



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (EXPOSÉ)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum

Adresse: Cäsariusstraße 79
53639 Königswinter

Auftraggeber: Amtsgericht Königswinter
Abteilung 008
53637 Königswinter

Aktenzeichen: 008 K 003/22

**Qualitäts- und
Wertermittlungsstichtag:** 19. Juni 2023



Dieses Exposé enthält ohne Deckblatt 9 Seiten.

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	008 K 003/22
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 23,50758/1.000, Eigentumswohnung Nr. 25 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum
	Adresse	Cäsariusstraße 79, 53639 Königswinter
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	22. Mai 2023
	Ortstermin	19. Juni 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	19. Juni 2023
	Abschluss der Recherchen	30. August 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	vorhanden, nicht wertrelevant
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Mischgebiet)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ca. 1993
	Wohnfläche	rd. 69 m ²
	Lage der Wohnung	1. Obergeschoss
	Anzahl der Zimmer	3
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 50 Jahre
Wertermittlung	Mietansatz	9,00 EUR/m ² /Monat
	Rohertrag	7.452 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.492 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,2 Prozent
	Bodenwertanteil	41.151 EUR
	vorläufiger Ertragswert	193.524 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Ertragswert	193.524 EUR
	Verkehrswert, rd.	194.000 EUR

1 Allgemeines

Hinweis zum Exposé

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um einen anonymisierten Auszug aus dem im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellten Verkehrswertgutachten. Das Exposé verzichtet auf die Dokumentation folgender Aspekte:

- Kartenmaterial und fotografische Innenaufnahmen
- Rechtliche Gegebenheiten
- Bauliche Dokumentation
- Grundrisse und Schnitte
- Wertermittlung

Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Königswinter eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Königswinter-Oberdollendorf. Das freistehende, voll (bereichsweise mit Tiefgarage) unterkellerte Gebäude wurde dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und ist Bestandteil einer Wohnanlage, die laut Teilungserklärung über insgesamt 30 Wohneinheiten und 9 nicht Wohnzwecken dienenden Einheiten verfügt. Die zu bewertende Wohnung Nr. 25 befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes Haus D und weist eine Wohnfläche von rd. 69 m² auf. Zum Bewertungsobjekt gehört zudem der Kellerraum Nr. 25.

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtKönigswinter
Grundbuch von.....Oberdollendorf
Blatt.....3635
Lfd. Nr.1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:
23,50758/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
GemarkungOberdollendorf
Flur2
Flurstücks-Nrn.4985, 4983, 4981, 4982, 4984
Größe2.967 m² (235 m² + 456 m² + 1.326 m² + 941 m² + 9 m²)

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, des Hauses D – sowie einem Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 19. Juni 2023 im Beisein der Eltern des Eigentümers statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück, die frei zugänglichen baulichen Anlagen sowie die zu bewertende Wohnung in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur internen Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 19. Juni 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 30. August 2023 abgeschlossen wurde.

2 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Rhein-Sieg-Kreis
- Stadt Königswinter (Zentrum ca. 4 km)

Entfernungen

- Bonn ca. 11 km
- Köln ca. 41 km
- Koblenz ca. 63 km
- Düsseldorf ca. 83 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser verschiedener Baujahre in offener Bauweise sowie Gewerbebetriebe (unmittelbar westlich) vorhanden. Das Zentrum von Königswinter mit gewerblichen und gastronomischen Nutzungen befindet sich in ca. 4 km Entfernung. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer, Siebengebirge) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Grüner Weg) ca. 800 m entfernt
- nächste Stadtbahnhaltestelle (Oberdollendorf Nord) ca. 500 m entfernt
- DB-Bahnhof Oberkassel ca. 3 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 11 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 14 km entfernt
- Anschluss an die B 42 mit Anbindung an die A 59 ca. 750 m entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 30 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Cäsariusstraße handelt es sich um eine innerstädtische Straße mit zeitweise regem Verkehrsaufkommen. In geringer Entfernung verlaufen zudem die B 42 und eine Stadtbahntrasse, etwas weiter eine DB-Trasse. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 04. August 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken.

Sie zeigt, dass Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) bis zum Gebäude mit dem Bewertungsobjekt abstrahlen und hier >60 dB(A) bis ≤ 65 dB(A) betragen, für Schienenverkehr ebenso. Für Flugverkehr wurden keine Belastungen durch Lärm kartiert. Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A).

Es ist festzustellen, dass die kartierten Daten die Grenzwerte geringfügig überschreiten. Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den marktüblich erzielbaren Mieten und örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen oder Emissionen	Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Königswinter sowie Bonn oder Köln gedeckt werden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind kaum Parkmöglichkeiten vorhanden, diese sind zudem stark frequentiert. Die Wohnanlage mit dem Bewertungsobjekt verfügt über eine Tiefgarage, deren Stellplätze selbständiges Teileigentum bilden, zum Bewertungsobjekt gehört demnach kein Stellplatz.
Wohnlage	Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 23. August 2023) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 04. August 2023) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 80 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $60 \leq x \leq 80$ Prozent angegeben.
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• mittlere Wohnlage in relativer Nähe des Zentrums von Königswinter• geringfügige Belastungen durch Verkehrsimmissionen• gute Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur• schwierige Parkplatzsituation• Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

3 Bauliche Anlagen

Miete / Mietverträge	<p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die zu bewertende Wohnung vermietet. Laut vorliegender Informationen können zum aktuellen Mietverhältnis folgende Angaben gemacht werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beginn: 01. Oktober 2019• Wohn/Nutzfläche: 68,92 m²• Nettokaltmiete Wohnung: rd. 573 EUR/Monat• Nebenkostenvorauszahlung: rd. 271 EUR/Monat <p>Der Mietvertrag lag mir vor und umfasst auch die Anmietung eines TG-Stellplatzes, welcher jedoch nicht Bestandteil des Bewertungsobjektes ist. Es handelt sich um einen üblichen, unbefristeten Wohnungsmietvertrag ohne wertrelevante Besonderheiten.</p>
Baujahr	laut vorliegenden Unterlagen ca. 1993
Bauweise des Wohngebäudes	<ul style="list-style-type: none">• freistehendes Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in Massivbauweise• KG, EG, 1. – 2. OG, Dachgeschoss, Spitzboden• Fundamente: Beton B 15, teilweise Stahlbeton B 25• Kellerwände: Stahlbeton B 15 und B 25• Tragende Geschosswände: Bimssteine V 2, 5 DF, 24 cm stark; Treppenhaus- und Wohnungstrennwände in Kalksandsteinmauerwerk KS, 3 DF, 24 cm stark

- Tragende Innenwände Kellergeschoß und Tiefgarage aus Beton B 15 und Kalksandsteinmauerwerk in 3 DF
- Decken: Stahlbeton B 25
- Treppen: Stahlbeton B 25
- Außenputz: Edelputz als Kratzputz
- Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Heizung: Gaszentralheizung
- Sonstiges: Tiefgarage mit elektrischen Rollläden, Aufzugsanlage
- übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Zufahrten, befestigte Flächen, Einfriedungen und Kinderspielplatz)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: überwiegend Laminat, bereichsweise Fliesen
- Wände: überwiegend tapeziert, Sanitärbereiche mit Wandverfliesungen, Küche mit Fliesenspiegel
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder tapeziert
- Fenster: Kunststoff mit Doppelverglasung, Rollläden (manuell)
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitt, Wohnungseingangstür aus Holz
- Badezimmer: mit Badewanne, WC (stehend) und Waschbecken
- Gäste-WC: mit WC (stehend) und Handwaschbecken
- Sonstiges: Balkon mit Brüstung und Geländer

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind rd. 30 Jahre alt und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand (altersbedingte Abnutzungserscheinungen). Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt (vgl. jedoch auch Bemerkungen zur WEG-Verwaltung).

Zustand der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Es konnten keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Kleinere Mängel, Schäden und Renovierungserfordernisse sind zudem auch im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer mit enthalten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen und Grundrisse an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 25 ergibt sich demnach wie folgt:

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
1. OG (3 Zimmer)	Wohnzimmer	rd.	20,80 m ²
	Schlafzimmer	rd.	11,66 m ²
	Kinderzimmer	rd.	9,84 m ²
	Küche	rd.	7,26 m ²
	Abstellraum	rd.	0,98 m ²
	Diele	rd.	8,89 m ²
	Gäste-WC	rd.	1,44 m ²
	Badezimmer	rd.	5,05 m ²
	Balkon	rd.	3,00 m ²
Summe		rd.	69 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung jeweils mit den maximal möglichen 50 Prozent angesetzt.
- Die von mir ermittelte Fläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche, wohnlich nutzbare Fläche. Die Fläche des Kellerraums Nr. 25 wurde nicht in die Wohnfläche mit einbezogen.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

4 Fotos

Blick in die Cäsariusstraße



Straßenseitige Ansicht



Straßenseitige Ansicht



Zuwegung zum Gebäude



Hauseingang



Eingangsbereich



Treppenhaus



Wohnungseingang



Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 31. August 2023

Online-Exposé ohne Unterschrift



**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de