



**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail office@sv-buero-barth.de  
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-1703

42 K 6/25

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### Garagengebäude

PLZ, Ort	53757 Sankt Augustin-Buisdorf
Straße	Ringstraße (neben Haus-Nr. 54)
Ortsbesichtigung	08.04.2025
Wertermittlungsstichtag	08.04.2025



### Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

**30.000 €**

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	12
5 . Bodenwert	16
6 . Vergleichswert	18
7 . Sachwert	19
8 . Ertragswert	22
9 . Lasten und Beschränkungen	25
10 . Verkehrswert (Marktwert)	28
11 . Zusätzlicher Auftrag	29

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
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 06.03.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 6/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Ringstraße (neben Haus-Nr. 54) in 53757 Sankt Augustin-Buisdorf" 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, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 08.04.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 08.04.2025

### 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 23.01.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Buisdorf

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
399	2	Buisdorf	8	158	3 m <sup>2</sup>
399	3	Buisdorf	8	353	177 m <sup>2</sup>
					<hr/> 180 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

3 zu 2, 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung zu den vorgenannten Grundstücken nicht vor. Mögliche Vorgänger-/Nachfolgegrundstücke sind der Stadtverwaltung lt. Auskunft vom 02.06.2025 nicht bekannt. Da die Fortführung amtlicher Register nicht in den Aufgabenbereich eines Sachverständigen fällt, kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ggfs. Baulasten auf Vorgängerflurstücken eingetragen sind, die durch die mangelnde öfftl.-rechtl. Fortschreibung von amtlichen Registern nicht bekannt gegeben werden. Die Haftung durch den Sachverständigen wird in Bezug auf die Baulastenauskunft ausgeschlossen und entsprechend der amtlichen Auskunft ein baulastfreier Grundbesitz unterstellt.

#### Denkmalschutz

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

#### Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

## 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. 20 km Kreisstadt Siegburg ca. 5 km Zentrum ca. 6 km (Sankt Augustin)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 4 km; A 3 ca. 6 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 4 km; B 478 ca. 5,5 km ICE-Bahnhof ca. 3 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Sankt Augustin und Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in 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 feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer 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 positiv aus.
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: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	eben; Garten nach Norden orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig
mittlere Breite	~ 5,0 m
mittlere Tiefe	~ 35,5 m
	} Grundbesitz
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. Es liegen jedoch Hinweise vor, dass das Flurstück sich in einem Bereich der Stadt Sankt Augustin befindet, wo im Überschwemmungsgebiet der Sieg, der natürliche gewachsene Boden erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte aufweisen kann. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Garagengebäude

**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 Garage genutzt. Lt. Angaben wird die linke Garage vom Nutzer des Gebäudes Ringstraße 81 a und die rechte Garage vom Nutzer des Gebäudes Ringstraße 81 genutzt.
- 2.6 Erschließung**
- Straße Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Ringstraße" 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 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	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---------	---

#### 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. Der Bauschein hat das Az. B 292/68.
--------------	--

#### 3.2 Gebäudetyp

Garagegebäude	1 Vollgeschoss; nicht unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1968
Umbau/Mod.	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen

#### 3.3 Raumaufteilung

EG	2 Garagenräume
----	----------------

**3.4 Konstruktion**

Außenwände	massives Mauerwerk
Dach	flachgeneigtes Pultdach in Holzkonstruktion mit Eternitplatten und Bitumenlage

**3.5 Ausbau**

Fassade	Putzfassaden
Tore	Holzflügeltore

**3.6 Haustechnik**

Heizungsanlage	ohne
Warmwasservers.	ohne
Elektro	ohne
Wasser/Abwasser	ohne

**3.7 Sonstiges**

---

**3.8 besondere Bauteile und Einrichtungen**

---

**3.9 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist barrierefrei errichtet worden.

**3.10 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	---
Gartengestaltung	Wildwuchs; Zufahrt plattiert bzw. Schwarzdecke
Einfriedung	---

**3.13 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- verwildertes und ungepflegtes Grundstück
- ggf. asbesthaltige Eternitplatten
- allg. Instandhaltungsmängel

Die sichtbaren Schäden und Mängel werden nachfolgend in den Zeitwerten angemessen berücksichtigt. Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte aufgrund des ungepflegten Zustands nicht in vollem Umfang besichtigt werden.

## 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.

**3.14 Energieausweis**

Für nicht beheizte Gebäude ist kein Energieausweis erforderlich.

**3.15 Unterhaltungszustand**

mittlerer Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsmängeln

**3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bei der Immobilie handelt es sich um 2 Garagen, die aus heutiger Sicht als relativ schmal einzustufen sind.

**3.17 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen**

Garagen	Bruttogrundfläche	29,82 m <sup>2</sup>
	Bruttorauminhalt	80,51 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	27,44 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	29,82 m <sup>2</sup>

## **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 Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. 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).

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 Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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**

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Garagengebäude bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sach- bzw. Vergleichswert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert 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	1968	
Modernisierung	---	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclcl} 10 \text{ Jahre} & / & 60 \text{ Jahre} & = & 0,1667 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 83,33 \% \end{array}$$

## 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:

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

Die hier zu beurteilenden Grundstücke werden unterschiedlich genutzt und sind gemäß ZVG separat zu beurteilen.

### a) Flurstück-Nr. 353

Dieses Grundstück ist straßenseits mit einer Doppelgarage bebaut; rückseits handelt es sich um eine Art Gartenlandfläche, die aufgrund der Grenzbebauung "nur" durch die Garage erschlossen werden kann. Aufgrund der Breite des Grundstücks ist eine separate wohnbauliche Nutzung dieses Grundstücks auszuschließen, so dass der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen nicht anrechenbar ist. Aus dem deduktiven Preisvergleich von Mieten lässt sich ableiten, dass die Ertragsverhältnisse von Garagen (ca. 2,5 bis max 4,0 €/m<sup>2</sup>/Nfl.) im Verhältnis zu Wohnungen (ca. 7,0 - 13,0 €/m<sup>2</sup>/Wfl.) bei rd. 25 % bis max. 40 % liegen. In Anlehnung an dieses Spektrum sowie der eingeschränkten Nutzungsfähigkeit wird im vorliegenden Fall ein Bodenwert in Höhe von rd. 35 % vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen als angemessen und marktgerecht erachtet. Der bebauten Teilfläche dieses Grundstücks ist eine Größe von rd. 70 m<sup>2</sup> (grafisch ermittelt) zuzuordnen.

Der Bodenwert für die bebaute Vorderlandfläche ergibt sich somit zu:

$$\begin{array}{rclclcl}
 & 35 \% & \text{von} & 400 \text{ €/m}^2 & = & 140 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Vorderland :} & 70 \text{ m}^2 & \times & 140 \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{9.800 \text{ €}}
 \end{array}$$

Für die Doppelgarage wird ein Zeitwert von insgesamt rd. 8.000 € als angemessen erachtet. Dieser Zeitwert impliziert den gesamten schwachen Gesamtzustand und die sichtbaren Mängel.

Die Hinterlandfläche wird derzeit nicht genutzt und könnte als Art Gartenlandfläche genutzt werden. Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis werden bei Arrondierungskäufen derartiger Flächen zu rd. 35 % (Mittelwert) des Bodenrichtwertes gehandelt. Auch im vorliegenden Fall wird dieser Bodenwertanteil als angemessen erachtet.

$$\text{Hinterland :} \quad 107 \text{ m}^2 \quad \times \quad 140 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{14.980 \text{ €}}$$

Insgesamt ergibt sich der Wert dieses Grundstückes zu:

Vorderland	9.800 €		
Zeitwert Garage	8.000 €		
Hinterland	<u>14.980 €</u>		
	32.780 €	rd.	<b>33.000 €</b>

b) Flurstück-Nr. 158

Dieses Grundstück kann vom Eigentümer nicht genutzt werden, da es vom angrenzenden Nachbargrundstück-Nr. 340 überbaut wurde. Erst nach Aufgabe dieser Nutzung steht es den Eigentümern zur Verfügung, so dass derzeit der abgezinste Bodenwert als Verkehrswert anzuhalten ist. Zu weiteren Erläuterungen verweise ich auf Ziffer 9.2 des Gutachtens.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu: **1 €**

## 6. Ermittlung des Vergleichswertes

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf liegen die Vergleichspreise von Garagen in der Baualtersklasse bis 1980 zwischen 9.000 €/St. und 25.000 €/St. Der Mittelwert beträgt 12.500 €/St. Die angegebenen Vergleichspreise beinhalten den Bodenwertanteil. Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss ist neben dem Zustand der baulichen Anlage, das Stellplatz- bzw. Garagen- oder Tiefgaragenangebot in der näheren Nachbarschaft von Bedeutung. Das Stellplatzangebot in Buisdorf-Ortskern ist aufgrund der historischen Bebauung relativ beschränkt und begründet einen höheren Ansatz des Mittelwertes; negativ wirkt sich der Objektzustand und Größe dieser zwei Garagenstellplätze aus. Unter Berücksichtigung dieser wertrelevanten Umstände wird ein Vergleichswert von rd. 15.000 €/Garagenstellplatz als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Vergleichswert zum bebauten Grundstück-Nr. 353 ergibt sich somit zu:

$$2 \quad \times \quad 15.000 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{30.000 \text{ €}}$$

Dieser wird gestützt durch den Bodenwert (siehe Ziff. 5) zzgl. Zeitwert der Garage.

## 7. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

**7.1 Normalherstellungskosten** (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Garagen	30 m <sup>2</sup>	420	12.600 €
<b>Gesamt</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>		<b>12.600 €</b>

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )

Herstellkosten I/2025 : (Index 187,3 ) = 23.600 €  
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 23.600 €

Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre

Restnutzungsdauer : 10 Jahre

Alterswertminderung : 83,33 % - 19.666 €  
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,1667

vorläufiger Zeitwert = 3.934 €

Außenanlagen (pauschal) : 3,0 % + 118 €

4.052 €

**7.2 Vorläufiger Sachwert**

aus 7.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 4.052 €

aus 5. Bodenwert (Vorderland) 9.800 €

**vorläufiger Sachwert 13.852 €**

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Marktanpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für derartige Objekte sind keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt worden. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$13.852 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 13.852 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)		13.852 €
Schäden und Mängel*			
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Sonstige Zeitwerte			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte	(Hinterland)	+	14.980 €
			<hr/>
		Summe	28.832 €
<b>Sachwert</b>		<b>rd.</b>	<b>29.000 €</b>

\* Die Sachwertermittlung dient lediglich der Stützung des Vergleichswertverfahrens. Auf den Kostenansatz von wesentlichen Instandsetzungsmaßnahmen wird aufgrund der relativ kurzen Restnutzungsdauer von 10 Jahren verzichtet, da in diesem Zeitraum lediglich die notwendigen Ausbesserungsmaßnahmen (ohne Komplettsanierung) unterstellt werden.

## 8. 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 freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Garagen sind darin impliziert.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % 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-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete 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	7,39
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 bezieht sich auf nicht preisgebundene Wohnungen und nicht auf Garagen wie im vorliegenden Fall. In Anlehnung an Erfahrungswerte und Internetveröffentlichungen liegen die Mietpreise von Garagen in Buisdorf zwischen 40 und 70 €/St. monatlich.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Umstände im vorliegenden Fall werden folgende Mietansätze als angemessen und marktgerecht erachtet:

Mieteinheit

Garage(n) 45,00 €/St.

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
2 Garagen à		45,00	90 €
Summe; Rohertrag (mtl.)			90 €

Rohertrag (p.a.)	90 €	x	12 Monate	=	1.080 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>328 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	752 €
Bodenertragsanteil	9.800 €	x	2,00 %	-	<u>196 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	556 €
Bei einer Restnutzung von			10 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			8,98		
Gebäudeertragswert:	556 €	x	8,98	=	4.993 €
Bodenwert				+	<u>9.800 €</u>
vorläufiger Ertragswert					14.793 €
Schäden und Mängel			(aus Sachwertermittlung)		
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte			(Hinterland)	+	<u>14.980 €</u>
				Summe	29.773 €

**Ertragswert** rd. **30.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-Ga:	2 St.	à	47,0 €/J.	=	rd. 94 €
Inst.h.-Ga:	2 St.	x	106 €/m <sup>2</sup>	=	rd. 212 €
Mietausfall:	2 %	von	1.080 €	=	rd. <u>22 €</u>
					328 €
					30,4 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

## 9. Lasten und Beschränkungen

### 9.1 Abteilung II

3 zu 2, 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

### 9.2 Überbau

Das Flurstück-Nr. 158 ist im südlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 1,5 m<sup>2</sup> durch das Nachbargebäude überbaut worden. Da das Gesamtgrundstück mit "nur" 3 m<sup>2</sup> und die lt. Flurkarte nicht überbaute Teilfläche von ca. 1,5 m<sup>2</sup> anderweitig nicht nutzbar ist, wird die Gesamtfläche von 3 m<sup>2</sup> beurteilt. Als Stammgrundstück ist das Flurstück-Nr. 340 aufzuführen.

Bei versehentlichem oder fahrlässigem Bau über die Grenze eines Grundstückes muss der Nachbar den Überbau dulden, wenn er nicht vor oder unmittelbar nach der Grenzüberschreitung widersprochen hat.

Nach § 912 BGB kann er eine Geldrente als Entschädigung verlangen. Für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

Anstatt einer Rente kann der Rentenberechtigte gemäß § 915 BGB jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums den Verkehrswert der überbauten Fläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung ersetzt.

Für die Bemessung einer Überbaurente als auch bei Übertragung der Flächen an den Rentenpflichtigen ist auf die Bodenwertverhältnisse in diesem Zeitpunkt abzustellen. Gemäß Fortführungsriß aus dem Jahr 1964 ist das Flurstück-Nr. 158 gebildet worden mit der entsprechenden, vorhandenen Grenzüberschreitung. Die Wertverhältnisse werden deshalb zum 01.01.1964 angenommen.

Lt. Auskunft des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis lag der Bodenrichtwert für baureifes Land in Buisdorf zu dieser Zeit bei rd. 30 DM/m<sup>2</sup>. Anrechenbar wäre demnach 35 % (siehe Bodenwertermittlung) von 30 DM/m<sup>2</sup>, also 10,50 DM/m<sup>2</sup> oder rd. 10 DM/m<sup>2</sup>. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % ergibt sich für die überbaute Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup> eine Rente von rd. 0,30 € pro Jahr (siehe Ziff. 9.2 b).

Dieser Betrag steht in keinem vernünftigen Verhältnis zum Verwaltungsaufwand bei der Geltendmachung des Anspruches, so dass der Rentenanspruch auf den Bodenwert keinen wesentlichen Einfluss hat.

Eine Übertragung der Fläche an den Rentenpflichtigen wird im vorliegenden Fall ebenfalls außer Betracht gelassen.

Der Bodenwert des "dienenden" Grundstücks ergibt sich aus dem Anteil des unbelasteten Grundstücksteilbereichs zzgl. dem abgezinsten Bodenwert der belasteten Teilfläche und Barwert der Überbaurente. Im vorliegenden Fall ist das Gesamtgrundstück belastet. Das Stammgrundstück-Nr. 340 ist nicht Bestandteil der Wertermittlung, so dass dieser Sachverhalt nicht beurteilt wird.

Zur Begründung ergibt sich folgende rechnerische Darstellung der Überbaurente:

Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung:

$$\begin{aligned} \text{Bodenrichtwert:} \quad & 35 \% \quad \text{von} \quad 30,00 \text{ DM/m}^2 \quad = \quad 10,50 \text{ DM/m}^2 \\ & \cong \quad 5,37 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd.} \quad 5 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

überbaute Fläche : ca. 3 m<sup>2</sup>

Baujahr Gebäude : nicht bekannt

GND = 80 Jahre

RND ~ 40 Jahre (geschätzt zum Wertermittlungstichtag)

Liegenschaftszinssatz : 2,00 %

Barwertfaktor : 27,36

Diskontierungsfaktor : 0,4529

Zur Ermittlung des Wertanteils des belasteten (überbauten) Grundstücks ist zu berücksichtigen:

Wirtschaftlicher Nachteil:

- Abschlag in Höhe des Bodenwertes der überbauten Teilfläche
- ggfs. Abschlag für das Bestandsgrundstück aufgrund der Einschränkung

Wirtschaftlicher Vorteil:

- Zuschlag in Höhe des Barwertes der Überbaurente
- Zuschlag in Höhe des abgezinsten Bodenwertes der überbauten Grundstücksteilfläche

Demnach ergibt sich folgende Berechnung:

a) Wirtschaftlicher Nachteil

$$3 \text{ m}^2 \quad \times \quad 140 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 420,00 \text{ €}$$

b) Wirtschaftlicher Vorteil

Vorteil aus der Nutzung der überbauten Fläche

abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksteilfläche

$$3 \text{ m}^2 \quad \times \quad 140 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,4529 \quad = \quad 190,22 \text{ €}$$

oder rd. **190 €**

Vorteil aufgrund der zu erwartenden Überbaurente

Bodenwert in 1964:  $5 \text{ €/m}^2$

$$\text{Rentenanspruch: } 2,00 \% \quad \text{von} \quad 5 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 0,10 \text{ €}$$

Jährlicher Rentenanspruch:

$$3 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,10 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 0,30 \text{ €}$$

Barwert der Überbaurente

$$0,30 \text{ €/J.} \quad \times \quad 27,36 \quad = \quad 8,21 \text{ €}$$

oder rd. **8 €**

### Zusammenfassung

Aus den vorstehenden Ermittlungen ergibt sich folgendes Ergebnis für das belastete Grundstück:

Wirtschaftliche Vorteile	190 €	+	8 €	=	198 €
Wirtschaftliche Nachteil				-	<u>420 €</u>
					<b>-222 €</b>

Da die wirtschaftlichen Nachteile durch den Überbau im vorliegenden Fall höherwertiger einzustufen sind als die wirtschaftlichen Vorteile ist aus ökonomischer Sicht kein Verkehrswert erkennbar.

Deshalb wird für dieses Grundstück der symbolische Wert von **1 €** angehalten.

## 10. Verkehrswert

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

Gemäß ImmoWertV ist dem Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen. Zur Stützung wurden das Sach- und Ertragswertverfahren für das bebaute Flurstück-Nr. 353 durchgeführt.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten. Der Sach- und Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Das Flurstück-Nr. 158 ist überbaut und wird vom angrenzenden Nachbarn genutzt.

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.:

Flurstück-Nr. 353

**30.000 €**

(in Worten: Dreißigtausend Euro)

Flurstück-Nr. 158 (symbolischer Wert)

**1 €**

## **11. Zusätzlicher Auftrag**

### **11.1 Betriebseinrichtungen**

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

### **11.2 Mieter**

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

### **11.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet:

**Ringstraße (ohne Hausnummer)  
53757 Sankt Augustin**

Für derartige Grundstücke werden keine Hausnummern vergeben.

### **11.4 Wohnungsbindung**

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

### **11.5 Kanalanschlussbeiträge**

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

### **11.6 Erschließungsbeiträge**

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

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

Hennef, 15.07.2025

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.