



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 nebst Balkon Nr. 21 im 2. Obergeschoss

Adresse: Konrad-Adenauer-Straße 104
53343 Wachtberg

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 042/23

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 20. Februar 2024

Verkehrswert: 60.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 35 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Lage	12
3.1 Makrolage	12
3.2 Mikrolage	14
4 Rechtliche Gegebenheiten	17
5 Beschaffenheit	21
6 Bauliche Anlagen	22
6.1 Baubeschreibung	22
6.2 Zustand und energetische Qualität	23
6.3 Flächen und Aufteilung	26
7 Verfahrenswahl	27
8 Ertragswertverfahren	29
8.1 Rohertrag	29
8.2 Bewirtschaftungskosten	30
8.3 Restnutzungsdauer	31
8.4 Liegenschaftszinssatz	31
8.5 Bodenwertanteil	32
8.6 Ertragswert	33
8.7 Plausibilitätskontrollen	34
9 Verkehrswert	35

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 042/23
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkon Nr. 21 im 2. Obergeschoss
	Adresse	Konrad-Adenauer-Straße 104, 53343 Wachtberg
	Besonderheit 1	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Besonderheit 2	nicht genehmigte wohnliche Nutzungen, Risikoabschlag
	Besonderheit 3	Modernisierungstau, Wertminderung
	Zubehör	keine Angaben möglich
Auftrag	Datum des Auftrags	18. August 2023
	Ortstermin	20. Februar 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	20. Februar 2024
	Abschluss der Recherchen	09. April 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	unbekannt (Risikoabschlag), Annahme: marktüblicher Mietansatz
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Risikoabschlag (vgl. Besonderheit 2)
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1971
	Wohnfläche	rd. 81 m ²
	Lage der Wohnung	2. Obergeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 27 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	7.776 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.663 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,8 Prozent
	Bodenwertanteil	31.188 EUR
	vorläufiger Ertragswert	129.543 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 69.100 EUR
	Ertragswert	60.443 EUR
	Verkehrswert, rd.	60.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 18. August 2023 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. 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 sowie die Gesamtbeurteilung. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem größeren, mehrgeschossigen Gebäudekomplex im Wachtberger Ortsteil Niederbachem, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Konrad-Adenauer-Straße 104
53343 Wachtberg

Die Wohnung im 2. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rd. 81 m². Laut vorliegender Teilungserklärung befinden sich in dem Gebäudekomplex 26 Wohneinheiten und 10 nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheiten in den unteren Geschossen (KG, EG). Der Gebäudekomplex besteht aus drei unmittelbar angrenzenden und miteinander verbundenen Häusern.

Besonderheit 1

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 27. Februar 2024 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen erstellt werden, sollte der Schuldner keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier der Fall war. 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.

Besonderheit 2

Die gemäß vorliegenden Informationen und Unterlagen aus der Bauakte festgestellte Aufteilung und damit verbundene tatsächliche Nutzung als Wohnraum entspricht nicht der ursprünglich genehmigten und vorgesehenen Nutzung als vier Hotelzimmer. Diesbezüglich besteht daher eine deutliche bauordnungsrechtliche Unsicherheit, der im Rahmen der Wertermittlung entsprechend Rechnung zu tragen ist.

Besonderheit 3	Die baulichen Anlagen sind älteren Baujahres und offensichtlich schon seit langem nicht mehr ordnungsgemäß instand gehalten worden. Es besteht daher entsprechender Modernisierungsstau. Zudem sind erhebliche Unterhaltungsrückstände und Schäden vorhanden. Für die diesbezüglich durchzuführenden Maßnahmen muss eine hohe Wertminderung angesetzt werden, die sich entsprechend auf den resultierenden Verkehrswert auswirkt.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde am 20. Februar 2024 im Zeitraum von 10:00 – 10:30 Uhr durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Das Grundstück sowie die baulichen Anlagen konnten nur von außen besichtigt werden. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 20. Februar 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 09. April 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 10. April 2024. 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	• Auszug aus dem Grundbuch vom 02. Oktober 2023 • Kopien der Teilungserklärung sowie verschiedener Eintragungsbewilligungen vom 25. September 2023 • Unterlagen der WEG-Verwaltung (per E-Mail) vom 21. Februar 2024 • Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 06. November 2023 • Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg vom 06. November 2023 • Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreis vom 07. November 2023 • Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Wachtberg über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 09. November 2023 • Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis vom 07. November 2023 • Schriftliche Auskunft (per E-Mail) des Rhein-Sieg-Kreis über Wohnungsverbindung vom 07. November 2023 • Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 13. November 2023 • Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreis vom 04. Dezember 2023 und vom 11. Dezember 2023

- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 14. Dezember 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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)
- 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 02. Oktober 2023 (letzte Änderung 19. Juli 2023) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06. November 2023. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Teileigentumsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Niederbachem
Blatt.....841

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: 241,49/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Niederbachem, Flur 6, Flurstück Nr. 19, Hof- und Gebäudefläche, Konrad-Adenauer-Straße 104, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Balkon im Aufteilungsplan mit der Nr. 21 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 821 bis 834, 836 bis 856); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Sondernutzungsrechte an den Dachterrassen vereinbart. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 09. Mai 1988 Bezug genommen. Eingetragen am 29. August 1988	2.583
Summe	2.583

Art des Eigentums

Wohnungseigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herschvermerke) vorhanden.

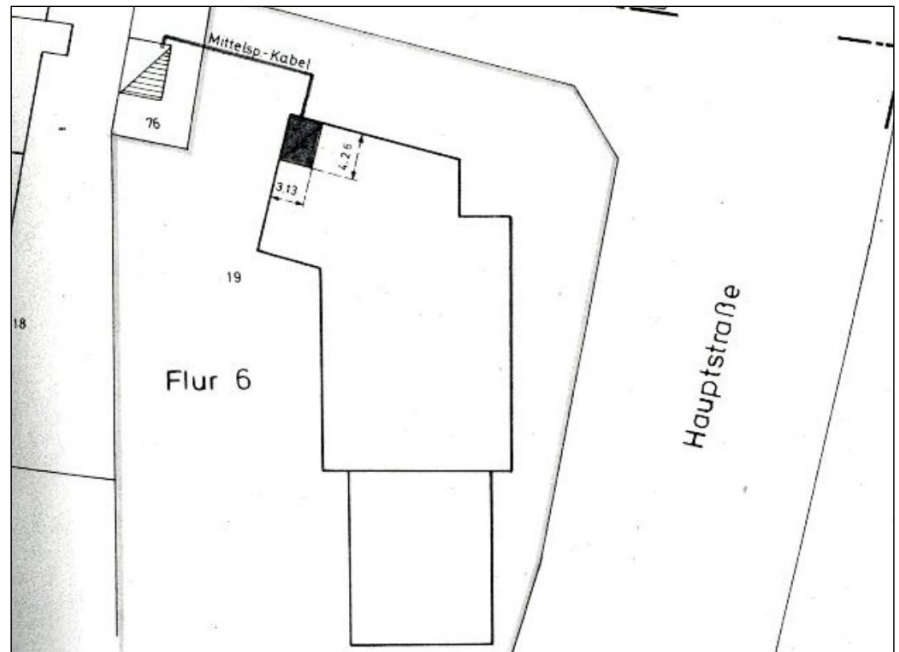
Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 19. Juli 2023 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1 zu Grundstück lfd. Nr. 1: Die enewa GmbH, Wachtberg, (Amtsgericht Bonn, HRB 19513) ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude zu benutzen, zu betreiben auf demselben Grundstück Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück und den Raum jederzeit zu betreten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 03. August 1972 eingetragen am 23. August 1972 in Blatt 35/1270 und in dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 29. August 1988.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor.

Auszug aus dem Lageplan



Bei derartigen Lasten und Beschränkungen handelt sich erfahrungsgemäß um eine typische Eintragung für derartige umfangreiche Wohnanlagen. Sie beeinflussen in der Regel den Verkehrswert einzelner Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nicht. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Stationseinrichtung im Wesentlichen den belasteten Wohnungseigentümern im Rahmen der Stromversorgung zugutekommt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass von der Eintragung keine wesentliche Beeinträchtigung für das Bewertungsobjekt und somit auch kein wertrelevanter Einfluss ausgeht.

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 vom auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Es liegen keine Informationen zur Nutzungs- bzw. Vermietungssituation des Bewertungsobjektes vor; eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es kann daher keine belastbare Aussage darüber getroffen werden, ob gültige Mietverträge vorhanden sind und falls ja, in welcher Höhe die Mietzahlungen vereinbart wurden. Das aus der unsicheren Vermietungs- und Nutzungssituation ergebene Risiko wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag von pauschal 5.000 EUR berücksichtigt. Dieser bringt eine übliche Nachfragezurückhaltung zum Ausdruck, ist aber nicht als konkretes Maß für gegebenenfalls vorliegende Mietdifferenzen zu sehen.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich werden folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Die Sondereigentumseinheiten Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Sondereigentumseinheiten Nummern 11 bis 36 sind Wohnungen. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in den Eigentumswohnungen bedarf der Wohnungseigentümer der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grunde verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungs- bzw. Teileigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden [...]
- Die Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur zulässig, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Jedes Wohnungs- und Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Eine Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümergemeinschaft zu einer Veräußerung ist nicht notwendig.
- Die Eigentümer der Wohnungen im Dachgeschoss mit den Nummern 35 und 36 haben das Recht, die an ihre Wohnungen angrenzenden Flächen des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Flachdaches in der sich aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Ausdehnung und Begrenzung als Dachterrasse zu nutzen. Die jeweiligen Nutzungsberechtigten sind verpflichtet, ihnen zur Nutzung überlassenen, Terrassenflächen auf ihre Kosten ständig in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten sowie zu säubern.
- Den Eigentümern der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Sondereigentumseinheiten steht das Recht zu, geeignete Werbe- und Reklameverrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum anzubringen bzw. zu installieren, soweit dadurch eine Beeinträchtigung der Rechte anderer Sondereigentümer nicht eintritt.
- Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäulichkeiten und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer. Sie ist vom Verwalter durchzusetzen. Dies gilt auch für die Instandhaltung von Teilen des Sondereigentums, die die Gestaltung und das äußere Erscheinungsbild der Gebäulichkeiten beruhen, wie die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren und Sondereigentumsabschlusstüren, der Fenster, der Klappläden und Rollläden.
- Wohnungs- und Teileigentümer, deren vom Sondereigentum erfasste Räumlichkeiten aneinander angrenzen, sind befugt, die benachbarten Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu verbinden und sie unmittelbar zueinander zugänglich zu machen, auch wenn dadurch gemeinschaftliches Eigentum berührt wird.
- Mit Rücksicht darauf, dass innerhalb der Gemeinschaft aller Eigentümer - nachstehend auch kurz „große Eigentümergemeinschaft“ genannt - zwischen den Beteiligten nur bedingt und eingeschränkt Berührungspunkte und gemeinsame Interessen bestehen, ferner es sich auch in der Bewirtschaftung und Verwaltung um verschiedene, voneinander separierte Gebäudekomplexe handelt, wird für jede Gruppe der vorgenannten Sondereigentumseinheiten eine „kleine Eigentümergemeinschaft“ gebildet.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Kostenabrechnung 2021, die Rücklagenentwicklung 2021 und 2022, der Wirtschaftsplan 2023, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2021, 2022 und 2023, die Vermögensberichte 2021 und 2022 sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

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.

Hausgeld

Laut Wirtschaftsplan 2023 beträgt das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung 5.069,64 EUR (rd. 422 EUR/Monat) und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 1.440,48 EUR (rd. 120 EUR/Monat). Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, laufende Instandhaltungskosten und die Verwaltervergütung.

Rücklagen

Die Höhe der Erhaltungsrücklage der Untergemeinschaft „Wohnhäuser“ beträgt zum 31. Dezember 2022 24.116,08 EUR (Anteil des Bewertungsobjektes von 785,86 EUR).

Es wird darauf hingewiesen, dass laut vorliegender Teilungserklärung für separierte Gebäudekomplexe (z.B. Wohnhaus, Halle und Garagen) neben der großen Eigentümergemeinschaft auch kleine Untergemeinschaften gebildet wurden. Instandhaltung und Instandsetzung der jeweiligen Bereiche entfallen somit nur auf die unmittelbar betroffenen Wohnungs- oder Teileigentümer und nicht auf die gesamte (große) Eigentümergemeinschaft.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie Beschlussammlung) kann entnommen werden, dass in den letzten Jahren nur wenige Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt worden sind, z.B. Behebung von Brandschutzmängeln, Erneuerung von Elektroleitungen und Verteilungen). Im Hinblick auf den derzeitigen Zustand wären weitere durchgreifende Maßnahmen erforderlich.

Aus den Unterlagen der WEG-Verwaltung geht zudem auch hervor, dass es – wie auch das Bewertungsobjekt (3.175,44 EUR) – viele Einheiten mit Zahlungsrückständen (41.618,85 EUR) gab. Laut Beschluss wurden diese auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft als uneinbringlich ausgebucht. Zudem ist die Gemeinschaft verschuldet. Unter anderem liegen Rückstände in Höhe von rd. 38.000 EUR gegenüber einem Handwerksunternehmen vor, welche bereits seit einiger Zeit mittels Inkasso angemahnt worden sind. Darüber hinaus scheint es gemeinschaftsintern massive Unstimmigkeiten zu geben, wodurch erforderliche Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. durchgeführt werden. Weiterhin wurde die Gemeinschaft mit einem Zwangsgeld des Rhein-Sieg-Kreises in Höhe von 22.238,80 EUR belegt, da einige Arbeiten zur Behebung der Brandschutzmängel noch ausstehen und diese nicht fristgerecht behoben wurden. Hierzu wurde gemäß außerordentlicher Eigentümerversammlung vom 06. Dezember 2021 eine Sonderumlage von 100.000,00 EUR beschlossen.

Für die insgesamt erforderlichen Arbeiten an den baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung daher davon ausgegangen, dass sie – wenn überhaupt – über einen längeren Zeitpunkt sukzessive nach Dringlichkeit ausgeführt und aus Sonderumlagen getragen werden (vgl. auch Bemerkungen zum Zustand der baulichen Anlagen).

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Rhein-Sieg-Kreis

Entfernungen

- Bad Godesberg ca. 7 km
- Bonn ca. 15 km
- Köln ca. 47 km
- Koblenz ca. 53 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 Bonn 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. 9500 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.

Die Gemeinde Wachtberg umfasst 13 Ortsteile mit insgesamt rd. 20.500 Einwohnern und ist am östlichen Rand der Kölner Bucht gelegen. Wachtberg präsentiert sich als attraktiver Wohnort mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an die größeren umliegenden Städte wie Bonn und Köln.

Aus wirtschaftlicher Hinsicht präsentiert sich die Gemeinde Wachtberg als eher kleinstrukturiert und von einer Vielzahl mittelständischer Unternehmen geprägt. Handwerk und Dienstleistungen spielen eine wichtige Rolle, während größere Industriebetriebe eher selten anzutreffen sind. Die lokale Wirtschaft ist eng mit den Bedürfnissen der Einwohner und der umliegenden Region verbunden.

Ein wesentlicher Aspekt der Wirtschaft von Wachtberg ist die Nähe zur Universitätsstadt Bonn, die Arbeitsplätze in Bildung, Forschung und Verwaltung bietet. Dies schafft auch für lokale Unternehmen Absatzmöglichkeiten und Kooperationschancen. Zudem profitiert die Gemeinde von der Ansiedlung von Forschungseinrichtungen und Unternehmen in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Umwelttechnologien in der Region Bonn/Rhein-Sieg.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

- Gemeinde Wachtberg
- Ortsteil Niederbachem

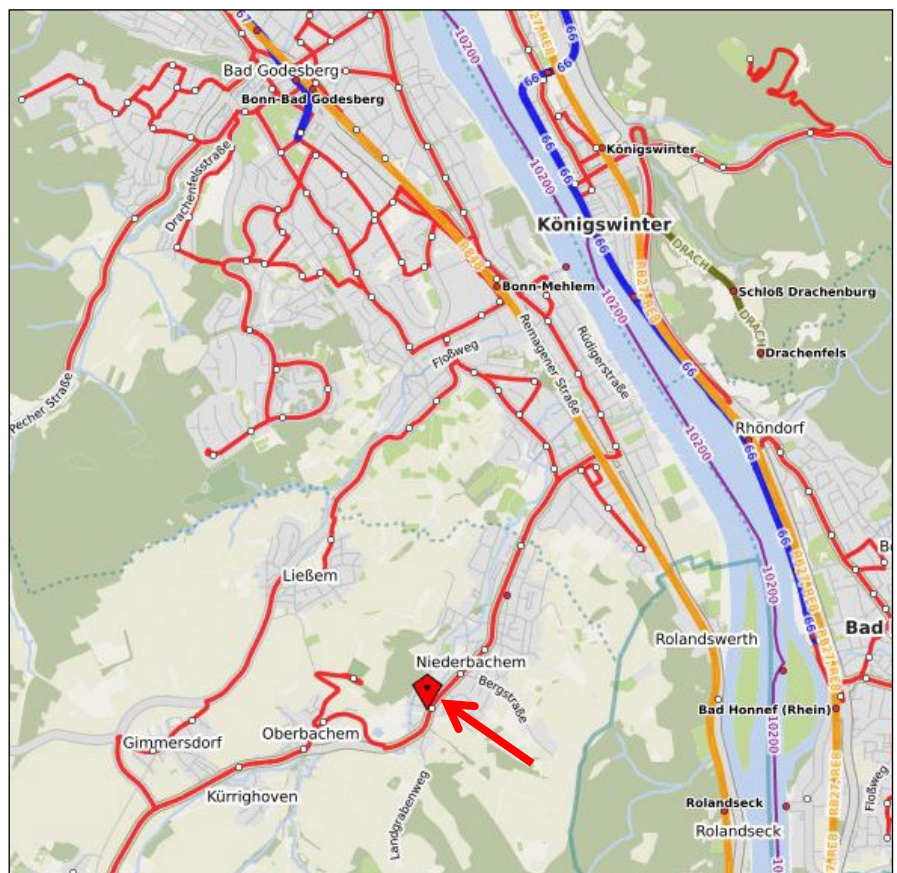
Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt am Ortsrand, ca. 700 m vom Ortszentrum Wachtberg-Niederbachem entfernt. In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjektes stehen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, teils auch noch ältere Gehöfte sowie auch ein Lebensmitteldiscounter. Der Ort wird im Wesentlichen geprägt durch das umliegende Naturschutzgebiet Kottenforst mit Wald, Pferdekoppeln und Wiesen. Es ist vereinzelt auch noch eine landwirtschaftliche Nutzung auf den zahlreichen, abseits von der Hauptstraße gelegenen Freiflächen vorhanden.

Auffällig ist im vorliegenden Fall, dass das Wohnhaus, in dem sich die hier zu bewertende Wohnung befindet, durch die Größe und insbesondere durch die Höhe signifikant von der eher ländlich-dörflich geprägten Umgebungsbebauung abweicht.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Austraße) mit Verbindung nach Bonn-Bad Godesberg, Wachtberg-Berkum und Meckenheim unmittelbar vor dem Objekt
- ca. 7 km bis zum DB-Bahnhof Bad Godesberg mit Verbindung nach Koblenz und Bonn
- ca. 25 km bis zum ICE-Bahnhof Siegburg
- Autobahnanschlüssen Bonn-Bad Godesberg (A 562) sowie Meckenheim-Merl (A 565) jeweils ca. 10 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 38 km entfernt



Verkehrsimmissionen

Die Konrad-Adenauer-Straße ist eine stark frequentierte Ortsdurchfahrtsstraße (L 123), die von Bonn nach Wachtberg (Oberbachem, Berkum und andere Ortsteile) führt. Es ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 27. März 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 70 dB(A) liegen. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Auszug aus der Lärmkarte (www.uvo.nrw.de)



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A). Für das Bewertungsobjekt ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte überschreitet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum und im Umland von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Raum der umliegenden Straßen sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem Grundstück selbst befinden sich eine Halle sowie sechs Garagen, die jedoch in selbständigem Teileigentum stehen. Es sind jedoch Hofflächen vorhanden, die Stellplatzmöglichkeiten bieten und nicht per Sondernutzungsrecht zugeordnet wurden.

- Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 27. März 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 27. März 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt nicht über eine Breitbandversorgung.
- Öffentliche Ladeinfrastruktur** Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 27. März 2024) ist im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes eine Ladesäulen vorhanden. Im Umkreis von 5 km sind insgesamt 33 Ladesäulen gegeben, davon 2 Schnellladeeinrichtungen.
- Wohnlage** Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 27. März 2024) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt straßenseitig zur Konrad-Adenauer-Straße eine mittlere und entlang der Ausstraße eine gute Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Wohnlagenkarte (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 27. März 2024)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Wachtberg befindet sich das Bewertungsobjekt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. 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.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg wird mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt sich nicht in einem Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet befindet.

Zu gegebenenfalls weiteren besonderen Festsetzungen liegen keine Informationen vor. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht von diesen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises besteht für das Bewertungsobjekt keine beim Rhein-Sieg-Kreis eingetragene Wohnungsbindung.

Baugenehmigungen

In den Bauakten des Rhein-Sieg-Kreis waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Baugenehmigung AZ 63.1 B-358/73 f (Nutzungsänderung eines Botschaftsgebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus) vom 28. November 1985
- Anhörung AZ 63.0/005529/2005/SC-4 (Nutzungsänderung von Hotelzimmer in Wohnung (2. Obergeschoss; Wohnung Nr. 21a und 21c)), fehlender zweiter Rettungsweg vom 15. September 2023
- Schreiben AZ 63.0/005529/2005/SC-4 (Nutzungsänderung von Hotelzimmer in Wohnung (2. Obergeschoss; Wohnung Nr. 21a und 21c)), fehlender zweiter Rettungsweg vom 29. November 2023

Die ursprünglichen Baugenehmigungen sowie zugehörigen Abnahmescheine lagen in den Bauakten nicht vor. Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen jedoch angenommen, dass die baulichen Anlagen weitestgehend den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit grundsätzlich bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Diese Annahme gilt jedoch ausdrücklich nicht für den wohnlichen Ausbau und Umnutzung der vier ursprünglich genehmigten Hotelzimmer. Nutzung und gegebenenfalls Vermietung sind nicht als bauordnungsrechtlich gesichert zu betrachten.

Die laut vorliegender Unterlagen und Informationen festgestellte Aufteilung und damit verbundene tatsächliche Nutzung entspricht nicht den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte (vgl. Grundrisspläne). Ursprünglich waren hier vier Hotelzimmer vorgesehen. Im vorliegenden Anhörungsschreiben vom 15. September 2023 sowie im Ergänzungsschreiben vom 29. November 2023 des Bauaufsichtsamtes des Rhein-Sieg-Kreises heißt es hierzu insbesondere wie folgt:

[...] am 16.08.2023 fand im o. g. Objekt eine Brandverhütungsschau nach § 26 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Nord-rhein-Westfalen (BHKG) statt. Bei der Brandverhütungsschau nahm u.a. die Brandschutzdienststelle, die Feuerwehr Wachtberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Wachtberg teil. Hierbei wurde festgestellt, dass in Ihrer Nutzungseinheit Nr. 21, Konrad-Adenauer-Sr. 104, 53343 Wachtberg, mehrere Wohnungen eingerichtet worden sind. Nach der Begehung in der vorderen Wohnung 21a wurde festgestellt, dass die Wohnung über keinen 2. Rettungsweg verfügt und dies im Brandfall eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben der dortigen Bewohner darstellt. Aufgrund dessen wurde der Mieterin die Nutzung dieser Teileinheit zu Wohnzwecken untersagt. Mit Baugenehmigung vom 28.11.1985 wurde die „Nutzungsänderung eines Botschaftsgebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus“ (B 358/73 f) genehmigt. Aus dem Grundriss zum 2. Obergeschoss geht hervor, dass die nun von Ihnen als Wohnung vermieteten Räumlichkeiten, nun: Wohnung Nr. 21a und c als Hotelzimmer genehmigt wurden. Eine Nutzungsänderung liegt stets vor, wenn die neue Benutzungsart nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beurteilen ist. Die Nutzungsänderung muss nicht mit Bauarbeiten verbunden sein.

Die Nutzungsänderung der Räumlichkeiten von Hotelzimmer in Wohnungen ist gemäß § 60 Abs. 1 BauO NRW genehmigungspflichtig. Vor Zugang der Baugenehmigung darf nach § 74 Abs. 7 BauO NRW mit der Bauausführung nicht begonnen werden. Die Errichtung, Änderung sowie Nutzungsänderung genehmigungspflichtiger Anlagen ohne Baugenehmigung stellen eine Störung der öffentlichen Sicherheit dar. [...] Sollte kein Bauantrag eingereicht, dieser abgelehnt oder eine Äußerung ausbleiben, beabsichtige ich, Ihren Mietern mit Ordnungsverfügung die Nutzung zu Wohnzwecken sowie Ihnen die Vermietung als Wohnraum zu untersagen. [...]

[...] Um prüfen zu können, ob die vorgenommene Nutzungsänderung nachträglich genehmigt werden kann, gab ich Ihnen die Möglichkeit, mir innerhalb der Anhörungsfrist einen Bauantrag einzureichen. Bis heute haben Sie weder einen Bauantrag eingereicht noch sich zum v. g. Anhörungsschreiben geäußert. Ich bitte Sie, mir bis zum 14.12.2023 die aktuellen Mieter/Bewohner Ihrer Wohnungen in der v. g. Nutzungseinheit zu nennen. Ich gebe Ihnen erneut die Möglichkeit, sich bis zum 14.12.2023 zum Verfahren zu äußern sowie einen Bauantrag bzgl. der vorgenommenen Nutzungsänderung einzureichen. Sollte kein Bauantrag eingereicht, dieser abgelehnt oder eine Äußerung ausbleiben, beabsichtige ich, Ihren Mietern mit Ordnungsverfügung die Nutzung zu Wohnzwecken sowie Ihnen die Vermietung als Wohnraum zu untersagen. [...]

Eine konkrete Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Situation ist demnach nur durch einen Bauantrag mit Rückäußerung der zuständigen Behörde (Rhein-Sieg-Kreis) möglich. Im Zuge der Wertermittlung wird daher ausdrücklich unterstellt, dass die Nutzungsänderung der vier Hotelzimmer zu einer Wohnung genehmigungsfähig ist. Bezüglich der Aufteilung bzw. Umnutzung zu zwei unabhängigen Wohnungen, bestehen allerdings deutliche bauordnungsrechtliche Bedenken. Diese gründen im Wesentlichen auf Aspekten des Brandschutzes (2. Rettungsweg).

Für einen (neuen) Eigentümer ergeben sich daher einige Risiken, z.B. ein gegebenenfalls erforderliches, nachträgliches Genehmigungsverfahren (Prüfungen, Begutachtungen, behördliche Gebühren, Investitionskosten für Um- oder Rückbau oder Streitigkeiten mit Mietern und Entschädigungen). Im Rahmen der Wertermittlung wird daher wie folgt vorgegangen:

- Berücksichtigung und Ansatz marktüblicher Erträge für die Umnutzung der vier Hotelzimmer zu einer Wohnung
- umfassender Risikoabschlag aufgrund der deutlichen bauordnungsrechtlichen Unsicherheiten

Bezüglich der zuvor beschriebenen Risiken wird im Rahmen der Wertermittlung ein Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal vorgenommen. Dieser kann allerdings niemals exakt berechnet werden, sondern soll (lediglich) die übliche Marktzurückhaltung bei derartigen bauordnungsrechtlichen Unsicherheiten zum Ausdruck bringen. Im vorliegenden Fall erfolgt – wegen des signifikanten Umfangs des Ertragsausmaßes – ein pauschaler Abschlag von rd. 25.000 EUR.

Hinweis: Das Ergebnis einer behördlichen bauordnungsrechtlichen Überprüfung kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht vorweggenommen werden; ebenso wenig die Höhe gegebenenfalls tatsächlich anfallender Investitionskosten, z.B. wegen brandschutztechnischer Aspekte. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

Denkmalschutz	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Wachtberg verzeichnet.
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 mit dem Bewertungsobjekt wird von der Konrad-Adenauer-Straße und der Austraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.
Beitragsrechtlicher Zustand	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg wird mitgeteilt, dass für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge zu zahlen sind. Ebenso ist derzeit kein Straßenausbaubeitrag oder Kanalanschlussbeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) zu zahlen. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden, sobald die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Über die Höhe zukünftiger Ausbaubeiträge kann keine Auskunft gegeben werden. 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 unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), weitestgehend eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Ecklage.

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 über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. 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

Laut schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreis ist das Bewertungsobjekt im Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Nr. 5309/2030-0 erfasst. Es wird diesbezüglich weiterhin mitgeteilt:

Für das gesamte Gemeindegebiet Wachtberg ist in unserem Auftrag eine systematische Erhebung zur Erfassung von Altstandorten durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Recherchen wurde ermittelt, dass auf dem von Ihnen angefragten Objekt einige altlastenrelevante Vornutzungen stattgefunden haben, bei denen mit hoher Wahrscheinlichkeit umweltgefährdende Stoffe zum Einsatz gekommen sind (Metallbearbeitung, Spritzlackiererei für Kleinteile, KFZ-Reparatur u. -Handel, KFZ-Aufbereitung, Reifenhandel).

Derzeit gibt es keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass durch die ehemaligen Nutzungen auf dem Grundstück schädliche Bodenveränderungen verursacht worden sind, ein konkreter Altlastverdacht ist somit nicht gegeben. Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen dem Rhein-Sieg-Kreis nicht vor, so dass aus Altlastensicht keine abschließende Bewertung durchgeführt werden kann. Gemäß den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung hat der Altstandort den momentanen Flächenstatus „Kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“ im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erhalten.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die voranstehenden Gegebenheiten - im Bestand - nicht in den Kaufpreisüberlegungen des nachfragenden Immobilienmarktes widerspiegeln; eine weitere Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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 ursprünglich ca. 1971

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 Es handelt sich um einen Gebäudekomplex bestehend aus drei unmittelbar aneinander angrenzenden und miteinander verbundenen Häusern. Wesentliche Bauweise:

- vermutlich Mantelbetonbauweise
- Geschosse: KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, SG
- voll unterkellert
- Decken: vermutlich Stahlbeton- und Fertigteildecken
- Fassade: mit Verputz oder Kassetten verkleidet
- Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinplattenbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
- Dach: Flachdach, vermutlich mit bituminöser Abdeckung, gegebenenfalls Kiesschüttung (keine Draufsicht möglich)
- Balkone: Betonkonstruktionen, Brüstung aus Stahl mit Kunststoffplattenverkleidung
- Sonstiges: Hauseingangstreppe mit Überdachung, Aufzugsanlage (keine Information zur Betriebsfähigkeit)

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks stehen Garagengebäude und eine größere Halle. Laut vorliegenden Unterlagen wurde die größere Halle früher als Busgarage genutzt, wesentliche Bauweise:

- im Wesentlichen offensichtlich massive Bauweise mit verputzten Außenwänden
- Garagengebäude mit Flach- oder Pultdächern (6 Garagen)
- größere Halle mit Satteldach

Entsprechend § 17 der Teilungserklärung vom 9. Mai 1988 obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung dieser Nebengebäude nur den jeweiligen Miteigentümern, wird also nicht von der gesamten Eigentümergemeinschaft getragen. Es wurden Untergemeinschaften gebildet.

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (Hinterhofanlage und Zufahrt)
- offene Stellplätze
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Grünflächen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt und die Ausstattung demnach nicht dokumentiert werden. Auf der Basis des örtlichen Gesamteindrucks gehe ich von einer einfachen (unterdurchschnittlichen) Ausstattung aus.

Zubehör

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden 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 sind bereits über 50 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die bei Wohn- und Nutzgebäuden regelmäßig anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind offensichtlich seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt worden. Aus diesem Grund weist das Gebäude teilweise erhebliche Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Es sind insbesondere folgende Rückstände und Schäden vorhanden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Die Außenwandflächen des Gebäudes sind zu sanieren. Die Fassaden weisen insgesamt einen zurückgehaltenen und stellenweise schlechten Zustand auf, dass eine komplette Sanierung dringend erforderlich ist, um weitere Beschädigungen der Bausubstanz zu verhindern.
- Die Hauseingangsbereiche müssen erneuert werden.
- Die gesamten Außenanlagen befinden sich im Unterhaltungs- und Pflögerückstand. Die befestigten Bodenflächen sind stellenweise erheblich beschädigt, die Betonflächen weisen auffällige Risse und Brüche auf. Eine komplette Erneuerung ist zu empfehlen.
- Die Treppenhäuser befinden sich allgemein in einem zurückgehaltenen, teils verwahrlosten Zustand. Die gesamten Treppenanlagen nebst Geländern müssen repariert werden. Weiterhin sind die Treppenhäuser durchgehend zu renovieren, die Wandflächen müssen stellenweise neu verputzt sowie komplett neu gestrichen oder tapeziert werden. Die Fenster sind zu überarbeiten und gegebenenfalls zu erneuern.
- Die Fahrstuhlanlagen müssen vermutlich repariert werden. Diese waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht in Betrieb.
- Die Verkleidungen der Balkone sind überwiegend zu erneuern, Geländer sind zu streichen.
- An den rückwärtigen Nebengebäuden wurden im Übrigen ebenfalls zahlreiche Schäden (z.B. Putzschäden u.a.) festgestellt. Die Instandsetzung dieser Nebengebäude obliegt jedoch den jeweiligen Eigentümern und ist nicht von der gesamten Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Es ist auf der Grundlage der vorliegenden Informationen der WEG-Verwaltung davon auszugehen, dass sukzessive nur die notwendigsten Maßnahmen ausgeführt werden können, da keinerlei Rücklagen vorhanden sind. In den kommenden Jahren ist aufgrund der gravierenden Unterhaltungsrückstände daher damit zu rechnen, dass erhebliche Kosten auf die Eigentümergemeinschaft zukommen werden. Derzeit kann der erforderliche Betrag zur Beseitigung der Schäden und Rückstände bzw. die daraus resultierende Wertminderung infolge der Schäden und Rückstände nur grob überschlägig geschätzt werden. Da jedoch eine komplette Sanierung aller zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und des Grundstücks erforderlich ist, halte ich insgesamt Sanierungskosten in Höhe

von mindestens rd. 1.000.000 EUR für erforderlich. Das entspricht ca. 400 EUR/m² bezogen auf die ungefähre Gesamtnutzfläche von rd. 2.500 m² (= Nutzfläche rd. 1.400 m² + Wohnfläche rd. 1.100 m²) des Gebäudes.

Auf die hier zu bewertende Wohneinheit entfällt somit ein rechnerischer Anteil aufgrund des Miteigentumsanteils von 241,19/10.000 in Höhe von rd. 24.100 EUR. Diese (vermeintlichen) Kosten müssen bei der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt werden. Ob in absehbarer Zeit überhaupt die dringend erforderliche, durchgehende Sanierung des Gebäudes erfolgen kann, ist mehr als fraglich. Der oben angegebene Betrag ist daher vielmehr als Anteil der Wertminderung aufgrund des allgemeinen Unterhaltungsrückstands am Gemeinschaftseigentum des Gebäudes zu verstehen. Für weitere Erkenntnisse wäre ein Gutachten eines Sachverständigen für Mängel und Schäden am Bau in Auftrag zu geben.

Zustand der Wohnung

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt und der Zustand demnach nicht dokumentiert werden. Auf der Basis des örtlichen Gesamteindrucks wird von einem unterdurchschnittlichen Zustand sowie vorhandener Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das verbleibende Risiko hinsichtlich des aktuellen Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 15.000 EUR berücksichtigt.

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

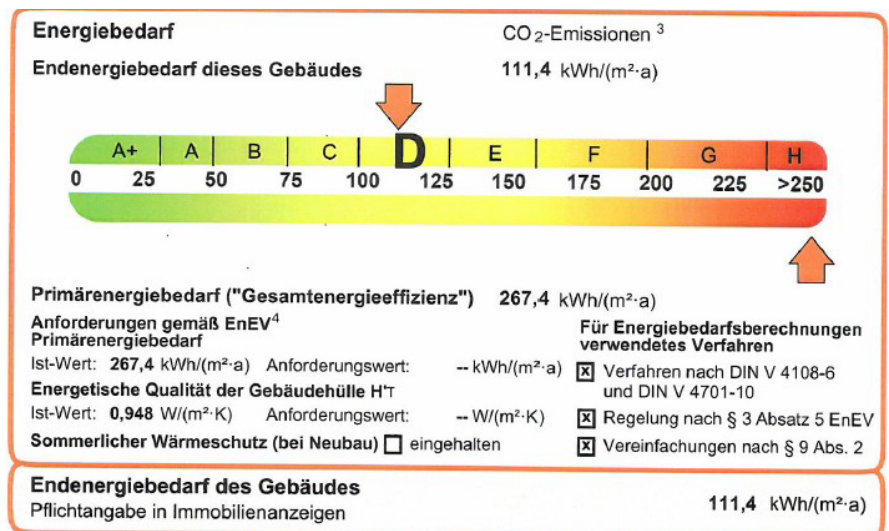
Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben 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.

Seitens der WEG-Verwaltung wurde mir für das Gebäude "Konrad-Adenauer-Straße 104, 53343 Wachtberg" ein Energieausweis für Wohngebäude vom 11. Dezember 2014 (gültig bis 12/2024) gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 bedarfsabhängigen Energieausweis.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergiebedarf von 111,4 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Der Wert liegt etwas unterhalb des Durchschnitts für Wohngebäudebestand.



Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Mieten und Restnutzungsdauer sowie Liegenschaftszinssatz) 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 Mietfläche der Einheit wurde von mir auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und der vorliegenden Flächenberechnung an die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 81 m² ermittelt.

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die voranstehende Angabe bezieht sich auf die beschriebene Fiktion einer zusammenhängenden Wohnung (vgl. ausführliche Bemerkungen zu den Baugenehmigungen auf S. 1817 des Gutachtens).
- Grundrisspläne aus Bau- und Grundakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die von mir ermittelte Fläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche, wohnlich nutzbare Fläche.
- Ein vollständiges Aufmaß der Wohnung war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen 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 maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises. Diese weisen inhaltlich einige Differenzen auf; so sind beispielsweise die vier ursprünglich genehmigten Hotelzimmer mittlerweile zu zwei nicht genehmigten Wohnungen umgebaut worden. Die Wertermittlung geht von einer Gesamtwohnung aus (vgl. Baugenehmigungen auf S. 18).

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 20. April 1988 unter dem Aktenzeichen 60.12-NB 358/73 vom Rhein-Sieg-Kreis für insgesamt 36 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten 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.

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.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Wohnungseigentum herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Im vorliegenden Fall stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Diese dienen im vorliegenden Fall lediglich der Plausibilisierung.

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

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 das Wohnungseigentum 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. Das Ergebnis wird über die Auswertung der recherchierten Preise aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert.

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)
- Bodenwertverzinsung
- = Reinertrag (Wohnung)
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = vorläufiger 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".

Zu den tatsächlichen Mieten wurden mir keine Informationen zur Verfügung gestellt (kein Kontakt zum Eigentümer). Nach Auswertung des Wachtberger Mietwohnungsmarktes konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 8,00 und 11,50 EUR/m²/ Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Kampmeyer: rd. 8,30 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 9,70 EUR/m²
- Immowelt: rd. 8,00 EUR/m² bis 10,40 EUR/m²
- Homeday: rd. 11,30 EUR/m²

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung des Zustands des Gebäudes sowie der Lage eine Nettokaltmiete von 8,00 EUR/m² für angemessen erachtet. Es wird dabei erneut darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war und demnach keine Informationen zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen vorliegen.

Rohertrag

Mit dem recherchierten Mietansatz ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete (8,00 EUR/m ² × 81 m ²)	648 EUR/Monat
× Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	7.776 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. 413 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. 1.094 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 81 m ² 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. 156 EUR/Jahr.
Ergebnis	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	413 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.094 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	156 EUR/Jahr
Summe	1.663 EUR/Jahr

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf).
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. Mit einem Alter der baulichen Anlagen von rd. 53 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer somit zu rd. 27 Jahren. Es liegen keine Informationen zu Modernisierungen vor, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer rechtfertigen würden.

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	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf veröffentlicht für Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschossen und einem Baujahr bis 1989 einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 Prozent. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	Hierbei handelt es sich um ein 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 ein um 60 Basispunkte erhöhter Liegenschaftszinssatz von 2,8 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.
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 2,8 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 18,770.

8.5 Bodenwertanteil

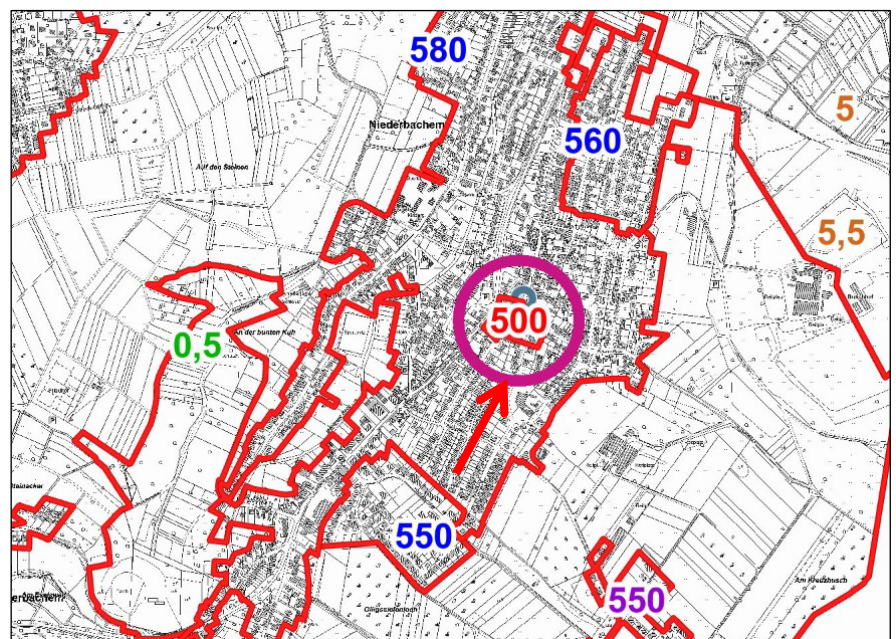
Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 17 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

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: 06. November 2023) 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 ist aufgrund der wertbestimmenden Merkmale allerdings nicht für das Bewertungsobjekt geeignet. In unmittelbarer Nähe befindet sich allerdings eine Bodenrichtwertzone, deren wertbestimmenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Der Bodenrichtwert wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:



Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Wachtberg
Ortsteil	Niederbachem
Nummer	417028
Bodenrichtwert	500 EUR/m ² (Misch-/mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei

Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	Konrad-Adenauer-Str.

Bodenwertanteil

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 500 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	500 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	2.583 m ²
= Bodenwert (absolut)	1.291.500 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	241,49/10.000
= Bodenwertanteil (Wohnung)	31.188 EUR

8.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV sind wertmindernd zu berücksichtigen:

unsichere Nutzungssituation	5.000 EUR
+ bauordnungsrechtliche Unsicherheiten	25.000 EUR
+ Sanierungstau (anteilig)	24.100 EUR
+ nicht erfolgte Innenbesichtigung	15.000 EUR
= Summe	69.100 EUR

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	7.776 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.663 EUR/Jahr
= Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)	6.113 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	873 EUR/Jahr
= Reinertrag (Wohnung)	5.240 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,770
= vorläufiger Ertragswert (Wohnung)	98.355 EUR
+ Bodenwertanteil	31.188 EUR
= vorläufiger Ertragswert	129.543 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	129.543 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	69.100 EUR
= Ertragswert	60.443 EUR

8.7 Plausibilitätskontrollen

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung (relativ)

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf möglich; diese liegen zu diesem Stichtag (Stichprobe: 18 Datensätze) nach konjunktureller Anpassung auf folgenden Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	703 EUR/m ²
Unteres Quartil	1.188 EUR/m ²
Median	1.250 EUR/m ²
Oberes Quartil	1.457 EUR/m ²
Maximum	2.554 EUR/m ²

Im vorliegenden Fall ergeben sich rd. 1.599 EUR/m² (vorläufiger Ertragswert ÷ Wohnfläche) bzw. rd. 746 EUR/m² Wohnfläche (Ertragswert ÷ Wohnfläche). Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale in seiner Größenordnung bestätigt.

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung (absolut)

Aus der vorliegenden Auskunft aus der Kaufpreissammlung resultieren folgende absolute Preise (ebenfalls konjunkturell angepasst):

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	45.000 EUR
Unteres Quartil	60.000 EUR
Median	83.160 EUR
Oberes Quartil	102.000 EUR
Maximum	319.200 EUR

Der Ertragswert mit rd. 60.443 EUR wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale auch an dieser Stelle in seiner Größenordnung erneut 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 Analysen von Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 21, Konrad-Adenauer-Straße 104 in 53343 Wachtberg zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 20. Februar 2024 geschätzt auf

60.000 EUR

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

Rheinbach, 10. April 2024

*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