

Verkehrswertgutachten Dreifamilienhaus mit zwei Pkw-Garagen  
Habsburgerstraße 30 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, 04.04.24  
Telefon: 0151 / 41418630  
0221 / 94387218

**Exposé zum**  
**WERTGUTACHTEN**

in dem Teilungsversteigerungsverfahren  
**Geschäfts-Nr. 042 K 176/23**  
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert)  
des mit einem  
**Dreifamilienhaus**  
**mit 2 Pkw-Garagen**  
**bebauten Grundstücks**



**Habsburgerstraße 30**  
in  
**Niederkassel-Rheidt**

- **Bewertungsobjekt:** Grundstück mit einem Dreifamilienhaus  
und 2 Pkw-Garagen  
Habsburgerstraße 30  
in  
53859 Niederkassel-Rheidt
- **Nutzung:** EG und DG: vermietet  
OG: leerstehend  
Pkw-Garagen: vermietet (EG-Wohnung)

• <b>Sachwert:</b>		<b>652.000 €</b>
Bodenwert:	215.000 €	
Gebäudewerte insgesamt:	412.000 €	
Wert der Außenanlagen:	25.000 €	
vorläufiger Sachwert:	652.000 €	

• <b>Ertragswert:</b>		<b>653.000 €</b>
Wohnfläche:	rd. 214 m <sup>2</sup>	
jährlicher Rohertrag:	25.680 €	
Liegenschaftszinssatz:	2,50 %	

• <b>Vergleichswert:</b>		<b>657.000 €</b>
Gebäundefaktor:	3.070 €/m <sup>2</sup>	

• <b>Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):</b>		<b>640.000 €</b>
---	--	------------------

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Rheidt auf dem Blatt 3734 unter der lfd. Nr. 1 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Rheidt, Flur 9, Flurstück 1535,  
Gebäude- und Freifläche, Habsburgerstr. 30, Größe 331 m<sup>2</sup>“*

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 Teilungsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Nießbrauch für ...“*

lfd. Nr. 2:

*„Bedingte Rückkauflassungsvormerkung für ...“*

Nach Eigentümerangabe ist der Berechtigte verstorben, so dass die Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 und 2 als obsolet zu betrachten sind. Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 07.02.2024 bestehen keine Baulasten zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks. Gemäß Schreiben der Stadt Niederkassel vom 31.01.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden und unterliegt keiner Wohnungsbindung.

An der nordwestlichen und der nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht jeweils durch die Pkw-Garagen Grenzbebauung. Gemäß Darstellung der Gebäude in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

In dem Dreifamilienhaus Habsburgerstraße 30 sind die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss vermietet, die Wohnung im Obergeschoss steht leer.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Rheidt der Stadt Niederkassel rd. 0,5 km nordöstlich 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 Eckgrundstück liegt in einer Tempo-30-Zone auf der nordwestlichen Seite der Habsburgerstraße und der nordöstlichen Seite der Karlstraße. Die Karlstraße (in nordwestlicher Richtung) und die Südstraße (in nordöstlicher Richtung) führen nach rd. 0,9 km auf die Rheidter Straße, über die man in nordwestlicher Richtung in den Stadtteil Niederkassel-Stadtmitte und in südöstlicher Richtung nach Bonn-Beuel gelangt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich I- bis II-geschossige Wohnbebauung. Die Entfernung zur Anschlussstelle Bonn-Beuel der Autobahn A 565 beträgt rd. 5 km, die Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn A 59 ist rd. 7 km entfernt. In die Zentren von Köln und Bonn fährt man rd. 23 km bzw. rd. 8 km. Das Zentrum von Niederkassel (mit dem Rathaus) ist vom Bewertungsobjekt rd. 4 km entfernt. Die Verkehrslage des Bewertungsobjekts und die Wohnlage sind als gut zu bezeichnen. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des zu bewertenden Grundstücks keine Lärmbeeinträchtigungen durch Flug-, Schienen- oder Straßenverkehr.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem freistehenden, II-geschossigen, vollunterkellerten Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Baubeschreibung s. Anlage 3), mit 2 Pkw-Garagen (Be-

tonfertigteilbauweise, Metalldeckenschwingtore) sowie mit einem in massiver Bauweise erstellten Anbau (Abstellraum) an die Pkw-Garage auf der rechten Gebäudeseite von der Habsburgerstraße aus gesehen. Die Gebäude wurden in den Jahren 1994/1995 in konventioneller, massiver Bauweise von einem Bauträger zusammen mit 30 weiteren Häusern als Haus 17 errichtet (Baugenehmigung 16.06.1994 zur „*Errichtung eines Dreifamilienhauses mit 2 Garagen*“, Bauzustandsbesichtigung Rohbau 18.08.1994, Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung 27.03.1995 mit Mängeln, 06.06.1995 ohne Mängel). Bei der Bauzustandsbesichtigung Rohbau waren geringfügige Abweichungen von der Baugenehmigung festgestellt worden, so z.B. ein etwas höherer Drempel. **Der Anbau an die rechte Pkw-Garage ist in der Baugenehmigung nicht dargestellt.** In NRW ist die Grenzbebauung grundsätzlich zulässig, wenn das Bauwerk nicht höher als 3 Meter ist und die Länge der Grenzbebauung 9 Meter nicht überschreitet; vorliegend beträgt die Grenzbebauung an der Grenze zum Nachbargrundstück Gottfried-Kinkel-Straße 18 (Flurstück 1536) insgesamt 10 m (7 m durch die Garage und 3 m durch den Anbau), so dass eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit des Anbaus nicht ohne weiteres unterstellt werden kann.

Der Ausbau und der Unterhaltungszustand des Wohnhauses sind als zufriedenstellend zu bezeichnen; die Heizungsanlage ist erneuert worden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung, bei der 2 Wohnungen nicht besichtigt werden konnten, wurden Risse im Fliesenbelag des Hauseingangspodests und tlw. Streichbedarf festgestellt. Im Hinblick auf die tlw. nicht durchgeführte Innenbesichtigung erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Risikoabschlag.

### **Baubeschreibung**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Klimaleichtblockmauerwerk
Außenwandflächen	Münchner Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Betondecken, über DG Holzbalkendecke

Dach	Satteldach (Dachneigung 40°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Schornstein	mit Kunstschieferverkleidung
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschieferverkleidung
Hauseingangstür / Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte
Hauseingangspodest	mit Fliesenbelag
Treppenhaus	Böden und Treppen mit Kunststeinbelag, Metallharfen, Wände mit Kellenputz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	furnierte Zellsperrtüren mit Futter und Bekleidung
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen in den Bädern, Fliesenspiegel in den Küchen
Fußböden	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Brennwertheizung Vitocrossal 300, Wärmeausstrahlung durch Wandheizkörper
Warmwasserbereitung	elektrisch
Sanitäre Anlagen	in jeder Wohnung ein Bad mit Wanne und/oder Dusche, WC und Handwaschbecken
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Balkone	Betonkragplatten, verzinkte Metallstabgeländer