

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

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

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

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**

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

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

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert)
der drei Miteigentumsanteile an dem Grundstück
Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 178,
verbunden mit dem Sondereigentum an den
Eigentumswohnungen
Nr. 1 (mit Garage), Nr. 2, Nr. 3 des Aufteilungsplans
in der Dreifamiliendoppelhaushälfte
Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel
und verbunden mit
Sondernutzungsrechten an Garten und Terrasse sowie
an drei Pkw-Stellplätzen im Freien
sowie der **Grünfläche Flurstücke 180 und 182**
wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 23.09.2024
zu:
627.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 28 Seiten und ist in 6-facher Ausfertigung angefertigt.

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

Der Verkehrswert (Marktwert)

des 80,31/225,97 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 178,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Erdgeschoss mit Garage und zwei Kellerräumen
in der Dreifamiliendoppelhaushälfte
Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel
und verbunden mit den
Sondernutzungsrechten an Garten und Terrasse
sowie dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 1

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 23.09.2024 zu:

270.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert)

des 81,82/225,97 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 178,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans
im Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum
in der Dreifamiliendoppelhaushälfte
Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel
und verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 2

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 23.09.2024 zu:

185.000 €

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 4 -

Der Verkehrswert (Marktwert)

des 63,84/225,97 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 178,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss mit Loggia und Kellerraum
in der Dreifamiliendoppelhaushälfte
Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel
und verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 23.09.2024 zu:

140.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert)

des Grundstücks Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 180

Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 23.09.2024 zu:

16.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert)

des Grundstücks Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 182

Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 23.09.2024 zu:

16.000 €

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	6
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	8
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	9
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster.....	9
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges.....	12
2.3	Planungs- und Baurecht	13
2.4	Erschließung	13
2.5	Lage.....	13
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz.....	14
2.6.1	Grundstücke	14
2.6.2	Gebäude	16
2.6.3	Wohnungen	17
2.6.3.1	Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss	17
2.6.3.2	Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss	18
2.6.3.3	Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss.....	19
3.	Wertermittlung	19
3.1	Wertermittlungsverfahren	19
3.2	Bodenwertermittlung	20
3.2.1	Bodenwertanteile der Wohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3	21
3.2.2	Bodenwert der Flurstücke 180 und 182	22
3.3	Ertragswertverfahren.....	23
3.3.1	Ertragswert der Wohnung Nr. 1	23
3.3.2	Ertragswert der Wohnung Nr. 2.....	28
3.3.3	Ertragswert der Wohnung Nr. 3	30
3.4	Vergleichswertverfahren	32
3.4.1	Vergleichswert der Wohnung Nr. 1	32
3.4.2	Vergleichswert der Wohnung Nr. 2	33
3.4.3	Vergleichswert der Wohnung Nr. 3	34
4.	Verkehrswerte	35
4.1	Verkehrswert der Wohnung Nr. 1	35
4.2	Verkehrswert der Wohnung Nr. 2.....	35
4.3	Verkehrswert der Wohnung Nr. 3.....	36
4.4	Verkehrswert Grünfläche Flurstück 180.....	36
4.5	Verkehrswert Grünfläche Flurstück 182.....	37
5.	Gesamtverkehrswert	37
6.	Allgemeine Hinweise.....	38
7.	Anlagen	39

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

0. 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 m ² + rd. 35 m ² = rd. 83 m ²	
jährlicher Rohertrag:	11.556 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
Vergleichswert:	262.000 €
Gebäundefaktor:	3.010 €/m ²
Rohertragsfaktor:	25
Verkehrswert:	270.000 €
 - **Wohnung Nr. 2**

Ertragswert:	185.000 €
Wohnfläche: rd. 79 m ²	
jährlicher Rohertrag:	9.006 €
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
Vergleichswert:	186.000 €
Gebäundefaktor:	3.010 €/m ²
Rohertragsfaktor:	25
Verkehrswert:	185.000 €

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

- **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 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 08.07.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 020/24 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte der Eigentumswohnungen Nr. 1 (mit Garage), Nr. 2 und Nr. 3 des Aufteilungsplans in der Dreifamiliendoppelhaushälfte Porzer Straße 173, verbunden mit Sondernutzungsrechten an Garten und Terrasse sowie an drei Pkw-Stellplätzen im Freien, und der Grünfläche Flurstücke 180 und 182 in Niederkassel-Ranzel erstellt werden.

Auftragsgemäß sind, falls mehrere Einheiten zu bewerten sind, neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- sonstige Zubehörstücke, die nicht mitgeschätzt sind
- 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
- Übereinstimmung der Objektanschrift mit den Grundbuchangaben

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
- Bezirksregierung Köln
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Siegburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 9 -

Die Besichtigung und Aufnahme der Bewertungsobjekte habe ich am 23.09.2024 vorgenommen.

Die Grünfläche Flurstücke 180 und 182 bildet zusammen mit dem Flurstück 178 mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen eine wirtschaftliche Einheit.

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, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

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 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss mit Garage und
zwei Kellerräumen 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 Garten und Terrasse, sowie PKW-Stellplatz Nr. 1 des Lageplans. ...
Bezug: Bewilligung vom 29.07.2011 ...“*

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 10 -

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 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss mit Balkon und
einem Kellerraum im Kellergeschoss.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt an-
gelegt (Blätter 10730 bis 10732).
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu
den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums-
rechte 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 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss mit Loggia und
einem Kellerraum im Kellergeschoss.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt an-
gelegt (Blätter 10730 bis 10732).
Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu
den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums-
rechte 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 ...“*

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 11 -

In der Teilungserklärung vom 29.07.2011 (UR-Nr. 859/2011 des Notars Michael Stutz in Niederkassel) sind für die Bewertungsobjekte folgende Sondernutzungsrechte begründet worden:

*„1. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung 1 steht das ausschließliche Sondernutzungsrecht zu an der im Aufteilungsplan - Lageplan und Grundrissplan Erdgeschoss - als Garten und Terrasse gekennzeichneten Grundstücksfläche zur Nutzung als Garten 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 Wohnungseigentum gekennzeichneten Kfz-Stellplatz.“*

Zur Lage der Sondernutzungsrechtsflächen s. den als Anlage 10 beige-fügten Lageplan zum Aufteilungsplan.

Grünflächen - Blatt 2465:

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

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

lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses:

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

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen:

- Flurstück 178: *„Wohnbaufläche“*
- Flurstück 180: *„Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten“*
- Flurstück 182: *„Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten“*

Die amtliche Hausnummer des Gebäudes mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ist Porzer Straße 173.

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 12 -

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

In den Bestandsverzeichnissen der o.a. Grundbücher sind gemäß den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen keine Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In den Abteilungen II der Grundbücher bestehen außer einem Insolvenzverfahrensvermerk und dem Teilungsversteigerungsverfahrensvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

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.

An der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze besteht Grenzbebauung (Garagen, Doppelhaus). Gemäß Darstellung der Gebäudesubstanz in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Bewertungsobjekte) sind nicht bekannt.

Nach Eigentümerangabe ist für die zu bewertenden Eigentumswohnungen ein WEG-Verwalter bestellt; die Höhe der Wohngelder ist nicht bekannt.

In den zu bewertenden Eigentumswohnungen ist kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden und wird kein Unternehmen betrieben. Die Wohnungen werden eigengenutzt, in der Wohnung Nr. 1 ist jedoch ein baulich abgetrennter Bereich vermietet (Wohnung Nr. 1 b).

2.3 Planungs- und Baurecht

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich, in dem das Grundstück mit den Bewertungsobjekten und die zu bewertenden Flurstücke 180 und 182 liegen, nicht vor; Flächennutzungsplan s. Anlage 8.

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen wird durch die Porzer Straße (Landstraße 82, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist durch seine Lage an einer historischen Straße nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Nach einer Gesetzesänderung in diesem Jahr ist für 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.

Die hinter dem Grundstück mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen liegende Grünfläche (Flurstücke 180 und 182) ist nur über das Grundstück mit den Eigentumswohnungen (Flurstück 178) zugänglich.

2.5 Lage

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

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 14 -

alten Ortsteilzentren und neben neuen Wohnquartieren finden sich außer dem Chemiestandort in Lülsdorf eine Reihe mittelständischer Unternehmen, die ihre Schwerpunkte im Maschinenbau sowie im Baugeerbe haben.

Der Stadtteil Ranzel mit rd. 6.000 Einwohnern liegt in nördlicher Nachbarschaft zur Stadtmitte, östlich des Stadtteils Lülsdorf 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 Filialkirche St. Ägidius.

Das Grundstück mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen liegt am nördlichen Stadtteilausgang 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.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstücke

Der Zuschnitt der ebenen Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf dem Flurstück 178 und die Lage zu den anliegenden Straßen können

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 15 -

dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 5) den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) entnommen werden. Die Freiflächen des im vorderen Bereich tlw. durch eine Mauer, im hinteren Bereich tlw. durch Holzlamellenelemente, tlw. durch einen Metallgitterzaun eingefriedigten, im Mittel rd. 48 m tiefen Hausgrundstücks Flurstück 178 werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzflächen
(Sondernutzungsrechte zu den Wohnungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3),
- als Gartenfläche mit Rasen und einem Baum
(Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 1)

Die Grünfläche bestehend aus den Flurstücken 180 und 182 liegt hinter den Häusern Porzer Straße 173, 173 a, 175 a und 175 b; sie ist nur über das Flurstück 178 mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen zugänglich und wird als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen genutzt.

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 16.08.2024 sind die Flurstücke 178, 180 und 182 „im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Flurstück 182 befindet sich im Randbereich einer ehemaligen Deponie (5108/0093-0), die Zuständigkeit liegt hier bei der Bezirksregierung.“ Diese hat mit Schreiben vom 01.10.2024 mitgeteilt: „Die bisherigen Kontrollmessungen, die während der Nachsorgephase aus Vorsorgegründen durchgeführt werden, zeigen bisher keine Auffälligkeiten. Erfahrungsgemäß ist daher langfristig nicht mit Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu rechnen.“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich bei den Flurstücken 178, 180, 182 um unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

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 Raumes¹).

In Nordrhein-Westfalen 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 Ortsbesichtigung wurden am Gemeinschaftseigentum tlw. erhebliche Mängel bzw. Schäden festgestellt (s.a. Fotos in Anlage 12):

¹ § 46 (2) BauO NRW: „Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.“

- Im Kellergeschoss bestehen tlw. starke Feuchtigkeiterscheinungen nach einem Wasser- bzw. Abwasserschaden.
- Die Gasleitung ist vom Versorger vor ca. 2 Jahren abgesperrt worden², 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 Feuchtigkeiterscheinungen.
- An der Pkw-Garage fehlen der Außenanstrich und das Garagentor.

Auch in den Wohnungen wurden bei der Ortsbesichtigung Mängel bzw. Schäden festgestellt, s. hierzu im Einzelnen unter 2.6.3.1 - 2.6.3.3. Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere der Baubeschreibung (Anlage 3) und den fotografischen Aufnahmen (Anlage 12), zu entnehmen.

Am 09.05.2011 wurde für die Eigentumswohnungen die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG erteilt.

2.6.3 Wohnungen

2.6.3.1 Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

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

² „Dieser Anschluss ist außer Betrieb. Jede unbefugte Inbetriebnahme birgt schwere Gefahren in sich, wird in jedem Fall strafrechtlich verfolgt und zieht den sofortigen Ausbau des Zählers nach sich.“

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 (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9 oben rechts). 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, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9 oben links), 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 (Lage s. Anlage 10).

2.6.3.2 Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss

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 (Wohnflächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9 unten links). Bei der Ortsbesichtigung wurden in der Wohnung folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

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

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 19 -

Zur Wohnung Nr. 2 gehören gemäß dem Aufteilungsplan der Keller-
raum Nr. 2 (rd. 7 m² Nutzfläche, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9
oben links), der Balkon Nr. 2 und das Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 2 (Lage s. Anlage 10).

2.6.3.3 Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Die Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachge-
schoss. Die Wohnfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach dem ört-
lichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung zu rd. 61 m² (Wohn-
flächenzusammenstellung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlage 9 unten
rechts). 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 Keller-
raum Nr. 3 (rd. 5 m² Nutzfläche, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 9
oben links), die Loggia Nr. 3 und das Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3 (Lage s. Anlage 10).

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 gewöhn-
lichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tat-
sächlichen 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 vergleichbar 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 Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Bodenwertermittlung

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage, in der das Grundstück

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 21 -

mit den zu bewertenden Eigentumswohnungen liegt, den Bodenrichtwert für Wohnbauflächen mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Geschosszahl: II
- Fläche: 500 m² - 700 m²

zum Stichtag 01.01.2024 zu 470 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert kann zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da in diesem Jahr in Niederkassel-Ranzel bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist. Im Vergleich zur Lage des Richtwertgrundstücks (Ohmstraße) wird ein Abschlag von 10 % für erforderlich gehalten.

3.2.1 Bodenwertanteile der Wohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3

Die anteiligen Bodenwerte für die Wohnungen sollen nach den Miteigentumsanteilen bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend dem Anteil der jeweiligen Wohnfläche an der gesamten Wohnfläche gebildet wurden. Eine Gartenfläche von rd. 130 m² (Sondernutzungsrechtsfläche 1) ist allein der Wohnung Nr. 1 zuzurechnen. Die anteiligen Bodenwerte betragen demnach:

Wohnung Nr. 1:

$$\begin{aligned}
 & (516 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2) * 470 \text{ €/m}^2 * 0,90 * 80,31/225,97 \\
 & + 130 \text{ m}^2 * 470 \text{ €/m}^2 * 0,90 \qquad \qquad \qquad = \quad 113.019 \text{ €} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \text{ rd. } \mathbf{113.000 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Wohnung Nr. 2:

$$\begin{aligned}
 & (516 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2) * 470 \text{ €/m}^2 * 0,90 * 81,82/225,97 = \quad 59.120 \text{ €} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \text{ rd. } \mathbf{59.000 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

Wohnung Nr. 3:

$$\begin{aligned}
 & (516 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2) * 470 \text{ €/m}^2 * 0,90 * 63,84/225,97 = \quad 46.129 \text{ €} \\
 & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad = \text{ rd. } \mathbf{46.000 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

3.2.2 Bodenwert der Flurstücke 180 und 182

Die Flurstücke 180 und 182 sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen (s. Anlage 8) und liegen außerhalb der Richtwertzone, die nur das Hausgrundstück Flurstück 178 überdeckt (Auszug aus der Bodenrichtwertkarte s. Anlage 11). Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 01.10.2024 sind sie „*nicht als Bauland zu werten, auch wenn sie den Wohnbauflächen der zur Straße hin liegenden Häuser zugehörig sind. Sie gelten als Gartenland, das zum jetzigen Stand nicht bebaut werden darf.*“

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wurden in den letzten 4 Jahren Garten- und Hinterlandflächen (aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen) im Mittel zu 35 % (mit einer Standardabweichung von 29 %) des jeweiligen Bodenrichtwertes veräußert (abgeleitet aus 11 Kauffällen). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im benachbarten Rheinisch-Bergischen Kreis weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Gartenland in Ortsrandlagen einen mittleren Verkaufspreis von 17 €/m² mit einer Spanne von 5 €/m² - 33 €/m² und für Gartenland und Hinterlandzukäufe in Innenbereichslagen (142 m² - 373 m²) einen Durchschnittspreis von 27 % ± 11 % des jeweiligen Bodenrichtwertes aus. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und die Größe der beiden Flurstücke ein Ansatz von 10 % des lageangepassten Bodenrichtwertes als marktangemessen angesehen: 470 €/m² * 0,90 * 0,10 = rd. 40 €/m².

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 180:

$$\begin{aligned} 403 \text{ m}^2 * 40 \text{ €/m}^2 &= 16.120 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 16.000 \text{ €} \end{aligned}$$

Flurstück 182:

$$\begin{aligned} 393 \text{ m}^2 * 40 \text{ €/m}^2 &= 15.720 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 16.000 \text{ €} \end{aligned}$$

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 Ertragswert der Wohnung Nr. 1

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der 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.

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

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 24 -

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 offiziellen 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. 80 m² in Gebäuden aus dem Jahr 1995 in mittlerer Wohnlage und mit einfacher bis mittlerer Ausstattung Vergleichsmieten von rd. 8 €/m² aus; für entsprechende, rd. 40 m² große Wohnungen liegen die Mieten im Mittel rd. 1 €/m² höher (ermittelt über die online-Rechner der Städte).

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich Porzer Straße 173 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 9,70 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Niederkassel z.Zt. im Mittel bei rd. 10 €/m².

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis liegen die Mieten für Garagen im Zuständigkeitsbereich bei 40 € (Spanne von 25 € - 80 €). Die Grundstücksmarktberichte 2023 und 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis enthalten keine Angaben zu Garagenmieten.

Für die zu bewertenden Wohnungen Nr. 1 a und Nr. 1 b wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Wohnflächen sowie der Son-

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 25 -

dernutzungsrechte am Garten und an dem Stellplatz vor der Pkw-Ga-
rage **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaß-
nahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum** eine monatliche
Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungs-
kosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen
gedeckt sind) in Höhe von i.M. 11,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich
und nachhaltig erzielbar angesehen. Für die Pkw-Garage mit Anbau er-
folgt ein marktüblicher Zuschlag von 50 €/Monat.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

{(48 m² + 35 m²) * 11,00 €/m² + 50 €} * 12 = 11.556 €

Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV ³

= 16,5 %

Reinertrag:

11.556 € * 0,835 = 9.649 €

Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in
Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse der Bau-
jahre 1990 - 1999 gemäß dem Grundstücksmarkt-
bericht 2024 des Gutachterausschusses für Grund-
stückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt
Troisdorf

= 2,20 % ± 0,40 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Lage und der Art des Bewer-
tungsobjekts

= 2,50 %

³ Verwaltungskosten: 420 € + 46 €	=	466 €
Instandhaltungskosten: (48 m² + 35 m²) * 13,80 €/m² + 104 €	=	1.249 €
Mietausfallwagnis: 11.556 € * 0,02	=	231 €

Summe	=	1.946 €
	=	rd. 16,5 %

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 26 -

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$113.000 \text{ €} * 0,0250 = 2.825 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$9.649 \text{ €} - 2.825 \text{ €} = 6.824 \text{ €}$$

$$\text{Baujahr} = 1996$$

$$\text{Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV} = 80 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 52
Jahren

$$= 28,923$$

Gebäudewertanteil:

$$6.824 \text{ €} * 28,923 = 197.371 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 197.000 \text{ €}$$

Vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 2:

• Bodenwertanteil	=	113.000 €
• Gebäudewertanteil	=	197.000 €

Summe	=	310.000 €

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen:

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

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

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 Belastungen 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 den Ziffern 2.6.2 und 2.6.3.1 beschriebenen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ⁴ ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 40.000 € ⁵ angesetzt. Hierin ist auch ein Abschlag wegen der Abweichungen von der Baugenehmigung bzw. der fehlenden Baugenehmigung berücksichtigt.

⁴ Schaper u.a. haben in der Untersuchung „Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteinfluss“ (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 20.000 €“ in einem Markt mit ausgewogener Nachfrage einen Faktor von rd. 0,8 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. Bausubstanzgutachtens möglich, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 5.

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 28 -

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 Ertragswert der Wohnung Nr. 1 zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	310.000 €
• „boG´s“	=	- 40.000 €

	=	270.000 €

3.3.2 Ertragswert der Wohnung Nr. 2

Für die zu bewertende Wohnung Nr. 2 wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters und der Wohnfläche sowie des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum** eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 9,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$79 \text{ m}^2 * 9,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 9.006 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^6 = 18 \%$$

$$^6 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 79 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 1.090 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 9.006 \text{ €} * 0,02 = 180 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.690 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 18 \%$$

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 29 -

Reinertrag:

$$9.006 \text{ €} * 0,82 = 7.385 \text{ €}$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und der Art des Bewertungsobjekts

$$= 2,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$59.000 \text{ €} * 0,0250 = 1.475 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$7.385 \text{ €} - 1.475 \text{ €} = 5.910 \text{ €}$$

Vervielfältiger

$$= 28,923$$

Gebäudewertanteil:

$$5.910 \text{ €} * 28,923 = 170.935 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 171.000 \text{ €}$$

Vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 2:

- Bodenwertanteil = 59.000 €
- Gebäudewertanteil = 171.000 €

$$\text{Summe} = 230.000 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Wegen der unter den Ziffern 2.6.2 und 2.6.3.2 beschriebenen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 45.000 € angesetzt; hierin ist auch ein Abschlag wegen der Abweichungen von der Baugenehmigung bzw. der fehlenden Baugenehmigung berücksichtigt (Erläuterungen s. unter Ziffer 3.3.1).

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 30 -

Somit ergibt sich der Ertragswert der Wohnung Nr. 2 zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	230.000 €
• „boG's“	=	- 45.000 €

	=	185.000 €

3.3.3 Ertragswert der Wohnung Nr. 3

Für die zu bewertende Wohnung Nr. 3 wird unter Berücksichtigung der Lage, des Alters und der Wohnfläche sowie des Sondernutzungsrechts an dem Stellplatz **nach Durchführung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum** eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 9,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$61 \text{ m}^2 * 9,50 \text{ €/m}^2 * 12 = 6.954 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^7 = 20 \%$$

Reinertrag:

$$6.954 \text{ €} * 0,80 = 5.563 \text{ €}$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und der Art des Bewertungsobjekts

$$= 2,50 \%$$

⁷ Verwaltungskosten

$$= 420 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten: $61 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2$

$$= 842 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis: $6.954 \text{ €} * 0,02$

$$= 139 \text{ €}$$

Summe

$$= 1.401 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20 \%$$

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 31 -

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$46.000 \text{ €} * 0,0250 = 1.150 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$5.563 \text{ €} - 1.150 \text{ €} = 4.413 \text{ €}$$

$$\text{Vervielfältiger} = 28,923$$

Gebäudewertanteil:

$$4.413 \text{ €} * 28,923 = 127.637 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 128.000 \text{ €}$$

Vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 3:

• Bodenwertanteil	=	46.000 €
• Gebäudewertanteil	=	128.000 €

Summe	=	174.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG's“):

Wegen der unter den Ziffern 2.6.2 und 2.6.3.3 beschriebenen Mängel bzw. Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum wird unter Berücksichtigung der Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 35.000 € angesetzt; hierin ist auch ein Abschlag wegen der Abweichungen von der Baugenehmigung bzw. der fehlenden Baugenehmigung berücksichtigt (Erläuterungen s. unter Ziffer 3.3.1).

Somit ergibt sich der Ertragswert der Wohnung Nr. 3 zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	174.000 €
• „boG's“	=	- 35.000 €

	=	139.000 €

3.4 Vergleichswertverfahren

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

3.4.1 Vergleichswert der Wohnung Nr. 1

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Niederkassel-Ranzel für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01. 2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.270 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Gebäude mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: 41 m² - 80 m²
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 7 - 12
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts für eine 48 m² und auch für eine $48\text{ m}^2 + 35\text{ m}^2 = 83\text{ m}^2$ große Wohnung ein Wert von 3.010 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3270 €/m²		
Gemeinde	Niederkassel		
Immobilienrichtwertnummer	1411005		
Baujahr	1995	1995	0 %
Wohnfläche	41-80 m²	48 m²	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7-12	3	-2 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnlage	mittel	einfach	-6 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.010 €/m²	

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 33 -

Für verkaufte Garagen der Baujahre 1981 - 1995 ist im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ein Mittelwert von 9.500 € mit einer Spanne von 8.000 € - 15.000 € angegeben (abgeleitet aus 9 Kauffällen). Mit dem Mittelwert errechnet sich unter Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an dem Garten mit einem Wert von 130 m² * 470 €/m² * 0,90 = rd. 55.000 € (s. Ziffer 3.2.1) folgender Wert:

$$(48 \text{ m}^2 + 35 \text{ m}^2) * 3.010 \text{ €/m}^2 + 9.500 \text{ €} + 55.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{314.000 \text{ €}}$$

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist für Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse mit dem Baujahr 1990 - 1998 ein Rohertragsfaktor von $26,3 \pm 2,7$ angegeben. Im vorliegenden Fall wird im Hinblick auf die Lage und die Art des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt ein Rohertragsfaktor von 25 als marktangemessen angesehen. Hiermit und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.1 errechnet sich folgender Wert:

$$11.556 \text{ €} * 25 = \text{rd. } \mathbf{289.000 \text{ €}}$$

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. 1 ergibt sich als Mittelwert aus den über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.3.1 in Höhe von 40.000 € zu:

$$(314.000 \text{ €} + 289.000 \text{ €}) : 2 - 40.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{262.000 \text{ €}}$$

3.4.2 Vergleichswert der Wohnung Nr. 2

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.010 €/m².

Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$79 \text{ m}^2 * 3.010 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{238.000 \text{ €}}$$

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 34 -

Mit dem Rohertragsfaktor von 25 und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.2 ergibt sich folgender Wert:

$$9.006 \text{ €} * 25 = \text{rd. } 225.000 \text{ €}$$

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. 2 ergibt sich als Mittelwert aus den über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.3.2 in Höhe von 45.000 € zu:

$$(238.000 \text{ €} + 225.000 \text{ €}) : 2 - 45.000 \text{ €} = \text{rd. } 186.000 \text{ €}$$

3.4.3 Vergleichswert der Wohnung Nr. 3

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.010 €/m².

Hiermit errechnet sich folgender Wert:

$$61 \text{ m}^2 * 3.010 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 184.000 \text{ €}$$

Mit dem Rohertragsfaktor von 25 und mit dem jährlichen Rohertrag gemäß Ziffer 3.3.3 ergibt sich folgender Wert:

$$6.954 \text{ €} * 25 = \text{rd. } 174.000 \text{ €}$$

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. 3 ergibt sich als Mittelwert aus den über den Gebädefaktor bzw. den Rohertragsfaktor abgeleiteten Werten unter Berücksichtigung des Abschlags wegen der „boG´s“ gemäß Ziffer 3.3.3 in Höhe von 35.000 € zu:

$$(184.000 \text{ €} + 174.000 \text{ €}) : 2 - 35.000 \text{ €} = 144.000 \text{ €}$$

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert der Wohnung Nr. 1

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.3.1: **270.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.1: **262.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 3,1 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 1 in dem Haus Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel, verbunden mit den Sondernutzungsrechten am Garten und an der Terrasse sowie an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 1, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

270.000 €

4.2 Verkehrswert der Wohnung Nr. 2

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.3.2: **185.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.2: **186.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 0,5 %).

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 36 -

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 2 in dem Haus Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 2, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

185.000 €

4.3 Verkehrswert der Wohnung Nr. 3

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.3.3: **139.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.4.3: **144.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 3,6 %).

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 3 in dem Haus Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

140.000 €

4.4 Verkehrswert Grünfläche Flurstück 180

Der Verkehrswert der Grünfläche Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 180 hinter dem Haus Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wert-

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 37 -

relevanten Umstände auf der Grundlage des Bodenwerts gemäß Ziffer 3.2.2 ermittelt zu:

16.000 €

4.5 Verkehrswert Grünfläche Flurstück 182

Der Verkehrswert der Grünfläche Gemarkung Lülldorf, Flur 8, Flurstück 180 hinter dem Haus Porzer Straße 173 in Niederkassel-Ranzel wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Bodenwerts gemäß Ziffer 3.2.2 ermittelt zu:

16.000 €

5. Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert ergibt sich als Summe der Einzelverkehrswerte zu:

• Verkehrswert Wohnung Nr. 1	=	270.000 €
• Verkehrswert Wohnung Nr. 2	=	185.000 €
• Verkehrswert Wohnung Nr. 3	=	140.000 €
• Verkehrswert Flurstück 180	=	16.000 €
• Verkehrswert Flurstück 182	=	16.000 €

Summe	=	627.000 €

6. 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 Befall 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.

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenzusammenstellung
5. Luftbild Google Earth
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
9. Grundrisszeichnungen gemäß Aufteilungsplan
10. Sondernutzungsrechte gemäß Teilungserklärung
11. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 07.10.2019



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 40 -

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 – WoFlV) 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

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 41 -

Anlage 2

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

www.boris.nrw.de

Anlage 3

Baubeschreibung ⁸

a) Voll unterkellerte, II-geschossige Dreifamiliendoppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss

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 Schiefer- verkleidung
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 Licht- ausschnitten
Hauseingangstreppe	in Beton mit Natursteinbelag

⁸ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 43 -

noch Anlage 3

Fenster, Terrassen- und Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, tlw. mit Elektro- antrieb
Dachflächenfenster	in Holz mit Isolierverglasung
Innentüren	furnierte Zellsperrtüren in Stahlzargen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Laminat- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Decken- flächen	Glattputz mit Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen in unterschiedlicher Höhe, Fliesenspiegel in den Küchen, tlw. Deckenpaneele
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 Hand- waschbecken; innenliegend - Wohnung Nr. 2 im OG: Bad mit Wanne, WC und Hand- waschbecken; innenliegend - Wohnung Nr. 3: Bad mit Eckwanne, Dusche, WC und Handwaschbecken; innenliegend
Balkone	Betonböden, verzinkte Metallstabgeländer

noch Anlage 3

Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung mit Warmwasserspeicher Sunsystem SN 150, nicht funktionsfähig, Heizung und Warmwasserbereitung z.Zt. elektrisch, tlw. Infrarotheizungen
---------	---

b) Pkw-Garage mit zweiseitig offenem Anbau

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Mauerwerk
Außenwandflächen	Glattputz
Dach	Holzflachdach mit Bitumenbelag, Dachrinne, Regenfallrohr in Zinkblech
Dachüberstand	Schieferverkleidung
Tor	kein Tor, Verbretterung
Tür	Zinkaltür zum Anbau
Fenster	Kunststofffenster
Anbau	auf der Grenze Mauerwerk, ansonsten Holzkonstruktion, Boden mit Betonsteinpflaster, Dachrinne und Regenfallrohr in Zinkblech

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.12) zu entnehmen.

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 45 -

Anlage 4

Wohnflächenzusammenstellung⁹

Wohnung Nr. 1 a im Erdgeschoss

Wohn-/Schlafraum	=	rd. 21 m ²
Duschbad	=	rd. 3 m ²
Flur	=	rd. 18 m ²
Terrasse (zu ¼)	=	rd. 6 m ²

Summe	=	rd. 48 m²

Wohnung Nr. 1 b im Erdgeschoss¹⁰

Wohn-/Schlafraum	=	rd. 17 m ²
Bad	=	rd. 5 m ²
WC-Raum	=	rd. 2 m ²
Flur	=	rd. 9 m ²
Abstellraum	=	rd. 2 m ²

Summe	=	rd. 35 m²

Summe Wohnung Nr. 1 a und 1 b = **rd. 83 m²**

⁹ Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung.

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

¹⁰ Die Wohnung konnte nicht besichtigt und aufgemessen werden,
Flächen nach den deckungsgleichen Räumen im Obergeschoss.

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 46 -

noch Anlage 4

Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss

Wohnzimmer	=	rd. 21 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 17 m ²
Kinderzimmer	=	rd. 9 m ²
Küche	=	rd. 12 m ²
Bad	=	rd. 5 m ²
WC-Raum	=	rd. 2 m ²
Flur	=	rd. 9 m ²
Abstellraum	=	rd. 2 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 2 m ²

Summe	=	rd. 79 m²

Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Wohnzimmer	=	rd. 24 m ²
Schlafzimmer	=	rd. 8 m ²
Küche	=	rd. 9 m ²
Bad	=	rd. 7 m ²
Flur	=	rd. 9 m ²
Abstellraum	=	rd. 2 m ²
Balkon (zu ¼)	=	rd. 2 m ²

Summe	=	rd. 61 m²

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 47 -

Luftbild Google Earth

Anlage 5

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 48 -

Übersichtskarte 1 : 50.000

Anlage 6.1

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 49 -

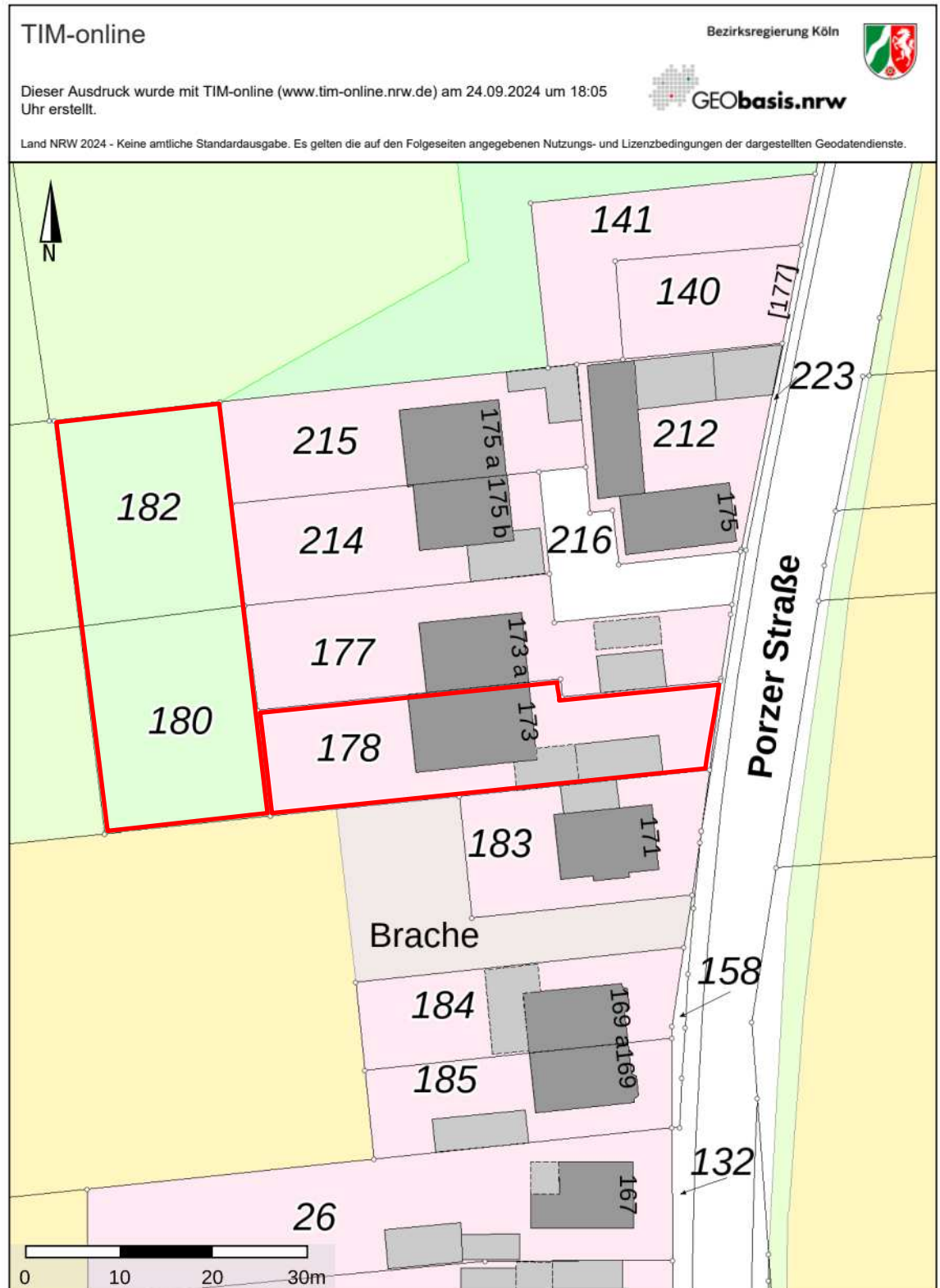
Übersichtskarte 1 : 5.000

Anlage 6.2

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 50 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



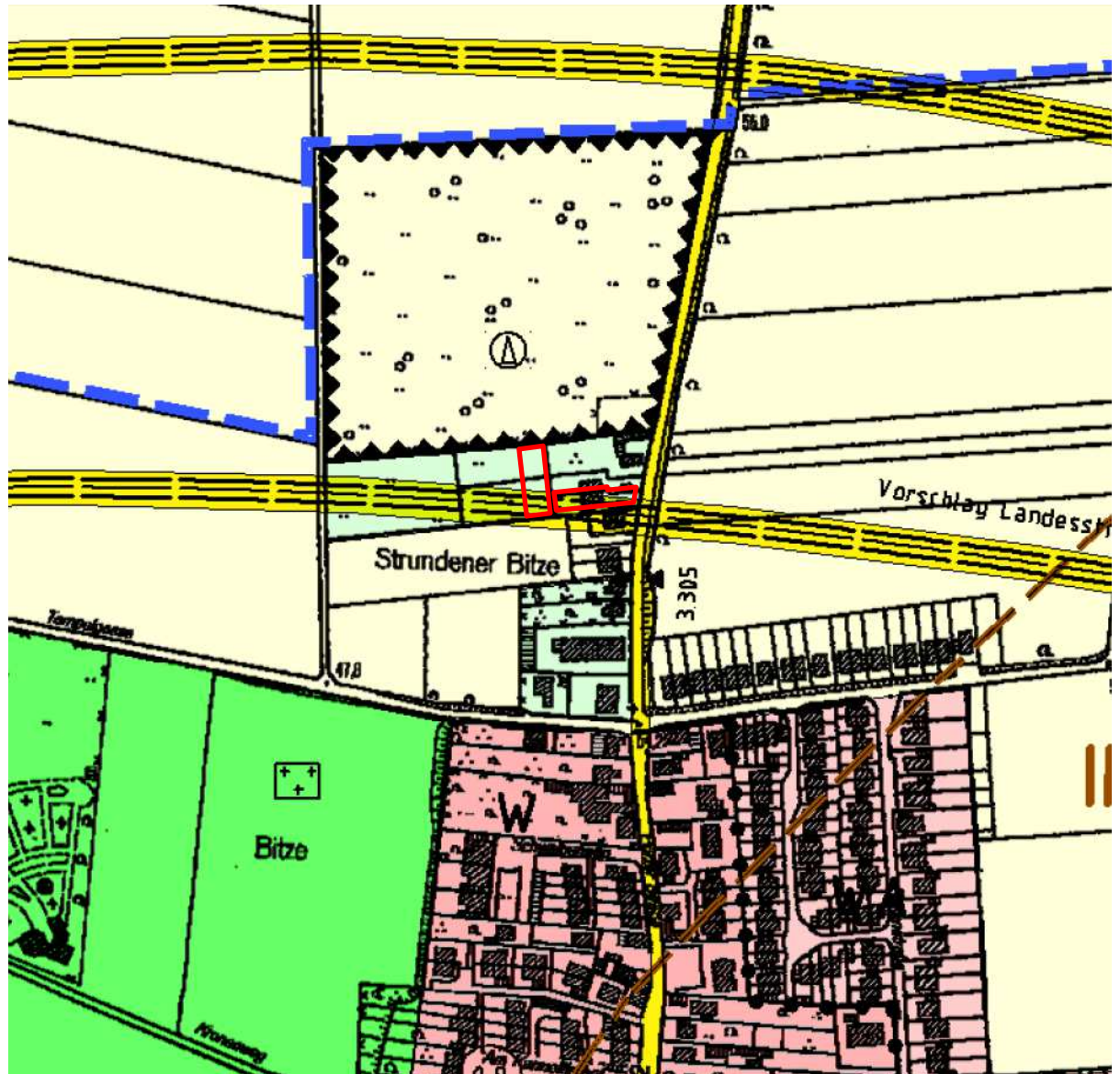
Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 51 -

Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte Anlage 7.2

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 52 -

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 8



Schreiben der Stadt Niederkassel vom 01.10.2024:

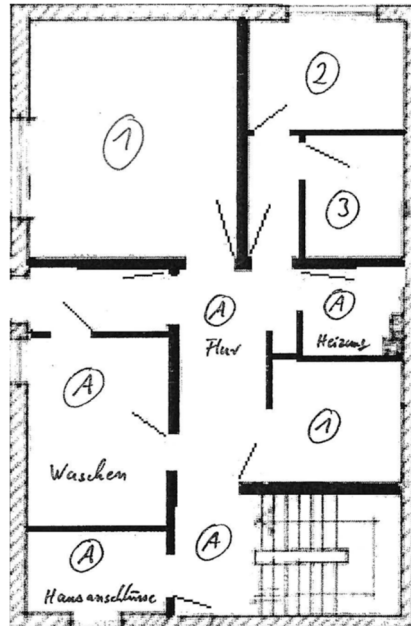
„Im Flächennutzungsplan, der am 24.05.1974 rechtskräftig geworden ist, wird das Flurstück 178 zwar nicht als Wohnbaufläche dargestellt, wird jedoch planungsrechtlich von uns nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ wie auf einer Wohnbaufläche (W) beurteilt. Da die Baureihe entlang der Porzer Straße Richtung Norden hin eine direkt anschließende Erweiterung der südlich angrenzenden Wohnbebauung (rote Wohnbaufläche -W-) darstellt, gilt für alle im hellgrünen Bereich befindlichen Grundstücke, dass diese nicht nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen sind.“

Die rückwärtigen Flurstücke 180 und 182 sind jedoch nicht als Bauland zu werten, auch wenn sie den Wohnbauflächen der zur Straße hin liegenden Häusern zugehörig sind. Sie gelten als Gartenland, das zum jetzigen Stand nicht bebaut werden darf.“

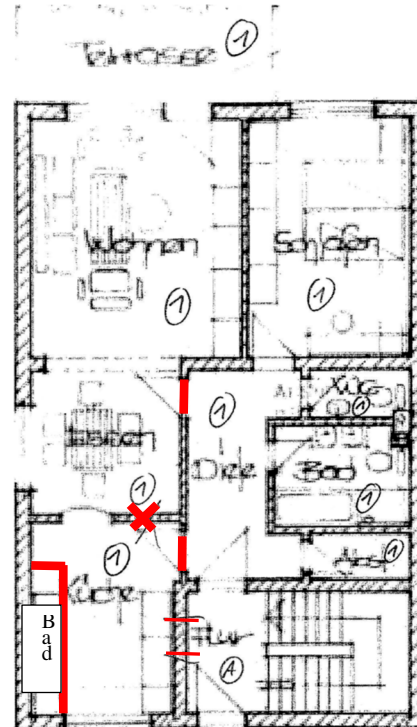
Grundrisszeichnungen gemäß Aufteilungsplan

Anlage 9

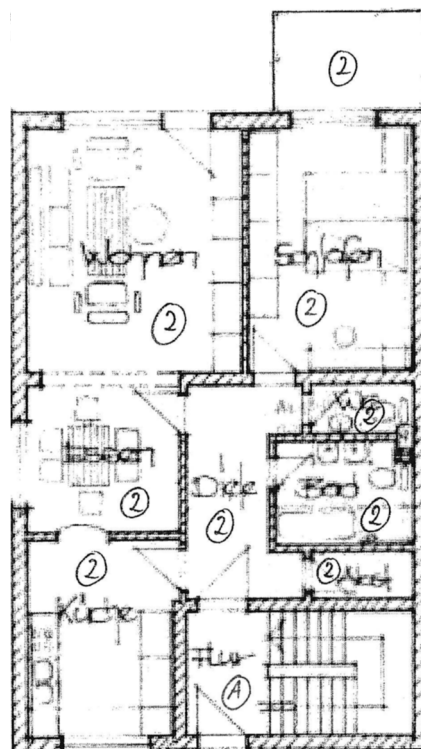
- tatsächlicher Ausbau in allen Geschossen tlw. abweichend -



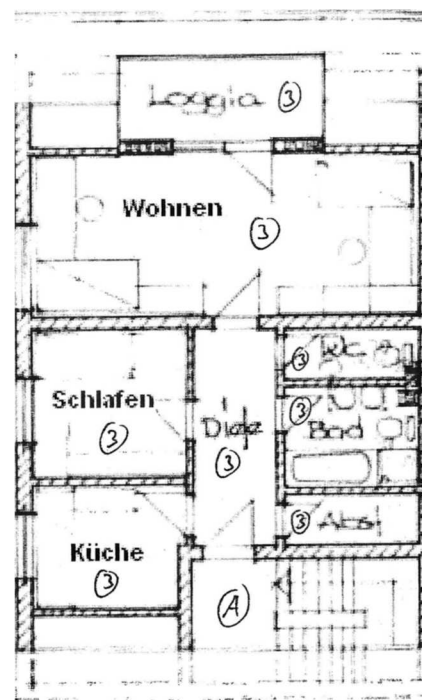
Kellergeschoss



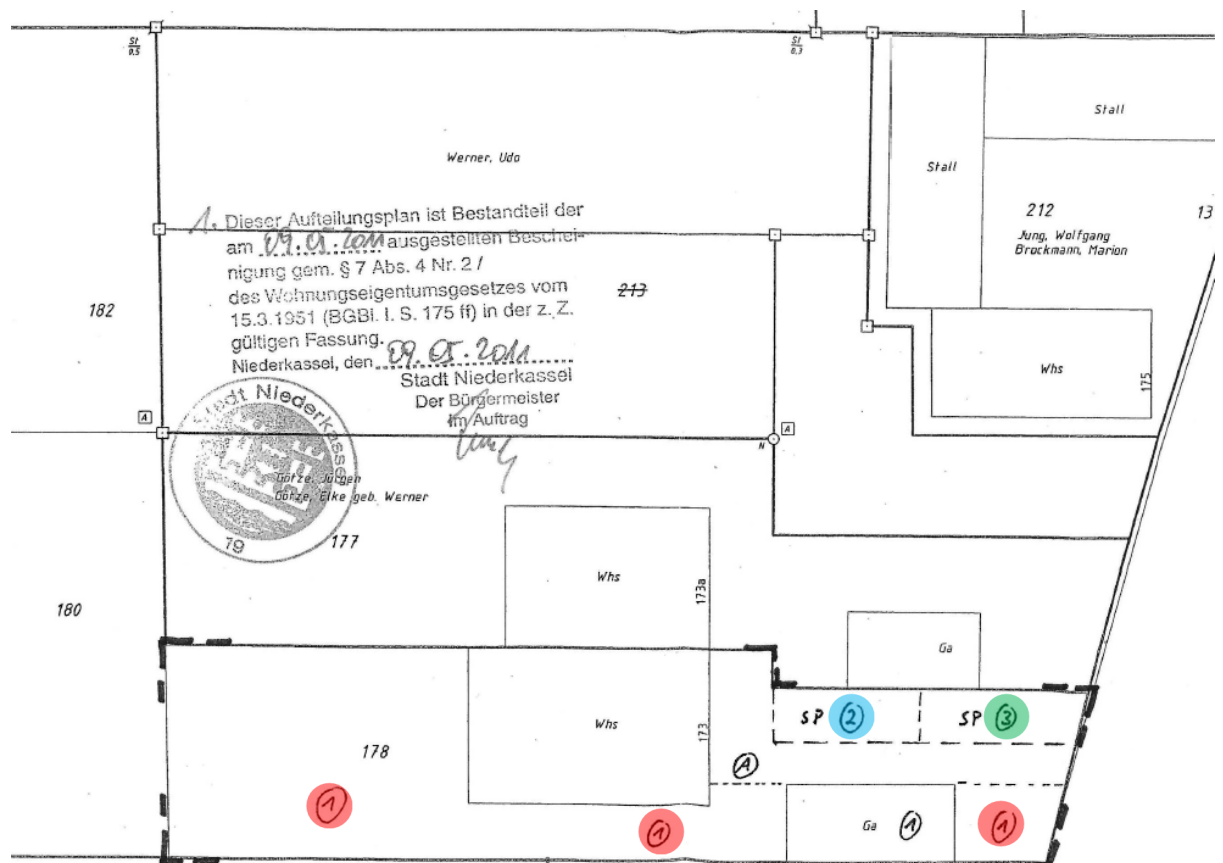
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 55 -

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 11

Wertgutachten Eigentumswohnungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und
Grünfläche Porzer Str. 173 in 53859 Niederkassel-Ranzel - 56 -

Fotografische Aufnahmen

Anlage 12.1