

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

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

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 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

31,79/1.000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück Gemarkung Siegburg,
Flur 6, Flurstücke 2804 und 2833,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 167 des Aufteilungsplans
im 3. Obergeschoss rechts**
der Mehrfamiliendoppelhaushälfte

Von-Stephan-Straße 16 in Siegburg-Stadtmitte

und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem
Kellerraum Nr. K7

wird ermittelt zum
Bewertungstichtag 18.11.2024
inkl. Risikoabschlag

zu:

225.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 12 Anlagen mit 15 Seiten und ist in 2-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	9
2.4	Lage	9
2.5	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.5.1	Grundstück	10
2.5.2	Gebäude	11
2.5.3	Wohnung Nr. 167	12
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	18
3.3	Vergleichswertverfahren	19
4.	Verkehrswert	20
5.	Allgemeine Hinweise	21
6.	Anlagen	22

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

0. Zusammenstellung

- **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 €**
Gebäudedefaktor: 3.410 €/m²

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

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 13.09.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 033/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert 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.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Die Bewertung des im Grundbuch in der Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts soll dem Amtsgericht nur in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten mitgeteilt werden.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- ob eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- zum Beginn der Mietverträge
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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 Siegburg
- 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 18.11.2024 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 Siegburg auf dem Blatt 10.281 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses 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.

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 7 -

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. Weiterhin wurden Untergemeinschaften gebildet, so auch für das Haus Von-Stephan-Straße 16.

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke (Gesamtfläche 3.041 m²) mit der aktuellen Nutzungsart *„Wohnbaufläche“* nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Wohnungseigentums ist Von-Stephan-Straße 16.

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 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.

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

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 9 -

Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt ist Samir Jazi Immobilien, Mühlenstraße 22 in 51143 Köln. Gemäß dem Wirtschaftsplan 2023 beträgt das monatliche Wohngeld für die Wohnung Nr. 167 z.Zt. 192,48 €. Hierin ist keine Heizkostenvorauszahlung enthalten.

Es kann davon ausgegangen werden, das 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 Von-Stephan-Straße (asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen und an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.4 Lage

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

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 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. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere jährliche, durch Schienenverkehr verursachte Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts bei 55 bis 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

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

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 4 und 5), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6 und 7) sowie dem beigefügten Luftbild von Google-Earth (Anlage 8) entnommen werden. Die Freiflächen des tlw. mit einer Hecke, einer Mauer bzw. einem Maschendrahtzaun eingefriedigten Grundstücks werden als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegungen, als Pkw-Stellplatzfläche, als Mülltonnenstellplätze sowie als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen 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 07.10.2024 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 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.

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 12 -

2.5.3 Wohnung Nr. 167

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 (Lage im Kellergeschoss s. Anlage 11).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 12), 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 heranzuführen 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

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 14 -

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 01.01.2024 zu 560 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Geschoszahl: III
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Bemerkung: Wilhelmstraße

Der Bodenrichtwert kann zum Bewertungsstichtag als Ausgangswert angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Siegburg-Stadtmitte in diesem Jahr nicht festgestellt werden kann. Im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung (GFZ = rd. 0,9) kann der Bodenrichtwert als marktangemessen angehalten werden.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum, dem im Ertragswertverfahren nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, 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:

$$\begin{aligned} 3.041 \text{ m}^2 * 560 \text{ €/m}^2 * 31,79/1.000 &= 54.137 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{54.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

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

Rohrertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohrertrag 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 abzuziehen, 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.

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

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden. Nach dem qualifizierten Mietspiegel 2023 der Stadt Siegburg ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit dem online-Rechner der Stadt eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 9,41 €/m² mit einer Spanne von 7,62 €/m² - 11,20 €/m².

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 10,50 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Siegburg z.Zt. im Mittel bei rd. 10 €/m².

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage und des Ausbaus des Wohnungseigentums, der Größe der Wohnfläche und der Mietpreisentwicklung eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 10,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Jährlicher Rohertrag:

$$69 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 8.280 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 18 \%$$

Reinertrag:

$$8.280 \text{ €} * 0,82 = 6.790 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der

$$^2 \text{ Verwaltungskosten} = 420 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 69 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2 = 952 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 8.280 \text{ €} * 0,02 = 166 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.538 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 18 \%$$

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 17 -

Stadt Troisdorf für Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse der Baujahre bis 1989 bzw. bis 2009 = 2,1 % ± 0,4 %

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der aktuellen Zinssatzentwicklung = 2,00 %

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
 $54.000 \text{ €} * 0,0200$ = 1.080 €

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:
 $6.790 \text{ €} - 1.080 \text{ €}$ = 5.710 €

Baujahr = 1955/2006

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer - hier: überwiegend modernisiert) = rd. 50 Jahre

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,00 % und einer RND von 50 Jahren = 31,424

Gebäudewertanteil:
 $5.710 \text{ €} * 31,424$ = 179.431 €

= rd. **179.000 €**

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil = 54.000 €
 • Gebäudewertanteil = 179.000 €

Summe = **233.000 €**

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.

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 19 -

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:

233.000 € - 0 € = **233.000 €**

3.3 Vergleichswertverfahren

Vergleichsfaktoren lassen sich als Multiplikatoren definieren, deren Anwendung auf bestimmte wertrelevante Ausgangsdaten des zu bewertenden Objekts den Gebäudewert ergeben. Bei Bezug auf den Raum- oder Flächeninhalt spricht man von Gebädefaktoren.

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 01.01.2024 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.560 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Wohnlage gut
- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1992
- Wohnfläche: 81 m² - 120 m²
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 7 - 12
- Mietsituation: vermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.410 €/m²:

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 20 -

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3560 €/m ²		
Gemeinde	Siegburg		
Immobilienrichtwertnummer	1415087		
Baujahr	1992	2006	-4 %
Wohnfläche	81-120 m ²	69 m ²	0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	7-12	32	5 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	vermietet	vermietet	0 %
Wohnlage	gut	mittel	-5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.410 €/m²	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$69 \text{ m}^2 * 3.410 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 235.000 \text{ €}$$

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: **233.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **235.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert. Der Verkehrswert 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, wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 8.000 € (= rd. 5 % des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 155.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 233.000 € - 8.000 € =

225.000 €

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. Übersichtskarte 1 : 50.000
5. Übersichtskarte 1 : 5.000
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
8. Luftbildaufnahme Google Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan
11. Kellergeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan
12. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 04.12.2024



(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 – WoFIV) 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

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

Baubeschreibung³

Unterkellerte, IV-geschossige Mehrfamiliendoppelhaushälfte Von-Stephan-Straße 16

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk, Innenwände tlw. als Ständerwände
Fassaden	Wärmedämmputz
Decken	Beton
Dach	flach geneigtes Pultdach in Holz- konstruktion, OSB-Platten und Bitumen
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Böden und Betontreppen mit Kunst- steinbelag, im 3. Obergeschoss mit Natursteinbelag, Metallstabgeländer bis zum 2. Obergeschoss mit kunst- stoffummantelten Handläufen, Wände mit Anstrich
Hauseingangstür / Seitenteil	in Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Hauseingangsstufe	Kunststein
Hauseingangsüberdachung	Betonkragplatte

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen;
Beschreibung nach der Außenbesichtigung und der Bauakte.

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 26 -

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 167 im 3. Obergeschoss rechts

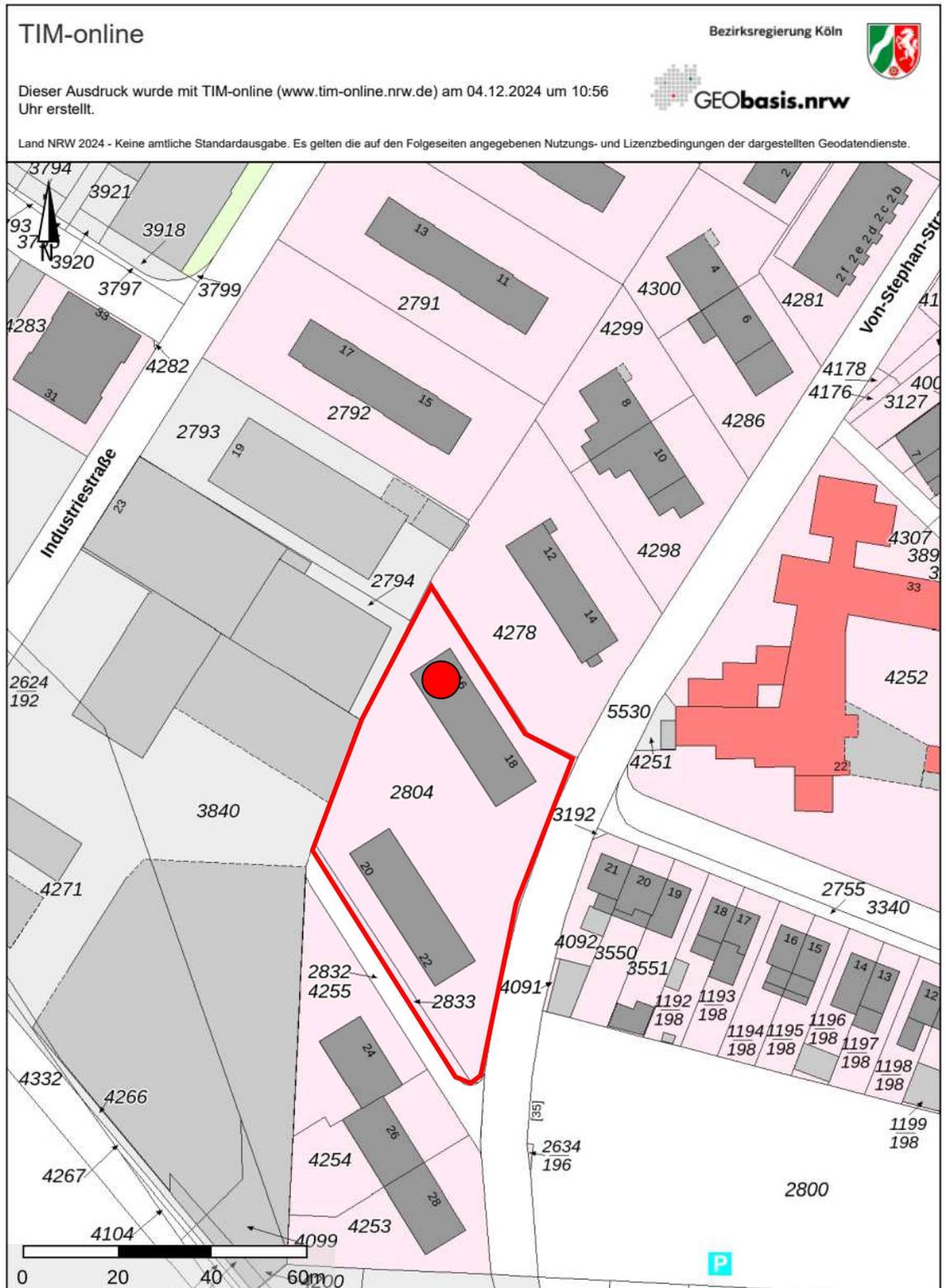
Fenster, Balkontür	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Fenster tlw. bodentief und mit Metall- außengittern, keine Rollläden
Türen	weiße Holztüren
Fußböden	schwimmender Estrich
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, WC und Handwasch- becken
Heizung	Gasetagenheizung, Brennwerttherme
Balkon	vorgesetzt in Metallkonstruktion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

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 12.1 - 12.3) zu entnehmen.

Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 27 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

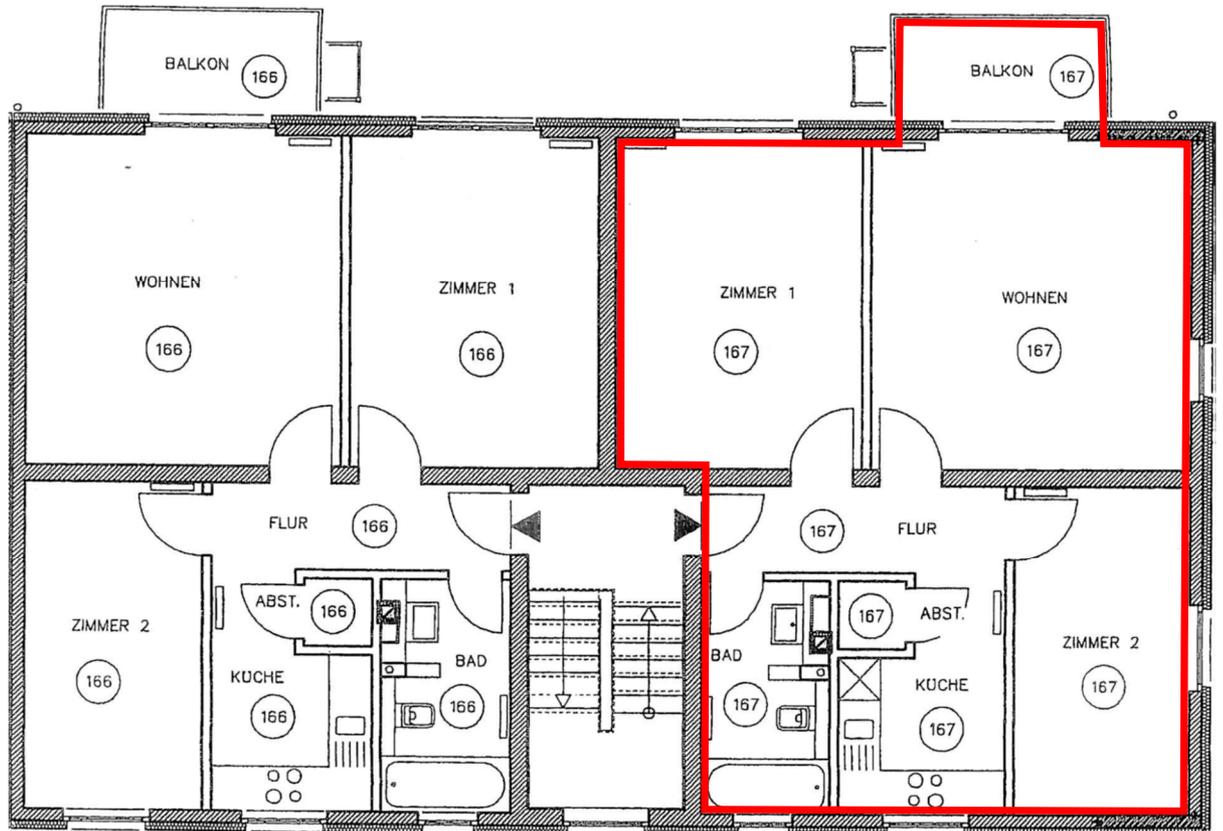
Anlage 6



Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 28 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10



Wohnung Nr. 167 im 3. OG Von-Stephan-Str. 16 mit Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K7 in Siegburg-Stadtmitte - 29 -

Kellergeschossgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 11

