

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 07.10.24
Telefon: 0151-41418630
0221-94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN
in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 020/24 beim Amtsgericht Siegburg
über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
Eigentumswohnungen
Nr. 1 (mit Garage), Nr. 2, Nr. 3 des Aufteilungsplans
in der Dreifamiliendoppelhaushälfte



Dreifamiliendoppelhaushälfte



Grünfläche

Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel

verbunden mit
**Sondernutzungsrechten an Garten und Terrasse sowie
an drei Pkw-Stellplätzen im Freien**

sowie der **Grünfläche Flurstücke 180 und 182**

Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** - drei Eigentumswohnungen
- Grünfläche Flurstücke 180 und 182
Porzer Straße 173
in 53859 Niederkassel
- **Nutzung:** überwiegend eigengenutzt
- **Insolvenzverwalter:** Rechtsanwalt Dr. Sven Kirchner
Hausvogteiplatz 11, 10117 Berlin

- **Wohnung Nr. 1** (bestehend aus Wohnungen Nrn. 1 a und 1 b)

Ertragswert: **270.000 €**

Wohnflächen: rd. 48 m² + rd. 35 m² = rd. 83 m²
jährlicher Rohertrag: 11.556 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

Vergleichswert: **262.000 €**

Gebäundefaktor: 3.010 €/m²
Rohertragsfaktor: 25

Verkehrswert: **270.000 €**

- **Wohnung Nr. 2**

Ertragswert: **185.000 €**

Wohnfläche: rd. 79 m²
jährlicher Rohertrag: 9.006 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

Vergleichswert: **186.000 €**

Gebäundefaktor: 3.010 €/m²
Rohertragsfaktor: 25

Verkehrswert: **185.000 €**

• **Wohnung Nr. 3**

Ertragswert: **139.000 €**

Wohnfläche: rd. 61 m²
jährlicher Rohertrag: 6.954 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 %

Vergleichswert: **144.000 €**

Gebäundefaktor: 3.010 €/m²
Rohertragsfaktor: 25

Verkehrswert : **140.000 €**

• **Grünfläche Flurstück 180**

Verkehrswert: **16.000 €**

• **Grünfläche Flurstück 182**

Verkehrswert: **16.000 €**

• **Gesamtverkehrswert:** **627.000 €**

Die Bewertungsobjekte sind im Grundbuch von Lülldorf wie folgt eingetragen:

Wohnung Nr. 1 - Blatt 10730:

„80,31/225,97 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 178,
Gebäude- und Freifläche, Porzer Str. 173, Größe 516 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekenn-
zeichneten Wohnung im Erdgeschoss mit Garage und zwei Kellerräumen im Keller-
geschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter
10730 bis 10732).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an dem Garten und Terrasse, sowie PKW-Stellplatz Nr. 1 des Lageplans. ...

Bezug: Bewilligung vom 29.07.2011 ...“

Wohnung Nr. 2 - Blatt 10731:

„81,82/225,97 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 178,
Gebäude- und Freifläche, Porzer St. 173, Größe 516 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekenn-
zeichneten Wohnung im Obergeschoss mit Balkon und einem Kellerraum im Keller-
geschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter
10730 bis 10732).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an dem PKW-Stellplatz Nr. 2 des Lageplans. ...

Bezug: Bewilligung vom 29.07.2011 ...“

Wohnung Nr. 3 - Blatt 10732:

„63,84/225,97 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 178,
Gebäude- und Freifläche, Porzer Str. 173, Größe 516 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekenn-
zeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit Loggia und
einem Kellerraum im Kellergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter
10730 bis 10732).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an dem PKW-Stellplatz Nr. 3 des Lageplans. ...

Bezug: Bewilligung vom 29.07.2011 ...“

Es sind folgende Sondernutzungsrechte begründet worden:

„1. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung 1 steht das ausschließliche Sondernut-
zungsrecht zu an der im Aufteilungsplan - Lageplan und Grundrissplan Erdgeschoss
- als Garten und Terrasse gekennzeichneten Grundstücksfläche zur Nutzung als Gar-
ten und Terrasse

2. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 1, 2 und 3 steht das ausschließliche
Sondernutzungsrecht zu an dem Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer wie Woh-
nungseigentum gekennzeichneten Kfz-Stellplatz.“

Grünflächen - Blatt 2465:

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

„Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 180,
Erholungsfläche, Porzer Str., Größe 403 m²“

lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

„Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 182,
Erholungsfläche, Porzer Str., Größe 393 m²“

In den Bestandsverzeichnissen der o.a. Grundbücher sind gemäß den vom Amtsge-
richt zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen keine Rechte zu Gunsten der Be-
wertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In den Abteilungen II
der Grundbücher bestehen außer einem Insolvenzverfahrensvermerk und dem Teil-
ungsversteigerungsverfahrensvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie
evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher können bei der Verkehrs-
wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 5 -

Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 01.10.2024 sind zu Lasten des Grundstücks mit den zu bewertenden Wohnungen und zu Lasten der Flurstücke 180 und 182 keine Baulasten eingetragen. Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 19.08.2024 unterliegen die zu bewertenden Eigentumswohnungen nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW). Es besteht keine Wohnungsbindung.

Die Bewertungsobjekte befinden sich in nördlicher Randlage des Stadtteils Ranzel der Stadt Niederkassel im Rhein-Sieg-Kreis, rd. 3 km in Luftlinie gemessen nördlich des Zentrums von Niederkassel (Rathaus) und rd. 2 km nordöstlich des Rheins. Niederkassel, die nördlichste Stadt des Rhein-Sieg-Kreises mit den Stadtteilen Lülldorf, Ranzel, Niederkassel, Mondorf, 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 Ranzel mit rd. 6.000 Einwohnern liegt in nördlicher Nachbarschaft zur Stadtmitte, östlich des Stadtteils Lülldorf und nordwestlich des Stadtteils Uckendorf sowie südlich der drei Kölner Stadtteile Langel, Zündorf und Libur. Ranzel verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, eine integrative Kindertagesstätte und ein Feuerwehrhaus. Sehenswert sind der Weilerhof aus dem 14. Jahrhundert, der Ägidiumsturm aus dem 12. Jahrhundert und die katholische Ferialkirche St. Ägidius. Das Grundstück mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen liegt am nördlichen Stadteilausgang auf der westlichen Seite der Porzer Straße, die in südwestlicher Richtung nach rd. 3 km in das Stadtzentrum von Niederkassel und in nördlicher Richtung nach rd. 3 km in den Kölner Stadtteil Zündorf führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich einige Wohnhäuser, ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Entfernung zur Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn A 59 beträgt von hier rd. 7 km. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in einer Entfernung von rd. 0,8 km. Die Verkehrslage des Grundstücks mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen ist als mäßig, die Wohnlage ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

Das Flurstück 178 ist mit einer voll unterkellerten, II-geschossigen Dreifamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer Pkw-Garage mit einem zweiseitig offenen Anbau bebaut. Die Gebäude wurden überwiegend in den Jahren 1995/1996 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet. Abweichend von der Baugenehmigung wurde die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss in zwei Wohnbereiche (hier mit Wohnung Nr. 1 a und Nr. 1 b bezeichnet) aufgeteilt; dazu wurden Türen zugemauert und eine neue Eingangstür geschaffen, innerhalb der Wohnung Nr. 1 a wurde ein Duschbad eingebaut. Weiterhin wurde ohne Baugenehmigung damit begonnen, im Kellergeschoss in den Kellerräumen, die im Aufteilungsplan den drei Eigentumswohnungen zugeordnet sind, eine Wohnung auszubauen. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad sind weitgehend fertiggestellt. Da nach einem Starkregen der Keller unter Wasser stand, bestehen hier z.Zt. erhebliche Feuchtigkeiterscheinungen. Ob der Kellergeschossausbau zu Wohnzwecken in der vorgesehenen Art und Weise nachträglich genehmigungsfähig ist, erscheint zweifelhaft. So sind z.B. die eingebauten Fenster in den Wohnräumen zu klein (die Fensterflächen sind kleiner als ein Achtel der jeweiligen Grundfläche des Raumes).

In NRW beträgt nach der Landesbauordnung die maximale Länge der Grenzbebauung an den Seitenwänden eines Grundstücks 9 Meter pro Grundstücksgrenze. Diese Länge ist vorliegend durch die Pkw-Garage (rd. 9 m) mit dem Anbau (rd. 7 m) überschritten.

Auf- und Ausbau des Wohngebäudes sind altersentsprechend und zufriedenstellend; der Unterhaltungszustand ist als mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Bei der Orts-

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 6 -

besichtigung wurden am Gemeinschaftseigentum tlw. erhebliche Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- Im Kellergeschoss bestehen tlw. starke Feuchtigkeitserscheinungen nach einem Wasser- bzw. Abwasserschaden.
- Die Gasleitung ist vom Versorger vor ca. 2 Jahren abgesperrt worden, seitdem muss das Haus mit Strom beheizt werden.
- Der Außenputz ist instandsetzungsbedürftig, tlw. fehlt der Sockelanstrich.
- Die Kunststoffrohre der Fußbodenheizung werfen tlw. Blasen, die Ursache ist unbekannt. Nach Eigentümerangabe ist die Fußbodenheizung defekt und nicht mehr betriebsbereit.
- Die Hauseingangstür ist instandsetzungsbedürftig.
- Das Treppenhaus ist streichbedürftig.
- An der Hauseingangstreppe fehlt ein Geländer.
- Die Dachrinne am Wohnhaus hinten hängt etwas durch.
- Die Wärme- und Kälteisolierung ist unzureichend.
- Am Mauerwerk der Terrasse bestehen Feuchtigkeitserscheinungen.
- An der Pkw-Garage fehlen der Außenanstrich und das Garagentor.

Auch in den Wohnungen wurden bei der Ortsbesichtigung Mängel bzw. Schäden festgestellt.

Die Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 83 m², davon entfallen auf die eigengenutzte Wohnung Nr. 1 a rd. 48 m² (inkl. Terrassenanteil) und auf die vermietete Wohnung Nr. 1 b rd. 35 m². Der vermietete Wohnbereich konnte nicht besichtigt werden, die Wohnfläche ergibt sich jedoch aus dem Aufmaß bzw. der Grundrisszeichnung der gleich geschnittenen Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss. Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- nicht eingebaute Terrassentür
- defekte Markise an der Terrasse
- renovierungsbedürftiger Anstrich
- tlw. fehlende Elektroabdeckungen
- tlw. auf Putz liegende Leitungen

Zur Wohnung Nr. 1 gehören gemäß dem Aufteilungsplan die beiden Kellerräume Nr. 1 (nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan insgesamt rd. 27 m² Nutzfläche), die Pkw-Garage und die Sondernutzungsrechte am Garten und der Terrasse (rd. 130 m² Gartenfläche hinter dem Haus ohne Terrasse, Terrasse mit Fliesenbelag und verzinktem Metallstabgeländer mit Tor an der Treppe zum Garten) sowie an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 1.

Die Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans befindet sich im Obergeschoss. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 79 m². Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- instandsetzungs- bzw. erneuerungsbedürftige Tür
- erhebliche Feuchtigkeitserscheinungen an Decken und Wänden
- defekter Griff der Balkontür

Zur Wohnung Nr. 2 gehören gemäß dem Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. 2 (rd. 7 m² Nutzfläche), der Balkon Nr. 2 und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 2.

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 7 -

Die Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 61 m². Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- tlw. instandsetzungsbedürftiger Fliesenbelag
- nicht funktionierende Lüftung im Bad
- tlw. fehlende Fußleisten
- tlw. Feuchtigkeiterscheinungen

Zur Wohnung Nr. 3 gehören gemäß dem Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. 3 (rd. 5 m² Nutzfläche), die Loggia Nr. 3 und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3.

Baubeschreibung

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außenwände	Beton bzw. Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk bzw. Ständerwerk
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Krüppelwalmdach (Dachneigung 38°) mit Betondachsteineindeckung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Schieferverkleidung
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag, Metallgeländer, Wände mit Kratzputz
Treppe zum Spitzboden	Bodeneinschubtreppe im Flur der Wohnung Nr. 3 im DG
Kellerausgangstreppe	in Beton mit Fliesenbelag
Hauseingangstür	Holztür mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangstreppe	in Beton mit Natursteinbelag
Fenster, Terrassen- und Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektroantrieb
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat-bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Deckenpaneele

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 8 -

Elektrische Installation	in einfacher Ausführung
Sanitäre Anlagen	- Wohnung Nr. 1 a: Duschbad mit bodengleicher Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend - Wohnung Nr. 1 b (nach Bauzeichnung): Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; innenliegend - Wohnung Nr. 2 im OG: Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken; innenliegend - Wohnung Nr. 3: Bad mit Eckwanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend
Balkone	Betonböden, verzinkte Metallstabgeländer
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung mit Warmwasserspeicher Sunsystem SN 150, nicht funktionsfähig, Heizung und Warmwasserbereitung z.Zt. elektrisch, tlw. Infrarotheizungen