



**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail [office@sv-buero-barth.de](mailto:office@sv-buero-barth.de)  
Internet [www.sv-buero-barth.de](http://www.sv-buero-barth.de)

Reg.-Nr. 25-B-2001

**42 K 1/25**

## **Verkehrswertgutachten - Internetfassung**

### **- Wohneigentum-Nr. 3 im DG -**

PLZ, Ort	<b>53757 Sankt Augustin-Buisdorf</b>
Straße	<b>Kreuzstraße 3</b>
Ortsbesichtigung	17.07.2025
Wertermittlungstichtag	17.07.2025



## **Verkehrswert**

(nach § 74a ZVG)

**265.000 €**

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	9
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Vergleichswert	19
7 . Ertragswert	21
8 . Lasten und Beschränkungen	25
9 . Verkehrswert (Marktwert)	26
10 . Zusätzlicher Auftrag	27

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

### 1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A - Z  
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 03.06.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 1/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Kreuzstraße 3 in 53757 Sankt Augustin-Buisdorf, Wohneigentum-Nr. 3 im DG" zu erstellen.

### Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 ZVG

### Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, den Wohnungsverwalter und die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 17.07.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 17.07.2025

### Auskünfte

der Stadt Sankt Augustin (Planungsamt etc.)  
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)  
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 16.01.2025)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Buisdorf

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1183	1	Buisdorf	14	501	54 m <sup>2</sup>
1183	1	Buisdorf	14	503	393 m <sup>2</sup>
					<hr/> 447 m <sup>2</sup>

#### Miteigentumsanteil

30,83 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche Kreuzstraße 3, 3a verbunden mit Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnungseigentum.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet an Grundstücksflächen und PKW-Stellplätzen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 1181 bis Blatt 1185). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums- einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte- wird auf die Bewilligung vom 25. September 1997 Bezug genommen.

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Sankt Augustin (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Sankt Augustin sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

**2.2 Lage**

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Sankt Augustin
Einwohner	rd. 56.000
Ortsteil	Buisdorf
Kaufkraftkennziffer	103,3 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 32 km Bonn ca. 16,5 km Kreisstadt Siegburg ca. 4 km (Zentrum) Zentrum ca. 5 km (Sankt Augustin)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 1,2 km; A 3 ca. 2,5 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 24 km ICE-Bahnhof ca. 4 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Sankt Augustin vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,3 km Schulen ca. 0,8 km (Grundschule) In Sankt Augustin sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr wurde nicht festgestellt. Fluglärm ist aufgrund der Nähe zum Konrad-Adenauer-Flughafen in Buisdorf nicht auszuschließen. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Sankt Augustin ist eine Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft. Das Objekt selbst befindet sich im Stadtteil Buisdorf nordöstlich des Zentrums unweit der Nachbarkommunen Siegburg und Hennef. Es liegt in einem gestandenen Wohngebiet innerhalb der "alten" Ortslage, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Die relativ enge Nachbarschaftsbebauung in der historischen Ortslage mit einem geringen Angebot von Stellplätzen wirkt sich leicht negativ aus. Positiv die Nähe zur Kreisstadt und dem nördlich bzw. nordwestlich an Buisdorf angrenzenden Naturschutzgebiet "Siegaue".

Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von rd. 1,1 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,6 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)
-------------	--

### 2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben; Garten nach Süden orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Dreifamilienwohnhaus und 2 Garagen; in Wohneigentum aufgeteilt

### 2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

### 2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohnung genutzt.
--

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Kreuzstraße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.



### 3. Gebäudebeschreibung

#### Hinweis

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

#### 3.1 Allgemeines

##### Zulässigkeit

Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen.

##### Gebäudetyp

Dreifamilienhaus, einseitig angebaut (tlw.)  
2 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;  
hier: ETW-Nr. 3 im DG

##### Bauweise

konventionelle Massivbauweise

##### Baujahr

Ursprung vmtl. vor 1900 (KG) ; Anbauten ~ 1937 u. 1995  
DG-Ausbau 1998

Umbau/Mod.

Lt. Angabe wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Gemeinschaftseigentum:

- lfd. Instandhaltungsmaßnahmen

Sondereigentum:

- Bad ~ vor ca. 10 - 15 Jahren
- Haustür ~ 2019
- Terrassenelement ~ 2022
- 1 Velux-Fenster in 2014

**3.2 Raumaufteilung**

ETW-Nr. 3

Diele, WC, Bad, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Wohn- und Esszimmer mit Küche (offen gestaltet), Loggia  
Empore mit geringer Kopfhöhe (keine Wfl.) über dem Bereich Schlafzimmer/Bad

Die Abweichungen zwischen der genehmigten Grundrisszeichnung und der tatsächlichen Nutzung sind in der Anlage darstellt.

**3.3 Konstruktion**

Außenwände

massives Mauerwerk; KG: lt. Angabe Gewölbe

Innenwände

massives Mauerwerk

Geschossdecken

vmtl. Stahlbeton; DG: Holzbalkendecke

Dach

Holzstacheldach mit Ziegeldeckung; Dachgauben und Ortgänge verschiefert

**3.4 Ausbau**

Fassade

Putz- und Dämmputzfassaden

Fenster

Holz mit Isolierverglasung und Rollläden (tlw. elektrisch)  
Terrassentür mit Kunststoffen in Isolierverglasung mit Rollläden; Dachflächenfenster in Holz mit elektr. Beschattung

Hauseingangstür

Alu mit Isolierverglasung ohne Seitenteil

Innentüren

Holztüren in Futter und Bekleidung; tlw. Glastüren

Wandbehandlung

Putz, Anstrich

Deckenbehandlung

sichtbare Holzbalkendecke bzw. Holzverkleidung

Fußbodenbeläge

Wohnräume: überw. Fliesen  
1 Zimmer in Laminat

Sanitärausstattung	1 Bad mit Eckbadewanne und Dusche, WC u. HW-Becken; 1 sep. Gäste-WC
Treppen	Naturholztreppe zu dieser Wohnung Raumspartreppe von der Diele zum Spitzboden/Empore, der auch im Giebel keine ausreichende Kopfhöhe hat
<b>3.5 Haustechnik</b>	
Heizungsanlage	Gasetagenheizung für diese WE zzgl. Feststoffofen im Wohnzimmer; separate Heizung für die ETWs 1 und 2
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung
<b>3.6 Sonstiges</b>	siehe Besonderheiten
<b>3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen</b>	---
<b>3.8 Barrierefreiheit</b>	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
<b>3.9 Außenanlagen</b>	
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen; Zugangsbefestigungen in Pflaster Der Zierteich und die Rasenflächen sind lt. Teilungserklärung nicht dieser ETW zuzuordnen.
Einfriedung	Mauer mit Metallzaun bzw. Grenzbebauung
<b>3.10 Nebengebäude</b>	---
<b>3.11 Garage(n)</b>	offener Stellplatz zur ETW-Nr. 3; Garagen zu den anderen ETWs (Bj. 1949)
<b>3.12 Baumängel und Bauschäden</b>	Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt, die den Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen überschreiten. Der Feststoffofen darf lt. Angaben derzeit nicht weiter genutzt werden (Immissionsschutz). Die Grundrissgestaltung weicht von dem Nachweis der Bauakte ab. Dieser Sachverhalt wird in dem nachfolgend angesetzten Risikoabschlag berücksichtigt.

**Hinweis**

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

**3.13 Wohnfläche**

92,03 m<sup>2</sup>

**3.14 Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart und des Baualters kann angenommen werden, dass keine erhöhten Energieverbrauchskennzahlen zu erwarten sind.

**3.15 Unterhaltungszustand**Gemeinschaftseigentum

Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen Unterhaltungszustand auf.

Sondereigentum

Das Sondereigentum befindet sich ebenfalls in einem normalen Gesamtzustand.

**3.16 Besonderheiten**

Die Gesamtimmobilie wird aus 3 Wohneinheiten gebildet, die jeweils selbst genutzt werden. Die Verwaltung wird von den Eigentümern selbst ausgeführt, da lt. Angaben kein "Drittverwalter" beauftragt werden konnte. Die Abrechnungen werden vorwiegend von den Eigentümern der ETW-Nr. 1 durchgeführt und auf die weiteren Eigentümer umgelegt. Wasser und Abwasser werden von der Eigentümerin dieser Wohnung abgerechnet und umgelegt. Inwieweit daraus Unstimmigkeiten auftreten können ist mir nicht bekannt. Das Risiko ist jedoch gegeben, da die Gesamtforderung von Energieversorgern einem Eigentümer zugeteilt werden, der nach einem angemessenen Verteilungsschlüssel die entstehenden Kosten von den weiteren Privateigentümern einzufordern hat. Dieser Sachverhalt ist für die Bewirtschaftung von ETWs nicht gewöhnlich und beinhaltet Risiken in Bezug auf nicht professionelle Umlagen bzw. Abrechnung. Hierfür wird nachfolgend ein zusätzlicher Risikoabschlag berücksichtigt. Die Erhaltungsrücklage beträgt derzeit für die Gesamtimmobilie lt. Angaben rd. 16.000 €. Diese wird auf ein Verwaltungskonto eingezahlt, von dem auch die Gebäudeversicherung gezahlt wird. Für die Erhaltungsrücklagen werden lt. mündlichen Angaben je Wohneinheit 100 €/mtl. veranschlagt zzgl. den Kosten für den Verbrauch. Die Heizung/Gasversorgungsvertrag im DG ist separat. Das EG und 1. OG verfügt lt. Angaben über eine gemeinschaftliche Zentralheizung.

**3.17 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Dreifamilienwohnhaus, welches in Wohneigentum aufgeteilt ist. Hier zu beurteilen ist die Wohnung-Nr. 3 im DG.  
 Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte.  
 Die Ausstattung ist als normal einzustufen.  
 Die Qualität der durchgeführten Baumaßnahmen ist ebenfalls als normal einzustufen.

**3.18 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen**

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	428,71 m <sup>2</sup>	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 3	132,17 m <sup>2</sup>	
	Bruttorauminhalt	1.171,43 m <sup>3</sup>	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 3	361,15 m <sup>3</sup>	
	Wohnfläche	92,03 m <sup>2</sup>	(ETW-Nr. 3)
	Wohnfläche (Summe)	300,47 m <sup>2</sup>	
	bebaute Fläche	129,80 m <sup>2</sup>	(gesamt)

## Gebäudekennndaten

BGF/Wfl.	1,43	
BRI/Wfl.	3,90	
BRI/BGF	2,73	
GRZ - IST	0,29	(ohne Garagen)

## **4. Wertermittlungsverfahren**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

### **4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

### **4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)**

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen.

### **4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

#### 4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

#### 4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

#### **4.7 Verfahrenswahl**

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Dreifamilienwohnhaus. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von Eigentumswohnungen üblicherweise aus dem Vergleichswert abgeleitet. Der Vergleichswert wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die den Bodenwertanteil beinhalten. Zusätzlich wird der Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Wertansatz für Stellplätze bzw. Garagen wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

#### **4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.



Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	Ursprung vmtl. vor 1900 (KG)
Anbau	~ 1937 u. 1995
Modernisierung/DG Ausbau	1998
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$45 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,5625$$

entspricht rd. 43,75 %

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Buisdorf 400 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und den erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 447 m<sup>2</sup> x 400 €/m<sup>2</sup> = **178.800 €**

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 3 verbleiben:

178.800 € x 30,83 / 100 = 55.124,04 €

oder rd. **55.124 €**

## 6. Vergleichswert

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) durchgeführt. Die qualitätsbestimmenden Merkmale für Eigentumswohnungen sind im wesentlichen die Baualtersklasse, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Art und Lage.

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, der den Bodenwertanteil entsprechend der Vergleichspreise beinhaltet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit rd. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem zweigeschossigen Wohngebäude mit drei Wohneinheiten. Die Ausstattungskriterien entsprechen vorwiegend denen der Modernisierungszeiten.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind für Wohnungen zwischen 81 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> in Sankt Augustin der Baualtersklasse 1996 - 2010 Vergleichspreise von 1.650 €/m<sup>2</sup>/Wfl. bis 4.850 €/m<sup>2</sup>/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 3.500 €/m<sup>2</sup>/Wfl. Für die Baualtersklasse 1981 - 1995 sind 2.000 €/m<sup>2</sup>/Wfl. - 3.400 €/m<sup>2</sup>/Wfl. mit einem Mittelwert von 2.900 €/m<sup>2</sup>/Wfl. veröffentlicht. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 2.390 €/m<sup>2</sup>) für ein fiktives Normgrundstück in dieser Zone unter Berücksichtigung von objektbezogenen Eigenschaften einen möglichen Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt. Er stellt Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bildet unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV. Der IPK bezogen auf das Bewertungsobjekt beträgt 3.450 €/m<sup>2</sup>/Wfl. (siehe Anlage 5). Des Weiteren werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 3.100 €/m<sup>2</sup>/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 ergibt sich demnach zu:

$$92 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.100 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 285.200 \text{ €}$$

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

wirtschaftliche Wertminderung

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Sonstiges*	10 % -	<u>28.520 €</u>
------------	--------	-----------------

Bereinigter Wohnungswert	:	256.680 €
--------------------------	---	-----------

oder rd.

**257.000 €**

\* Abschlag aufgrund der Besonderheiten in Bezug auf die Nebenkostenabrechnung

Der Wertansatz für den offenen Stellplatz zur Wohnung-Nr. 3 wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen die Kaufpreise von offenen Stellplätzen im Rhein-Sieg-Kreis zwischen 3.500 €/St. und 18.500 €/St., im Mittel bei 6.000 €/St. - 10.000 €/St., je nach Baualtersklasse. Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen ist die Zentralität bzw. das Stellplatzangebot und die Stellplatzsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren halte ich es für angemessen und marktgerecht, im vorliegenden Fall einen Ansatz von rd. 8.000 € zu berücksichtigen. Der Verkehrswert für den Stellplatz-Nr. 3 ergibt sich somit zu rd.:

**8.000 €**

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum Nr. 3 somit zu:

Sondereigentum-Nr. 3 (Wohnung):		257.000 €
Sondernutzungsrecht (ST-Nr. 3):	+	8.000 €
zzgl. SNR	+	--- €
Insgesamt:		<hr/> 265.000 €
	<b>rd.</b>	<b>265.000 €</b>

## **7. Ermittlung des Ertragswertes**

### **Rohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

### **Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### **Liegenschaftszinssatz**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen der Baualtersklasse 1990 bis 1999 einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % +/- 0,4 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,30 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

### **Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

### Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer selbst genutzt.

### Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Sankt Augustin liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2024 vor.

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen folgende Basiswerte aus:

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Netto- kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Netto- kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Netto- kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Netto- kaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	9,82	57	7,76	89	7,31	121	7,41
26	9,72	58	7,73	90	7,31	122	7,42
27	9,63	59	7,69	91	7,32	123	7,41
28	9,53	60	7,66	92	7,32	124	7,41
29	9,44	61	7,64	93	7,32	125	7,41
30	9,35	62	7,61	94	7,32	126	7,41
31	9,26	63	7,58	95	7,32	127	7,41
32	9,18	64	7,56	96	7,33	128	7,40
33	9,10	65	7,54	97	7,33	129	7,40
34	9,02	66	7,52	98	7,33	130	7,39
35	8,94	67	7,50	99	7,34	131	7,38
36	8,86	68	7,48	100	7,34	132	7,38
37	8,79	69	7,46	101	7,35	133	7,37
38	8,72	70	7,44	102	7,35	134	7,37
39	8,65	71	7,43	103	7,35	135	7,36
40	8,59	72	7,41	104	7,36	136	7,35
41	8,52	73	7,40	105	7,36	137	7,33
42	8,46	74	7,39	106	7,37	138	7,32
43	8,40	75	7,38	107	7,37	139	7,31
44	8,34	76	7,37	108	7,38	140	7,29
45	8,29	77	7,36	109	7,38	141	7,28
46	8,23	78	7,35	110	7,39	142	7,26
47	8,18	79	7,34	111	7,39	143	7,24
48	8,13	80	7,34	112	7,39	144	7,22
49	8,08	81	7,33	113	7,40	145	7,20
50	8,03	82	7,33	114	7,40	146	7,18
51	7,99	83	7,32	115	7,40	147	7,16
52	7,95	84	7,32	116	7,41	148	7,13
53	7,91	85	7,32	117	7,41	149	7,11
54	7,87	86	7,32	118	7,41	150	7,08
55	7,83	87	7,31	119	7,41		
56	7,79	88	7,31	120	7,41		

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von rd. 92 m<sup>2</sup> Wfl. 7,32 €/m<sup>2</sup> aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt würde sich eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete in der Spanne von rd. 8,64 €/m<sup>2</sup> - 9,67 €/m<sup>2</sup>/Wfl. ergeben. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzinses hinzugezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

ETW-Nr. 3                      9,00 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

Stellplatz-Nr. 3              50,00 €/St.

## Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 3	92	Ø 9,00	828 €
1 Stellplatz		Ø 50,00	50 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	92		878 €

Rohrertrag (p.a.)	878 €	x	12 Monate	=	10.536 €
-------------------	-------	---	-----------	---	----------

Bewirtsch.-Kosten *	-	2.081 €
---------------------	---	---------

Reinertrag (baul. Anl.) = 8.455 €

Bodenertragsanteil	55.124 €	x	2,30 %	-	<u>1.268 €</u>
--------------------	----------	---	--------	---	----------------

Gebäudeertragsanteil: = 7.187 €

Bei einer Restnutzung von	45 Jahren
u. einem Liegenschaftszinssatz von	2,30 %
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor	27,85

Gebäudeertragswert: 7.187 € x 27,85 = 200.158 €

Bodenwert	+	55.124 €
-----------	---	----------

vorläufiger Ertragswert	255.282 €
-------------------------	-----------

## Schäden und Mängel

sonstige wertbeeinflussende Umstände

sonstige Bodenwerte

Summe	255.282 €
-------	-----------

<b>Ertragswert</b>	rd.	<b>255.000 €</b>
--------------------	-----	------------------

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-ETW:	1 WE	à	429,0 €/J.	=	rd. 429 €
Verw.-St.:	1 St.	à	47,0 €/J.	=	rd. 47 €
Inst.haltung:	92 m <sup>2</sup>	x	14,0 €/m <sup>2</sup>	=	rd. 1.288 €
Inst.h.-St.:	1 St.	à	106,0 €/J.	=	rd. 106 €
Mietausfall:	2 %	von	10.536 €	=	rd. 211 €
					<u>2.081 €</u>
			entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag		19,8 %



## **8. Lasten und Beschränkungen**

### Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

## 9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen steht das Vergleichswertverfahren im Vordergrund. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt und der Verkehrswert unmittelbar aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle und stützt das Ergebnis der Vergleichswertermittlung.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**265.000 €**

(in Worten: Zweihundertfünfundsechzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 2.880 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 25,2

Der Verkehrswert zum vorgenannten Wohneigentum-Nr. 3 beinhaltet den Wert zum SNR-Nr. 3 (Stellplatz) in Höhe von 8.000 €/St.

## **10. Zusätzlicher Auftrag**

### **10.1 Betriebseinrichtungen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

### **10.2 Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer selbst genutzt.

### **10.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Kreuzstraße 3  
53757 Sankt Augustin**

### **10.4 Wohnungsbindung**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Sankt Augustin sind keine Eintragungen gemäß WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) registriert.

### **10.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.

### **10.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.

### **10.7 Hausverwalter**

Die Hausverwaltung wird von den Eigentümern selbst durchgeführt.

Zu weiteren Erläuterungen verweise ich auf Ziffer 3.16 des Gutachtens.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennef, 08.10.2025

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.