

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 Kösliner Weg XX, 53340 Meckenheim, bebaut mit
einem Einfamilien-Reihenmittelhaus (Flurstück 4422),
und eine PKW-Reihengarage (Flurstück 4420) und dem
1 / 14 Miteigentumsanteil an dem Garagenvorplatz (Flurstück 4405)



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 11 K 20/22 -

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

Verkehrswerte¹

(ohne Belastung durch die in Abt. II des
Grundbuches eingetragenen Rechte)

: EUR 327.000,-	Flurstück 4422
EUR 12.000,-	Flurstück 4420
EUR 3.000,-	1 / 14 Miteigentumsanteil an dem
	Flurstück 4405
EUR 342.000,-	

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.1.1	Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6)	6
3.1.2	Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7)	7
3.1.3	Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4405 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 8/zu 7)	8
3.2	Lage der Grundstücke	9
3.3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.3.1	Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422	12
3.3.2	Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420	12
3.3.3	Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstücke 4405	13
4	Baubeschreibung	13
4.1	Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale	16
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	18
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	20
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	20

4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422	22
5.1	Bodenwertermittlung	22
5.2	Sachwertverfahren	22
5.3	Ertragswertverfahren	23
5.4	Verkehrswertermittlung	23
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420	24
6.1	Bodenwertermittlung	24
6.2	Sachwertermittlung	24
6.3	Ertragswertermittlung	24
6.4	Verkehrswertermittlung	24
7	Wertermittlung des 1 / 14 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4405	25
7.1	Bodenwertermittlung	25
7.2	Verkehrswertermittlung	25
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	26
9	Literatur / Unterlagen	30
10	Anlagen	31

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 15.06.2023 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 13
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Meckenheim,
Blatt 5581 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422, Gebäude- und
Freifläche, Wohnen: "Kösliner Weg XX¹" in der Größe von 163 m²,
bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus

und

- Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420, Gebäude- und
Freifläche, Wohnen: "Königsberger Str." in der Größe von 18 m²,
bebaut mit einer PKW-Reihengarage

sowie

- des 1 / 14 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung
Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4405, Gebäude und Freifläche,
Wohnen: "Breslauer Str." in der Größe von 308 m², unbebaut
(Garagenhof)

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Freitag, den 04.08.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

¹ Anmerkung: abweichend von der Eintragung im Grundbuch hat das vorliegende Wohnhaus
die Anschrift "Kösliner Weg XX"

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Mieter.

Anläßlich des Ortstermines wurden die Objekte einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

Die Objekte sind 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

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

Amtsgericht : Rheinbach

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

3.1.1 Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6)

Stadt	: 53340 Meckenheim Kösliner Weg XX
Grundbuch von	: Meckenheim, Blatt 5581, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6
Gemarkung	: Meckenheim
Flur	: 9
Flurstück	: 4422
Größe	: 163 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot zur Errichtung von Antennen- und bestimmten Heizungsanlagen) für die Stadt Meckenheim. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 7. April 1981 eingetragen am 20. Mai 1981. ² lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.07.2023 sind keine Eintragungen zu Lasten des vorliegenden Grundstücks vorhanden.

¹ Grundbuch von Meckenheim, Blatt 5581, Letzte Änderung 23.12.2022, Abdruck vom 19.06.2023

² Nach Auskunft der Stadt Meckenheim haben die genannten Verbote keine Gültigkeit mehr. Auf Antrag bei der Stadt Meckenheim kann dieses Recht gelöscht werden; es wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.1.2 Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7)

Stadt	: 53340 Meckenheim Königsberger Straße
Grundbuch von	: Meckenheim, Blatt 5581, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7
Gemarkung	: Meckenheim
Flur	: 9
Flurstück	: 4420
Größe	: 18 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot zur Errichtung von Antennen- und bestimmten Heizungsanlagen) für die Stadt Meckenheim. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 7. April 1981 eingetragen am 20. Mai 1981. ² lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.07.2023 Baulastblatt-Nr. 27/83, Seite 1: Anbindung eines notwendigen Stellplatzes mit Zufahrt zu Haus Nr. 68 ⁴ .

¹ Grundbuch von Meckenheim, Blatt 5581, Letzte Änderung 23.12.2022, Abdruck vom 19.06.2023

² Nach Auskunft der Stadt Meckenheim haben die genannten Verbote keine Gültigkeit mehr. Auf Antrag bei der Stadt Meckenheim kann dieses Recht gelöscht werden; es wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

⁴ Bei dem "Haus Nr. 68" handelt es sich um das zu bewertende Wohnhaus "Kösliner Weg XX". Diese Eintragung bindet öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, die Garage als Nachweis des notwendigen Stellplatzes an das vorliegende Wohnhaus. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.1.3 Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4405 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 8/zu 7)

Stadt	: 53340 Meckenheim Breslauer Straße
Grundbuch von	: Meckenheim, Blatt 5581, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 8/zu 7
Gemarkung	: Meckenheim
Flur	: 9
Flurstück	: 4405
Größe	: 308 m ²
Miteigentumsanteil	: 1 / 14
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot zur Errichtung von Antennen- und bestimmten Heizungsanlagen) für die Stadt Meckenheim. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 7. April 1981 eingetragen am 20. Mai 1981. ² lfd. Nr. 2: Benutzungsregelung und Ausschluß des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB mit Bezug auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1983 für die jeweiligen Miteigentümer eingetragen am 25. Oktober 1985. ³

¹ Grundbuch von Meckenheim, Blatt 5581, Letzte Änderung 23.12.2022, Abdruck vom 19.06.2023

² Nach Auskunft der Stadt Meckenheim haben die genannten Verbote keine Gültigkeit mehr. Auf Antrag bei der Stadt Meckenheim kann dieses Recht gelöscht werden; es wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk³

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.07.2023 sind keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage der Grundstücke

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Meckenheim. Das Wohnhaus-Grundstück (**Flurstück 4422**) liegt am "Kösliner Weg". Die Garagen-Parzelle (**Flurstück 4420**) liegt an der "Königsberger Straße" und der Garagenvorplatz (**Flurstück 4405**) grenzt sowohl an die "Königsberger Straße" als auch an die "Breslauer Straße". Die Grundstücke liegen ca. 500 m vom Geschäftszentrum "Neuer Markt" entfernt. Der Ortskern von "Alt-Meckenheim" ist ca. 1,5 km entfernt. Bei dem "Kösliner Weg" handelt es sich um einen Fußweg. Die "Breslauer Straße" (30er Zone) und die "Königsberger Straße" sind als durchschnittlich befahrene Erschließungsstraßen anzusprechen. Es handelt sich um eine 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. 700 m Entfernung. Die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich in Siegburg (ca. 30 km).

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 2,5 km Entfernung ist eine Auffahrt zur Bundesautobahn 565, die den Zubringer nach Bonn darstellt, zu erreichen. Bonn (Zentrum) liegt in ca. 16 km Entfernung. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn 61 ist ebenfalls ca. 5 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. 2,5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich des Garagengrundstücks (Flurstück 4405), ca. 100 m vom Wohnhaus-Grundstück (Flurstück 4422) entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise sowie Garagenhöfen zusammen. Nordöstlich der "Königsberger Straße" ist ein Schul- und Sportzentrum vorhanden.

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

3.3 Beschreibung der Grundstücke

Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt und Naturschutz vom 26.06.2023 sind die zu bewertenden Grundstücke im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW nicht als altlastverdächtige Flächen 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.

Die Grundstücke liegen außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim sind für die vorliegenden Grundstücke Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim weist der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 57 "Giermaar II", 9 Änderung vom 09.09.1983 folgende Gegebenheiten aus...

...für den Bereich des zu bewertenden **Flurstücks 4422**:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- III-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ): 1,0
- geschlossene Bauweise
- Satteldach, Dachneigung 20°-50°
- auch zulässig: 1- und 2-geschossige Gartenhofhäuser

...für den Bereich der zu bewertenden **Flurstücke 4420 und 4405**:

- GGA Gemeinschaftsgaragen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

3.3.1 Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422

Das zu bewertende Grundstück ist 163 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Norden und im Süden mit einer Breite von ca. 6 m jeweils an einen Fußweg (jeweils "Kösliner Weg") und ist ca. 28 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut.

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

3.3.2 Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420

Das zu bewertende Grundstück ist 18 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt an das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 4405, über welches die Zuwegung erfolgt. Das vorliegende Grundstück ist ca. 3 m breit und ca. 6 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Das Grundstück ist mit einer PKW-Garage vollständig überbebauet. Es sind keine weiteren baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück hat einen Kanalanschluß.

Anmerkung: Die vorliegende Garagen-Parzelle liegt ca. 100 m vom Wohnhaus auf dem Flurstück 4422 entfernt.

3.3.3 Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstücke 4405

Das zu bewertende Grundstück ist 308 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt sowohl an die "Breslauer Straße", von welcher die Zufahrt erfolgt, als auch an die "Königsberger Straße". Es stellt die Zuwegung zu den angrenzenden Garagen-Parzellen dar und befindet sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Anlieger.

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um einen unbebauten, befestigten Garagenvorplatz. In den Randbereichen ist z.T. eine Eingrünung vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück hat einen Kanalanschluß.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende **Flurstück 4422** ist, wie bereits erwähnt, mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß bebaut.

Das **Flurstück 4420** ist mit einer PKW-Reihengarage bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. 1984¹ fertiggestellt.

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

¹ Baugenehmigung Nr. 768/80 vom 25.03.1983 (Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage"), Rohbauabnahmeschein vom 07.11.1983, Schlußabnahmeschein vom 23.02.1984

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, Außenwände im Kellergeschoß straßen- bzw. gartenseitig in Beton, im Übrigen Bimsmauerwerk
Fassade	: verputzt und gestrichen
Decken	: Betondecken über den Geschossen
Treppen	: integriertes, gefliestes Hauseingangspodest, offene Metalltreppen mit Holzstufen, Metallgeländer und Holzhandlauf zu den Geschossen, Holzausziehleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoß
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Kunststoffunterspannbahn, ohne Drempele Ausbildung
Dachentwässerung	: Kastenrinnen, Fallrohre in Zink

Ausbau

Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren, Abwasserhebeanlage für die Abwässer des Kellergeschosses
Heizung	: Elektro-Nachtspeicherheizung als Einzelofenheizung, im Gäste-WC und im Bad jeweils Elektro-Heizlüfter
Warmwasser-versorgung	: über Elektrodurchlauferhitzer

Fenster	: isolierverglaste Holzfenster ("7/83"), z.T. bodentief, z.T. mit abschließbaren Beschlägen, im Kellergeschoß einfach verglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden
Türen	: Hauseingangstürelement als Metalltür (außen mit Kunststoffverkleidung, innen mit Holzfüllung) mit einem Oberlicht mit Isolierglasfüllung, Innentüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung
Beleuchtung und Belüftung	: gut
Isolierung	: im Kellergeschoß sind die Außenwände innen provisorisch mit Styroporplatten wärmegeklämmt die Decke über dem Obergeschoß ist mit Styroporplatten (zwei Lagen à 35 mm) ausgelegt
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: angeschleppte Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit einem Pultdach mit Betondachsteineindeckung; zweistufige Eingangstreppe mit Betonstufen; Betonausgangsstufe zur Terrasse; massive Kellerlichtschächte
Zustand	: Das Einfamilien-Reihenmittelhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fassade ist fleckig. Die Holzfenster sind z.T. leicht verwittert. Die Teppichbodenbeläge sind z.T. alt und wellig. Teilweise ist die Tapete verunreinigt/verfärbt. Im Dachgeschoß ist die Kunststoffunterspannbahn beschädigt.

Anmerkung: Die Ausstattung der Sanitärräume ist aus dem Baujahr und nicht mehr zeitgemäß.

4.1 Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Kellergeschoß:

Flur : Kunststoffbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen

Hobbykeller : Teppichbodenbelag, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gestrichen, z.T. provisorisch mit Styroporplatten verkleidet, Decke gestrichen

Kellerraum : Kunststoffbodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Kellerraum/Waschküche : Estrichboden, Wände und Decke gestrichen

Erdgeschoß:

Flur/Garderobe : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen

Gäste-WC : innenliegendes Gäste-WC mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Elektro-Heizlüfter.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit bahamabeigen Sanitärobjekten.

Eßdiele : Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen

Wohnzimmer	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Ausgang zur Terrasse
Terrasse	: in Betonplatten, Zugang vom Wohnzimmer
Küche	: Kunststoffbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen bzw. mit Fliesenspiegel, Decke verputzt und gestrichen
<u>Obergeschoß:</u>	
Flur	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer 1	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Kinderzimmer 2	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Bad	: innenliegendes Bad mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne, Boden gefliest, Wände z.T. halbhoch, z.T. raumhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, Elektro-Heizlüfter. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitärobjekten.
Schlafzimmer	: Teppichbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoß ist über eine Holzausziehleiter zu begehen und kann theoretisch als Speicher genutzt werden, ist jedoch derzeit, aufgrund der ausgelegten Styroporplatten, nicht begehbar.

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

PKW-Reihengarage

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, aus Bimsbeton-Fertigteilen
Fassade	: verputzt und gestrichen
Dach	: Flachdach, mit Bitumenbahnen abgeklebt, mit Metallabschlußleiste
Fußboden	: Estrichboden
Wandbehandlung	: gestrichen
Deckenbehandlung	: gestrichen
Tor	: Metallschwingtor
Zustand	: Die PKW-Reihengarage befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Fassade weist leichte Putzschäden auf. Im Dachabschlußbereich ist der Farbanstrich z.T. verwittert. Die Lackierung des Garagentores ist fleckig und blättert z.T. ab. Die Wandelemente und der Estrichboden weisen z.T. leichte Risse auf. Im Wandfuß-Bereich ist z.T. leichte Feuchtigkeit vorhanden.

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 **Einfamilien-Reihenmittelhauses** 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 zu Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

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

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

Dach

- Dachentwässerung neu
- Decke über dem Obergeschoß mit Styroporplatten gedämmt

Heizungsanlage

- Elektro-Nachtspeicheröfen vereinzelt neu
- Elektrodurchlauferhitzer neu (ca. 2021/22).

Die bituminöse Flachdachabdichtung der **Garage** wurde angabegemäß ca. 2015 erneuert.

Diese Gegebenheiten führen bei Gebäuden des vorliegenden Alters jedoch noch nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

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.

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

Wertermittlungsjahr: 2023				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	Rest-nutzungs-dauer (RND)
Wohnhaus	1984	80 Jahre	-39 Jahre	= 41 Jahre
Garage	1984	60 Jahre	-39 Jahre	= 21 Jahre

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus (lt. Aufmaß)

Kellergeschoß	5,85*12,04	70,43 m ²
Erdgeschoß	5,85*12,04	70,43 m ²
Obergeschoß	5,85*12,04	70,43 m ²
Dachgeschoß	5,85*12,04	70,43 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt		<u>281,72 m²</u>

<u>PKW-Reihengarage</u> (lt. Aufmaß)	3,03*5,75	17,42 m ²
---	-----------	----------------------

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

Wohnfläche Einfamilien-Reihenmittelhaus (lt. Aufmaß)

Erdgeschoß

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.

Flur/Garderobe	$1,80 \cdot 2,63 + 1,02 \cdot 0,71$	5,46 m ²
Gäste-WC	$1,35 \cdot 1,36$	1,84 m ²
Diele	$1,75 \cdot 1,65 + 3,85 \cdot 2,61$	12,94 m ²
Wohnzimmer	$4,48 \cdot 5,35$	23,97 m ²
Terrasse	$3,30 \cdot 4,23/4$	3,49 m ²
Küche	$1,97 \cdot 3,98 + 2,50 \cdot 0,64 - 0,26 \cdot 0,60$	9,28 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß insgesamt		56,98 m ²
<u>Obergeschoß</u>		
Flur	$1,26 \cdot 2,50 + 0,40 \cdot 0,50 + 0,90 \cdot 0,90$	4,16 m ²
Kinderzimmer 1	$2,65 \cdot 4,45$	11,79 m ²
Kinderzimmer 2	$2,62 \cdot 4,45$	11,66 m ²
Bad	$2,36 \cdot 1,49 + 1,59 \cdot 0,26 + 1,45 \cdot 0,78$	5,06 m ²
Schlafzimmer	$4,00 \cdot 5,35$	21,40 m ²
Wohnfläche Obergeschoß insgesamt		54,07 m ²
<u>Zusammenfassung</u>		
Erdgeschoß		56,98 m ²
Obergeschoß		54,07 m ²
Wohnfläche insgesamt		111,05 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Flurstück 4022

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluß
Befestigung	: Zugang in Betonpflastersteinen, Terrasse in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, Pflanzbeete

Einfriedung : Holzbretterzaun, Metallgartentor zum rückwärtigen Weg

Sonstige Anlagen und Außenanlagen : Waschbeton-Mülltonnenabstellbox.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Das **Flurstück 4420** ist mit einer PKW-Garage vollständig überbaut. Es sind keine weiteren baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen vorhanden.

Flurstück 4405

Hausanschlüsse : Kanalanschluß

Befestigung : in Betonpflastersteinen

Eingrünung : einige Gehölze.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigung hat sich jedoch z.T. leicht abgesetzt.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422

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 327.098,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 313.289,- 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 5581 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4422, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Kösliner Weg XX" in der Größe von 163 m² wird, ohne Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag, dem 04.08.2023 somit auf gerundet

EUR 327.000,-

geschätzt.

6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420

6.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.2 Sachwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.3 Ertragswertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

6.4 Verkehrswertermittlung

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 11.557,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 11.055,- 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 5581 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4420, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Königsberger Str." in der Größe von 18 m² wird, ohne Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.08.2023 somit auf gerundet

EUR 12.000,-

geschätzt.

7 Wertermittlung des 1 / 14 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4405

7.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

7.2 Verkehrswertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Meckenheim, Blatt 5581 eingetragenen 1 / 14 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 4405, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Königsberger Str." in der Größe von 308 m² wird, ohne Belastung durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.08.2023 somit auf gerundet

EUR 3.000,-

geschätzt.

8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertende Objekte	: Grundstücke Gemarkung Meckenheim, Flur 9... ...Flurstück 4422, bebaut mit einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß ...Flurstück 4420, bebaut mit einer PKW- Reihengarage sowie 1 / 14 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 4405, unbebaut (Garagenhof)
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Wohnhaus: Kösliner Weg XX ¹ 53340 Meckenheim
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: ca. 1984 Wohnhaus+Garage
Grundstücksgrößen	: 163 m ² Flurstück 4422 18 m ² Flurstück 4420 308 m ² Flurstück 4405 (1 / 14 Miteigen- tumsanteil)
Wohnfläche	: 111,05 m ²
Grundrißeinteilung	: Wohnhaus KG: 3 Kellerräume, Flur EG: Wohnzimmer, Eßdiele, Küche, Flur/Garderobe, Gäste-WC, Terrasse OG: 3 Zimmer, Flur, Bad

¹ Anmerkung: abweichend von der Eintragung im Grundbuch ("Kösliner Weg XX") hat das vorliegende Wohnhaus die Anschrift "Kösliner Weg XX"

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

Eintragungen in Abt. II : **zu Lasten aller Flurstücke (4422, 4420, 4405)**
lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot zur Errichtung von Antennen- und bestimmten Heizungsanlagen) für die Stadt Meckenheim.¹

zu Lasten des Flurstücks 4405 (Garagenvorplatz)
lfd. Nr. 2: Benutzungsregelung und Ausschluß des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 1010 BGB.²

keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Baulasten : **zu Lasten des Flurstücks 4420:**
Anbindung eines notwendigen Stellplatzes mit Zufahrt an das Wohnhaus³

Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen : liegen nicht vor

Überbau : nicht vorhanden

Denkmalschutz : keine Eintragungen vorhanden

¹ Nach Auskunft der Stadt Meckenheim haben die genannten Verbote keine Gültigkeit mehr. Auf Antrag bei der Stadt Meckenheim kann dieses Recht gelöscht werden; es wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

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

³ Diese Eintragung bindet öffentlich-rechtlich, d.h. gegenüber der Baubehörde, die Garage als Nachweis des notwendigen Stellplatzes an das vorliegende Wohnhaus. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 30.06.2023 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung der Objekte	: die Objekte sind vermietet
Miete	: EUR 640,-/Monat Netto-Kaltmiete Wohnhaus EUR 25,-/Monat Garage
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Die Zuwegung zu dem Garagengrundstück 4420 erfolgt über den Garagenhof 4405. Der Miteigentumsanteil an dem Flurstück 4405 kann daher m.E. nicht getrennt von dem Garagengrundstück 4420 veräußert werden.

Wertermittlungstichtag : 04.08.2023

Verkehrswerte¹

(ohne Berücksichtigung der
Belastungen durch die in Abt. II
eingetragenen Rechte)

Flurstück 4422 : EUR 327.000,-

Flurstück 4420 : EUR 12.000,-

**1 / 14 Miteigentums- : EUR 3.000,-
anteil an dem Flurstück
4405**

EUR 342.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 08.09.2023

W. Otten

¹ Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

9 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 - WoFlV) 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

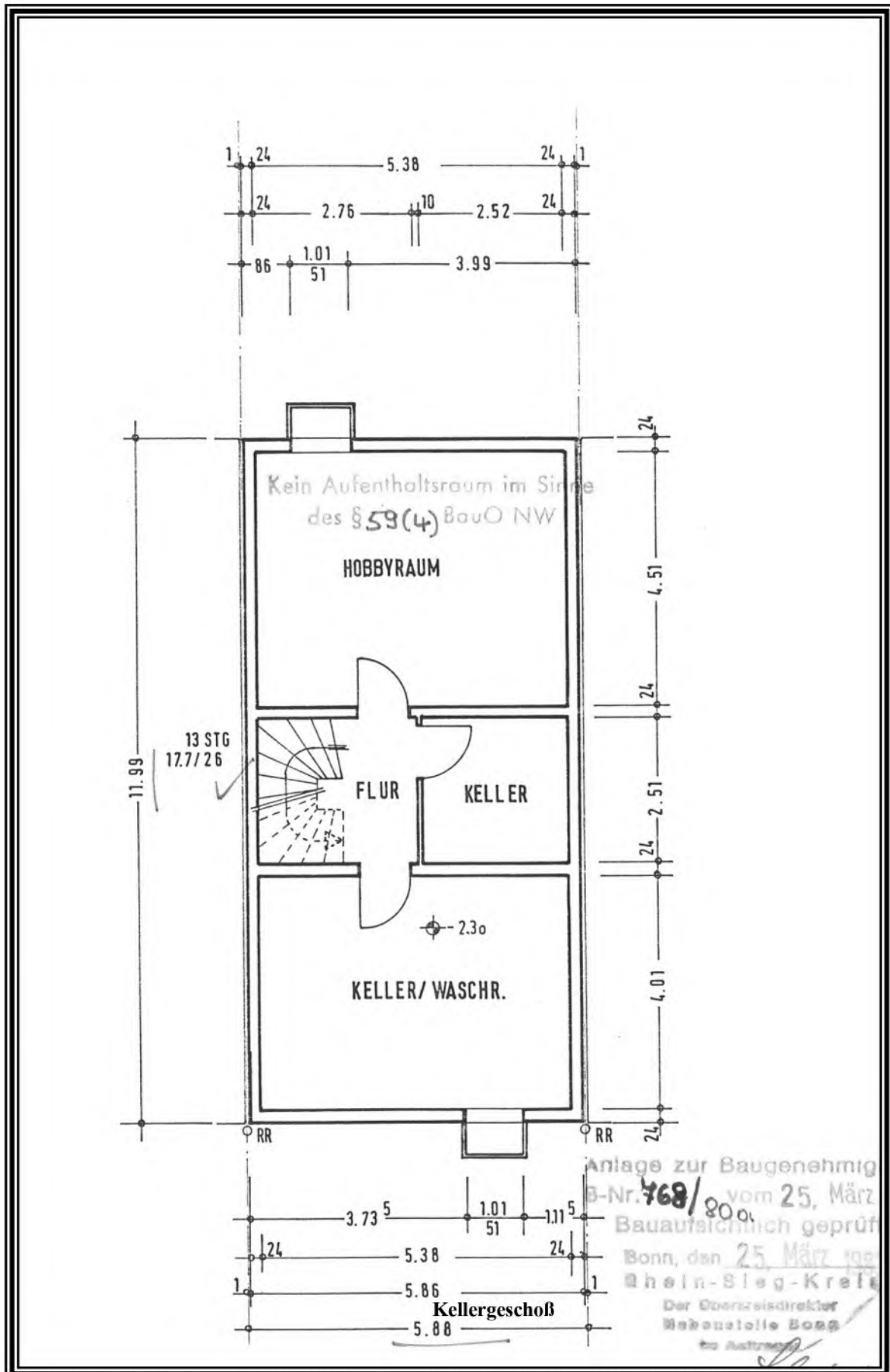
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Meckenheim, Blatt 5581, Letzte Änderung 23.12.2022, 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
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Meckenheim vom 04.07.2023
- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 29.06.2023
- Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsbescheinigung der Stadt Meckenheim vom 31.10.2019
- Auskunft über das Bauplanungsrecht, Bescheinigung der Stadt Meckenheim vom 04.11.2019, i.V. mit telefonischer Bestätigung der Stadt Meckenheim vom 28.07.2023
- 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 30.06.2023
- Bodenrichtwertauskunft aus dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)

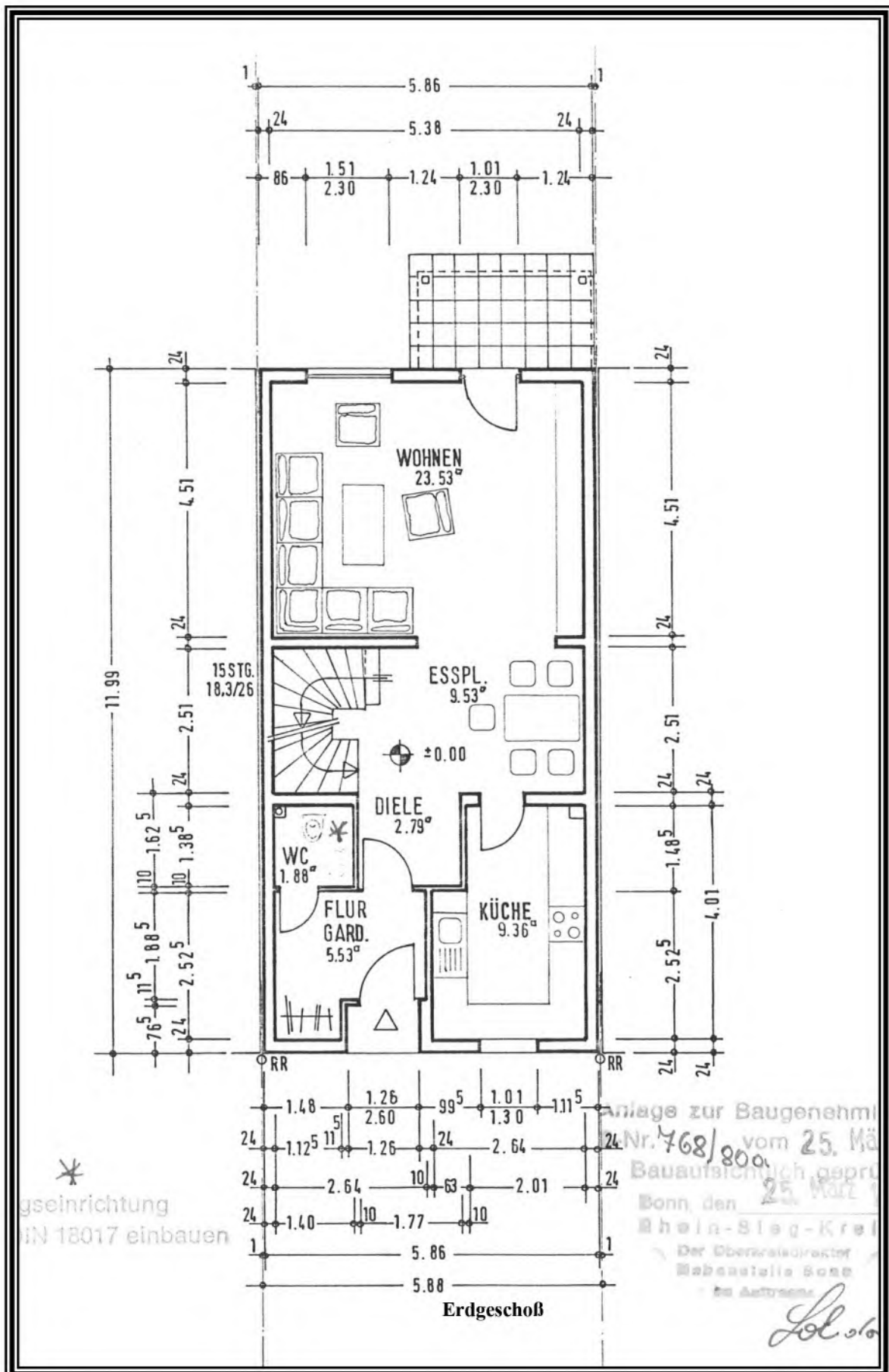
- Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen, Immobilienverband Deutschland IVD
- Gutachten des Unterzeichneten vom 16.03.2020

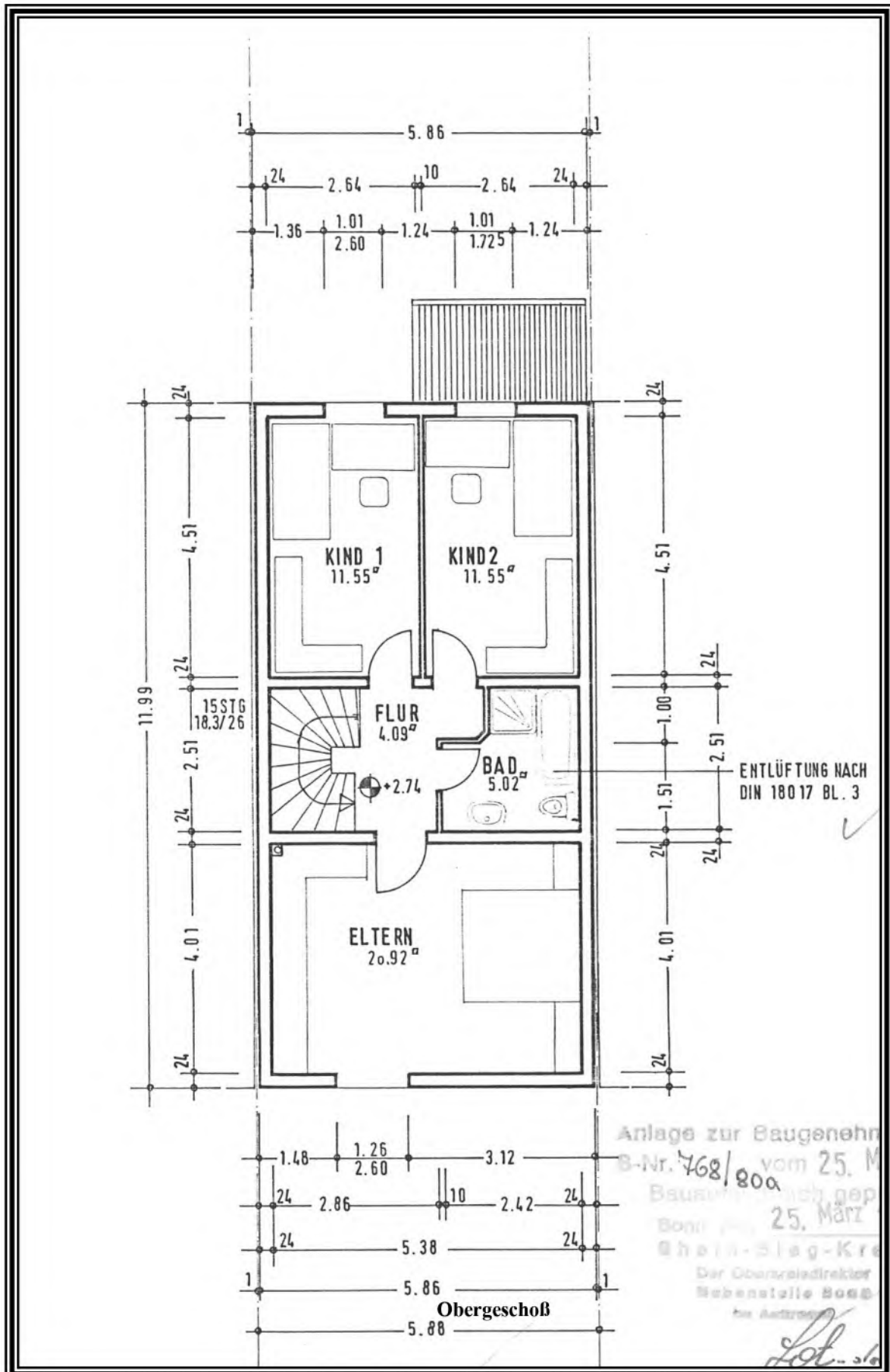
10 Anlagen

Anlage 1 bis 11	Lichtbilder <i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i>
Anlage 12	Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 13 bis 16	Grundrisse, Schnitt Wohnhaus
Anlage 17	Auszug aus der Flurkarte <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 18	Stadtplanausschnitt <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>
Anlage 19	Übersichtskarte <i>- nicht Bestandteil der Internetversion -</i>



Grundrißzeichnung





Grundrißzeichnung

