

SEITZ

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Verkehrswertgutachten

8 K 013/23

über die bebauten Grundstücke

Logebachstraße 19, 21
53604 Bad Honnef (Brüingsberg)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage	8
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte	12
B.8	Baubeschreibung	16
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	26
C	Wertermittlung	27
C.1	Bodenwert	27
C.2	Ertragswertverfahren	29
D	Verkehrswert	43
E	Anmerkungen	48
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkarte	2 Seiten
Anl. 4	Plandarstellungen	7 Seiten
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	3 Seiten
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft über öffentliche Förderung	4 Seiten
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	11 Seiten
Anl. 9	Stellungnahme aus Bergschadens Gesichtspunkten	4 Seiten
Anl. 10	Ist-Zustandsdokumentation zu Schäden, Schätzkosten zur Instandsetzung	107 Seiten
Anl. 11	Lichtbilder zur Wertschätzung	11 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 201 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 3facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 12.09.2023 vom Amtsgericht Königswinter (Abteilung 8) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über die Grundstücke

**Logebachstraße 19, 21
53604 Bad Honnef (Brüingsberg)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 01.02.2024 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 01.02.2024 |
| › Qualitätsstichtag | 01.02.2024 |

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: *„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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Königswinter:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2023
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 11.12.2023

- » Lärmkartierung NRW als Online-Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.12.2023
 - » Beitragsbescheinigung vom 21.12.2023
 - » Auskunft gemäß WFNG vom 23.02.2024
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.01.2024
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 31.01.2024
 - » Bauakte der Stadt Bad Honnef
- › von der Bezirksregierung Arnsberg:
- » Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten vom 18.12.2023
- › Ja dfa von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Sachgebiet Schäden an Gebäuden Dipl.-Ing. Stefan Werner:
- » Ist-Zustandsdokumentation zu Schäden, Schätzkosten zur Instandsetzung vom 12.05.2024

Zunächst wurde ein Ortstermin am 18.01.2024 anberaumt; da die Mieter von dem Ortstermin seitens der Schuldnerin nicht in Kenntnis gesetzt worden waren, war ein Zutritt zu den Wohnungen nicht möglich. Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 01.02.2024 getroffenen Feststellungen.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht; so konnten die Wohnungen

- › Nr. 3 im Haus Logebachstraße 19,
- › Nr. 2 im Haus Logebachstraße 21 und
- › Nr. 6 im Haus Logebachstraße 21

nicht besichtigt werden sowie das Kellergeschoss nur in Teilbereichen. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

¹ Abrufdatum: 06.06.2024; abrufbar unter: <https://www.geoportal.nrw/?activetab=map#>

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 01.02.2024

- › für den Sondersachverständigen Herr Dipl.-Ing. Stefan Werner
- › als Mitarbeiter des Sachverständigen Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel
- › für den Sachverständigen der Unterzeichner

Vertreter der Beteiligten nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

Eine Mitwirkung der Schuldnerin erfolgte anlässlich des Ortstermins am 01.02.2024 nicht. Mit Schreiben vom 22.01.2024 wurde u.a. mitgeteilt: „Anlässlich des Ortstermins sollten die Flachdachflächen sowie alle Terrassen und Balkone zur Beurteilung des baulichen Zustandes zugänglich sein.“ Die Flachdachflächen -wie auch weitere Bereiche- konnten anlässlich des Ortstermins am 01.02.2024 nicht in Augenschein genommen werden.

Bezogen auf das Baujahr 2020 wurden erhebliche Baumängel und Bauschäden festgestellt, die atypisch sind für dieses Baualtersgruppe. Somit ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Aufgrund der bestehenden erheblichen Risiken und Unwägbarkeiten als solche, dass im Rahmen der Ist-Zustandsdokumentation des Sachverständigen Werner

- › Bauteilöffnungen nicht vorgenommen wurden,
- › ein Zutritt nicht zu allen Wohnungen innerhalb der Wohngebäude möglich war,
- › die Flachdachflächen nicht besichtigt werden konnten und
- › die Schätzkosten zu lfd. Nr. 66 (Fassadenverfärbungen Südseite Haus Logebachstraße 21) nicht bezifferbar sind, da die Thematik mikrobieller Aufwuchs nicht ursächlich erfasst werden konnte, vgl. Ist-Zustandsdokumentation zu Schäden, Schätzkosten zur Instandsetzung vom 12.05.2024 des Sachverständigen Werner,

wird bei der Ableitung des Verkehrswerts zusätzlich zum Abschlag in Höhe von **226.000,00 €** (nicht disponible Schadens- und Mängelbeseitigungskosten) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 350.000,00 €, das sind rd. 10% vom Ertragswert der baulichen Anlagen berücksichtigt, um mögliche wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen, vgl. hierzu auch Ziffer B.8.4, Seite 24ff.

Für die Ortsbesichtigung konnte ein Kontakt mit der in den Treppenhäusern ausgewiesenen Kontaktdaten des Hausmeisters der Hausverwaltung Immoservice Hausverwaltung GmbH, Sandstraße 7c in Bornheim-Waldorf nicht hergestellt werden. Das gilt gleichermaßen auch für die in dringenden Fällen im Schaukasten ausgewiesene Mobilnummer des Notdienstes.

Auf die im Treppenhaus im Schaukasten hingewiesene Notfallrufnummer meldete sich anlässlich des Ortstermins ein Mitarbeiter des Hausmeisterservice Herr XXX, der fernmündlich mitteilte, dass die von der Eigentümerin beauftragte Hausverwaltung Immoservice Hausverwaltung GmbH seit ca. 1,5 Jahren nicht mehr besteht.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von: Aegidienberg
Blatt: 5589
Amtsgericht: Königswinter

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Aegidienberg
Flur: 1
Flurstücke: 543 Verkehrsfläche,
Logebachstraße
Größe: 82 m²
544 Gebäude- und Freifläche,
Logebachstraße 19
Größe: 740 m²
559 Gebäude- und Freifläche,
Zachariasstraße 21
Größe: 996 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.07.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 12ff des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bad Honnef im Stadtbezirk Aegidienberg im Ortsteil Brüingsberg auf der Südseite der Logebachstraße. Die Logebachstraße verläuft ausgehend von der Brüingsberger Straße in westlicher Richtung zum Ortsrand. Die Logebachstraße ist zum Wertermittlungsstichtag mit Fahrbahn ohne Bürgersteig ausgebaut.

Die umliegende Bebauung wird entlang der Logebachstraße geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, überwiegend im individuellen Wohnungsbau.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nahbereich zur Bundesautobahn 3 (ca. 300 Meter Luftlinie); entsprechend besteht ein erhöhter Lärmpegel ausgehend von dem Straßenverkehrslärm auf der Bundesautobahn, vgl. hierzu Lärmkartierung im Anlagenteil des Gutachtens.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von 1,5 bis 4,5 Kilometer Entfernung erreichbar.

Kindertagesstätte und Grundschule sind in Aegidienberg in ca. 2,5 Kilometer Entfernung vorhanden; weiterführende Schulen verschiedener Bildungsrichtungen befinden sich im Umkreis von rd. sechs Kilometer Entfernung im angrenzenden Stadtgebiet der Stadt Königswinter sowie im Stadtgebiet Bad Honnef in ca. elf Kilometer Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich.

Parkmöglichkeiten sind im Umfeld nur eingeschränkt vorhanden. Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile der Stadt Bad Honnef sind über ein gut ausgebautes Straßensystem vorhanden. Der nächstgelegene Anschluss an das Bundesautobahnnetz besteht in ca. fünf Kilometer Entfernung an der Anschlussstelle Bad Honnef/Linz zur Bundesautobahn 3.

Gemäß Mietlagedaten des Rhein-Sieg-Kreises² ist die Wohnlage als einfache Wohnlage zu beurteilen.

² Abrufdatum: 06.06.2024; abrufbar unter: https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&cli-ent=core

B.3 Grundstücksgestalt

Die Bewertungsgrundstück Flurstücke 543, 544 und 559 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die insgesamt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 26,5 Meter bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 70 Metern. Das Gelände des Areals steigt vom straßenwärtigen Grundstücksteil zum rückwärtigen Grundstücksteil hin an.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke sind darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umwelt- und Naturschutz (Rhein-Sieg-Kreis) - vom 11.12.2023 sind die Bewertungsgrundstücke im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Nr. 5309/2026-0 registriert. Die zuständige Fachdienststelle führt hierzu aus: *„die von Ihnen angefragten Flurstücke befinden sich in einem Bereich mit altbergbaulichem Einfluss. Recherchen haben gezeigt, dass sich im hier und im direkten Umfeld die Grube ‚Anrep-Zachäus‘ mit zahlreichen Stollen befunden hat. Die angefragten Flurstücke 543, 544 u. 559 wurden daraufhin als Altstandort mit der Nr. 5309/2026-0 im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registriert.*

Aufgrund des anfänglichen Altlastverdachts im Hinblick auf den Altbergbau, wurden in Zusammenhang mit einer geplanten Wohnbebauung im Jahr 2015 orientierende Untersuchungen auf den angefragten Objektflurstücken 544 u. 559 durchgeführt (Gutachten GBU-Geologie Baugrund & Umweltconsult oHG) und die Altstandortteil-flächen 5309/2026-4 + 5 gebildet (siehe Lageplan). Die Ergebnisse der Feststoffanalysen zeigten keine Prüfwertüberschreitungen nach Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete und auch für die sensibelste Nutzung als Kinderspielflächen.

*Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte der Altlastverdacht ausgeräumt werden. Die Teilflächen haben nach den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung einen rein **nachrichtlichen** Flächenstatus im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erhalten.“*

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Die Wertermittlung wird ohne Berücksichtigung der möglichen Nachteile durch Altlasten vorgenommen. Generell kann aber für den hier vorliegenden Teilmarkt festgestellt werden, dass sich Kaufpreise für vergleichbare Objekte in Kategorien entwickeln, bei denen sich eine vergleichbare Problematik nur bedingt im Kaufpreis auswirkt.

Die Notwendigkeit zur Einholung eines orientierenden Bodengutachtens wird somit nicht gesehen.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Die Einzelgrundstücke der Gemarkung Aegidienberg, Flur 1, Flurstücke 543, 544 und 559 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Die Flurstücke 544 und 559 sind jeweils mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus bebaut, jeweils bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem Staffelgeschoss. Die Wohngebäude und die dazwischen liegende Grundstücksfreifläche werden unterfahren von einer Tiefgarage.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung gemäß Lageplan zum Bauantrag:

GRZ = ca. 0,3 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,8 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Übersichtplan³ der Stadt Bad Honnef liegen die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 34, der seit dem 11.05.1977 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich sind:

Art der baulichen Nutzung:	WR
Geschosszahl:	II
Bauweise:	offen
GRZ:	0,4
GFZ:	0,8
Dachneigung:	0° bis 28°

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Die Bewertungsgrundstück Flurstücke 543, 544 und 559 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die in Örtlichkeit von der öffentlichen Erschließungsanlage „Logebachstraße“ erschlossen wird.

Die zuständige Fachdienststelle – Kämmerei (Stadt Bad Honnef) – führt mit Schreiben vom 21.12.2023 aus:

„Grundstück Logebachstraße 19: Das Grundstück wird über die Logebachstraße erschlossen. Nach unserer Recherche ist die Logebachstraße (sehr wahrscheinlich) in diesem Bereich noch nicht erstmalig hergestellt, d.h. im Falle eines Ausbaus werden Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben.

Grundstück Logebachstraße 21: Dieses Grundstück wird über eine private Zufahrt (Flurst. 543) ebenfalls über die Logebachstraße erschlossen; Ausbauzustand siehe zuvor. Für das Grundstück wird sich voraussichtlich mittelfristig auch eine weitere Zufahrtmöglichkeit über die Zachariasstraße ergeben. Die derzeit noch private Zuwegung über das Flurstück 560 soll – so die Auskunft des zuständigen Fachdienstes – im Wege eines Erschließungsvertrages erstmalig hergestellt und später in das Eigentum der Stadt Bad Honnef übergehen.

Die Zachariasstraße ist auch noch nicht erstmalig hergestellt, d.h. bei einem Ausbau fallen auch hier Erschließungsbeiträge nach dem BauGB an.

Nach meinem derzeitigen Kenntnisstand ist mittelfristig kein Ausbau der Logebach- und der Zachariasstraße in Planung.“

Im Rahmen der Wertschätzung wird kein Minderungsbetrag für die Erschließungsbeitragspflicht des Bewertungsgrundstücks in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt, da nicht bekannt ist, ob und wann

³ Abrufdatum: 05.06.2024; abrufbar unter: https://meinbadhonnef.de/wp-content/uploads/2023/01/BP_Uebersicht_Berglage_Homepage_20230103.pdf

die Beitragspflicht letztendlich entsteht. An dieser Stelle bestehen entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken, die die Bietinteressenten bei der Gebotsabgabe selbst zu kalkulieren haben.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

Ifd. Nr. 1 (zu Lasten der Grundstücke Flurstücke 543 und 544)

Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht für eine Abwasseranlage) zugunsten der jeweiligen Eigentümer des vereinigten Grundstücks Aegidienberg Flur 1 Flurstücke 415, 416, 417 und 418. Im Übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. November 1991 eingetragen am 27. April 1992 in Blatt 3516 und über Blatt 372 mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 30.12.2016.

Ifd. Nr. 2 (zu Lasten des Grundstücks Flurstück 543)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungs- und Leitungsrecht) für Telekom Deutschland GmbH mit Sitz in Bonn. Bezug: Bewilligung vom 17.04.2015 (UR-Nr. 442/2015 P, Notar Dr. Hanns-Jakob Pützer, Bonn) eingetragen am 05.06.2015 in Blatt 372 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 30.12.2016. Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3.

Ifd. Nr. 3 (zu Lasten des Grundstücks Flurstück 543)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Bad Honnef AG, Bad Honnef, -Amtsgericht Siegburg, HRB 6640 -. Bezug: Bewilligung vom 17.04.2015 (UR-Nr. 442/2015 P, Notar Dr. Hanns-Jakob Pützer, Bonn) eingetragen am 05.06.2015 in Blatt 372 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 30.12.2016. Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2.

Ifd. Nrn. 4 und 5

gelöscht

Ifd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königswinter, 008 K 013/23). Ingetragen am 27.07.2023.

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II/1 bis 3 ermittelt. Im Bedarfsfall erfolgt auf Weisung des Vollstreckungsgerichts diesbezüglich eine Nachbewertung.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/6 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Die zuständige Fachdienststelle - Liegenschaftsverwaltung (Stadt Bad Honnef) – führt mit Schreiben vom 23.02.2024 aus: *„Die Dauer der Wohnungsbindung beträgt gemäß Förderzusage des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.09.2017 – 25 Jahre. Der Zeitraum der Wohnungsbindung beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Aufgrund der im Februar 2020 festgestellten Bezugsfertigkeit besteht die Bindung demnach bis März 2045.*

Gemäß § 23 Absatz 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) gilt die Zweckbindung bei einer Zwangsversteigerung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende (hier 03/2045), längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Da mir die notwendige Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investors zur Bestimmung der Kostenmiete nicht vorliegt, kann ich hierzu leider keine Auskunft geben. Lediglich die Angaben der aktuell zu zahlenden Mieten habe ich im September vergangenen Jahres durch die Mieter erhalten. Diese liegt zurzeit bei allen Wohnungen bei monatlich 6,01 €/m², laut Mietvertrag sind die Mieten gestaffelt und werden jährlich um 1,5% erhöht.

Sofern Stellplätze angemietet wurden, zahlen die Mieter dafür 40,00 € monatlich. Weitere Informationen liegen mir nicht vor.

Sollten Sie Auskünfte zu den Darlehensverträgen benötigen, können Sie diese gegebenenfalls bei der NRW.Bank als Fördermittelgeber anfragen.“

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnung (Stadt Bad Honnef) vom 10.01.2024 sind zu Lasten der Bewertungsgrundstücke Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Honnef eingetragen. Es handelt sich um ein Geh- und Fahrrecht (Baulastenblatt II/874) zu Lasten des Grundstücks Flurstück 543 und zu Gunsten des Grundstücks Flurstück 559 sowie eine Vereinigungsbaulast zu Lasten der Grundstücke Flurstücke 543, 544 und 559 (Baulastenblatt Nr. II/889), durch die kein wertrelevanter Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts besteht. Es wird verwiesen auf die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis im Anlagenteil des Gutachtens.

Bergschadensgefährdung

Die zuständige Fachdienststelle der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW) führt mit Schreiben vom 18.12.2023 für die Bewertungsgrundstücke aus: *„das oben angegebene Grundstück liegt*

über mehreren auf verschiedene Erze verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern, deren letzte Eigentümerinnen soweit hier bekannt, nicht mehr erreichbar sind.

Auf den hier vorliegenden Grubenbildern der ehemaligen Zeche „Anrep-Zachäus“ (Betrieb 1860 bis 1908) ist westlich des Grundstücks ein Erzgang in Nord-Süd-Richtung verzeichnet. Dieser Erzgang fällt nach Osten ein. Entlang des Erzgangs wurde ab den 1860er Jahren ca. 30 m westlich des Grundstücks in nördlicher Richtung ein Stollen aufgefahren. Quer (von Westen nach Osten) dazu verläuft, mittig unter dem Flurstück 559, der Arnold Erbstollen. Die Stollensohlen näherten sich der Grundstücksoberfläche bis auf ca. 35 m bis 40 m. Im Bereich des Grundstücks wurde nach den zeichnerischen Darstellungen die oben genannte Erzlagerstätte aus dem westlichen Stollen heraus durch zwei in östlicher Richtung vorgetriebene Querschläge angefahren. Ein Abbau der Lagerstätte unterhalb des Grundstücks ist auf den hier vorhandenen Grubenbildern nicht verzeichnet. Auf Grund der Lagerstättenverhältnisse und bergbaulichen Hinweise kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im westlichen Bereich des Grundstücks tages- und oberflächennaher Abbau betrieben worden ist.

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären weitere Untersuchungen erforderlich.

Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- › Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).*
- › Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.“*

Nach Auswertung der Bauakte konnten Stellungnahmen zu den bergbaulichen Verhältnissen als Bestandteil der Baugenehmigung 497/16 vom 21.03.2017 nachgewiesen werden. Hierin wird u.a. ausgeführt: „Stollen sind horizontale bzw. mit geringer Neigung aufgefahrene Strecken, die über eine direkte Verbindung zu der Tagesoberfläche verfügen (Stollenmundloch). Sie dienen neben der Förderung hauptsächlich zur Entwässerung der Lagerstätte (Wasserhaltung) Auch nach Stilllegung eines Bergwerkes besitzen Entwässerungsstollen eine hohe Bedeutung in Bezug auf die hydrologischen Gegebenheiten für das bergbaulich beeinflusste Gebiet. Eine Beeinträchtigung der Entwässerungswirkung kann sich negativ auf ein größeres auswirken z.B. durch Eintritt von Schadensereignissen aufgrund von Wiederanstieg des Grundwassers, Vernässung von Oberflächenbereichen etc.

Aus der Erfahrung ist bekannt, dass der Firstausbau eines Stollens, je nach Teuflage, durch seinen fortschreitenden Verwitterungsprozess zunehmend geschwächt wird und letztlich seine schützende Wirkung für die darüber liegenden Boden- und Gesteinsschichten verliert. Als Folge hiervon werden häufig Geländeeinstürze oberhalb derartiger Stollen verzeichnet, die durch das Hereinbrechen der Hangendschichten in die offenen Hohlräume ausgelöst werden.

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 ‚Bergbau und Energie in NRW‘, Dortmund, bezüglich der ‚Sicherung von aufgegebenen und verlassenen Grubenbauen mit weniger als 20 gon Neigung‘ ist von einem Zubruchgehen eines Stollens auszugehen, wenn die Festgesteinsüberdeckung geringer als die 3-5-fache Streckenhöhe beträgt. Aus der Erfahrung mit derartigen Stollen ist eine maximale Streckenhöhe von ca. 2 m anzusetzen.

Der Arnold Erbstollen liegt etwa 42 Meter unter der Geländeoberfläche. Gemäß den im Umfeld ausgeführten Bohrungen liegt der Übergang zum Festgestein etwa 3 m unter der Geländeoberfläche. Somit weist der Arnold Erbstollen eine Festgesteinsüberdeckung von etwa 37 m auf. Aus bergschadenskundlicher ist die Überdeckung ausreichend, um die Standsicherheit der Tagesoberfläche im Einwirkungsbereich des Arnold Erbstollens zu gewährleisten.

Weitere Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten liegen für das Grundstück nicht vor (keine weiteren bergbaulichen Elemente gemäß Grubenbild). Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht risskundlicher erfasster Abbau im Bereich des Grundstückes umgegangen ist.“

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelles Gefahrenpotential durch historischen Bergbau abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Die Wertermittlung wird ohne Berücksichtigung der möglichen Nachteile durch Bergschadensgefährdung vorgenommen. Generell kann aber für den hier vorliegenden Teilmarkt festgestellt werden, dass sich Kaufpreise für vergleichbare Objekte in Kategorien entwickeln, bei denen sich eine vergleichbare Problematik nur bedingt im Kaufpreis auswirkt.

Die Notwendigkeit zur Einholung eines Gutachtens zur Untersuchung und Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes wird somit nicht gesehen.

Denkmalschutz

Bei den Häusern „Logebachstraße 19, 21“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Die Einzelgrundstücke der Gemarkung Aegidienberg, Flur 1, Flurstücke 543, 544 und 559 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Die Flurstücke 544 und 559 sind jeweils mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus bebaut, jeweils bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem Staffelgeschossabschluss. Das auf dem Flurstück 544 errichtete Mehrfamilienwohnhaus (postalische Anschrift: Logebachstraße 19) umfasst sechs Wohnungen, das auf dem Flurstück 559 errichtete Mehrfamilienwohnhaus (postalische Anschrift: Logebachstraße 21) acht Wohnungen.

Die Wohngebäude und die dazwischen liegende Grundstücksfreifläche werden unterfahren von einer Tiefgarage, die mit beiden Wohngebäuden über jeweils eine Tiefgaragenschleuse verbunden ist, vgl. Grundrissanordnung im Anlagenteil des Gutachtens. Die Tiefgarage umfasst gemäß der genehmigten Planunterlagen neun Tiefgaragenstellplätze für Pkw und 17 Fahrradstellplätze.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Bauschein 00497/2016/VG für die „*Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern als Sozialwohnungen mit 6 bzw. 8 Wohneinheiten*“ vom 22.03.2017
 - » Bescheinigung zur Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung vom 04.03.2020
- › Abgeschlossenheitsbescheinigung 00206/2022/AB vom 05.08.2022

Gemäß Aktennotiz wurde die Bescheinigung zu Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus am 04.12.2019 erteilt; die Bescheinigung selbst konnte nicht nachgewiesen werden.

Baujahr um 2020

B.8.1 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung**B.8.1.1 Aufteilung****Haus Logebachstraße 19***Kellergeschoss⁴*

Kellerabstellräume, Hausanschlussraum, Haustechnikraum, Kellerflure

Erdgeschoss

zwei Wohnungen

1. Obergeschoss

zwei Wohnungen

2. Obergeschoss

zwei Wohnungen

Haus Logebachstraße 21*Kellergeschoss⁴*

Kellerabstellräume, Haustechnikraum, Kellerflure

Erdgeschoss

drei Wohnungen

1. Obergeschoss

drei Wohnungen

2. Obergeschoss

zwei Wohnungen

⁴ Das Gebäude wird teilweise von der gemeinsamen Tiefgarage unterfahren, vgl. Grundrissanordnung im Anlagenteil des Gutachtens

B.8.1.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

Kontrollmaße in der Örtlichkeit ergaben für Wertermittlungszwecke ausreichende Übereinstimmung zwischen Örtlichkeit⁵ und den Wohnflächen gemäß vorliegender Wohnflächenaufstellung zum Bauantrag. Es sind jedoch teils die Balkone und Dachterrassen nachträglich in der genehmigten Form auszubauen bzw. abzugrenzen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Dachterrassen nicht vollumfänglich in Augenschein genommen werden konnten, hier beispielsweise Wohnung Logebachstraße 19, Wohnung 6 aufgrund von Vermüllungen.

Haus Logebachstraße 19

Wohnung 1 (Erdgeschoss)	79,94 m ²
Wohnung 2 (Erdgeschoss)	81,31 m ²
Wohnung 3 (Obergeschoss)	79,94 m ²
Wohnung 4 (Obergeschoss)	81,31 m ²
Wohnung 5 (Staffelgeschoss)	59,09 m ²
Wohnung 6 (Staffelgeschoss)	58,75 m ²
	<hr/>
	440,34 m ²

Haus Logebachstraße 21

Wohnung 1 (Erdgeschoss)	111,9 m ²
Wohnung 2 (Erdgeschoss)	84,49 m ²
Wohnung 3 (Erdgeschoss)	41,45 m ²
Wohnung 4 (Obergeschoss)	111,99 m ²
Wohnung 5 (Obergeschoss)	84,49 m ²
Wohnung 6 (Obergeschoss)	41,45 m ²
Wohnung 7 (Staffelgeschoss)	82,00 m ²
Wohnung 8 (Staffelgeschoss)	82,00 m ²
	<hr/>
	639,77 m ²

Wohnflächen gesamt

rd. 1.080 m²

⁵ unter Anrechnung der Grundfläche der Balkone zu ½

B.8.2 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnungen der besichtigten Wohnungen sind zweckdienlich, wobei bei den Wohnungen im Haus Logebachstraße 21, Wohnungen Nrn. 2⁶ und 5 Nachteile durch jeweils ein gefangenes Zimmer, das über den Hauptwohnraum erschlossen wird, bestehen.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Gemäß Ausweisung der Wohnflächenaufstellung zum Bauantrag handelt es sich um barrierefreie Wohnungen. Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens kann keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen, ob Barrierefreiheit vorliegt. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Es ist jedoch der Hinweis wichtig, dass der Sachverständige Werner in seiner Dokumentation auf Seite 103 folgenden Hinweis gibt: *„Die nach außen öffnenden Türen zu dem Badezimmer Haus A, WE 1. OG links hat ein lichtet Durchgangsmaß von 81 cm! Dieses Durchgangsmaß muss, in Bezug auf die an die Wohnungen gestellten Anforderungen, überprüft werden.“*

B.8.3 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton/Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk

⁶ Wohnung Nr. 2 konnte anlässlich der Ortstermine nicht besichtigt werden; die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der genehmigten Planunterlagen

Decken	<i>Decke über Kellergeschoss und Geschossdecken</i> Stahlbeton
Außenfronten	Kratzputz (monolithische Fassaden)
Dachabschlüsse	Flachdachabschlüsse mit innenliegender Entwässerung Im Rahmen der Wertschätzung kann der Zustand der Dachschichtenpakete nicht beurteilt werden. Die Flachdachflächen werden jeweils durch einen Randabschluss begrenzt.
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizungs- und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral; soweit bekannt, sind die technischen Einrichtungen der Beheizung und der Warmwasserbereitung im Kellergeschoss des Hauses „Logebachstraße 19“ installiert, im Raum, der in den genehmigten Planunterlagen mit Technikraum bezeichnet ist. Der Technikraum konnte anlässlich der Ortstermine nicht besichtigt werden, so dass die Beschaffenheit der technischen Einrichtungen nicht beurteilt werden kann.
Treppenhäuser Logebachstraße 19 und 21	
Kellertreppe und Geschosstreppen	<i>Treppenläufe</i> Stahlbeton <i>Stoß- und Auftritte</i> Natursteinplattenbelag aus Granit <i>Treppengeländer</i> Edelstahlgeländerkonstruktion
Wandflächen und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen Die malermäßigen Arbeiten innerhalb der Treppenhäuser sind nicht abgeschlossen.

Türen *Hauseingangstüranlagen*
Kunststoffrahmentüren, Verglasung mit Dreifachverglasung

Wohnungsabschlusstüren
helle kunststoffbeschichtete Türblätter in Futter und Bekleidungen

Abschlusstüren Kellergeschoss zum Treppenraum
doppelwandige Stahlblechtüren

Fenster Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

gebäudetechnische Einrichtungen *Aufzüge*
Personenselbstfahreraufzüge mit vier Haltestellen
Baujahr 2018
Tragkraft 630 kg oder acht Personen

dominierende Ausstattungsmerkmale der Wohnungen

hier beispielhaft Logebachstraße 19, Wohnung 1 (Erdgeschoss)

Oberböden Laminat
offener Küchenbereich (angebunden an den Hauptwohnraum)
keramische Bodenfliesen

Wand- und Deckenbehandlungen *Wandflächen und Deckenuntersichten*
tapeziert
Küche
installationswandseitig keramischer Fliesenspiegel

sanitäre Einrichtungen *Bad/WC*
Einbauwanne, Dusche mit bodengleichem Duschstand,
Waschtisch mit Einhandmischer, Hängeklosettkörper mit
Wandeinbauspülkasten

	Wandfliesen in raumhoher Ausführung
	mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitäröbekte, vgl. Lichtbilder 16 und 17
Türen	helle kunststoffbeschichtete Türblätter in Futter und Bekleidungen
Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
gebäudetechnische Einrichtungen	<p><i>Elektroinstallationen</i> Elektroinstallationen entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objekts.</p> <p><i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen zentral; für die Wärmeabgabe ist eine Fußbodenheizung installiert.</p>

Die besichtigten Wohnungen innerhalb der Wohnhäuser Logebachstraße 19 und 21 sind hinsichtlich der Ausstattung in etwa vergleichbar mit der besichtigten Wohnung im Haus Logebachstraße 19 (Wohnung 1 im Erdgeschoss). Abweichende Ausstattungsmerkmale weisen die Bäder auf. Teilweise sind Bäder mit Einbauwannen zusätzlich mit Duschen mit bodengleichem Duschstand, teilweise sind die Bäder nur als Duschbäder mit bodengleichem Duschstand ohne Einbauwanne ausgestattet.

Tiefgarage

Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist zwischen den Häusern Logebachstraße 19 und 21 angeordnet. Das Lichtbild 8 zeigt den Zufahrtsbereich zur Tiefgarage.

Konstruktion	Stahlbetonkonstruktion
	Es bestehen Tiefgaragenschleusen mit Anbindung an die Treppenhäuser der Wohngebäude Logebachstraße 19 und 21

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die teils mit Betonpflaster, teils mit zementgebundenen Platten ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › die Differenzstufenanlagen
- › die Stützwandeinrichtungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.4 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt.

Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Anlässlich des abschließenden Ortstermins am 01.02.2024 (Wertermittlungsstichtag) erfolgte durch den Sachverständigen Stefan Werner⁷ eine Ist-Zustandsdokumentation zu Mängeln und Schäden sowie die Ermittlung der Schätzkosten zur Instandsetzung; die Dokumentation ist dem Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen. Es sei darauf hingewiesen, dass die durch den Sachverständigen Stefan Werner erstellte Ist-Zustandsdokumentation kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten ersetzt. Die durch den Sachverständigen Stefan Werner erstellte Ist-Zustandsdokumentation erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden hierbei lediglich auffällige Schäden im Rahmen einer Begehung dokumentiert (ohne Bauteilöffnungen).

Der Sachverständige Werner führt in seiner Ist-Zustandsdokumentation zu Schäden, Schätzkosten zur Instandsetzung vom 12.05.2024 aus:

„Hinweise zur Zugänglichkeit

- › *Das Hauptdach konnte nicht begangen werden. Es wird empfohlen dies nachzuholen!*
- › *Der Heizraum war nicht zugänglich.*
- › *Die Flachdächer der Hauptdächer beider Gebäude konnten nicht besichtigt werden,*
- › *Nicht alle Wohneinheiten waren zugänglich.*

[...]

⁷ von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Sachgebiet Schäden an Gebäuden

Die dokumentierten Feststellungen gelten sinngemäß für sämtliche Bereiche des Objekts. Mängel wurden exemplarisch dokumentiert und gelten für die übrigen Bereiche, sofern diese ebenfalls mangelhaft sind.

Die Ortsbesichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme. Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt, für die Vollständigkeit wird daher keine Haftung übernommen. Die Bereiche Technische Gebäudeausrüstung und vorbeugender Brandschutz werden nicht beurteilt. Hierzu sollten Sonderfachleute hinzugezogen werden.

[...]

Die vom Unterzeichner angefertigte Ist-Zustandsdokumentation dient zur Ist-Zustands-Feststellung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung. Eine Instandsetzungsberatung ist nicht Inhalt meines Auftrages. Die genannten Maßnahmen zur Mängelbeseitigung dienen lediglich der Ermittlung der Schätzkosten und ersetzen nicht die Instandsetzungsplanungen.“

Die Ist-Zustandsdokumentation zu Schäden, Schätzkosten zur Instandsetzung vom 12.05.2024 des Sachverständigen Werner ist dem Anlagenteils des Gutachtens in Fotokopie beigelegt. Durch den Sachverständigen Werner wurden Schätzkosten in Höhe von **226.055,06 €** (einschließlich Umsatzsteuer) ermittelt.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden (nicht disponible Schadens- und Mängelbeseitigungskosten) wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Ausführungen des Sachverständigen Werner auf der Grundlage der Schätzkosten zur Mängel-/Schadensbeseitigung frei geschätzt auf 226.000,00 €.

Bezogen auf das Baujahr 2020 wurden erhebliche Baumängel und Bauschäden festgestellt, die atypisch sind für dieses Baualtergruppe. Somit ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Aufgrund der bestehenden erheblichen Risiken und Unwägbarkeiten als solche, dass im Rahmen der Ist-Zustandsdokumentation des Sachverständigen Werner

- › Bauteilöffnungen nicht vorgenommen wurden,
- › ein Zutritt nicht zu allen Wohnungen innerhalb der Wohngebäude möglich war,
- › die Flachdachflächen nicht besichtigt werden konnten und
- › die Schätzkosten zu lfd. Nr. 66 (Fassadenverfärbungen Südseite Haus Logebachstraße 21) nicht bezifferbar sind, da die Thematik mikrobieller Aufwuchs nicht ursächlich erfasst werden konnte, vgl. Ist-Zustandsdokumentation zu Schäden, Schätzkosten zur Instandsetzung vom 12.05.2024 des Sachverständigen Werner,

wird bei der Ableitung des Verkehrswerts zusätzlich zum Abschlag in Höhe von **226.000,00 €** (nicht disponible Schadens- und Mängelbeseitigungskosten) ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 350.000,00 €, das sind rd. 10% vom Ertragswert der baulichen Anlagen berücksichtigt, um mögliche wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz⁸ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Die zuständige Fachdienststelle der Stadt Bad Honnef (Liegenschaftsverwaltung) teilt hinsichtlich der Mieten mit Schreiben vom 23.02.2024 mit:

„Da mir die notwendige Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investors zur Bestimmung der Kostenmiete nicht vorliegt, kann ich hierzu leider keine Auskunft geben. Lediglich die Angaben der aktuell zu zahlenden Mieten habe ich im September vergangenen Jahres durch die Mieter erhalten. Diese liegt zurzeit bei allen Wohnungen bei monatlich 6,01 €/m², laut Mietvertrag sind die Mieten gestaffelt und werden jährlich um 1,5% erhöht. Sofern Stellplätze angemietet wurden, zahlen die Mieter dafür 40,00 € monatlich. Weitere Informationen liegen mir nicht vor.“

⁸ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichsverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 402004 der Stadt Bad Honnef, Ortsteil Brüningsberg. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

240,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	I-II
Fläche:	500-700 m ²
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	Ringstraße

C.1.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

C.1.4 Rechengang

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt, wird nur der Bodenrichtwert Nr. 402004 ausgewiesen als Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau. Ein Bodenrichtwert für den Geschosswohnungsbau wird für diesen Bereich nicht veröffentlicht.

Die Bebauung im Nahbereichsumfeld wird geprägt durch freistehende Wohngebäude, die überwiegend dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen sind. Für den Sachverständigen bestehen keine Bedenken, den Bodenrichtwert für den individuellen Wohnungsbau für die Wertermittlung heranzuziehen, auch wenn die Teilmärkte individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau nicht vergleichbar sind.

Aus sachverständiger Sicht ist eine Anpassung auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße nicht objektivierbar.

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücke Flurstücke 543, 544 und 559	1.818 m ² x 240,00 €/m ²	436.320,00 €
---	--	--------------

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u>	rd. 436.000,00 €
--	-------------------------

erschließungsbeitragsfrei

Im Rahmen der nachstehenden Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, dass der Bodenwert nur marginal das Ertragswertergebnis beeinflusst und hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes entscheidungsirrelevant ist:

Bodenwert	Ertragswert der Grundstücke
400.000,00 €	3.205.000,00 €
435.000,00 €	3.209.000,00 €
475.000,00 €	3.214.000,00 €

C.2 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

› Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

› Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

› Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

› Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.2.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätzen und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 70 Jahre gemäß der „Anlage 1: Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“ des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätze der AGVGA, Stand: 21.06.2016
- › Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 - 70 Jahre

C.2.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wurden zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten angehalten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden.

Im vorliegenden Fall liegt nach Auskunft der zuständige Fachdienststelle - Liegenschaftsverwaltung (Stadt Bad Honnef) eine öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW vor, so dass die tatsächlich gezahlten Mieten nicht mit den marktüblich erzielbaren Mieten übereinstimmen, vgl. hierzu auch Ziffer C.2.6, Seite 37 des

Gutachtens.

Ein Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Bad Honnef liegt nicht vor.

Für die Vergleichsbetrachtung wird daher zur Orientierung der Marktüblichkeit der aktuelle Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen (IVD) herangezogen.

Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen

Herausgeber: Immobilienverband Deutschland IVD, Stand Januar 2024

Merkmale Wohnungsmieten⁹ (Bestand/Neubau)
(3 Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² Wohnfläche)
Mittlerer/Guter Wohnwert¹⁰

	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert
Bad Honnef (Bestand)	10,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Bad Honnef (Neubau)	12,50 €/m ²	13,50 €/m ²

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde.

Aus sachverständiger Sicht wird aufgrund der Wohnlage, des Baujahrs des Objekts, der Ausstattung und der Beschaffenheit des Objekts sowie der Größe der Wohnungen der marktübliche Mietertrag (Nettokaltmiete) geschätzt auf

Ø 11,00 €/m² Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten sind als wohnungsergänzende Einrichtungen die Abstellräume in den Kellergeschossen.

⁹ Im Preisspiegel wird hierzu ausgeführt: „Die Preise sind Schwerpunktpreise – keine Mittelwerte. Dies bedeutet: Liegt beispielsweise die Spanne für Wohnungsmieten zwischen 3,50 und 5,50 Euro pro Quadratmeter, so würde als Mittelwert 4,50 angegeben werden. Der Schwerpunktpreis dagegen, also der Betrag, zu dem die meisten Wohnungen vermietet werden, könnte ebenso gut bei vier beziehungsweise fünf Euro liegen (oder jedem anderen Wert innerhalb der angegebenen Spanne).“

¹⁰ Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischter Wohnlage mit normaler Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage

Für die Tiefgaragenstellplätze ist ein Mietansatz (netto) in Höhe von 40,00 €/Stellplatz in Ansatz gebracht. Die Fahrradstellplätze und die straßenwärtige Stellplatzfläche werden ebenfalls als ergänzende Einrichtungen gewertet.

Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Hinweis: Hinsichtlich der tatsächlich gezahlten Mieten wird verwiesen zu Ziffer B.9, Seite 26.

C.2.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2024 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024):

Mehrfamilienhäuser	2,4 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	± 0,4 % Standardabweichung
Mehrfamilienhäuser	2,4 %
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	± 0,4 % Standardabweichung

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Gemeinden, Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Gemeinden, Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Bei dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ermittelten Liegenschaftszins handelt es sich um einen durchschnittlichen Liegenschaftszins. Insbesondere Abweichungen in Größe und Lage beeinflussen den Liegenschaftszins.

Folgende Tendenzen wurden nachgewiesen:

Merkmal	Abweichungen vom Durchschnittswert	Liegenschaftzinssatz
Lage	besser	fällt
Bodenrichtwert	schlechter	steigt
Größe	größer	steigt
Objektvolumen	kleiner	fällt

Gemäß Mietlagedaten des Rhein-Sieg-Kreises¹¹ ist die Wohnlage als einfache Wohnlage zu beurteilen. Das Objektvolumen mit zwei Wohngebäuden und einer Gesamtwohnfläche von 1.080 m² zzgl. Tiefgarage ist überdurchschnittlich.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage und der Dimensionierung des Objektes ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftzinssatz von

2,75%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.2.2, Seite 31). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftzinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zu-/Abschläge sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

¹¹ Abrufdatum: 06.06.2024; abrufbar unter: https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&cli-ent=core

C.2.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.2.2, Seite 31). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

<i>Verwaltungskosten</i>	
pauschal, aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt	5.250,00 €
<i>Mietausfallwagnis</i>	
ca. 2% des Jahresrohertrages ¹²	
= 146.880,00 € x 0,02 =	2.937,60 €
<i>Instandhaltungskosten</i>	
13,50 €/m ² Wohnfläche	
1.080 m ² x 13,50 €/m ²	14.580,00 €
90,00 €/Stellplatz (Tiefgarage)	
9 Stellplätze x 90,00 €/Stellplatz	810,00 €
	23.577,60 €

<i>Bewirtschaftungskosten</i>	
23.577,60 € / 146.880,00 € x 100 = 16,05% =	rd. 16%

¹² Jahresrohertrag Ziffer C.2.7, Seite 41

C.2.6 Barwert der Mindereinnahmen („Under-Rent“)

Die zuständige Fachdienststelle - Liegenschaftsverwaltung (Stadt Bad Honnef) – führt mit Schreiben vom 23.02.2024 aus: *„Die Dauer der Wohnungsbindung beträgt gemäß Förderzusage des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.09.2017 – 25 Jahre. Der Zeitraum der Wohnungsbindung beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die Bezugsfertigkeit aller Wohnungen des Gebäudes folgt. Aufgrund der im Februar 2020 festgestellten Bezugsfertigkeit besteht die Bindung demnach bis März 2045.*

Gemäß § 23 Absatz 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) gilt die Zweckbindung bei einer Zwangsversteigerung bis zu dem im Bewilligungsbescheid oder dem in der Förderzusage bestimmten Ende (hier 03/2045), längstens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr fort, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die aufgrund der Förderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Da mir die notwendige Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investors zur Bestimmung der Kostenmiete nicht vorliegt, kann ich hierzu leider keine Auskunft geben. Lediglich die Angaben der aktuell zu zahlenden Mieten habe ich im September vergangenen Jahres durch die Mieter erhalten. Diese liegt zurzeit bei allen Wohnungen bei monatlich 6,01 €/m², laut Mietvertrag sind die Mieten gestaffelt und werden jährlich um 1,5% erhöht.

Sofern Stellplätze angemietet wurden, zahlen die Mieter dafür 40,00 € monatlich. Weitere Informationen liegen mir nicht vor.

Sollten Sie Auskünfte zu den Darlehensverträgen benötigen, können Sie diese gegebenenfalls bei der NRW.Bank als Fördermittelgeber anfragen.“

Wie die zuständige Fachdienststelle der Stadt Bad Honnef ausführt, gilt das Objekt bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen (§ 23 Abs. 1, WFNG).

Erlöschen die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte nicht mit Zuschlag, so gelten die Wohnungen bis zu dem sich aus § 22 WFNG ergebenden Zeitpunkt als öffentlich gefördert.

Im vorliegenden Fall wird für die Wertermittlung unterstellt, dass im Rahmen der Zwangsversteigerung die Grundpfandrechte erlöschen, so dass die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ nach Ablauf des dritten Kalenderjahrs nach Zuschlag - hier unterstellt Zuschlag in 2024 - am **31.12.2027** - endet. Das Gutachten steht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ mit Zuschlag in der Zwangsversteigerung nicht erlöscht.

Durch den Sachverständigen kann nicht beurteilt werden, ob die zum Wertermittlungsstichtag gezahlte Miete

in Höhe von 6,01 €/m² der preisrechtlich zulässigen Miete entspricht, da die zuständige Fachdienststelle der Stadt Bad Honnef hierzu keine Angabe tätigen kann. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung konnte nicht nachgewiesen werden. Es wird unterstellt, dass die zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich gezahlte Miete mit 6,01 €/m² bzw. rd. 6,00 €/m² der preisrechtlich zulässigen Miete entspricht, die nachstehend in die Berechnung des Barwerts der Mindereinnahmen (Under-Rent) eingeführt wird.

Nach dem Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ am 31.12.2027 ist die Kappungsgrenze zu beachten. Seit dem 01.06.2014 gilt eine 15%ige Kappungsgrenze¹³ in Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung, bei der die Miete innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 15 %¹⁴ erhöht werden darf. Unter Beachtung der 15 %igen Kappungsgrenze ist bei Bestehenbleiben der derzeitigen Mietverhältnisse ein Zeitraum von rd. zwölf Jahren nach dem Endtermin der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erforderlich, um die durchschnittliche Miete in Höhe von 11,00 €/m² Wohnfläche auf das ortsübliche Niveau anzupassen.

marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (siehe auch Ziffer C.3.2, Seite 28f):

ca. 1.080 m ² Wohnfläche	
à Ø 11,00 €/m ² x 12 Monate	142.560,00 €

Im Rahmen der Wertschätzung wird unterstellt, dass die preisrechtlich zulässige Miete nach Ablauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (31.12.2027) zum 01.01.2028 um 15% auf 6,00 €/m² x 1,15 = 6,90 €/m² erhöht werden kann.

Laufzeit rd. 3 Jahre (2028 - 2030)

ca. 1.080 m ² Wohnfläche	
à 6,90 €/m ² x 12 Monate	89.424,00 €

¹³ Die derzeitige Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag 2021-2025 auf Seite 71 angekündigt, die Kappungsgrenze in angespannten Märkten auf **11 Prozent in drei Jahren** zu senken. Ein Gesetzesentwurf liegt zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vor. Entsprechende zukünftig mögliche Änderungen in der Gesetzeslage sind spekulativ und bleiben bei der finanzmathematischen Berechnung unberücksichtigt.

¹⁴ Bei der Ertragswertermittlung wird eine Kappungsgrenze von 15% berücksichtigt. Die Kappungsgrenze ist der Begriff für die Begrenzung einer Mietanpassung.

Nach Ablauf von drei Jahren kann die Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze erneut um 15% angehoben werden auf $6,90 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 7,94 \text{ €/m}^2$.

Laufzeit rd. 3 Jahre (2031 - 2033)

ca. 1.080 m² Wohnfläche
à 7,94 €/m² x 12 Monate 102.902,40 €

Nach Ablauf von wiederum drei Jahren kann die Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze erneut um 15% angehoben werden auf $7,94 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 9,13 \text{ €/m}^2$.

Laufzeit rd. 3 Jahre (2034 - 2036)

ca. 1.080 m² Wohnfläche
à 9,13 €/m² x 12 Monate 118.324,80 €

Nach Ablauf von wiederum drei Jahren kann die Miete unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze erneut um 15% angehoben werden auf $9,13 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 10,50 \text{ €/m}^2$.

Laufzeit rd. 3 Jahre (2037 - 2039)

ca. 1.080 m² Wohnfläche
à 10,50 €/m² x 12 Monate 136.080,00 €

Rahmen der Ertragswertermittlung wird unterstellt, dass erst ab 2040 die Nettokaltmiete auf die marktüblich erzielbare Miete in Höhe von $\varnothing 11,00 \text{ €/m}^2$ erhöht werden kann.

Es sind somit folgende Mindermieteinnahmen für die einzelnen Zeiträume zu berücksichtigen:

Mindermieteinnahmen/Jahr

1.	Laufzeit rd. 4 Jahre 2024 bis 2027:	142.560,00 € - 77.760,00 € =	64.800,00 €
2.	Laufzeit 3 Jahre 2028 bis 2030:	142.560,00 € - 89.424,00 € =	53.136,00 €
3.	Laufzeit 3 Jahre 2031 bis 2033:	142.560,00 € - 102.902,40 € =	39.657,60 €
4.	Laufzeit 3 Jahre 2034 bis 2036:	142.560,00 € - 118.324,80 € =	24.235,20 €
5.	Laufzeit 3 Jahre 2037 bis 2039:	142.560,00 € - 136.080,00 € =	6.480,00 €

Hiernach ermittelt sich der Barwert der Ertragsminderung wie folgt:

1.	Laufzeit rd. 4 Jahre (2024 bis 2027):	$64.800,00 \text{ €} \times 3,739^{15} =$	242.287,20 €
2.	Laufzeit 3 Jahre (2028 bis 2030):	$53.136,00 \text{ €} \times 2,842^{16} \times 0,897^{17} =$	135.458,22 €
3.	Laufzeit 3 Jahre (2031 bis 2033):	$39.657,60 \text{ €} \times 2,842 \times 0,827^{18} =$	93.208,61 €
4.	Laufzeit 3 Jahre (2034 bis 2036):	$24.235,20 \text{ €} \times 2,842 \times 0,762^{19} =$	52.483,85 €
5.	Laufzeit 3 Jahre (2037 bis 2039):	$6.480,00 \text{ €} \times 2,842 \times 0,703^{20} =$	12.946,56 €

Barwert der Ertragsminderung	536.384,44 €
------------------------------	--------------

<u>Barwert der Ertragsminderung</u>	rd. 536.000,00 €
--	-------------------------

¹⁵ Barwertfaktor, Liegenschaftszinssatz 2,75%, Laufzeit 4 Jahre

¹⁶ Barwertfaktor, Liegenschaftszinssatz 2,75%, Laufzeit 3 Jahre

¹⁷ Abzinsungsfaktor, Liegenschaftszinssatz 2,75%, Laufzeit 4 Jahre

¹⁸ Abzinsungsfaktor, Liegenschaftszinssatz 2,75%, Laufzeit 7 Jahre

¹⁹ Abzinsungsfaktor, Liegenschaftszinssatz 2,75%, Laufzeit 10 Jahre

²⁰ Abzinsungsfaktor, Liegenschaftszinssatz 2,75%, Laufzeit 13 Jahre

C.2.7 Rechengang

1.080 m ² Wohnflächen à 11,00 €/m ²	11.880,00 €
9 Stellplätze (Tiefgarage) à 40,00 €	360,00 €
	<hr/> 12.240,00 €
jährlicher Rohertrag	146.880,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 16% von 146.880,00 €	<hr/> 23.500,80 €
	123.379,20 €
jährlicher Reinertrag	123.379,20 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 2,75% von 436.000,00 €	<hr/> 11.990,00 €
	111.389,20 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	111.389,20 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,75% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 76 Jahren ²¹ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 31,74.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 111.389,20 € x 31,74	<hr/> 3.535.493,21 €
	rd. 3.535.000,00 €
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<hr/> 436.000,00 €
	3.971.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:</u>	<hr/> 3.971.000,00 €

²¹ Baujahr:
übliche Gesamtnutzungsdauer:
Alter zum Wertermittlungsstichtag:
Restnutzungsdauer:

2020
80 Jahre
rd. 4 Jahre
rd. 76 Jahre

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert der Grundstücke:	3.971.000,00 €
--	----------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Grundstücke	rd. 3.971.000,00 €
--	--------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 24ff)	226.000,00 €
› Barwert der Mindereinnahmen (vgl. Ziffer C.2.6, Seite 37ff)	536.000,00 €
	3.209.000,00 €

Ertragswert der Grundstücke	rd. 3.209.000,00 €
------------------------------------	---------------------------

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Der Verkehrswert sollte entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten für Objekte, die überwiegend vermietet werden und als Kapitalanlage dienen, ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist schon wegen Problemen in der Bemessung der Marktanpassung relativ unsicher. Eine modellkonforme Berechnung des Sachwerts des Grundstücks ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hierzu nicht die erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser) veröffentlicht hat. Somit wurde auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

Der Ertragswert ist höher zu gewichten, da die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich ist.

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht objektivierbar.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

der Grundstücke

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Aegidienberg, Blatt 5589)

Gemarkung: Aegidienberg, Flur: 1, Flurstücke: 543, 544 und 559

postalische Anschrift

Logebachstraße 19, 21 in 53604 Bad Honnef (Brüingsberg)

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024

auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes

unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages in Höhe von

10% des Ertragswertes der baulichen Anlagen (somit rd. 350.000,00 €), vgl. Ziffer B.8.4, Seite 24ff,
auf

2.860.000,00 €

(in Worten: zwei Millionen achthundertsechzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 14.06.2024

Die Einzelgrundstücke der Gemarkung Aegidienberg, Flur 1, Flurstücke 543, 544 und 559 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit.

Es besteht ein Eigengrenzüberbau durch die Tiefgarage; eine rechtliche Würdigung zum Stammgrundstück kann nicht durch den Sachverständigen erfolgen. Hier bestehen Rechtsfragen, die der Sachverständige nicht beantworten kann.

Das Stammgrundstück ist das Grundstück, von dem aus der Überbau vorgenommen wurde. Für die Bestimmung des Stammgrundstücks hat die Rechtsprechung bislang nachstehende Fallgruppen unterschieden:

1. Es kommt allein darauf an, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet haben, ohne dass daneben der handwerkliche Bauablauf und die Größe und die Wichtigkeit des überbauten Gebäudeteils im Verhältnis zu dem auf dem Grundstück des Erbauers liegenden „Stammteil“ eine Rolle spielen (BGHZ 62, 141 [146] = NJW 1974, 794 = LM § 912 BGB Nr. 26; BGH, NJW 1985, 789 = LM § 95 BGB Nr. 20 = WM 1984, 1283). Bestimmte objektive Gegebenheiten können Indizien für die maßgeblichen Absichten des Erbauers sein. Hierzu zählen z.B. die wirtschaftliche Interessenlage, die Zweckbeziehung des überbauten Gebäudes und die räumliche Erschließung durch einen Zugang (vgl. BGH, LM § 912 BGB Nr. 9 = WM 1961, 716; RGZ 169, 172 [179]).
2. Wird ein früher auf einem einheitlichen Grundstück errichtetes Gebäude von der Grenze der später geteilten Grundstücke durchschnitten, so ist eine unmittelbare Anknüpfung an die Absichten des Erbauers praktisch nicht möglich (BGHZ 64, 333 [337f.] = NJW 1975, 1553 = LM § 912 BGB Nr. 29). Die Zuordnung des Eigentums kann deshalb nur an objektive Kriterien anknüpfen. Bei natürlicher Betrachtungsweise erscheint es dann sachgerecht, als Stammgrundstück das Grundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Betrachtung der eindeutige maßgebende Gebäudeteil befindet (BGHZ 64, 333 [337f.] = NJW 1975, 1553 = LM § 912 BGB Nr. 29; BGHZ 102, 311 [314] = NJW 1988, 1078 = LM § 93 BGB Nr. 19; BGHZ 105, 202 [204] = NJW 1989, 221 = LM § 912 BGB Nr. 40)²².

Die nachfolgenden Einzelwerte der Grundstücke können durch den Sachverständigen nur fiktiv ausgewiesen werden. Die fiktiven Einzelwerte betragen – vorbehaltlich einer nachträglichen Beantwortung der Rechtsfragen zum Stammgrundstück:

Flurstück 543	20.000,00 € <i>in Worten: zwanzigtausend Euro</i>
Flurstück 544	1.158.000,00 € <i>in Worten: eine Million einhundertachtundfünfzigtausend Euro</i>
Flurstück 559	1.682.000,00 € <i>in Worten eine Million sechshundertzweiundachtzigtausend Euro</i>

²² vgl. Neue Juristische Wochenzeitschrift (NJW) 1990, Heft 29, S. 1791ff und Stöber, a.a.O., S. 676 § 55 6.4

Vergleichsdaten

Um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wird nachstehend der Barwert der Mindereinnahmen nicht berücksichtigt.

Ertragswert ohne Berücksichtigung des Barwerts der Mindereinnahmen/Grundstücksrohertrag (marktüblich erzielbarer Rohertrag)
 = 3.396.000,00 €²³ / 146.880,00 € = rd. 23,1

Verkehrswert pro m² Wohnfläche

für die Ausweisung des Verkehrswerts pro m² ist der Verkehrswert um den Verkehrswertanteil der Tiefgarage zu bereinigen; der Verkehrswertanteil der Tiefgarage wird frei geschätzt auf 130.000,00 €²⁴

= (3.396.000,00 € - 130.000,00 €) / rd. 1.080 m² = rd. 3.020,00 €/m²

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 nachstehende Ertragsfaktoren unter Berücksichtigung der Nettokaltmiete:

Mehrfamilienhäuser

Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	22,1 ± 4,3
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	22,6 ± 3,1

Mit dem § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV betont der Ordnungsgeber bei der Wahl der Verfahren durch den eingeschobenen Halbsatz „insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten“, die Datenrecherche nach geeigneten Daten ausdrücklich.

Rein nachrichtlich werden nachstehend die bekannten Kauffälle für freistehende Mehrfamilienhäuser innerhalb von Bad Honnef dargestellt. Der Auskunft aus der Kaufpreissammlung sind keine Mietdaten hinterlegt, so dass die Plausibilisierung ausschließlich über den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche erfolgen kann.

	Vertragsdatum	Kaufpreis	Baujahr	Kaufpreis pro m ² W/NF
1	03.08.2021	656.000 €	1967	1.885
2	05.10.2021	1.200.000 €	1972	2.406
3	16.08.2023	400.000 €	1977	2.010

²³ Verkehrswert	2.860.000,00 €
zzgl. Barwert der Mindereinnahmen	536.000,00 €
	<hr/> 3.396.000,00 €

²⁴ 130.000,00 €/9 Tiefgaragenstellplatz = rd. 14.400 €/Tiefgaragenstellplatz

4	22.08.2022	885.000 €	1974	2.438
---	------------	-----------	------	-------

Tabelle 1: Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf (anonymisierter Datensatz).

Bezüglich der vorstehenden Rohertragsfaktoren ist der Hinweis wichtig, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte - hierzu zählen auch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV - der Kaufpreissammlung nicht hinterlegt sind und somit dem Sachverständigen nicht bekannt sind.

Letztendlich kann der Sachverständige für die Plausibilisierung nur die Daten heranziehen, die ihm zur Verfügung stehen.

Es kann nur allgemein ausgeführt werden, dass nach Ausweisung der Kaufpreissammlung die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Vergleichsobjekten (Baujahre zwischen 1967 und 1977) streuen von 1.885 €/m² bis 2.438 €/m² und der Verkehrswert des Bewertungsobjekts mit 3.020,00 €/m² ermittelt worden ist. Zu beachten ist, dass die Baualtersgruppe 2020 nicht vergleichbar ist mit Baujahren zwischen 1967 und 1977 und üblicherweise bei jüngeren Baujahren zwangsläufig höhere Kaufpreise pro m² Wohnfläche zu erwarten sind.

Kleiber²⁵ führt hierzu zutreffend aus: „[...] So richtig ‚normale‘ Vergleichsfälle ohne besondere objektspezifische Besonderheiten gibt es kaum; wer das nicht merkt, hat in der Regel nicht intensiv genug nachgefragt. Wenn der Gutachterausschuss das nicht konkret für jeden Einzelfall nachweisen kann, muss man sich wohl ehrlicherweise eingestehen, dass er personell und auch rechtlich gar nicht in der Lage war, dies substantiell festzustellen. Verkehrswert ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... erzielbar ist, und für den ‚gewöhnlichen Geschäftsverkehr‘ ist es geradezu kennzeichnend, dass die für ein bestimmtes Grundstück erzielbaren Preise nicht unerheblich streuen, ohne dass deshalb gleich ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse unterstellt werden dürfen. Zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehören nun einmal Marktteilnehmer mit unterschiedlichen Wertvorstellungen, Präferenzen, einer unterschiedlichen Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit und dergleichen. Nicht nur das einzelne Grundstück ist ein Unikat, auch die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbaren Marktteilnehmer sind nämlich Unikate.“

Zusammengefasst ist aus sachverständiger Sicht trotz bestehender Unsicherheiten, die sich grundsätzlich bei jeder Verkehrswertermittlung ergeben, der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 2.860.000,00 € abgeleitet aus dem Ertragswert des Grundstücks im Sinne des § 6 Abs. 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der auf Seite 45 abgebildeten Vergleichsdaten und Berücksichtigung des Baujahrs des Objekts im Jahr 2020 plausibel.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der vorstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise habe ich die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt. Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann ich unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben. Ich verweise diesbezüglich auch auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

²⁵ Kleiber, Wolfgang: „Streu(n)ende Preise“ in: GuG aktuell, Ausgabe 1/2016

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022

- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.