

Wohnung Nr. 1 im KG Kölnstraße 155 mit Sondernutzungsrecht an
dem Pkw-Stellplatz SN 3 in Sankt Augustin - Hangelar - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 22.05.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 002/25

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Kellergeschoss links**

des Mehrfamilienhauses



Kölnstraße 155

in

Sankt Augustin - Hangelar

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem

Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien

Wohnung Nr. 1 im KG Kölnstraße 155 mit Sondernutzungsrecht an
dem Pkw-Stellplatz SN 3 in Sankt Augustin - Hangelar - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) des

153,35/1.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück Gemarkung Hangelar,
Flur 12, Flurstücke 96, 95, 161,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans
im Kellergeschoss links**
des Mehrfamilienhauses

Kölnstraße 155 in Sankt Augustin - Hangelar

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 05.05.2025
inkl. Risikoabschlag
zu:

190.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 11 Anlagen
mit 15 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung.....	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Lage	8
2.5	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.5.1	Grundstück	10
2.5.2	Gebäude	11
2.5.3	Wohnung Nr. 1	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Ertragswertverfahren	13
3.2.1	Bodenwertanteil.....	13
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	14
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	17
3.2.4	Ertragswert	17
3.3	Vergleichswertverfahren	19
4.	Verkehrswert	20
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

0. Zusammenstellung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: | Wohnung Nr. 1
m Kellergeschoss links
des Mehrfamilienhauses
Kölnstraße 155
in
53721 Sankt Augustin - Hangelar
verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien |
| <ul style="list-style-type: none">• Nutzung: | vermietet |
| <ul style="list-style-type: none">• WEG-Verwalter: | nicht bestellt |
| <ul style="list-style-type: none">• Zwangsverwalterin: | Rechtsanwältin Rania Kour
Merlostraße 2, 50668 Köln |
| <ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: | 194.000 €
Wohnfläche: rd. 63 m ²
jährlicher Rohertrag: 7.164 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 % |
| <ul style="list-style-type: none">• Vergleichswert: | 193.000 €
Gebäudedefaktor: 2.900 €/m ² |
| <ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag): | 190.000 € |

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 20.02.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 002/25 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Kellergeschoss links des Mehrfamilienhauses Kölnstraße 155 in Sankt Augustin - Hangelar, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- die Höhe des monatlich zu zahlendes Wohngeld und ob darin auch die Heizkosten enthalten sind
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- zum Beginn der Mietverträge
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- ob Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Hangelar
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Siegburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 05.05.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Hangelar auf dem Blatt 10.157 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

„153,35/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Hangelar, Flur 12,

- *Flurstück 96, Gebäude- und Freifläche,
Kölnstraße 155, Größe: 1 m²*
- *Flurstück 98, Gebäude- und Freifläche,
Kölnstraße 155, Größe: 107 m²*
- *Flurstück 161, Gebäude- und Freifläche,
Kölnstraße 155, Größe: 502 m²*

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1 gekennzeichneten Wohnung im Kellergeschoss und dem Keller-
raum.*

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10157 bis 10160).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Wohnung Nr. 1 im KG Kölnstraße 155 mit Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz SN 3 in Sankt Augustin - Hangelar	- 7 -
--	-------

*Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:
an dem Pkw-Stellplatz SN 3 des Lageplans.*

Bezug: Bewilligung vom 09.02.2009 ...“

In der Teilungserklärung vom 09.02.2009 (UR-Nr. 273/2009 des Notars Dr. Heiko Jackschath in Sankt Augustin) ist für das Bewertungsobjekt das o.a. Sondernutzungsrecht begründet worden. In der Teilungserklärung wurden weitere Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Gartenflächen zu Gunsten anderer Wohnungseigentümer begründet.

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke (Gesamtfläche 610 m²) mit der aktuellen Nutzungsart „*Wohnbaufläche*“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist Kölnstraße 155.

2.2 Rechte, Lasten, Mietverhältnisse, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungs- und dem Zwangsverwaltungsvermerk keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Sankt Augustin sind keine bei der Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte besteht zwar Grenzbebauung, aber kein Grenzüberbau.

Gemäß Schreiben der Stadt Sankt Augustin vom 12.03.2025 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW. Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

Ein Miteigentümer des Hauses Kölnstraße 155 ist mit der Verwaltung des Objekts betraut. Nach dessen Angabe beträgt das monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 1 z.Zt. 224,25 €. Hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in der vermieteten, nicht von innen besichtigten Wohnung kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Kölnstraße (asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen

Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.4 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Hangelar der Stadt Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis in der Nähe zur Stadtgrenze zu Sankt Augustin / Bonn (s. Stadtteilübersicht Sankt Augustin - Anlage 5).

Sankt Augustin mit den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Sankt Augustin-Ort entstand im Rahmen der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 und zählt heute rd. 59.000 Einwohner. Die Nähe zu den Rheinmetropolen Bonn und Köln, die idealen Verkehrsanbindungen, eine auch den gehobenen Ansprüchen genügende Infrastruktur, das kulturelle Angebot sowie die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen das Wohnen in Sankt Augustin attraktiv. Autobahnanschlüsse der A 3, A 59 und A 560 verbinden die Stadt mit den Großräumen Bonn, Köln und Frankfurt. Über die Schiene ist die Stadt zum einen über die Bundesbahnstrecke Köln/Frankfurt zu erreichen, zum anderen ist sie mit den Städten Bonn und Siegburg über die S-Bahn verbunden. Der Flughafen Köln/Bonn ist rd. 25 km entfernt.

Der südwestlich in Sankt Augustin gelegene Stadtteil Hangelar grenzt unmittelbar an Bonn und hat rd. 9.000 Einwohner. Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sind hier ausreichend vorhanden (u.a. Kirchen, Kindergärten, Grundschule, Walldorfschule, Jugendzentrum, Sportplatz, Sporthallen, Schießsportanlage, Reitsportanlage, Golfplatz, Sportflugplatz, Einzelhandelsgeschäfte).

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt in einer Tempo 30-Zone rd. 0,2 km nordwestlich der Bonner Straße / Sankt Augustiner Straße auf der südöstlichen Seite der Kölnstraße, über die man nach rd. 0,5 km in nordöstlicher Richtung in das Zentrum von Hangelar und nach rd. 0,6 km in südwestlicher Richtung auf die Sankt Augustiner Straße (Bundesstraße 56) gelangt, die in westlicher Richtung nach rd. 1 km zur Anschlussstelle Bonn-Vilich der A 59 und weiter in das Zentrum von Bonn bzw. nach rd. 3 km in nordöstlicher Richtung in das Zentrum von Sankt Augustin und nach weiteren 2 km zur Anschlussstelle Sankt Augustin der A 560 und in das Zentrum von Siegburg führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt befinden sich überwiegend ältere, tlw. auch neuere II-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise und ein Restaurant. Nordöstlich an das Grundstück schließt sich eine kleine Grünfläche an.

Mehrere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und S-Bahn) sind in einem Umkreis von rd. 0,5 km um das Grundstück fußläufig gut zu erreichen. Die Kölnstraße ist in der Wohnlagenkarte Sankt Augustin als mittlere Wohnlage eingestuft. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 bestehen im Bereich des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Lärmemissionen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.5.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6.1 und 6.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7.1 und 7.2) sowie dem beigefügten Luftbild von Google-Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Die Freiflächen des überwiegend mit einer Mauer eingefriedigten Grundstücks mit einem Edelstahltor zum Gartenbereich werden als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen, als Pkw-Stellplatzfläche sowie als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern, Bäumen und einem Gartenhaus (Sondernutzungsrechte) genutzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.03.2025 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst.“* Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.5.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, voll unterkellerten, II-geschossigen Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einem Garagegebäude mit 3 Stellplätzen und Sektionaltoren bebaut. Das Gebäude wurde nach dem Abbruch eines Altgebäudes im Jahr 2009 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen mittlerem Standard des Errichtungszeitraums. Die Beheizung erfolgt durch eine Erdwärmepumpe. Nach Angabe des „*Verwalters*“ besitzen die Wohnungen keinen Wärmemengenzähler. Nach der Außenbesichtigung kann der Unterhaltungszustand des Wohnhauses als zufriedenstellend bezeichnet werden (geringe Feuchtigkeitserscheinungen im Sockelbereich, abgenommene Rolllade in der Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss, eine fehlende Außenlampe).

Am 26.01.2009 wurde für das Bewertungsobjekt die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz erteilt.

2.5.3 Wohnung Nr. 1

Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Kellergeschoss (Untergeschoss) links und ist mit dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer nach Nordwesten zur Kölner Straße hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan zu rd. 63 m² (Grundriss s. Anlage 10, Terrasse zu ¼ gerechnet).

Die Terrasse (mit Holzdielenbelag) auf Kellergeschossebene befindet sich in einer Abgrabung an der linken Gebäudeseite, ist von der Zuwegung zum Hauseingang von jedermann einsehbar, besitzt steile Wände und keine Abböschung, so dass sie sehr dunkel erscheint; sie besitzt somit keinen hohen Nutzwert. Sie ist außer vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer auch von außen (von der Erdgeschosebene über eine verzinkte Metallgittertreppe mit einem Edelstahlgeländer) zugänglich.

Der Unterhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Zum Bewertungsobjekt gehören das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien (Lage s. Anlage 9) und der Kellerraum Nr. 1 (Lage im Kellergeschoss s. Anlage 10).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 11), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heran-

zuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswert- und zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das

Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 zu 610 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: I - II
- Fläche: 500 m² - 700 m²

Der Bodenrichtwert kann zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Sankt Augustin - Hangelar in diesem Jahr bisher nicht festgestellt werden kann, und auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt übertragen werden. Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend dem Anteil der jeweiligen Wohnfläche an der gesamten Wohnfläche gebildet wurden. Der anteilige Bodenwert beträgt demnach:

$$610 \text{ m}^2 * 610 \text{ €/m}^2 * 153,35/1.000 = 57.062 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{57.000 \text{ €}}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich

Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Kölnstraße 155 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 9,95 €/m².

Nach dem online-Mietspiegel 2024 der Stadt Sankt Augustin ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 9,44 €/m² mit einer Spanne von 8,40 €/m² bis 10,47 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage und des Ausbaus des Wohnungseigentums sowie der Größe der Wohnfläche und der Lage im Kellergeschoss mit einer Terrasse ohne großen Nutzwert eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 9,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen. Für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien erfolgt ein marktüblicher Zuschlag von 30 €.

Jährlicher Rohertrag:

$$(63 \text{ m}^2 * 9,00 \text{ €/m}^2 + 30 \text{ €}) * 12 = 7.164 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^1 = 20 \%$$

Reinertrag:

$$7.164 \text{ €} * 0,80 = 5.731 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse der Baujahre 2000 bis 2010

$$= 2,1 \% \pm 0,4 \%$$

$$^1 \text{ Verwaltungskosten} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 63 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 882 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.164 \text{ €} * 0,02 = 143 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.454 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 20 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage im Kellergeschoss und der Art des Bewertungsobjekts	=	2,50 %
--	---	--------

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:		
57.000 € * 0,0250	=	1.425 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
5.731 € - 1.425 €	=	4.306 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 2009, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre)	=	64 Jahre
---	---	----------

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 64 Jahren	=	31,764
--	---	--------

Gebäudewertanteil:		
4.306 € * 31,764	=	136.776 €

= rd. **137.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	57.000 €
• Gebäudewertanteil	=	137.000 €

Summe	=	194.000 €
-------	---	------------------

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG's“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG's“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	194.000 €
• „boG´s“	=	0 €

Ertragswert	=	194.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts - wie dessen Raum- oder Flächeninhalt oder jährlichen Ertrag - den Gebäudewert ergeben.

Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebäudedefaktoren, bei Bezug auf den Rohertrag von Rohertragsfaktoren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 2.880 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

• Baujahr:	1985
• Wohnfläche:	41 m ² - 80 m ²
• Mietsituation:	unvermietet
• Gebäudestandard:	einfach
• Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage:	7 - 12
• Wohnlage	mittel

Das Bewertungsobjekt besitzt folgende Eigenschaften:

• Baujahr:	2009
------------	------

- Wohnfläche: 63 m²
- Mietsituation: vermietet
- Gebäudestandard: mittel
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 4
- Wohnlage mittel

Mit den im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr (0,960), für die Mietsituation (0,952), den Gebäudestandard (1,111) und die Anzahl der Wohneinheiten (0,980) errechnet sich der angepasste Immobilienrichtwert zu:

$$2.880 \text{ €/m}^2 * 0,960 * 0,952 * 1,111 * 0,980 = \text{rd. } 2.900 \text{ €/m}^2$$

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses ist für verkaufte oberirdische Stellplätze der Baujahre 1996 bis 2010 im Rhein-Sieg-Kreis ein Mittelwert von 10.000 € mit einer Spanne von 5.000 € bis 20.000 € angegeben (abgeleitet aus 7 Kauffällen). Mit einem Ansatz von 10.000 € für das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien ergibt sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$63 \text{ m}^2 * 2.900 \text{ €/m}^2 + 10.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{193.000 \text{ €}}$$

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **194.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **193.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplans im Keller-
geschoss links des Mehrfamilienhauses Kölnstraße 155 in Sankt Au-
gustin - Hangelar, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Pkw-Stellplatz SN 3 im Freien, wird nach sachkundiger Abwägung von
Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter
Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

**nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 4.000 € (= rd. 3
% des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 137.000
€) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der
dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohn-
fläche sowie des Unterhaltungszustands der Wohnung**

auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 194.000 € - 4.000 € =

190.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Sankt Augustin
6. Übersichtskarten 1 : 50.000 und 1 : 5.000
7. Auszüge aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte
8. Luftbildaufnahme Google Earth
9. Lageplan zum Aufteilungsplan
10. Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan
11. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 22.05.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage 2

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung ²

**Freistehendes, unterkellertes, II-geschossiges Mehrfamilienhaus
mit ausgebautem Dachgeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton, Mauerwerk, Bimsbauplatten
Fassaden	Wärmedämmverbundsystemputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton, über DG Holzbalkendecke
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	in Holzkonstruktion mit Kunstschiefer- verkleidung
Balkone, Dachterrasse	Betonkragplatten, Geländer in Metall-/ glaskonstruktion
Treppenhaus	Böden und Betontreppen mit Natur- steinbelag, Geländer mit Edelstahl- Handläufen, Wände mit Glasfasertapete
Hauseingangstür	in Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt

² Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen;
Beschreibung nach der Außenbesichtigung und der Bauakte.

noch Anlage 3

Hauseingangsüberdachung Metall-/Glaskonstruktion

Heizung Erdwärmepumpe von Daikin,
Heizung von Viessmann
Warmwasserfußbodenheizung

Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss links

Fenster, Terrassentür in Kunststoff mit Isolierverglasung,
Kunststoffrollläden mit Elektroantrieb

Türen furnierte Zellsperrtüren mit Futter und
Bekleidung

Fußböden Verbundestrich mit Fliesenbelag

Innenwand- und Decken-
flächen Putz mit Anstrich / Tapeten,
Fliesenspiegel in der Küche

Sanitäre Anlagen Duschbad mit Dusche, WC und Hand-
waschbecken

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 11.1 und 11.2) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung³
nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnen / Essen	$21,49 \text{ m}^2 * 0,97$	=	20,84 m ²
Schlafen	$18,21 \text{ m}^2 * 0,97$	=	17,66 m ²
Küche	$7,77 \text{ m}^2 * 0,97$	=	7,54 m ²
Duschbad	$4,98 \text{ m}^2 * 0,97$	=	4,83 m ²
Diele	$8,98 \text{ m}^2 * 0,97$	=	8,71 m ²
Terrasse (zu ¼)	$3,35 \text{ m}^2 * 0,97$	=	3,25 m ²

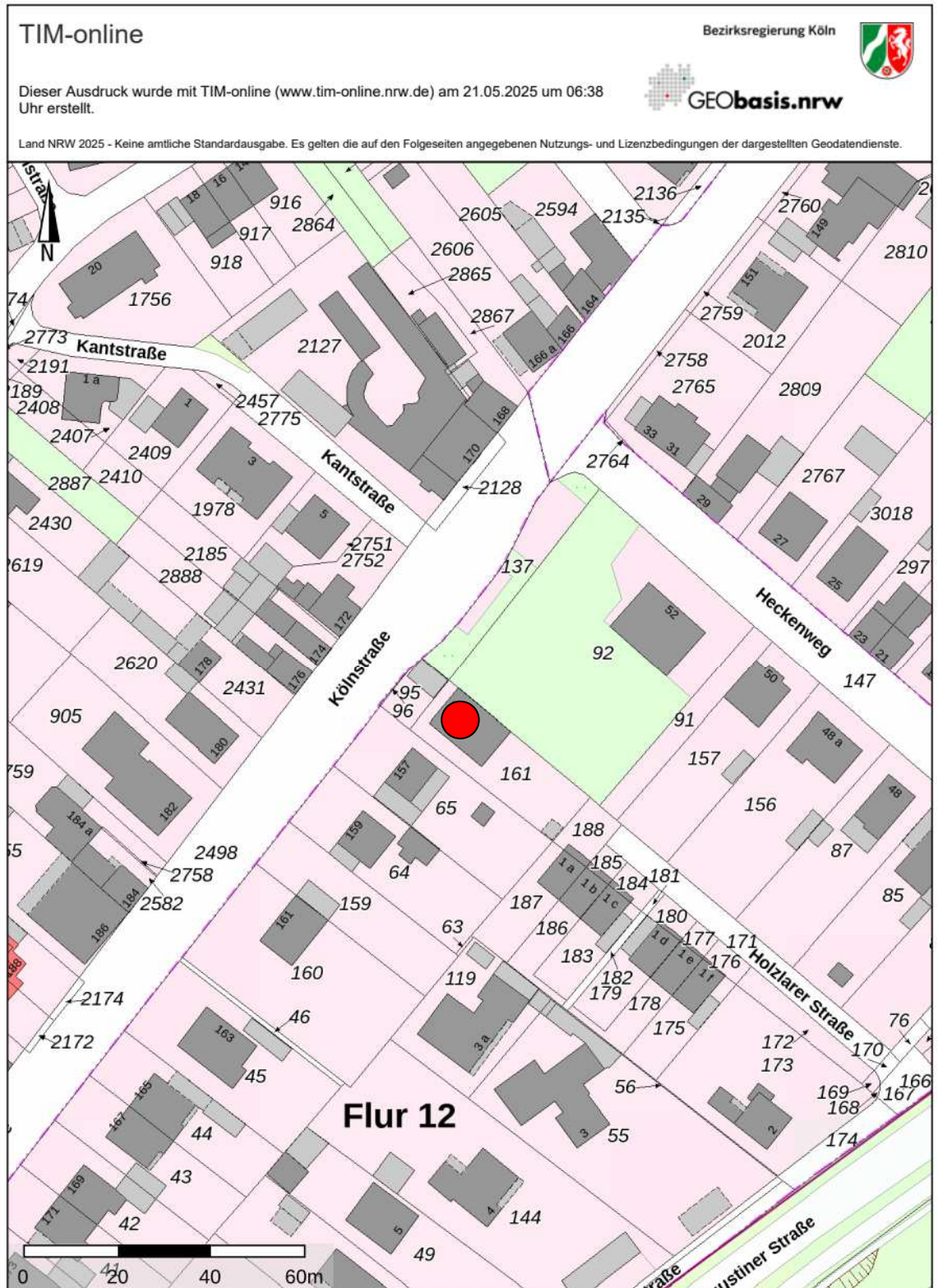
Summe		=	62,83 m ²
		=	rd. 63 m²

³ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

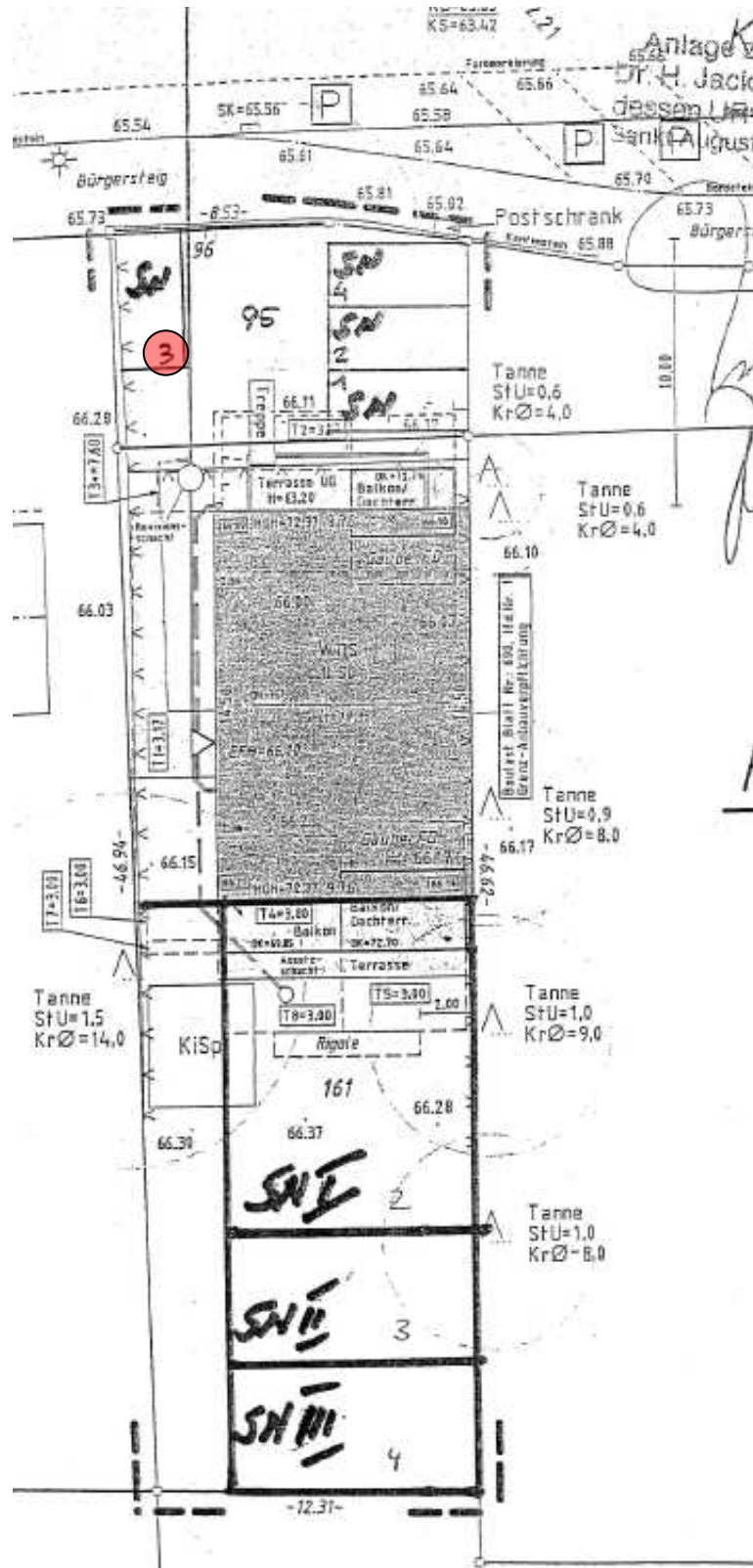
Wohnung Nr. 1 im KG Kölnstraße 155 mit Sondernutzungsrecht an
dem Pkw-Stellplatz SN 3 in Sankt Augustin - Hangelar - 29 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 7.1



- 30 -



Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10

- tatsächlicher Grundriss nach Feststellung der Zwangsverwalterin tlw. abweichend -

