

Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 19.09.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 019/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)
des mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
mit Nebengebäude und Pkw-Garage
(ehemalige Metzgerei)
bebauten Grundstücks



Marktstraße 16 in Niederkassel-Rheidt

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäude und Pkw-Garage (ehemalige Metzgerei)
Marktstraße 16
in
53859 Niederkassel-Rheidt
- **Nutzung:** leerstehend

- **Sachwert:** **414.000 €**
Bodenwert: 162.000 €
Gebäudewerte insgesamt: 336.000 €
Wert der Außenanlagen: 17.000 €
vorläufiger Sachwert: 515.000 €

- **Ertragswert:** **416.000 €**
Wohnfläche: rd. 136 m²
Nutzfläche: rd. 181 m²
jährlicher Rohertrag: 26.964 €
Liegenschaftszinssatz: 3,30 %

- **Vergleichswert:** **411.000 €**
Rohertragsfaktor: 17,1

- **Verkehrswert:** **415.000 €**

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Rheidt auf dem Blatt 1892 unter der lfd. Nr. 2 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Rheidt, Flur 18, Flurstück 263,
Gebäude- und Freifläche, Marktstr. 16, Größe 425 m²“*

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 05.08.2024 bestehen keine Baulasten zu dem zu bewertenden Grundstück. Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 29.07.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden und unterliegt keiner Wohnungsbindung.

An der nordöstlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils Grenzbebauung. Gemäß Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Das Bewertungsobjekt steht nach Eigentümerangabe seit gut einem Jahr leer. **Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Metzgerei mit Wohnung (Verkauf von Wurst- und Fleischwaren, Schlachtereie, Party-Service, Mittagstisch), in dem noch umfangreiche Betriebseinrichtungen (Ladeneinrichtung mit umfangreicher Kühltheke, Kühlaggregate in mehreren Kühlräumen, Räucheranlage, Zerlegetische, Kücheneinrichtung mit diversen Herden u.a.) vorhanden sind, die vorliegend nicht mitbewertet werden.**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Rheidt der Stadt Niederkassel rd. 0,6 km östlich des Rheins. Niederkassel, die nördlichste Stadt des Rhein-Sieg-Kreises mit den Stadtteilen Lülldorf, Mondorf, Niederkassel, Ranzel, Rheidt, Stockem und Uckendorf ist für den Großteil ihrer in den benachbarten Großstädten Köln und Bonn beschäftigten rd. 41.000 Einwohner vor allem Wohn- und Schlafstadt. Neben gut erhaltener alter Bausubstanz in den alten Ortsteilzentren und neben neuen Wohnquartieren finden sich außer dem Chemiestandort in Lülldorf eine Reihe mittelständischer Unternehmen, die ihre Schwerpunkte im Maschinenbau sowie im Baugewerbe haben. Der Stadtteil Rheidt liegt am Rhein zwischen Niederkassel-Stadtmitte und dem Stadtteil Mondorf. Zwischen dem Rhein und dessen Altarm „Rheidter Laach“ liegt die Halbinsel „Rheidter Werth“ mit Grünanlagen. In Rheidt mit rd. 12.000 Einwohnern sind Kindergärten und eine Grundschule sowie ausreichend Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südöstlichen Seite der Marktstraße rd. 0,1 km nordöstlich des Marktplatzes und rd. 0,6 km südwestlich der Deutzer Straße, über die man in nördlicher Richtung in den Stadtteil Niederkassel-Stadtmitte und in südöstlicher Richtung nach Bonn-Beuel gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich überwiegend ältere, I- bis II-geschossige gemischte Bebauung. Gegenüber dem Bewertungsobjekt liegt ein Netto Marken-Discount. Die Entfernung zur Anschlussstelle Bonn-Beuel der Autobahn A 565 beträgt rd. 7 km, die Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn A 59 ist rd. 9 km entfernt. In die Zentren von Köln und Bonn fährt man rd. 20 km bzw. rd. 10 km. Das Zentrum von Niederkassel (mit dem Rathaus) ist vom Bewertungsobjekt rd. 3 km entfernt. Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts, die Geschäftslage und die Wohnlage sind als zufriedenstellend zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr. Die Gefährdung des zu bewertenden Grundstücks durch eine Überschwemmung bis zu 1 m Tiefe bei einem hundertjährigen Hochwasser HQ100 des Rheins ist dem als Anlage 10 beigefügten Auszug aus der Hochwasserkarte zu entnehmen. Die geringen Freiflächen des durch Bebauung bzw. Mauern eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- vor dem Wohn- und Geschäftshaus als im Zusammenhang mit dem Gehweg zur Straße mit Natursteinpflaster befestigte Fläche,
- als rd. 25 m² große, mit Betonplatten befestigte, überdachte, z.Zt. vermüllte Lagerfläche hinter dem Nebengebäude (Überdachung in Metallkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffstegplatten) und als Unterstand mit Trapezblechüberdachung hinter der Pkw-Garage,
- als abflusslose Auffanggrube mit 3 Kammern für das ehemalige Schlachthaus sowie
- als mit Betonplatten befestigte, z.Zt. verunkrautete Zuwegung mit einem Tor durch das Gebäude zum Hauseingang, der sich im Nebengebäude befindet, bzw. Zufahrt zum Nebengebäude und zur Pkw-Garage sowie als Pkw-Stellplatzfläche.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, II-geschossigen, vollunterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage), mit einem an das Wohn- und Geschäftshaus angebauten, in konventioneller, massiver Bauweise erstellten, I-geschossigen, geringfügig unterkellerten Nebengebäude (im Erdgeschoss überwiegend Wandfliesen und Noppenfliesenbelag, Räucheranlage mit hohem Abluftrohr) mit Flachdach und mit einer ebenfalls in massiver Bauweise erstellten Pkw-Flachdachgarage mit einem doppelflügeligen Holztor und mit einem Nebenraum als Mülltonnenunterstand bebaut.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit dem überwiegenden Teil des Nebengebäudes sowie die Pkw-Garage wurden in den Jahren 1961/1962 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet (Baugenehmigungen 21.05.1960 „*Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Wurstküche*“ bzw. 15.03.1961 „*Schlachthaus mit Wurstküche*“, Gebrauchsabnahme 23.07.1962). Am 14.02.1989 / 04.04.1989 wurde für die „*Erweiterung der Nebenräume für die Metzgerei*“ die Baugenehmigung erteilt (Gebrauchsabnahme 18.05.1989). Im Jahr 1994 wurde der Laden der Metzgerei geringfügig erweitert (Baugenehmigung 13.12.1993 „*Erweiterung des Ladens, Abänderung der Fassade, neue Schaufensteranlage*“, Gebrauchsabnahme 11.02.1994). **Für den tlw. Ausbau des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor. Vorliegend wird unterstellt, dass der vorgenommene Ausbau nachträglich genehmigungsfähig ist, was im Rahmen dieses Wertgutachtens jedoch nicht geprüft werden kann.**

Im Bewertungsobjekt wurde seit der Erstellung der Gebäudesubstanz eine Metzgerei betrieben, zuletzt ein „*Fleischer-Fachgeschäft mit Party-Service und Mittagstisch*“. Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Wohn- und Geschäftshauses sind als altersentsprechend und überwiegend noch zufriedenstellend zu bezeichnen. Im Laufe der Jahre sind verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (z.B. Fenster, Bäder), die Heizungsanlage ist im Jahr 2010 erneuert worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Renovierungsbedarf in der Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus (Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, Türen)
- unverputzte Rückseite des Nebengebäudes
- tlw. starke Feuchtigkeitserscheinungen in der Teilunterkellerung des Nebengebäudes
- Außenputzrisse in der Pkw-Garage

Aufgrund Berechnung nach der Bauakte und dem kontrollierendem örtlichen Aufmaß ergeben sich die folgenden Wohn- und Nutzflächen:

- Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss = rd. 136 m²
- Nutzfläche im EG des Wohn- und Geschäftshauses sowie des Nebengebäudes inkl. WC-Räume im KG = rd. 181 m²
- Nutzfläche Pkw-Garage mit Nebenraum = rd. 24 m²

Von der Nutzfläche entfallen auf den Laden rd. 43 m² und auf eine Küche (zur ehemaligen Metzgerei) rd. 12 m². In dem Nebengebäude befinden sich mehrere Kühlräume und Arbeitsräume der ehemaligen Metzgerei (Zerlegeraum, Verarbeitung, Aufenthaltsraum, Nebenräume). Personal-WC's für Damen und Herren befinden sich in der Teilunterkellerung des Nebengebäudes. Im Kellergeschoss des Wohn- und

Geschäftshauses befinden sich Lagerräume und die Heizung. Nach Eigentümerangabe befindet sich unter dem Wohn- und Geschäftshauses ein Brunnen (Wasser für WC's und Waschmaschine).

**Beidseitig angebautes, II-geschossiges, vollunterkellertes
Wohn- und Geschäftshaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk und Bimsbauplatten
Außenwandflächen	Rauputz, tlw. Wandfliesen
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach (rd. 35°) in Holzkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornsteinköpfe	Klinker
Durchfahrtstor	mit Elektroantrieb
Ladeneingangstür	in Metall bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung
Ladeneingangüberdachung	Metall-/Glaskonstruktion
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Ladeneingangstreppe	Naturstein, Edelstahlgeländer
Innentreppen	Betontreppen zum KG und zum OG, zum OG mit Natursteinbelag und Holzgeländer, Holztreppe zum DG mit Teppichbelag
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Kunststoffrollläden, im Duschbad im DG mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung

Türen	überwiegend furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung, tlw. mit Aufleistungen
Balkontür	in Metall mit Isolierverglasung
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, tlw. Rauputz mit Anstrich, Wandfliesen in den Bädern und im Laden, tlw. Wand- und Deckenpaneele, im Laden abgehängte Decke mit Lüftung und integrierter Beleuchtung
Fußböden	schwimmender Estrich mit Parkett-, PVC-, Fliesen- bzw. Teppichbelag, tlw. Holzböden
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Brennwertheizung Vitocrossal 300 aus dem Jahr 2010, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper, ein Raum mit Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage (Vitocell 300 aus dem Jahr 2010)
Sanitäre Anlagen	OG: Bad mit Wanne, WC, Bidet und Handwaschbecken DG: Duschbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Balkon	Fliesenbelag, Mauerwerksbrüstung, seitlich Kunstschieferverkleidung