

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

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

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

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert)

des mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus
mit Nebengebäude und Pkw-Garage**
(ehemalige Metzgerei)
bebauten Grundstücks

Marktstraße 16

in

Niederkassel-Rheidt

wird ermittelt zum
Bewertungsstichtag 21.08.2024

zu:

415.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 12 Anlagen mit 30 Seiten und ist in 3-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	6
2.3	Planungs- und Baurecht	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Lage.....	8
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	9
2.6.1	Grundstück	9
2.6.2	Gebäude	11
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Sachwertverfahren	14
3.2.1	Ermittlung des Bodenwertes	14
3.2.2	Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	15
3.2.2.1	Wohn- und Geschäftshaus	15
3.2.2.2	Nebengebäude	17
3.2.2.3	Pkw-Garage.....	18
3.2.2.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
3.2.3	Vorläufiger Sachwert	19
3.2.4	Sachwert.....	19
3.3	Ertragswertverfahren.....	22
3.3.1	Bodenwert	22
3.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen.....	22
3.3.3	Ertragswert	26
3.4	Vergleichswertverfahren	26
4.	Verkehrswert	27
5.	Allgemeine Hinweise	28
6.	Anlagen	29

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Nebengebäude und Pkw-Garage (ehemalige Metzgerei) Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt Nutzung: leerstehend 																			
<ul style="list-style-type: none"> Sachwert: 414.000 € <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Bodenwert:</td> <td style="text-align: right;">162.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Gebäudewerte insgesamt:</td> <td style="text-align: right;">336.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Wert der Außenanlagen:</td> <td style="text-align: right;">17.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">vorläufiger Sachwert:</td> <td style="text-align: right;">515.000 €</td> </tr> </table> Ertragswert: 416.000 € <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Wohnfläche:</td> <td style="text-align: right;">rd. 136 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Nutzfläche:</td> <td style="text-align: right;">rd. 181 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">jährlicher Rohertrag:</td> <td style="text-align: right;">26.964 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Liegenschaftszinssatz:</td> <td style="text-align: right;">3,30 %</td> </tr> </table> Vergleichswert: 411.000 € <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Rohertragsfaktor:</td> <td style="text-align: right;">17,1</td> </tr> </table> 		Bodenwert:	162.000 €	Gebäudewerte insgesamt:	336.000 €	Wert der Außenanlagen:	17.000 €	vorläufiger Sachwert:	515.000 €	Wohnfläche:	rd. 136 m ²	Nutzfläche:	rd. 181 m ²	jährlicher Rohertrag:	26.964 €	Liegenschaftszinssatz:	3,30 %	Rohertragsfaktor:	17,1
Bodenwert:	162.000 €																		
Gebäudewerte insgesamt:	336.000 €																		
Wert der Außenanlagen:	17.000 €																		
vorläufiger Sachwert:	515.000 €																		
Wohnfläche:	rd. 136 m ²																		
Nutzfläche:	rd. 181 m ²																		
jährlicher Rohertrag:	26.964 €																		
Liegenschaftszinssatz:	3,30 %																		
Rohertragsfaktor:	17,1																		
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrswert: 415.000 € 																			

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 13.06.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 019/24 ein Wertgutachten über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude und Pkw-Garage (ehemalige Metzgerei) bebauten Grundstücks Marktstraße 16 in Niederkassel-Rheidt erstellt werden.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Niederkassel
- Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung und Aufnahme des Bewertungsobjekts habe ich am 21.08.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

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

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

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 263 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der Nutzungsart *„Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen“* nachgewiesen.

Marktstraße 16 ist die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Grundstücks.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

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, Schlachtereier, 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.**

2.3 Planungs- und Baurecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 30 Rh 1. Änderung (Marktstraße - Hoher Rain - Pastor-Ibach-Straße - Oberstraße, Rechtskraft 27.07.1995, Auszug s. Anlage 9). Dieser trifft für den vorderen Bereich des zu bewertenden Grundstücks folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- III-geschossig
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,0
- geschlossene Bauweise

Das auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandene Wohn- und Geschäftshaus liegt im Rahmen dieser Festsetzungen; die Nebengebäude und die Pkw-Garage befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, genießen aber Bestandsschutz.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Marktstraße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach einer Gesetzesänderung in diesem Jahr ist aufgrund der nun aktuell geltenden Rechtsvorschriften für nachmalige Straßenbaumaßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen werden, eine Beitragserhebung nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr möglich.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

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.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können

dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 6), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8.1 und 8.2) entnommen werden.

Das fast rechteckig geschnittene Grundstück besitzt bei einer Straßenfront von rd. 9,5 m eine Breite von rd. 10,5 m und eine Tiefe von rd. 40 m.

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.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 22.07.2024 ist das zu bewertende Grundstück „*im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.*“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten, II-geschossigen, vollunterkellerten Wohn- und Geschäftshaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage 3), 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 Modernisie-

ungsmaßnahmen durchgeführt worden (z.B. Fenster, Bäder), die Heizungsanlage ist im Jahr 2010 erneuert worden. Im Rahmen der Ortsbe-sichtigung 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

Die Bruttogrundflächen werden aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen für das Wohn- und Geschäftshaus zu rd. 453 m², für das Nebengebäude zu rd. 168 m² und für die Pkw-Garage (mit Nebenraum) zu rd. 30 m² ermittelt (Berechnungen s. Anlage 4).

Aufgrund Berechnung nach der Bauakte und dem kontrollierendem örtlichen Aufmaß ergeben sich die folgenden Wohn- und Nutzflächen (Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung siehe Anlage 5, Grundrisse s. Anlagen 11.1 - 11.4):

- 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 Geschäftshaus ein Brunnen (Wasser für WC's und Waschmaschine).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt ver-

gleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie zur Kontrolle ein überschlägiges Vergleichsverfahren zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum vorläufigen Sachwert zusammengefasst werden.

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat den Bodenrichtwert für ein Grundstück mit gemischter bzw. mehrgeschossiger Bebauung in dem Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zum Stichtag 01.01.2024 zu 380 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Kerngebiet
- Geschosszahl: II - IV

Der Bodenrichtwert kann zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in diesem Jahr in Niederkassel-Rheidt bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist, und auf das zu bewertende Grundstück übertragen werden. Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$425 \text{ m}^2 * 380 \text{ €/m}^2 = 161.500 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 162.000 \text{ €}$$

3.2.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

3.2.2.1 Wohn- und Geschäftshaus

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 453 \text{ m}^2$$

Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 18 % Baunebenkosten¹ = 1.400 €/m²

453 m² * 1.400 €/m² = 634.200 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 1961 erstellt und ist somit rd. 63 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gemäß ImmoWertV und bei einem mittleren Modernisierungsgrad die Restnutzungsdauer zu 36 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(80 Jahre - 36 Jahre) / 80 Jahre = 0,55

634.200 € * 0,55 = 348.810 €

c) Wert der baulichen Anlage

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

634.200 € - 348.810 € = 285.390 €

= rd. **285.000 €**

¹ vergleichbarer Gebäudetyp = 5.1

Standardstufe = 3

Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010 = 860 €/m²

Korrektur wegen Baupreisindex = 1,827

Korrektur wegen Wohnungsgröße = 0,85

Korrektur wegen Einspanner = 1,05

NHK: 860 €/m² * 1,827 * 0,85 * 1,05 = rd. 1.400 €/m²

3.2.2.2 Nebengebäude

a) Herstellungskosten

Bruttogrundfläche	=	168 m ²
Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise und der Ausstattung nach der Anlage 4 zur ImmoWertV inkl. 18 % Baunebenkosten ²	=	1.005 €/m ²
168 m ² * 1.005 €/m ²	=	168.840 €

b) Wertminderung wegen Alters

Das Nebengebäude wurde überwiegend im Jahr 1961 erstellt und ist somit rd. 63 Jahre alt. Nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer) ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren gemäß ImmoWertV und bei kleinen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung die Restnutzungsdauer zu 13 Jahren.

Die lineare Altersabschreibung beträgt:

(50 Jahre - 13 Jahre) / 50 Jahre	=	0,74
168.840 € * 0,74	=	124.942 €

c) Wert der baulichen Anlagen

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

² vergleichbarer Gebäudetyp	=	16.2
Standardstufe	=	3
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	550 €/m ²
Korrektur wegen Baukostenindex	=	1,827
NHK: 550 €/m ² * 1,827	=	rd. 1.005 €/m ²

$$168.840 \text{ €} - 124.942 \text{ €} = 43.898 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{44.000 \text{ €}}$$

3.2.2.3 Pkw-Garage

a) Herstellungskosten

$$\text{Bruttogrundfläche} = 30 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Normalherstellungskosten heute unter Berücksichtigung der Bauweise nach der Anlage 4 zur} \\ &\text{ImmoWertV inkl. 12 \% Baunebenkosten}^3 = 885 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$30 \text{ m}^2 * 885 \text{ €/m}^2 = 26.550 \text{ €}$$

b) Wertminderung wegen Alters

Die Pkw-Garage wurde zusammen mit dem Nebengebäude erstellt. Die Altersabschreibung wird mit der des Nebengebäudes gleichgesetzt:

$$26.550 \text{ €} * 0,74 = 19.647 \text{ €}$$

c) Wert der baulichen Anlagen

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Wert der baulichen Anlage zu:

$$26.550 \text{ €} - 19.647 \text{ €} = 6.903 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{7.000 \text{ €}}$$

³ Gebäudetyp	=	14.1
Standardstufe	=	4
Kostenkennwert - Normalherstellungskosten 2010	=	485 €/m ²
Korrektur wegen Baukostenindex	=	1,827
NHK: 485 €/m ² * 1,827	=	rd. 885 €/m ²

3.2.2.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die nicht im Bodenwert miteingerechneten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist nach Vogel vorliegend ein Ansatz von 5 % des Wertes der baulichen Anlagen gerechtfertigt:

$$(285.000 \text{ €} + 44.000 \text{ €} + 7.000 \text{ €}) * 0,05 = \text{rd. } 17.000 \text{ €}$$

In diesem **Zeitwert** sind berücksichtigt:

- die Bodenbefestigungen
- die Grundstückseinfriedigungen
- die Auffanggrube
- die Anschlusskosten

3.2.3 Vorläufiger Sachwert

• Bodenwert	=	162.000 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Wohn- und Geschäftshaus	=	285.000 €
- Nebengebäude	=	44.000 €
- Pkw-Garage	=	7.000 €
• Wert der Außenanlagen, Anschlusskosten	=	17.000 €

Summe	=	515.000 €

3.2.4 Sachwert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („*boG's*“)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes sowie der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ein Sachwertfaktor von 0,90 zur Anpassung an die Lage auf den Grundstücksmarkt als marktangemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belas-

tungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Wegen der unter Ziffer 2.6.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 50.000 € ⁵ für erforderlich gehalten. Eine rechnerische Ermittlung der Schadenbeseitigungskosten mit Einholung von Angeboten für die einzelnen Gewerke ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht geboten. Es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz; der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten. Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

Somit ergibt sich der Sachwert zu:

$$515.000 \text{ €} * 0,90 - 50.000 \text{ €} = \mathbf{414.000 \text{ €}}$$

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss“ (in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Heft 2/2019) Faktoren ermittelt, die ausdrücken, mit welchem Vielfachen Schadensbeseitigungskosten von Experten berücksichtigt werden. Sie haben z.B. für das Schadensszenarium „Mehrfamilienhaus, Sanierung“ in einem Markt mit geringer Nachfrage einen Faktor von rd. 0,9 ermittelt, der jedoch nur als Tendenz gesehen werden darf.

⁵ Pauschalbetrag, der nicht als Grundlage für weitere Planungen geeignet ist. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Mängel und Schäden durchgeführt.

Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Baustanzgutachtens möglich, s.a. unter Ziffer 5.

3.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.3.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann der Sachwertberechnung entnommen werden.

3.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung

ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Für die Stadt Niederkassel und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine Wohnraum-Mietspiegel. Daher sollen die aktuellen Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen der benachbarten Städte Sankt Augustin und Troisdorf herangezogen werden. Sie weisen für frei finanzierte Wohnungen mit einer Größe von rd. 130 m² in Gebäuden aus dem Jahr 1961 in mittlerer Wohnlage und mit einfacher Ausstattung Vergleichsmieten von rd. 8,00 €/m² aus (ermittelt über die online-Rechner der Städte).

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilien Scout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich Marktstraße 16 in Niederkassel und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 9,80 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Niederkassel z.Zt. im Mittel bei rd. 10 €/m². Nach Immoportal.com liegen die Mieten für Wohnungen in mittleren Lagen in Niederkassel

bei rd. 10,30 €/m². Für das Baujahr des Bewertungsobjekts ist hier eine mittlere Miete von rd. 9,60 €/m², für eine über 90 m² große Wohnung eine mittlere Miete von rd. 10,20 €/m² angegeben.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Bonn/Rhein-Sieg hat zuletzt für das Jahr 2013 Ladenmieten in Niederkassel veröffentlicht; sie hatte für bis zu 60 m² große Läden zu ebener Erde in 1b-Geschäftslage bzw. in 1a-Nebenkernlage von Niederkassel monatliche Nettokaltmieten von 8,10 € bzw. von 6,70 €/m² angegeben. Nach dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Mietindex lagen die Mieten für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland im Jahr 2023 etwa 5 % unter dem Niveau des Jahres 2013. Ein Vergleich der Mieten in anderen Städten des IHK-Bezirks zeigt, dass die Mieten seit 2013 (mit Ausnahme von Bonn) keinen großen Schwankungen unterliegen, so dass die Ladenmieten 2013 in Niederkassel auch heute noch marktüblich sein dürften.

Die Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB) hat in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Köln und dem Immobilienverband Deutschland (IVD) einen Mietspiegel für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln herausgegeben, der für Ladenlokale in mit Niederkassel etwa vergleichbaren Städten monatliche Nettokaltmieten von rd. 5 €/m² - 15 €/m² angibt (Stand September 2023). Für Lager- und Produktionsflächen sind in diesem Mietspiegel für vergleichbare Städte Mieten von rd. 2 €/m² - 4,50 €/m² angegeben.

Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage des Bewertungsobjekts sowie der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten insbesondere des Nebengebäudes werden die folgenden monatlichen Nettokaltmieten (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) als marktüblich angesehen:

- Wohnung im Ober- und Dachgeschoss: 9,50 €/m²
- Ladenlokal / Nebengebäude: 8,00 €/m² / 4,00 €/m² = i.M. 5,00 €/m²
- Pkw-Garage: 50 €

Jährlicher Rohertrag:

$$(136 \text{ m}^2 * 9,50 \text{ €/m}^2 + 181 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 + 50 \text{ €}) * 12 = 26.964 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 15 \%$$

Reinertrag:

$$26.964 \text{ €} * 0,85 = 22.919 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} &\text{Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für gemischt genutzte Gebäude} \\ &= 3,3 \% \pm 0,6 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Art und der Lage des Bewertungsobjekts} \\ &= 3,30 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:} \\ &162.000 \text{ €} * 0,0330 = 5.346 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Anteil des Gebäudes am Reinertrag:} \\ &22.919 \text{ €} - 5.346 \text{ €} = 17.573 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Restnutzungsdauer (nach Miete gewichtet)} = 26 \text{ Jahre}$$

$$\text{Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,30 \% und einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren} = 17.275$$

$${}^6 \text{ Verwaltungskosten: } 351 \text{ €} + 181 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 * 12 * 0,03 = 677 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} &\text{Instandhaltungskosten: } 136 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 \\ &\quad + 181 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 * 0,30 = 2.626 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Mietausfallwagnis: } 136 \text{ m}^2 * 9,50 \text{ €/m}^2 * 12 * 0,02 \\ &\quad + 181 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 * 12 * 0,04 = 744 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Summe} = 4.047 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 15 \%$$

Gebäudeertragswert:

$$17.573 \text{ €} * 17,275 = 303.574 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{304.000 \text{ €}}$$

3.3.3 Ertragswert

• Bodenwert	=	162.000 €
• Gebäudeertragswert	=	304.000 €
• Abschlag wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4	=	- 50.000 €

Summe	=	416.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für gemischt genutzte Gebäude einen Rohertragsfaktor von 18,0 mit einer Standardabweichung von $\pm 3,0$ veröffentlicht. Im Hinblick auf die Gebäudeart wird im vorliegenden Fall ein Rohertragsfaktor als marktangemessen angesehen, der 5 % unter dem Mittelwert liegt: $18 * 0,95 = 17,1$.

Unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.2.4 in Höhe von 50.000 € ergibt sich hiermit sich folgender Wert:

$$26.964 \text{ €} * 17,1 - 50.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{411.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Sachwert unter Ziffer 3.2.4 = **414.000 €**
- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3 = **416.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4 = **411.000 €**

Der Sachwert und der Ertragswert stimmen sehr gut überein (Differenz 0,5 %). Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt diese Werte.

Der Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude und Garage (ehemalige Metzgerei) bebauten Grundstücks Marktstraße 16 in Niederkassel-Rheidt wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Sachwerts und des Ertragswerts ermittelt zu:

415.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Ermittlung der Bruttogrundflächen
5. Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung
6. Luftbild Google Earth
7. Übersichtskarten
8. Auszüge aus Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
9. Auszug aus dem Bebauungsplan 30 Rh 1. Änderung
10. Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ100 des Rheins
11. Bauzeichnungen
12. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 19.09.2024

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden 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 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf:

Grundstücksmarktberichte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen:

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ⁷

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
Ladeneingangsüberdachung	Metall-/Glaskonstruktion
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten

⁷ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, Beschreibung tlw. nach der Bauakte.

noch Anlage 3

Ladeneingangstreppe	Naturstein, Edelstahlgeländer
Innentreppen	Betontreppen zum KG und zum OG, zum OG mit Natursteinbelag und Holzgeländer, Holztreppe zum DG mit Teppichbelag
Schaufenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
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

noch Anlage 3

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

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.11) zu entnehmen.

Anlage 4

**Ermittlung der Bruttogrundflächen
aufgrund Berechnung nach den Bauzeichnungen**

a) Wohn- und Geschäftshaus

$$\begin{array}{l r r r} \text{KG:} & 6,90 * 1,20/2 + (6,90 + 8,00)/2 * 8,40 & & \\ & + 8,00 * 2,80 & = & 89,12 \text{ m}^2 \\ \text{EG:} & 9,60 * 1,60/2 + (9,60 + 10,75)/2 * 8,00 & & \\ & + 2,80 * 10,75 + 6,65 * 0,80 + 2,75 * 0,40 & = & 125,60 \text{ m}^2 \\ \text{OG:} & 9,60 * 1,60/2 + (9,60 + 10,75)/2 * 8,00 & & \\ & + 2,80 * 10,75 & = & 119,18 \text{ m}^2 \\ \text{DG:} & 9,60 * 1,60/2 + (9,60 + 10,75)/2 * 8,00 & & \\ & + 2,80 * 10,75 & = & 119,18 \text{ m}^2 \\ & & \text{-----} & \\ & & = & 453,08 \text{ m}^2 \\ & & & \text{rd. } \mathbf{453 \text{ m}^2} \end{array}$$

b) Nebengebäude

$$\begin{array}{l r r r} \text{KG:} & 6,50 * 5,00 & = & 32,50 \text{ m}^2 \\ \text{EG:} & 19,20 * 5,00 + 13,20 * 2,80 + 1,60 * 1,45 & = & 135,28 \text{ m}^2 \\ & & \text{-----} & \\ & & = & 167,78 \text{ m}^2 \\ & & & \text{rd. } \mathbf{168 \text{ m}^2} \end{array}$$

c) Pkw-Garage mit Nebenraum

$$\begin{array}{l r r r} & 6,05 * 4,90 & = & 29,64 \text{ m}^2 \\ & & = & \text{rd. } \mathbf{30 \text{ m}^2} \end{array}$$

Anlage 5

**Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung⁸
aufgrund Berechnung nach der Bauakte
und dem kontrollierendem örtlichen Aufmaß
sowie der Wohnflächenverordnung**

**a) Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss
des Wohn- und Geschäftshauses**

Obergeschoss:

Wohnzimmer	=	rd. 32 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 23 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 18 m ²
Küche	=	rd. 9 m ²
Bad	=	rd. 5 m ²
Flur	=	rd. 11 m ²

Dachgeschoss:

Schlafzimmer	=	rd. 14 m ²
Büro	=	rd. 10 m ²
Duschbad	=	rd. 7 m ²
Flur	=	rd. 5 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 2 m ²

Summe = rd. **136 m²**

⁸ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

noch Anlage 5

**b) Nutzfläche im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses
sowie des Nebengebäudes**

Laden	=	rd. 43 m ²
Küche	=	rd. 12 m ²
Aufenthaltsraum	=	rd. 19 m ²
Zerlegeraum	=	rd. 19 m ²
Verarbeitung	=	rd. 26 m ²
Kühlräume insgesamt	=	rd. 30 m ²
Nebenräume insgesamt	=	rd. 26 m ²

Summe = rd. **175 m²**

c) Nutzfläche WC-Räume im Kellergeschoss = rd. 6 m²

d) Nutzfläche Pkw-Garage

Pkw-Einstellplatz	=	rd. 16 m ²
Nebenraum	=	rd. 8 m ²

Summe = rd. **24 m²**

Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebenge-
bäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 38 -

Luftbild Google Earth

Anlage 6

Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 39 -

Übersichtskarte

Anlage 7.1

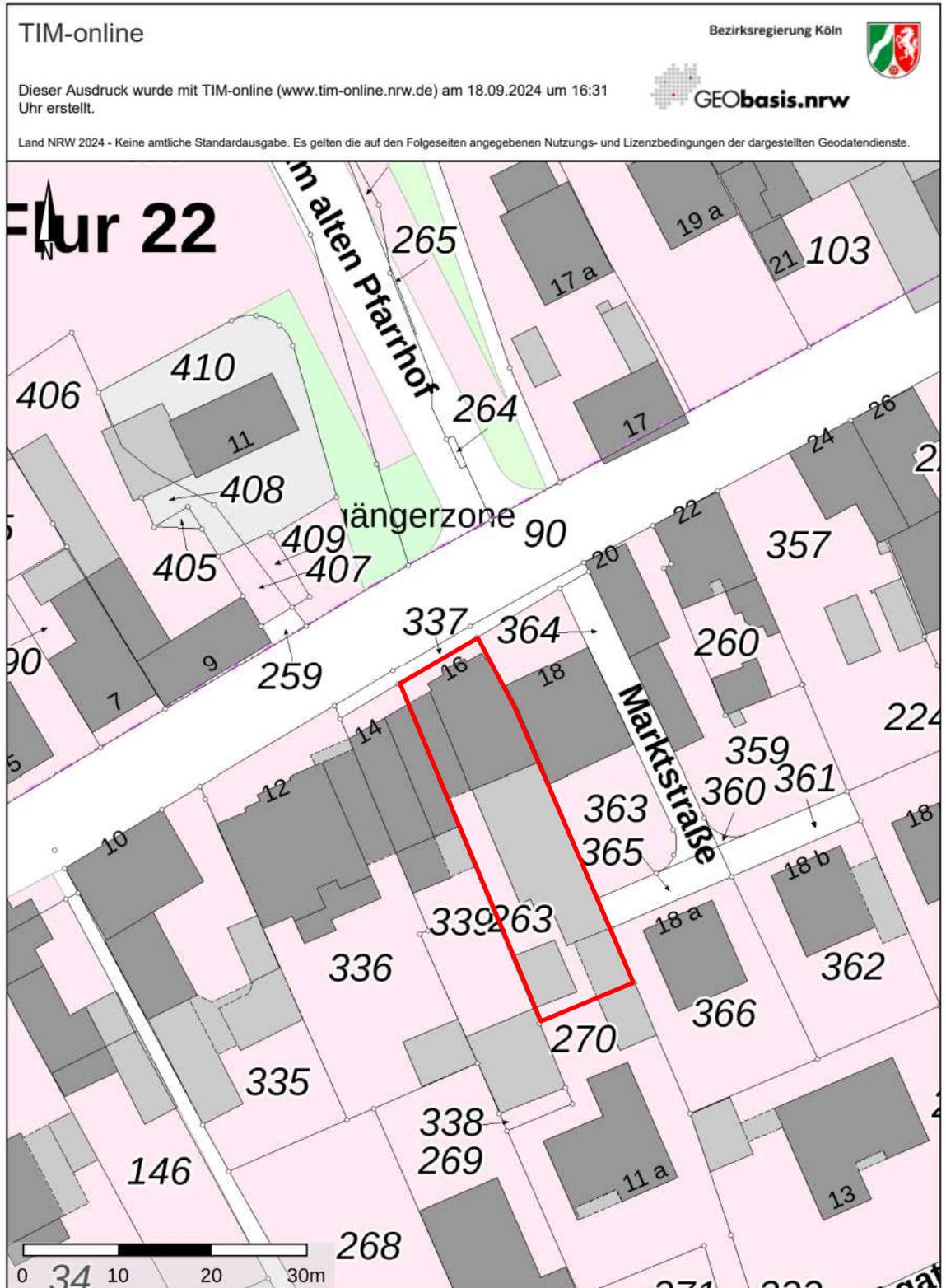
Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 40 -

Übersichtskarte

Anlage 7.2

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8.1



Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 42 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 8.2

Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 43 -

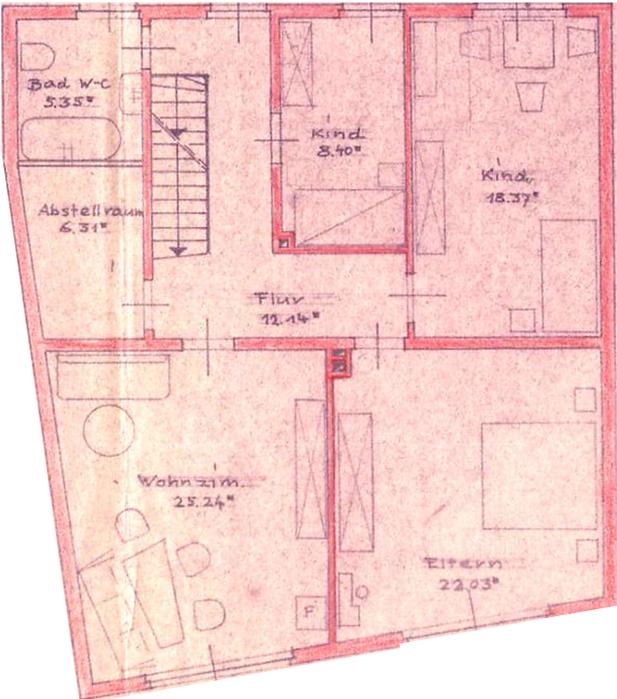
Auszug aus dem Bebauungsplan 30 Rh 1. Änderung **Anlage 9**

Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 44 -

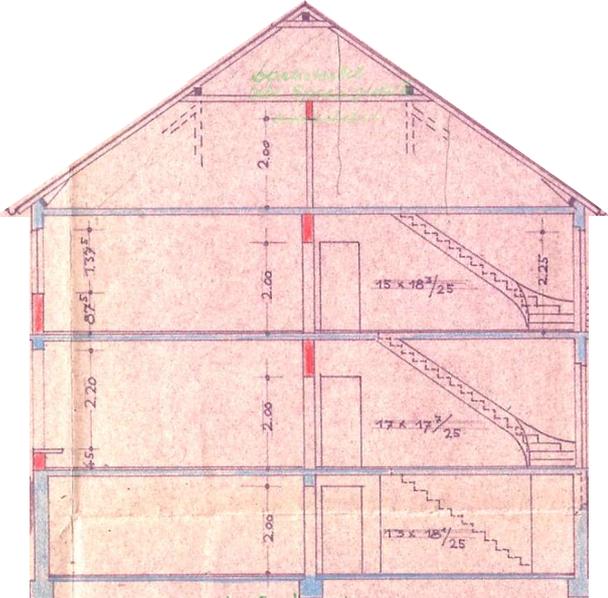
Auszug aus der Hochwasserkarte HQ100 des Rheins Anlage 10

Bauzeichnungen Wohn- und Geschäftshaus

Anlage 11.2



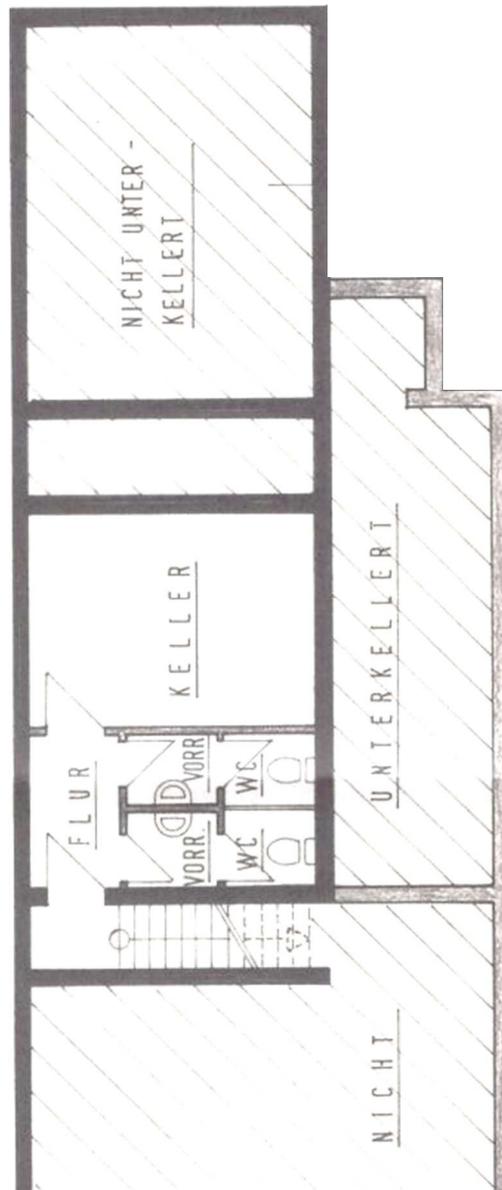
Obergeschoss



Schnitt

Bauzeichnung Nebengebäude

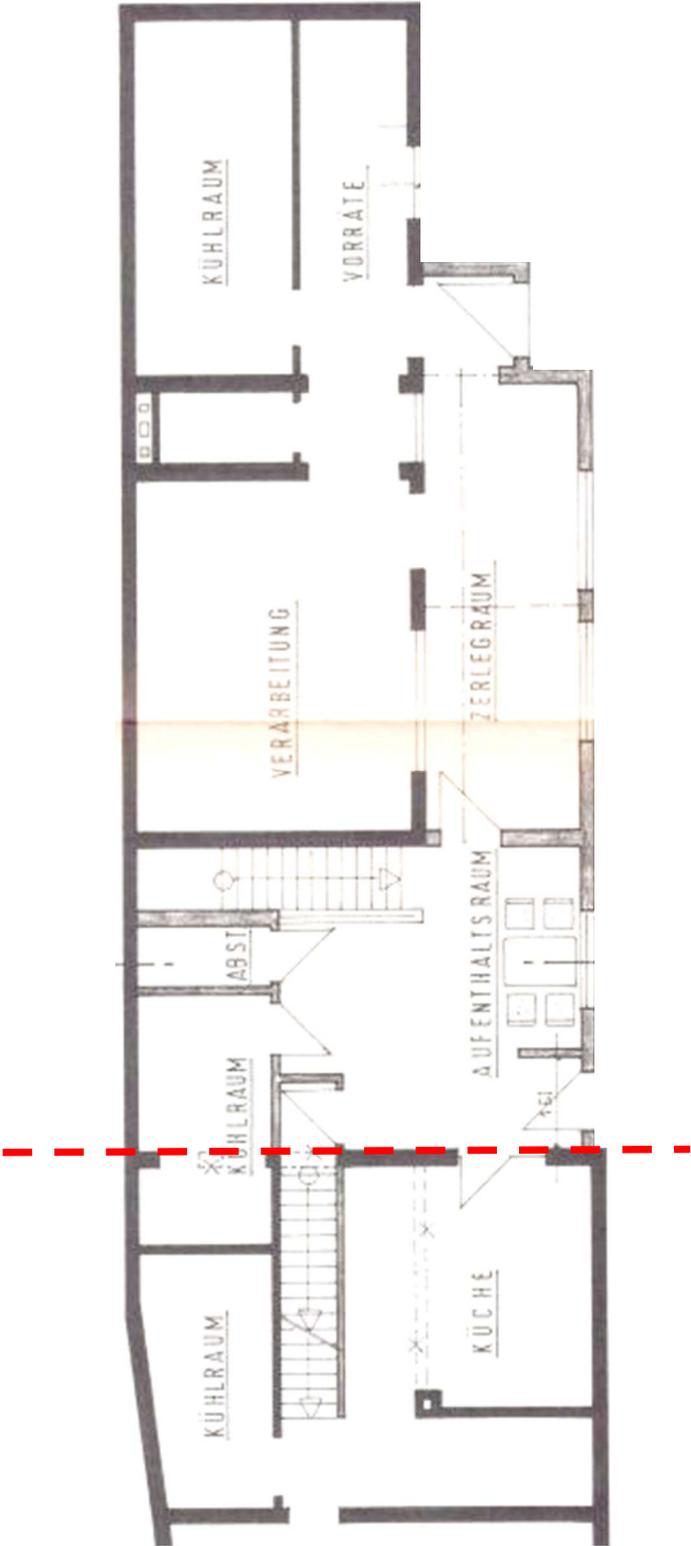
Anlage 11.3



Teilunterkellerung

Bauzeichnung Nebengebäude

Anlage 11.4



Erdgeschoss

Verkehrswertgutachten Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude Marktstraße 16 in 53859 Niederkassel-Rheidt - 49 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1