

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 04.12.24
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

Exposé zum **WERTGUTACHTEN**

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 033/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der
Wohnung Nr. 167 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss rechts
der Mehrfamiliendoppelhaushälfte



Von-Stephan-Straße 16
in
Siegburg-Stadtmitte

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Kellerraum Nr. K7

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 2 -

- **Bewertungsobjekt:** Wohnung Nr. 167
m 3. Obergeschoss rechts
der Mehrfamiliendoppelhaushälfte
Von-Stephan-Straße 16
in
53721 Siegburg-Stadtmitte
verbunden mit dem
Sondernutzungsrecht an dem
Kellerraum Nr. K7
- **Nutzung:** vermietet
- **WEG-Verwalter:** Samir Jazi Immobilien
Mühlenstraße 22
51143 Köln

- **Ertragswert:** **233.000 €**
Wohnfläche: rd. 69 m²
jährlicher Rohertrag: 8.280 €
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

- **Vergleichswert:** **235.000 €**
Gebäufaktor: 3.410 €/m²

- **Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag):** **225.000 €**

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 3 -

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Siegburg auf dem Blatt 10.281 unter der lfd. Nr. 1 BV eingetragen:

„31,79/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Siegburg, Flur 6,

- *Flurstück 2804, Gebäude- und Freifläche,
Von Stephan-Straße 16, 18, 20, 22, Größe: 2.947 m²*
- *Flurstück 2833, Gebäude- und Freifläche,
Von Stephan-Straße 16, 18, 20, 22, Größe: 94 m²*

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 137 gekennzeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts im Haus Von-Stephan-Straße 16.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10274 bis 10307). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an den übrigen Miteigentumsanteilen.

Bezug: Bewilligung vom 14.03.2006, 22.05.2006 ...“

zu 1:

„Die Teilungserklärung ist geändert. Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden. ...

Bezug: Bewilligung vom 01.03.2022 ...“

zu 1:

„Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 ist dem Wohnungseigentum Nr. 167 (Blatt 10281) zugeordnet. Eingetragen am 08.08.2022.“

In der Teilungserklärung vom 14.03.2006 und 22.05.2006 (UR-Nrn. 585/2006 und 1126/2006 des Notars Konrad Adenauer in Köln) mit Änderung vom 01.03.2022 (UVZ-Nr. 352/2022 Th des Notars Erich R. Thies in Köln) bzw. im Kaufvertrag vom 22.06.2022 ist das o.a. Sondernutzungsrecht begründet bzw. dem Bewertungsobjekt zugewiesen worden. In der Teilungserklärung wurden weitere Sondernutzungsrechten an Stellplätzen, Kellerräumen, Terrassen- und Gartenflächen zu Gunsten anderer Wohnungseigentümer begründet.

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 4 -

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 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, nur lastend auf dem Flurstück 2804:

„Bedingte Grunddienstbarkeit (Freispiegelleitungsrecht mit Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Siegburg Flur 6 Flurstück 2793 ...“

lfd. Nr. 3:

„Die Zwangssteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. **Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragung unter der lfd. Nr. 1 ermittelt.** Im Übrigen hätte diese Dienstbarkeit keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

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

Gemäß Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte besteht kein Grenzüberbau.

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 5 -

Gemäß Schreiben der Stadt Siegburg vom 09.10.2024 unterliegt die zu bewertende Wohnung nicht den Bestimmungen des WFNG NRW.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Kreisstadt Siegburg im Stadtteil Stadtmitte, rd. 0,5 km in Luftlinie gemessen nordwestlich des Stadtzentrums (Marktplatz, Rathaus). Siegburg ist mit rd. 44.000 Einwohnern Wirtschafts-, Verwaltungs-, Einkaufs- und Kulturzentrum des Rhein-Sieg-Kreises. Die City am Fuße des Michaelsberges ist ein beliebter Anziehungspunkt für Menschen aus der ganzen Region. Sämtliche Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Siegburg vorhanden. Die Kreisstadt mit ICE-Haltepunkt ist an ein dichtes Autobahn- und Bundesstraßennetz angeschlossen (A 3, A 59, A 560, B 8, B 56, B 484). Die Entfernung nach Köln beträgt rd. 25 km, Bonn ist rd. 10 km entfernt. In rd. 10 km Entfernung liegt der Flughafen Köln/Bonn. Die S-Bahn verkehrt im Halbstundentakt nach Köln, mit der Stadtbahn fährt man in 20 Minuten nach Bonn.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt gegenüber der Einmündung der Straße Im Haufeld auf der westlichen Seite der Von-Stephan-Straße, über die man nach rd. 150 m in nördlicher Richtung auf die Wilhelmstraße und in das Zentrum von Siegburg gelangt. Bis zur Anschlussstelle Sankt Augustin der A 560 beträgt die Entfernung vom Bewertungsobjekt rd. 2 km. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befindet sich II- bis IV-geschossige gemischte Bebauung, westlich grenzt ein größeres Gewerbegebiet an. Im Bereich Haufeld entsteht z.Zt. im Bereich der ehemaligen Schule ein neues Wohnquartier (Städtebaulicher Masterplan Haufeld). Die nächste Bushaltestelle an der Wilhelmstraße ist rd. 250 m entfernt. Der Bahnhof ist in rd. 1 km zu erreichen. Die Verkehrslage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt ist als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Von-Stephan-Straße wird im Siegburger Mietspiegel als mittlere Wohnlage eingestuft.

Das Flurstück 2804 ist mit den beiden unterkellerten, IV-geschossigen Mehrfamiliendoppelhäusern Von-Stephanstraße 16, 18 und 20, 22 mit insgesamt 32 Wohneinheiten bebaut. Die Gebäude wurden ursprünglich um 1955 III-geschossig in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und im Jahr 2006 um ein Geschoss aufgestockt (Baugenehmigung 12.09.2005 mit Befreiungsbescheid von den Festsetzungen des Durchführungsplans DP 3 vom 29.11.1956, der eine III-geschossige Bauweise festsetzt, Fertigstellungsanzeige 31.07.2006). Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem aufgestockten 3. Obergeschoss rechts der Mehrfamiliendoppelhaushälfte Von-Stephan-Straße 16 mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen durchschnittlichem Standard des jeweiligen Errichtungszeitraums. Einige Gewerke wie die Fassade, die Fenster und die Hauseingangstür wurden über die Zeit erneuert.

In der Wohnung Nr. 167 ist das Wohnzimmer mit Balkon nach Südwesten hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Wohnflächenberechnung in der Bauakte zu rd. 69 m² (Grundriss s. Anlage 10, Balkon zu ¼ gerechnet). 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 gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7.

Baubeschreibung ¹

Unterkellerte, IV-geschossige Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, Innenwände tlw. als Ständerwände
Fassaden	Wärmedämmputz
Decken	Beton

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; Beschreibung nach der Außenbesichtigung und der Bauakte.

Dach	flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion, OSB-Platten und Bitumen
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Böden und Betontreppen mit Kunststeinbelag, im 3. Obergeschoss mit Natursteinbelag, Metallstabgeländer bis zum 2. Obergeschoss mit kunststoffummantelten Handläufen, Wände mit Anstrich
Hauseingangstür / Seitenteil	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsstufe	Kunststein
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte

Wohnung Nr. 167 im 3. Obergeschoss rechts

Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Fenster tlw. bodentief und mit Metallaußengittern, keine Rollläden
Türen	weiße Holztüren
Fußböden	schwimmender Estrich
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken
Heizung	Gasetagenheizung, Brennwerttherme
Balkon	vorgesetzt in Metallkonstruktion mit Feuerwehrleiterleiter (Rettungsleiter), Geländer in Metallkonstruktion