



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

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. 1 im Erdgeschoss links sowie einem Keller

Adresse: Meßbeuel 9a
53604 Bad Honnef

Auftraggeber: Amtsgericht Königswinter
Abteilung 008
53639 Königswinter

Aktenzeichen: 008 K 06/24

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 25. Februar 2025

Verkehrswert: 122.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 33 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Lage	10
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	12
4 Rechtliche Gegebenheiten	15
5 Beschaffenheit	19
6 Bauliche Anlagen	20
6.1 Baubeschreibung	20
6.2 Zustand und energetische Qualität	21
6.3 Flächen und Aufteilung	23
7 Verfahrenswahl	24
8 Ertragswertverfahren	26
8.1 Rohertrag	26
8.2 Bewirtschaftungskosten	27
8.3 Restnutzungsdauer	28
8.4 Liegenschaftszinssatz	28
8.5 Bodenwertanteil	29
8.6 Ertragswert	31
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen	31
9 Verkehrswert	33

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	008 K 06/24
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 146/1.000, Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss links sowie einem Keller
	Adresse	Meßbeuel 9a, 53604 Bad Honnef
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	16. Dezember 2024
	Ortstermine	28. Januar und 25. Februar 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	25. Februar 2025
	Abschluss der Recherchen	08. April 2025

Rechtliches	Nutzungssituation	vermietet
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster

Gebäude	Baujahr	ca. 1972
	Wohnfläche	rd. 53 m ²
	Lage der Wohnung	Erdgeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 30 Jahre

Wertermittlung	Rohertrag	6.996 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.222 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,1 Prozent
	Bodenwertanteil	29.959 EUR
	vorläufiger Ertragswert	143.622 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 21.528 EUR
	Ertragswert	122.094 EUR
	Verkehrswert, rd.	122.000 EUR
	Gebädefaktor/Kapitalwert, rd.	2.304 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	17,5
	Brutto-Rendite (GY), rd.	5,7 %
	Netto-Rendite (NY), rd.	4,8 %
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	4,5 %

1 Allgemeines

- Auftrag und Zweck des Gutachtens** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 16. Dezember 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.
- Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Königswinter eingesehen werden.
- Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus in Bad Honnef, das unter folgender Anschrift geführt wird:
- Meßbeuel 9a
53604 Bad Honnef
- Die Eigentumswohnung liegt laut Teilungserklärung im Erdgeschoss links und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 53 m². Laut der Teilungserklärung sind insgesamt fünf Einheiten in dem Gebäude vorhanden.
- Besonderheit** Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich; der Mieter der Wohnung reagierte nicht auf die Einladungen zum Ortstermin. Laut Schreiben des Amtsgerichts Königswinter vom 30. Januar 2025 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt werden. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.
- Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.
- Ortsbesichtigung** Eine erste Ortsbesichtigung fand 28. Januar 2025 statt, eine weitere am 25. Februar 2025 im Zeitraum von 15:30 – 16:00 Uhr. Das Gebäude konnte nicht betreten und die Wohnung demnach nicht von innen besichtigt werden.
- Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag** Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des letzten Ortstermins. Demnach ist der 25. Februar 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 08. April 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 11. April 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszüge aus dem Grundbuch des Bewertungsobjektes vom 15. Januar 2025 sowie zu benachbarten Grundstücken vom 21. März 2025
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 10. März 2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 13. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bad Honnef vom 17. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Honnef vom 11. März 2025
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bad Honnef über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 21. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 13. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bad Honnef über Wohnungsbindung vom 16. Januar 2025
- Schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef (per E-Mail) zum Denkmalschutz vom 20. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 28. Januar 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bad Honnef vom 28. Januar 2025
- Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 30. Januar und 08. April 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stand 01. Januar 2024 sowie diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen, Mietvertrag
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Folgende Unterlagen wurden von der WEG-Verwaltung (per-E-Mail) am 27. Februar 2025 zugesandt:

- Energieausweis vom 08. Februar 2023
- Hausgeldabrechnung für 2023
- Wirtschaftsplan für 2023
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 12. Dezember 2022, 25. September 2023 und 26. November 2024

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie

sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall-

und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 15. Januar 2025 (letzte Änderung 03. Juni 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13. Januar 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtKönigswinter
Grundbuch von.....Honnef
Blatt.....330

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 4: 146/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Honnef, Flur 11, Flurstück Nr. 2633, Gebäude- und Freifläche, Meßbeuel 9a, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links sowie einem Wirtschaftskeller. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 330, 331, 332 und 14555). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen. Bezug: Bewilligungen vom 05.03.1971, 10.10.1975 und 19.12.2007 (UR-NR. 1857/2007, Notar Dr. Stefan Weber, Königswinter). Von Blatt hierher übertragen am 03.04.2008	600
Summe	600

Art des Eigentums

Wohnungseigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück folgende Eintragung (Herschvermerke) vorhanden:

zu lfd. Nr. 4: Wegerecht an den Grundstücken Honnef Flur 11 eingetragen in Blatt 724 Abt. II Nr. 2 und Blatt 0676-0682 Abt. II Nr. 1

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen sogenannten Herschvermerk.

Die zugehörigen Eintragungsbewilligung (Ur.-Nr. 85 für 1972 vom 14. Januar 1972) lag vor. Hierin heißt es auszugsweise wie folgt:

Die Eheleute [...] und [...] geborene [...] in [...] sind Eigentümer des im Grundbuch von Honnef Band 25, Blatt 724 eingetragenen Grundstücks: Flur 11 Nummer 2634 Hof- und Gebäudefläche, Meßbeuel groß 15,40 Ar.

Die räumen den jeweiligen Eigentümern des in den Wohnungsgrundbüchern von Honnef, Blatt 0330 bis 0334 eingetragenen Grundstücks: Flur 11 Nummer 2633 Hof., Meßbeuel, groß 6,00 Ar, das Recht ein, einen drei Meter breiten Streifen des dienenden Grundstücks Flur 11 Nummer 2634 entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Flur 11 Nummer 2137 als Weg zum Gehen und Fahren zu benutzen. Sie bewilligen und beantragen die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in das Grundbuch auf dem Grundstück Flur 11 Nummer 2634 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 11 Nummer 2633 mit einem Vermerk im Bestandsverzeichnis der Grundbücher des herrschenden Grundstücks.

Die Grundbücher der Flurstücke Nrn. 2646, 2675 und 2676 enthalten in Abt. II belastende Eintragungen (Wegerechte) zugunsten des Bewertungsobjektes. Die Eintragungen sichern den Zugang zum Bewertungsobjekt über diese Flurstücke (vgl. Flurkarte auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens) auf privatrechtlicher Ebene. Es wird demnach unterstellt, dass das ursprünglich belastete Flurstück Nr. 2634 in die Flurstücke 2646, 2675 und 2676 aufgegangen ist.

Eintragungen in Abt. II Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 03. Juni 2025 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des zeitlich beschränkten nicht abtret-, verpfänd- und vererbaren Anspruchs auf Eigentumsübertragung für [...], geboren [...], [...] unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Februar 1999 (UR-NR.242/99 – Notarin Fischer, Bad Honnef) eingetragen am 28. Mai 1999.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hierin heißt es auszugsweise wie folgt:

- *Eigentümer werden die Eheleute [...] und [...] und zwar aufgrund des vor der amtierenden Notarin vom 28. Januar 1999 unter - UR.Nr. 141/1999 – geschlossenen Kaufvertrages. [...] Sie beabsichtigen das Kaufobjekt an ihren miterschiedenen [...] zu vermieten. Der Zins- und Tilgungsdienst soll bestritten werden durch die Miete, die [...] an die Eheleute [...] leistet.*
- *Die Eheleute [...] und [...], räumen ihrem [...] das Recht ein, das vorbeschriebene Wohnungseigentum in der vom 01. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2010 käuflich zu erwerben. Dieses Recht steht [...] nur persönlich zu; es kann nicht abgetreten, verpfändet oder vererbt werden.*
- *[...] Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass zur Löschung der Auflassungsvormerkung eine Bewilligung des Auflassungsvormerkungsberechtigten erforderlich ist. [...] verpflichtet sich dies nach dem 01. Januar 2011 unverzüglich fristgerecht abzugeben, sofern kein Kaufvertrag geschlossen wurde. In diesem Fall hat [...] keinerlei Ansprüche auf Erstattung der Mietzinszahlungen, auch nicht soweit damit die vorgeschriebenen Kredite getilgt wurden. [...]*

Aus der Eintragung resultiert keine Wertrelevanz. Eine weitere Berücksichtigung im Gutachten erfolgt somit nicht.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen	Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden auch nicht mitgeteilt.
Nutzungssituation	<p>Ein Zutritt zum Wohnhaus war nicht möglich. Auf Basis der vorliegenden Dokumente war die Wohnung zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag vermietet. Der dazugehörige Mietvertrag lag mir vor. Es handelt es sich um einen üblichen, unbefristeten Mietvertrag ohne relevante Besonderheiten. Daraus können insbesondere folgende Angaben getätigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beginn des Mietverhältnisses: 01. Dezember 2010• Grund-/Nettokaltmiete für die Wohnräume: 420,00 EUR/Monat• Kautions: 840,- EUR <p><u>Hinweis:</u> Im Mietvertrag wird angegeben, dass ein Stellplatz „vor dem Schlafzimmerbalkon“ in der Kaltmiete der Wohnung enthalten ist. Allerdings zeigen die vorliegenden Unterlagen (insbesondere Teilungserklärung), dass keine Stellplätze vorhanden oder zugeordnet sind. Ein Stellplatz wird im Gutachten nicht berücksichtigt.</p>
Teilungserklärung	<p>Die vorliegende Teilungserklärung sowie die dazugehörigen Änderungen enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche bzw. zusätzliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die mir zur Verfügung gestellte Kopie der Teilungserklärung sowie der zugehörigen Änderungen ist auf einigen Seiten mäßig bzw. nicht richtig lesbar. Es wird unterstellt, dass diese keine wesentlichen bzw. wertrelevanten Passagen enthalten.</p>
Angaben der WEG-Verwaltung	<p>Seitens der WEG-Verwaltung wurden mir insbesondere die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2023, der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.</p> <p>Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich nachrichtlich angegeben werden. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt nicht, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p><u>Hausgeld</u> Laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 beträgt das Hausgeld für die Wohnung Nr. 1 358 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung und die Verwaltungsgebühren.</p> <p><u>Rücklagen</u> Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Die Finanzierung von Maßnahmen an den baulichen Anlagen erfolgt demnach durch Umlage der Kosten auf die jeweiligen Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Aufgrund fehlender Instandhaltungsrücklage erfolgt im Gutachten eine pauschale Wertminderung in Höhe von rd. 3.000 EUR als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.</p>

Besonderheiten

Den Protokollen der Eigentümerversammlungen ist zu entnehmen, dass eine Sanierung der Balkone künftig in Erwägung gezogen wird. Im Fall einer entsprechenden Beschlussfassung ist vorgesehen, die entstehenden Kosten im Rahmen einer Sonderumlage auf die jeweiligen Eigentümer zu verteilen. Da zum Wertermittlungszeitpunkt keine belastbaren Angaben zur Höhe der potenziellen Investition und auch noch kein Beschluss vorliegen, findet diese im Rahmen der Bewertung ausdrücklich keine Berücksichtigung.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln, Rhein- Sieg-Kreis
- Stadt Bad Honnef

Entfernungen

- Königswinter 4,8 km
- Bonn ca. 17 km
- Köln ca. 43 km
- Koblenz ca. 56 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis (rd. 608.000 Einwohner) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für den Rhein-Sieg-Kreis ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert.

Der Rhein-Sieg-Kreis gehört überwiegend zur Region Köln/Bonn sowie zur Metropolregion Rheinland und umfasst insgesamt 19 Städte und Gemeinden. Räumlich ist der Kreis geprägt von der Mittelgebirgslandschaft sowie weiten flachen Gebieten an den Flüssen Rhein und Sieg. Die Kombination aus Natur und Kultur zieht jährlich mehr als 600.000 Touristen in die Region. Die Nachbarschaft zur Bundesstadt Bonn und zu Köln macht den Rhein-Sieg-Kreis sowohl für Unternehmen aber auch als Wohnort attraktiv. Die Region weist beständige Zuwachsraten bei Arbeitsplätzen und Unternehmen auf. Neugründungen und Expansionen sind insbesondere in der Dienstleistungs- und Informationstechnologie zu verzeichnen.

Verkehrstechnisch ist die Region auf Grund der Lage zwischen Köln und Bonn mit den Autobahnen A 3, A 59, A 61, A 555, A 560 und A 565 gut erreichbar. Auch durch das Netz der Deutschen Bahn ist der Rhein-Sieg-Kreis durch verschieden Verbindungen wie beispielsweise Köln – Mainz, Köln – Frankfurt oder Bonn – Euskirchen gut angeschlossen. Zudem gibt es verschiedene Stadtbahnstrecken und Stadtbahnlinien. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teilweise im Kreisgebiet und ist über die A 59 und die Schienenanbindung aus dem Rhein-Sieg-Kreis gut zu erreichen.

Im Hochschulbereich bieten der Rhein-Sieg-Kreis und die Region ein breites, differenziertes und hochwertiges Bildungsangebot. Die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg mit rd. 9.500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

Auch im Freizeitbereich bietet die Region eine Vielzahl an Attraktionen. Neben einer bunten Museumslandschaft sorgt eine große Zahl an Rad- und Wanderwegen für ein Plus an Lebensqualität.

Bad Honnef (rd. 26.000 Einwohner) liegt am Südrand Nordrhein-Westfalens, auf der östlichen Seite des Rheins. Bad Honnef grenzt zudem nordwestlich an den Stadtbezirk Bad Godesberg der Bundesstadt Bonn. Die ehemalige Kurstadt ist bekannt für ihr ganzjährig mildes Klima und wird deshalb auch manchmal als „Rheinisches Nizza“ bezeichnet. Im Stadtteil Rhöndorf wohnte Konrad Adenauer, der erste Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland, bis zu seinem Tod im Jahr 1967. Die Stadt ist Sitz einiger Bundesorganisationen und Interessenverbände. Bad Honnef bildet den südöstlichen Abschluss des Verdichtungsraumes Bonn und ist zehn Kilometer vom Bundesviertel entfernt, das durch die dort ansässigen Bundesministerien, Bundesbehörden, internationalen Organisationen wie den Vereinten Nationen und mehreren „Global Playern“ ein Arbeitsplatzschwerpunkt mit nationaler und internationaler Ausstrahlung ist.

Bad Honnef präsentiert sich dank großzügiger Parkanlagen als "Stadt im Grünen". Dazu trägt insbesondere der 15 Hektar große Park auf der Rheininsel Grafenwerth bei. Weitere Stadtparks wie der "Park Reitersdorf", die Anlagen am Rhöndorfer Haus im Turm sowie rund um das ehemalige Kloster Haus Nazareth in Rommersdorf und der Kurpark an der Hauptstraße ergänzen das Gesamtbild.

Die Wirtschaftsgeschichte Bad Honnefs war bis nach dem Zweiten Weltkrieg von Industriebetrieben und Marmeladenfabriken geprägt, die jedoch nach und nach ihren Betrieb einstellten. Der einstige Kurtourismus, der bis in die 1970er Jahre florierte, ging mit dem Rückgang staatlicher Zuschüsse und dem Verlust des Heilbadstatus zurück. Die Lage am Rhein und das Naturschutzgebiet Siebengebirge sind jedoch nach wie vor touristische Anziehungspunkte. In den 1980er Jahren entwickelte sich Bad Honnef zu einem wichtigen Tagungs- und Kongressstandort, verlor aber zuletzt an Bedeutung. Die dichte Besiedlung im Tal hat dazu geführt, dass expandierende Unternehmen zunehmend auf die Höhenlage von Aegidienberg ausweichen müssen, wo großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen entstehen. In Bad Honnef gibt es über 200 Handwerksbetriebe und zahlreiche Dienstleistungs- und Industrieunternehmen. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 122,3 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (D = 100) veröffentlicht.

Bad Honnef liegt mit zwei Anschlussstellen direkt an der B 42, die die Stadt vierspurig mit Bonn verbindet und einen Zubringer zur A 59 darstellt. Das Honnefer Kreuz verbindet die Ortsteile westlich und östlich der Bundesstraße und der Bahnlinie. Der Höhenstadtteil Aegidienberg ist über die Anschlussstelle 34 Bad Honnef/Linz an die A 3 angebunden. Bad Honnef ist durch die DB Regio NRW mit den Bahnhöfen Bad Honnef und Rhöndorf an die Regional-Express-Linie RE 8 und die Regionalbahn RB 27 nach Mönchengladbach – Köln – Koblenz mit Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn angebunden. Zusätzlich verkehrt die Stadtbahnlinie 66 der SSB im 20-Minuten-Takt und verbindet Bad Honnef direkt am Rhein mit Königswinter, Bonn, Sankt Augustin und Siegburg.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

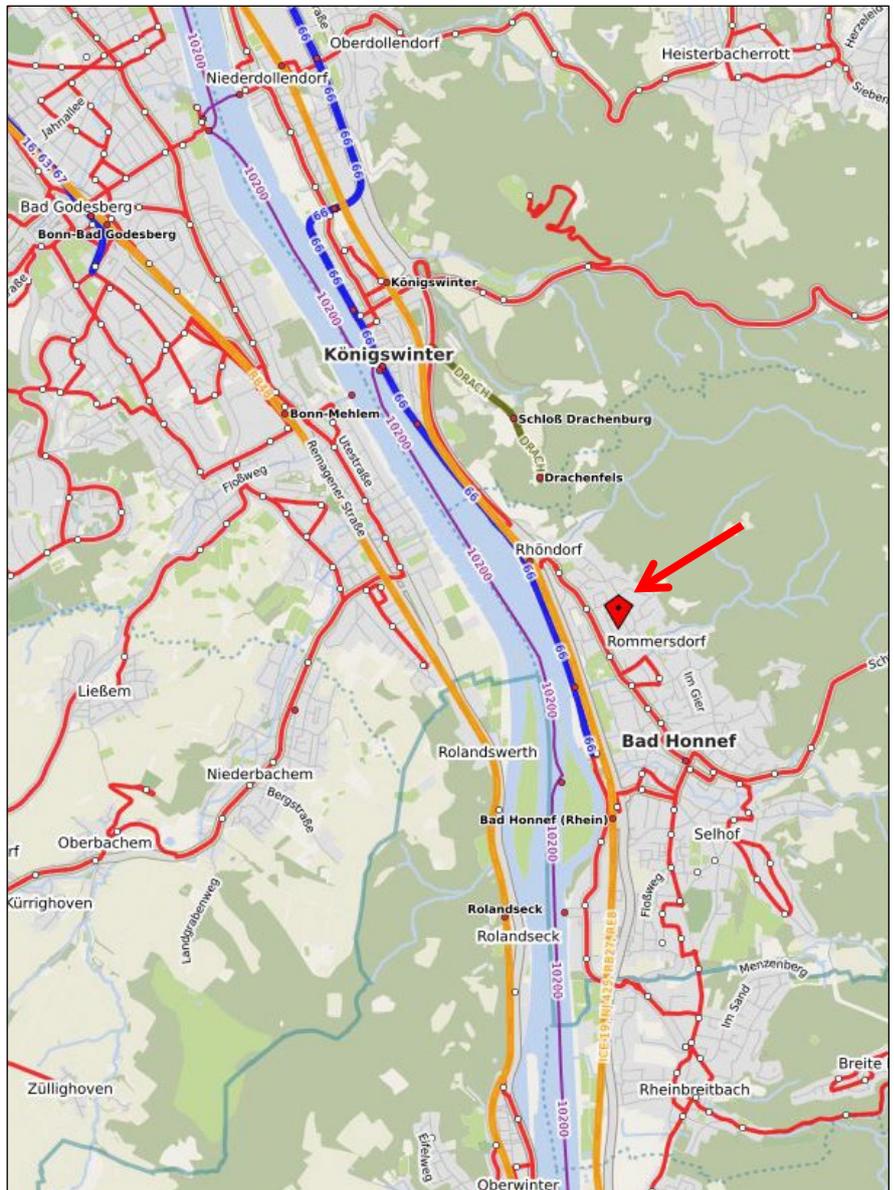
- Stadtteil Bad Honnef
- Zentrum von Bad Honnef ca. 1,8 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilien- sowie Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden. Grün- und Erholungsflächen sind aufgrund der Verkehrsanbindung gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bad Honnef Physikzentrum) ca. 300 m
- Straßenbahnhaltstelle (Bad Honnef Am Spitzenbach) ca. 300 m
- DB-Bahnhof (Rhöndorf) ca. 1,3 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Ramersdorf (A 562) ca. 10 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 17 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 20 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 31 km



Verkehrsimmissionen	<p>Bei der Straße „Meßbeuel“ handelt es sich um eine schmale innerörtliche Straße, die überwiegend von den direkten Anwohnern befahren wird. Diesbezüglich ist nicht mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.</p> <p>Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Stand: 17. März 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen oder Flugverkehr kartiert.</p>
Sonstige Immissionen und Emissionen	<p>Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.</p>
Infrastruktur	<p>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 Bad Honnef, Bonn, Koblenz oder Köln gedeckt werden.</p>
Parkplätze	<p>Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Dem Bewertungsobjekt sind keine Stellplätze auf dem Grundstück zugeordnet.</p>
Hochwassergefährdung	<p>Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 18. März 2025) nicht in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet (bei jeweils HQ100) oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.</p>
Breitbandversorgung	<p>Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 18. März 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 160 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.</p>
Öffentliche Ladeinfrastruktur	<p>Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 18. März 2025) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 4 Ladesäulen vorhanden. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 15 Ladesäulen gegeben, davon zwei Schnellladeeinrichtungen.</p>
Wohnlage	<p>Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 18. März 2025) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine gute bis sehr gute Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).</p>

Wohnlagenkarte (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 18. März 2025)

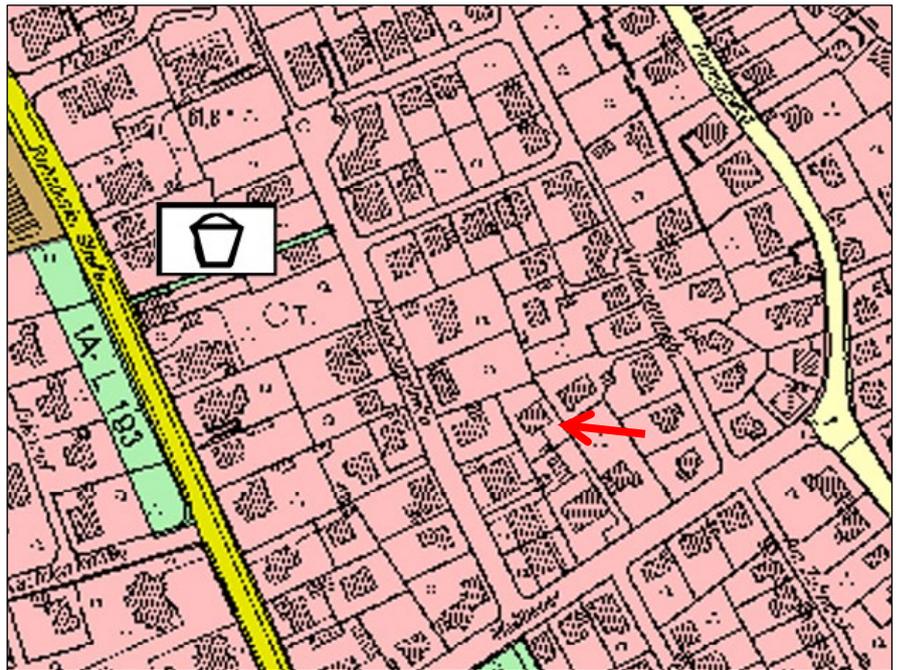


4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bad Honnef liegt das Flurstück 2633, Gemarkung Honnef, Flur 11, Meßbeuel 9a nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Jedoch ist die Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 u. 1a zu beachten; diese Satzung gilt trotz der Unwirksamkeit und Nicht-Anwendung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a für dessen ehemaligen Geltungsbereich. Ebenso ist hier die Gestaltungssatzung für die Bebauungspläne Nr. 8, Teil A und B zu beachten. Im Übrigen wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (www.meinbadhonnef.de):



Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück nicht in einem Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet und auch nicht von sonstigen Maßnahmen (z.B. Umlegung oder Flurbereinigung) betroffen ist. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück, nach dem Kenntnisstand der Stadt Bad Honnef, nicht in einem naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Schutzgebiet.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Landschaftsschutzgebiet
- Erhaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Gestaltungssatzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bad Honnef liegt das Grundstück im Bereich zweier Gestaltungssatzungen. Es handelt sich zum einen um die Satzung der Stadt Bad Honnef vom 19. März 1997 über die äußere Gestalt baulicher Anlagen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a (bebaute Ortslage Talbereich).

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1 a (bebaute Ortslage Talbereich) und ersetzt dessen bisherige gestalterische Festsetzungen. Hiervon unberührt bleiben die Bestimmungen der Satzung Nr. 1 bis 5 über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten und der Satzung Nr. 6 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit hierin weitergehende Regelungen als in dieser Satzung getroffen worden sind.

Im Wesentlichen enthält die Satzung Festsetzungen zu Dachformen und -farben, zu Dachgauben, der Zulässigkeit von DREMPeln sowie zu den gestalterischen Anforderungen an Vorgärten und Einfriedungen. Im Hinblick auf das Bewertungsobjekt wird im Bestand keine Wertrelevanz bezüglich der Gestaltungssatzung gesehen.

Gestaltungssatzung Nr. 8 (Meßbeuel), Teil A und B

Zum anderen liegt das Grundstück laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bad Honnef in der Gestaltungssatzung Nr. 8 (Meßbeuel), Teil A und B. Es handelt sich um die Satzung der Stadt Bad Honnef vom 19. Juni 1986 über die äußere Gestaltung von Grundstückseinfriedungen für die Bebauungspläne Nr. 8 (Meßbeuel), Teil A und B.

Im Wesentlichen enthält die Satzung Festsetzungen über die Anforderungen an die bauliche Gestaltung von Grundstückseinfriedungen. Im Hinblick auf das Bewertungsobjektes wird im Bestand keine Wertrelevanz bezüglich der Gestaltungssatzung gesehen.

Auszug aus der Gestaltungssatzung Nr. 8 (Meßbeuel), Teil A und B:



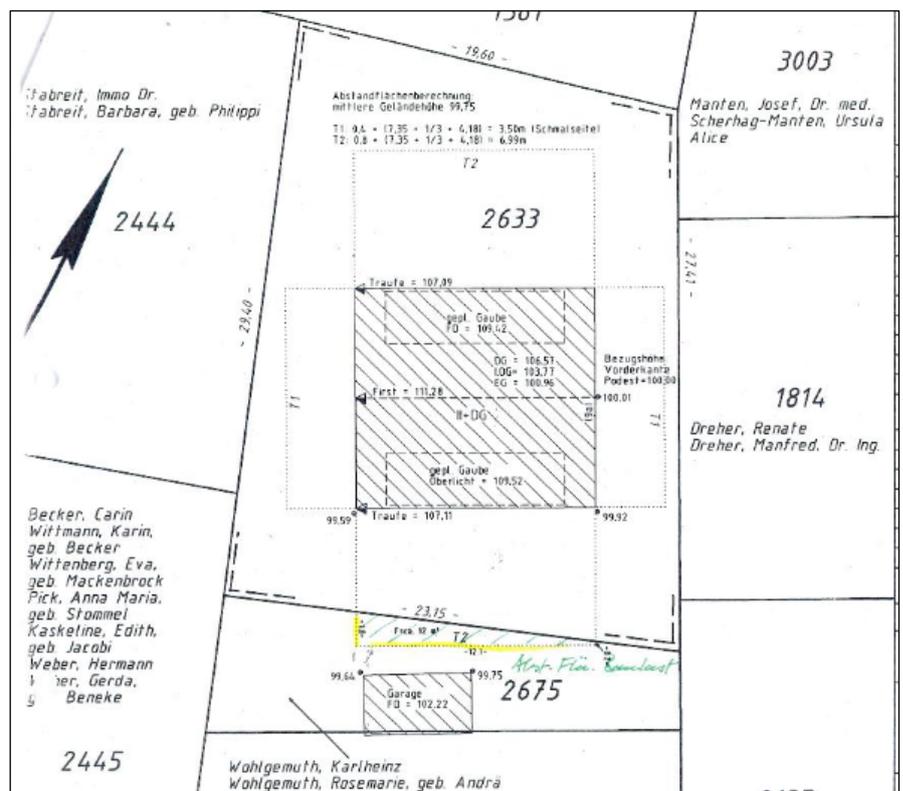
Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef ist zu Lasten des Grundstücks 53604 Bad Honnef, Meßbeuel 9a, Gemarkung Honnef, Flur 11, Flurstück 2633 eine Baulast nicht eingetragen. Zugunsten ist auf dem Grundstück 53604 Bad Honnef 9a mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Honnef, Flur 11, Flurstück 2675 folgende Baulast eingetragen:

Übernahme einer Abstandsfläche entlang der gemeinsamen Grenze in einer Tiefe von 0,20 m bis 1,80 m und in einer Breite von 12,10 m dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Baulastgrundstück geltenden Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen.

Eingetragen am 21. Juni 2001

Auszug aus dem Lageplan



Eine wesentliche Beeinträchtigung ist im baulichen Bestand nicht feststellbar; Wertrelevanz besteht demnach nicht.

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bad Honnef waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude mit der zu bewertende Wohnung vorhanden:

- Bauschein Nr. 478/1970 (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, Herstellung von Stahlbetonkonstruktionen, einer Hausentwässerung (Kanalanschluss) sowie drei PKW-Einstellplätzen) vom 02. Oktober 1970
- Bauschein Nr. 23/1971 (Ausbau des Dachgeschosses) vom 21. Januar 1971
- Rohbauabnahmeschein zu den Bauschein Nr. 478/70 und 23/71 (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) vom 07. Juli 1971
- Bauschein Nr. 82/1972 (Einbau einer Ölbeheiztem Warmwasserheizungs-Anlage sowie eines Behälters für flüssige Brennstoffe 7.000 L) vom 25. Februar 1972

- Gebrauchsabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 82/72 vom 27. März 1972
- Schlussabnahmeschein zu den Bauschein Nr. 478/70 und 23/71 (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) vom 17. April 1972
- Bauschein Nr. 234/1975 (Änderung Kellergeschoss) vom 31. Juli 1975
- Schlussabnahmeschein zum Bauschein Nr. 234/75 (Änderung im Kellergeschoss) vom 12. Januar 1976
- Baugenehmigung Nr. B 13/1994 (Nutzungsänderung: Räume im Kellergeschoss) vom 20. Januar 1994
- Baugenehmigung zum Bauschein Nr. B 00124/2001/VG (Errichtung von zwei Dachgauben) vom 22. Juni 2001
- Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung zum Bauschein Nr. 00124/2001/VG (Errichtung von zwei Dachgauben) vom 20. Januar 2003

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bad Honnef (Denkmalschutz, Bauordnung) besteht für den Grundbesitz Gemarkung Honnef, Flur 11, Flurstück 2633, Meßbeuel 9a, kein Denkmalschutz. Auf der Fläche ist kein Bodendenkmal bekannt/befindet sich kein vermutetes Bodendenkmal. Denkmalbereiche gibt es im Stadtgebiet von Bad Honnef nicht.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bad Honnef (Liegenschaftsverwaltung) besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Die Zuwegung ist zwar privatrechtlich gesichert (vgl. Bemerkungen zum Grundstück), nicht aber öffentlich-rechtlich. Nach fernmündlicher Angabe der Stadt Bad Honnef bestehen keine entsprechenden Zufahrtsbaulasten auf den Flurstücken Nr. 2646, 2676 und 2675. Eine diesbezügliche schriftliche Auskunft der Stadt wurde trotz Anfrage abgelehnt; angeblich besteht kein berechtigtes Interesse. Zur Sicherung der erforderlichen Leitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom und Abwasser) liegen keine Informationen vor.

Eine öffentlich-rechtliche Festsetzung einer Erschließungsfläche, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplans, besteht nicht. Unter Berücksichtigung des § 34 BauGB (vgl. Bau- und Planungsrecht) ist das Grundstück für eine bauliche Nutzung bestimmt, die Erschließung – wie voranstehend beschrieben – aber nicht gesichert. Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um den Entwicklungszustand „Rohbauland“. Es erfolgt im Gutachten ein entsprechender Bodenwertansatz. Auf die damit verbundenen Risiken mit Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird ausdrücklich verwiesen.

Beitragsrechtlicher Zustand Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef fallen für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück ist abgegolten.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist überwiegend eben (nur im östlichen Bereich leicht abfallend) und weitestgehend regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), in der Nutzung somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen (Garten) sind nord-westlich gerichtet.

Baugrund Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

Bergbau Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis ist das Bewertungsobjekt im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. ein die aktuelle und geplante Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1972
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise des Wohngebäudes**
- freistehendes Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise
 - voll unterkellert, zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem Dachgeschoss
 - Decken: vermutlich überwiegend Stahlbeton
 - Fassade: Außenputz gestrichen
 - Dach: Satteldach mit Dachziegeln, Flachdachgauben
 - Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
 - Sonstiges: Balkone, Eingangsüberdachung, Carport, überdachte Terrasse
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Innenhof)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen
 - Geräteschuppen
- Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung** Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung nicht durchgeführt werden konnte, wird von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung ausgegangen. Zudem wird von einem üblichen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 15.000 EUR berücksichtigt.
- Zubehör** Eine Innenbesichtigung der zu bewertende Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit der zu bewertenden Wohnung sind bereits über 50 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich. Es wird weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt (kein Zugang zum Gebäude). Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

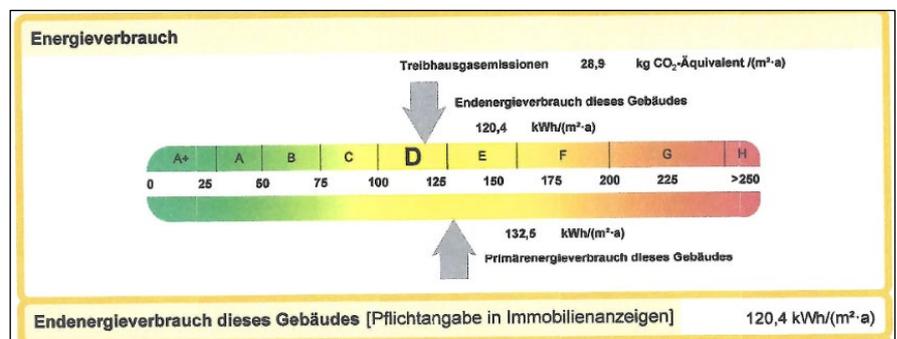
Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Pflicht besteht nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden.

Seitens der WEG-Verwaltung wurde mir für das Gebäude "Meßbeuel 9a, 53604 Bad Honnef" ein Energieausweis (Nr. NW-2023-004409006) für Wohngebäude vom 08. Februar 2023 (gültig bis zum 07. Februar 2023) gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022 zur Verfügung gestellt. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen verbrauchsabhängigen Energieausweis.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergieverbrauch von 120 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Dieser stellt sich im Vergleich zu üblichen Kenngrößen leicht unterdurchschnittlich dar. Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (als Einzelmaßnahme):

- Dämmung Kellerdecke: Dämmung in unbeheizten Räumen von unten
- Dämmung Oberste Geschossdecke: Dämmung oberseitig



Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Mieten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage des vorhandenen Grundrisses in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
EG (2 Zimmer)	Schlafzimmer	rd.	15,75 m ²
	Badezimmer	rd.	4,26 m ²
	Diele	rd.	4,23 m ²
	Abstellkammer, Garderobe	rd.	1,49 m ²
	Balkon	rd.	0,53 m ²
	Wohnzimmer	rd.	19,70 m ²
	Terrasse	rd.	3,81 m ²
	Küche	rd.	3,40 m ²
Summe		rd.	53 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit dem Höchstsatz von 25 Prozent angesetzt.
- Die Fläche der Terrasse wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit dem Höchstsatz von 50 Prozent angesetzt.
- Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht genommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabgerechte Kopien der Aufteilungspläne bzw. Pläne aus der Bauakte.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftlichen Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurden am 03. Februar 1971, 31. Juli 1975 und am 05. Juli 2007 unter dem Aktenzeichen 00228/2007//AB von der Stadt Bad Honnef ausgestellt.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf (Vergleichspreise).

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)
– Bodenwertverzinsung
= Reinertrag (Wohnung)
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Ertragswert (Wohnung)
+ Bodenwertanteil
= vorläufiger Ertragswert
± ggf. Marktanpassung
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bad Honnef konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 7,85 und 11,85 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- IVD-Preisspiegel: rd. 10,00 – 10,75 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 7,85 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 11,73 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 10,61 EUR/m²
- ImmoPortal: rd. 11,39 EUR/m²
- Engel&Völkers: rd. 11,85 EUR/m²
- Homeday: rd. 10,60 EUR/m²

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 11,00 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Dieser Ansatz berücksichtigt auch die Kellerflächen im Kellergeschoss. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Hinweis: Die Differenz zur Höhe der tatsächlichen Miete (nach fiktiver Mieterhöhung um 15 Prozent unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze) wird über einen Underrent beschrieben, der sich bei Anhalten der üblichen 3-Jahres-Periode zu rd. 3.528 EUR (Barwert) ergibt. Es erfolgt eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Rohertrag

Mit dem recherchierten Mietansatz ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete (11,00 EUR/m ² × 53 m ²)	583,00 EUR/Monat
× Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	6.996 EUR/Jahr

8.2 Bewirtschaftungskosten

- Vorbemerkung** Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
- Verwaltungskosten** Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf zu rd. 351 EUR/Jahr für die Wohnung ermittelt.
- Betriebskosten** Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
- Instandhaltungskosten** Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf zu rd. 731 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 53 m² Wohnfläche ermittelt.
- Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 140 EUR/Jahr.
- Ergebnis** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	351 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	731 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	140 EUR/Jahr
Summe	1.222 EUR/Jahr

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Zur Wahrung der Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird diese auch angenommen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1972 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit augenscheinlich kleinere Modernisierungen erfahren hat. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen. Für das Bewertungsobjekt trifft dabei am ehesten der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ (3 Modernisierungspunkte) zu. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz Für Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf mit 2,1 Prozent angegeben. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall der Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 22,092.

8.5 Bodenwertanteil

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 07. April 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bad Honnef
Ortsteil	Bad Honnef
Nummer	402021
Bodenrichtwert	760 EUR/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Petersbergstraße

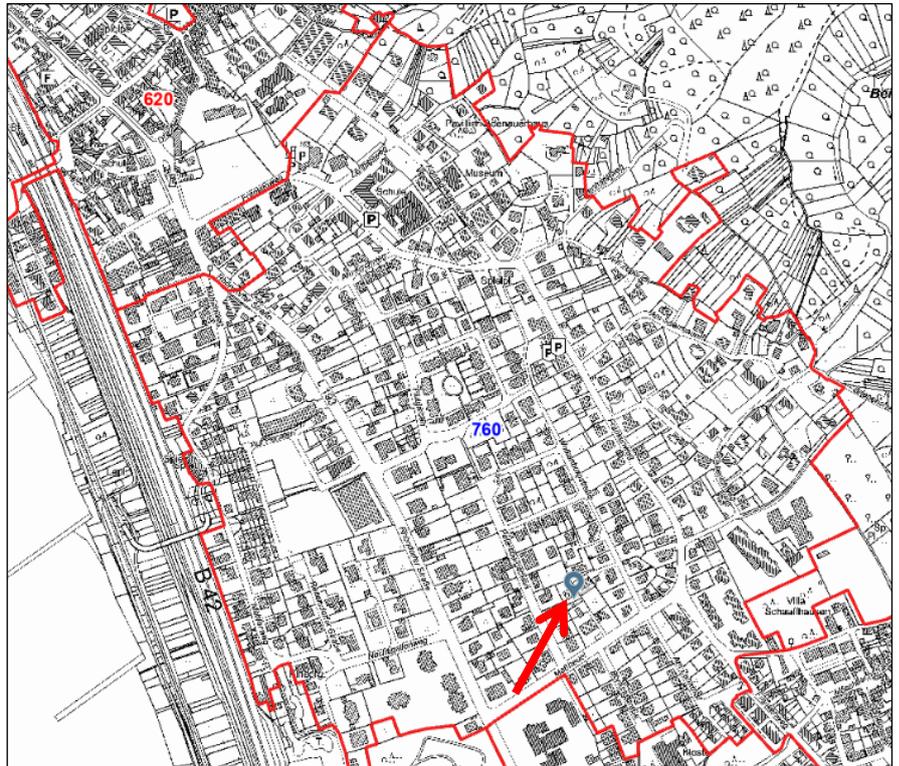
Korrektur wegen der Entwicklungszustandsstufe

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat die Klassifizierung von werdendem Bauland zum nächstliegenden, vergleichbaren Bodenrichtwert aus Kaufverträgen aus den Jahren 2021 bis 2023 ausgewertet und veröffentlicht. Für Grundstücke mit der Entwicklungszustandsstufe „Rohbauland“ wurde ein Spanne für den individuellen Wohnungsbau von min. 10 Prozent, Mittelwert 45 Prozent und max. 100 Prozent ermittelt. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer Ansatz von 45 Prozent für angemessen erachtet. Es ergibt sich im vorliegenden Fall ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 342 EUR/m² (= 760 EUR/m² × 0,45).

Bodenwertanteil

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 342 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	342 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	600 m ²
= Bodenwert (absolut)	205.200 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	146/1.000
= Bodenwertanteil (Wohnung)	29.959 EUR



8.6 Ertragswert

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne des § 7 abs. 2 ImmoWertV wird nicht für erforderlich erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die Wertminderungen aufgrund der Underrentsituation (3.528 EUR), die fehlende Instandhaltungsrücklage (3.000 EUR) sowie ein Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung (15.000 EUR) von insgesamt rd. 21.528 EUR im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	6.996 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.222 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	5.774 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	629 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	5.145 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	22,092
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	113.663 EUR
+ Bodenwertanteil	29.959 EUR
= vorläufiger Ertragswert	143.622 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	143.622 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	21.528 EUR
= Ertragswert	122.094 EUR

8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	24,5 %
Gebäudedefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	2.304 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	17,5
Brutto-Rendite (GY)	5,7 %
Netto-Rendite (NY)	4,8 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	4,5 %

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 42 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.045 EUR/m ²
Unteres Quartil	2.624 EUR/m ²
Median	2.998 EUR/m ²
Oberes Quartil	3.604 EUR/m ²
Maximum	4.672 EUR/m ²

Der vorläufige Ertragswert mit rd. 2.710 EUR/m² Wohnfläche (= 143.622 EUR ÷ 53 m²) liegt im Bereich zwischen dem unteren Quartil und dem Median der angegebenen Spanne. Unter Berücksichtigung der weiteren beschriebenen Grundstücksmerkmale wird der Ertragswert hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1, Meßbeuel 9a, 53604 Bad Honnef zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 25. Februar 2025 geschätzt auf

122.000 EUR

Abschließende Bemerkung

Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert damit unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale!

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

Rheinbach, 11. April 2025

*Internetversion des Gutachtens
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