1985 Garage
Grundstücksgröße	: 335 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 98,88 m ²

Grundrißeinteilung	: Wohnhaus KG: Waschküche (mit abgeteiltem Bad), Kellerraum, Flur, Heizungskeller EG: Wohnzimmer, Eßzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Flur, Gäste- WC, Terrasse DG: Schlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer, Flur, Bad
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten (zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks)	: keine Eintragungen vorhanden
Baulasten (zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks)	: Sicherung der Abstandsfläche zu Lasten des angrenzenden Flurstücks 1054 ¹
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bauauflagen oder baube- hördliche Beschränkungen	: liegen nicht vor
Überbau	: nicht vorhanden
Denkmalschutz	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 03.07.2023 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist vermietet

¹ Diese Baulast sichert das grenzständige Gartenhaus öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, zu Lasten des nordöstlich angrenzenden Flurstücks 1054 ab.

Miete : EUR 700,-/Monat Netto-Kaltmiete inkl.
Garage

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsstichtag : 04.08.2023

Verkehrswert : EUR 260.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 13.09.2023

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
- 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, 9. Auflage, 2020
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11.07.2017 (redaktionell ergänzt in 05.2018)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016)
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

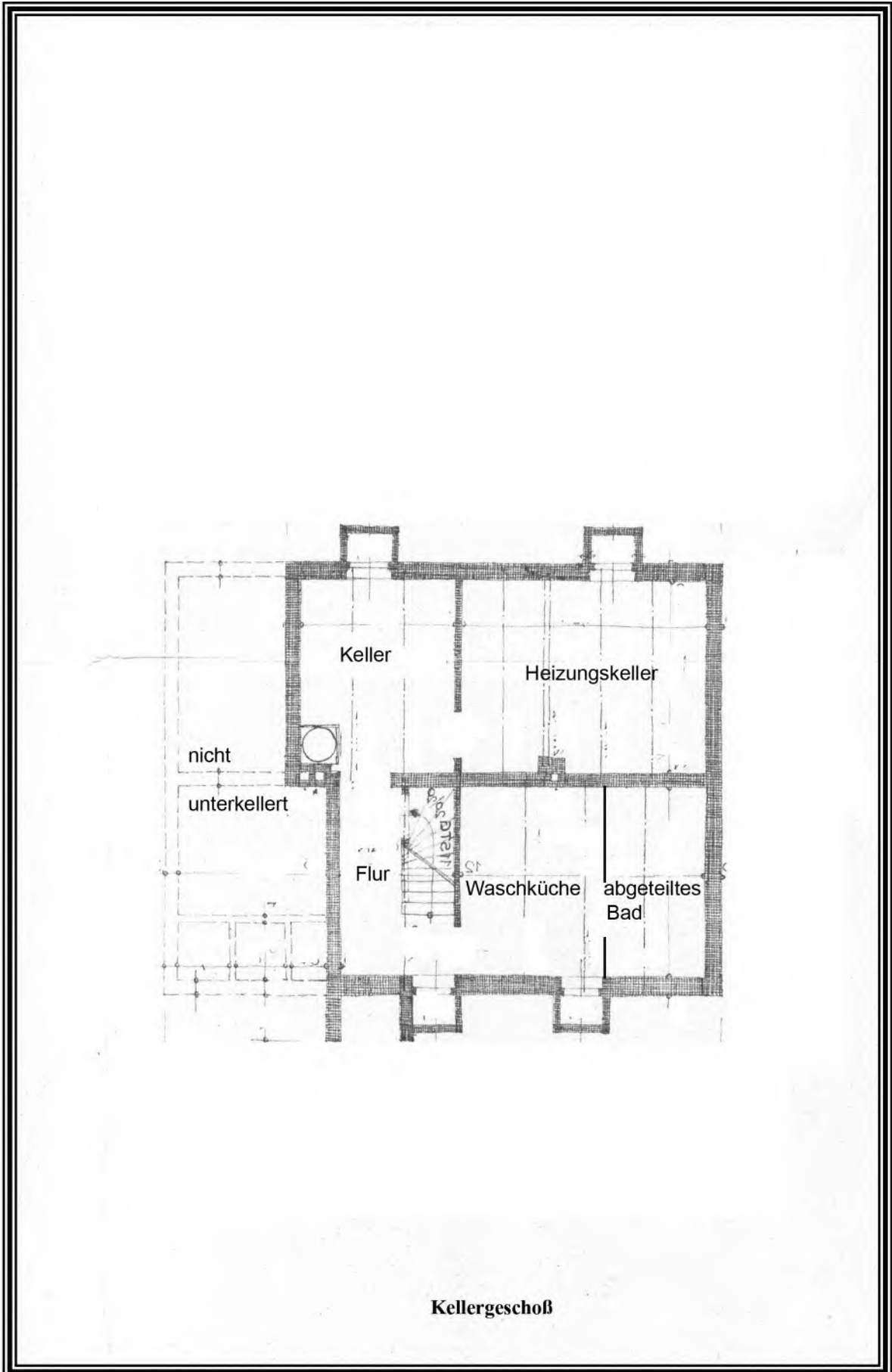
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Meckenheim, Blatt 7714, Letzte Änderung 19.10.2022, Abdruck vom 19.06.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Flurkarte 1:500, Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises vom 28.06.2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Meckenheim
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Meckenheim vom 04.07.2023 und 19.11.2019
- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 30.06.2023
- Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsbescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.11.2019
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.11.2019
- 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 03.07.2023
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

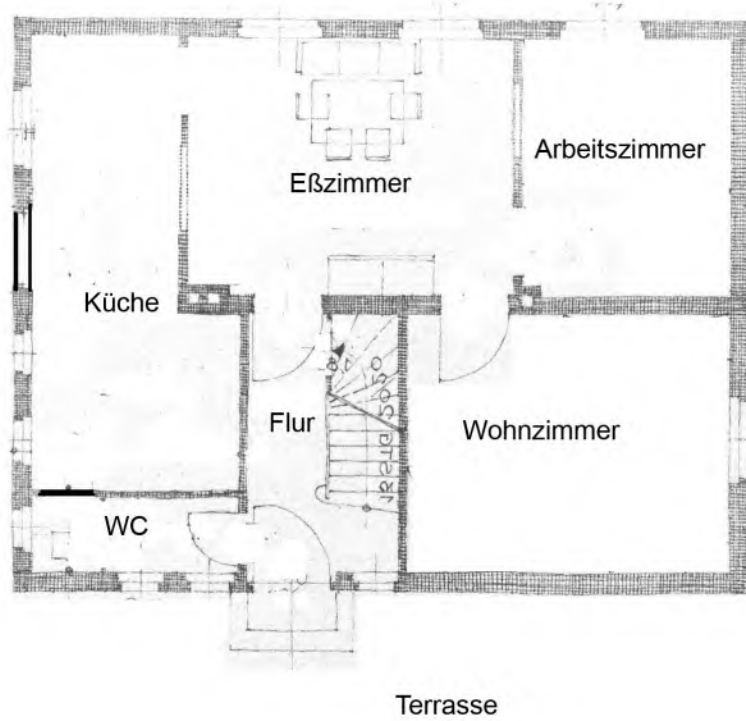
- Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD
- Gutachten des Unterzeichneten vom 13.03.2020

8 Anlagen

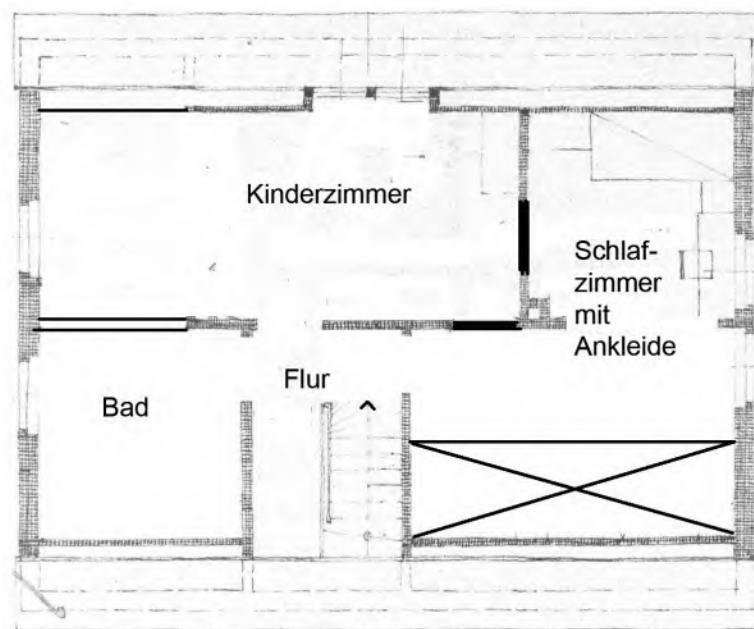
- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 bis 6 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 7 | Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010)
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 8 bis 11 | Grundrisse, Schnitt Wohnhaus |
| Anlage 12 | Lageplan Abstandsflächenbaulast zugunsten des zu bewertenden Grundstücks
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 13 | Auszug aus der Flurkarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 14 | Stadtplanausschnitt
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |
| Anlage 15 | Übersichtskarte
<i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i> |



Kellergeschoß



Erdgeschoß



Dachgeschoß

