



**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. 24-B-2408

42 K 54/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 2 und Garage-Nr. 2 -

PLZ, Ort	53721 Siegburg-Wolsdorf
Straße	Auf der Papagei 106/108
Ortsbesichtigung	12.11.2024
Wertermittlungsstichtag	12.11.2024



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

535.000 €

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	15
5 . Bodenwert	19
6 . Vergleichswert	21
7 . Sachwert	24
8 . Ertragswert	27
9 . Lasten und Beschränkungen	31
10 . Verkehrswert (Marktwert)	32
11 . Zusätzlicher Auftrag	33

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

1.2 Fachliteratur

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

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

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

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

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

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

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

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 07.10.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 54/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Auf der Papagei 106/108 in 53721 Siegburg-Wolsdorf, Sondereigentum-Nr. 2 und Garage-Nr. 2" zu erstellen.

Auftrag

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

Zusätzlicher Auftrag

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

Wertermittlungstichtag 12.11.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 12.11.2024 (ohne Gewerbe und Garage)

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 09.09.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Wolsdorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1135	1	Wolsdorf	5	1208	1.003 m ²

Miteigentumsanteil

1 / 2 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück Auf der Papagei 106, 108 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoß nebst Doppelgarage und Kellergeschoß unter der Doppelgarage Nr. 2 des Aufteilungsplanes sowie Sondernutzungsrecht bezüglich PKW Abstellplatz Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu dem anderen Miteigentumsanteil (eingetragen in Blatt 1134) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf nach näherer Maßgabe der Teilungserklärung zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 29. Oktober, 9. November und 24. November 1982 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

13 zu 1) 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 nicht vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Siegburg
Einwohner	rd. 41.000
Ortsteil	Wolsdorf
Kaufkraftkennziffer	99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 15 km Zentrum ca. 1,5 km (Siegburg)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 2,5 km; A 3 ca. 3,5 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2,5 km ICE-Bahnhof ca. 2 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,3 km Schulen ca. 1,2 km (Grundschule) In Siegburg sind alle 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, wie im gesamten Stadtgebiet von Siegburg, feststellbar. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden. Die Immobilie selbst befindet sich in guter Wohnlage östlich des Stadtzentrums von Siegburg im Stadtteil Wolsdorf. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Dieser Stadtteil ist trotz der Einschränkungen durch die Lärmemissionen als beliebtes Wohnviertel innerhalb des Stadtgebietes zu bezeichnen.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 8,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 4,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	leicht hängig
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig
Straßenfront	~ 17,0 m
mittlere Tiefe	~ 70,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	2 Gebäude, Garagen und Nebengebäude

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 mit 2 Wohnungen und Tattoostudio genutzt. Diese sind vermietet.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Auf der Papagei" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Siegburg fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Siegburg 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 bauzeittypische 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.
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftsgebäude (ETW-Nr. 2) mit 2 Wohneinheiten und 1 Gewerbeinheit; nicht unterkellert 2 Vollgeschosse in Sondereigentum aufgeteilt
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	~ 1953/1967 DG-Ausbau 1971
Umbau/Mod.	Lfd. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Modernisierungen ab ca. 1980er Jahre

Gemeinschaftseigentum:

Sondereigentum:

3.2 Raumaufteilung

ETW-Nr. 2

EG	Ladenlokal mit WC und Teeküche; HZR, HAR (lt. Bauzeichnung)
OG	Flur, Küche, Bad, Abst., Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer
DG	Flur, Bad, WC (derzeit Abst.), Wohnzimmer, Wohnküche, Esszimmer, Schlafzimmer, Empore

Die in der Anlage beigehefteten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte bzw. Teilungserklärung stimmen nicht in jeder Hinsicht mit der tatsächlichen Grundrissgestaltung überein. Das Ladenlokal im EG konnte von innen nicht besichtigt werden.

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzstabdach mit Ziegeldeckung, tlw. Flachdach mit Bitumenschweißbahnen (Treppenhaus)

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden; im EG tlw. Granitplatten
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden im OG straßenseits tlw. Schallschutzverglasung; Alu-Schaufenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür	Kunststoff mit Isolierverglasung ohne Seitenteil Alu mit Isolierverglasung u. Seitenteil zum Laden
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Fußbodenbeläge	komplett gefliest
Sanitärausstattung	je WE 1 Bad mit Dusche, Wanne, WC u. HW-Becken sep. WC im EG-Gewerbe lt. Bauzeichnung
Treppen	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag zum Spitzboden Holzeinschubtreppe und Holztreppe im DG zur Empore

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizungen, getrennt für EG/DG und OG
Warmwasservers.	zentrale Warmwasserbereitung (Standspeicher)
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Gegensprechanlage (wird in den Basisansätzen berücksichtigt)

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen

3.8 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.

3.9 Außenanlagen

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Zugangs-, Zufahrts- und Hofbefestigungen in Beton
Einfriedung	lebende Hecken; Metallflügeltor zur Straße

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

massive Doppelgarage; unterkellert

3.12 Baumängel und Bauschäden

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt:

Gemeinschaftseigentum	- Rissbildung in der Hofbefestigung (Instandhaltungsmaßnahme)
Sondereigentum	- Kakerlaken im DG
	- Schwärzebildung in den Bädern

Da bei den Mängeln am Sondereigentum auch nutzerbedingte Einflüsse nicht auszuschließen sind, wird hierfür kein separater Abschlag berücksichtigt.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.
Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

3.13 Wohnfläche

(lt. Bauakte)

Nutzfläche EG	73,24 m ²
OG	82,74 m ²
DG	82,08 m ²

3.14 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass leicht erhöhte Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind.

3.15 Unterhaltungszustand

Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude weist insgesamt einen mittleren Unterhaltungszustand auf.

Sondereigentum

Das Sondereigentum weist ausschließlich der aufgeführten Mängel ebenfalls einen mittleren Unterhaltungszustand auf.

3.16 Besonderheiten

Das Gesamtgrundstück-Nr. 1208 ist mit einem Wohngebäude mit vmtl. 2 Wohneinheiten (ETW-Nr. 1), einem Wohn- und Geschäftsgebäude mit 2 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (ETW-Nr. 2) zzgl. Nebengebäuden und Garagen bebaut. Lt. Angaben bei der Ortsbesichtigung sind die baulichen Anlagen vollständig autark, so dass weder eine Hausgeldabrechnung noch Wirtschaftspläne etc. existieren. Ein formeller Verwalter wurde mir nicht benannt. Diese Vorgehensweise entspricht nicht den Anforderungen gemäß WEG und erhöht das Risiko im Falle von Regelungen, da diese tatsächlich doch gemeinschaftlich getroffen werden müssen. Des Weiteren ist die Doppelgarage des Bewertungsobjektes auf das Flurstück-Nr. 1610 überbaut. Nach Feststellung der Überbauung der Garage in den 1980er Jahren wurde das ursprüngliche Nachbargrundstück (Jakobstraße 10) in die Flurstücke-Nrn. 1610 und 1611 aufgeteilt, um diesen Überbau rechtskonform auszuschalten bzw. das Flurstück-Nr. 1610 in das Eigentum des "herrschenden Flurstücks" (Nr. 1208) übertragen. In einem historischen Zwangsversteigerungsverfahren zum Bewertungsobjekt wurde dieses Flurstück-Nr. 1610 nicht mehr berücksichtigt, so dass der ursprüngliche Eigentümer, der lt. Angaben verstorben ist und keine Erben hat, nach wie vor grundbuchrechtlich als Eigentümer eingetragen ist (Grundbuch von Wolsdorf, Blatt 1319). Demnach handelt es sich um eine Art herrenloses Grundstück, so dass auf die Ermittlung einer Überbaurente verzichtet wird.

Die vorstehenden Angaben zum Flstck-Nr. 1610 wurden mir vor Ort mitgeteilt, so dass die Richtigkeit von mir nicht bescheinigt werden kann, jedoch nicht unplausibel erscheint.

3.17 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit 2 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im EG zzgl. Doppelgarage und 1 offener Stellplatz. Das Gesamtobjekt ist vermietet und befindet sich auf dem straßenseitig orientierten Gesamtgrundbesitz, der in 2 Teileigentumsanteile aufgeteilt ist. Dieses Gebäude ist annähernd autark zur WEG-Nr. 1. Wirtschaftsplan und Abrechnungen der Hausverwaltung wurden mir nicht vorgelegt, so dass aus rechtlicher Sicht Risiken in Bezug auf die ausgeführte Nutzung verbleiben. Trotzdem befindet sich das Bewertungsobjekt in einer beliebten zentrumsnahen Lage, so dass potentielle Erwerber negative und positive Eigenschaften des Bewertungsobjektes abwägen werden. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend angemessen berücksichtigt. Eine Nutzungsänderung im EG für das derzeitige Tattoo-Studio ist in der Bauakte nicht nachgewiesen. Als letzte genehmigte Nutzung für das EG ist Kindertagesbetreuung und Eltern-Kind-Zentrum nachgewiesen. Für die vorgenannten Risiken und fehlender Innenbesichtigung im EG und Doppelgarage wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

3.18 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Wohnhaus: (ETW-Nr. 2)	Bruttogrundfläche	325,71 m ²	
	Bruttorauminhalt	867,92 m ³	
	Nutzfläche-EG	73,24 m ³	
	Wohnfläche-OG	82,74 m ²	} 164,82 m ²
	Wohnfläche-DG	<u>82,08 m²</u>	
	Summe:	238,06 m ²	
	bebaute Fläche	108,57 m ²	

Gebäudekenndaten

	BGF/WNfl.	1,37
	BRI/WNfl.	3,65
	BRI/BGF	2,66
Doppelgarage	Bruttogrundfläche	110,20 m ²
	Bruttorauminhalt	276,26 m ³
	Nutzfläche-EG	44,84 m ³
	Nutzfläche-KG	39,93 m ²
	bebaute Fläche	55,10 m ²

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/m² 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. €/m²/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 Bewertungsobjekt ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude in Form von Sondereigentum zzgl. Garagen bebaut und vollständig vermietet. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartige Objekte aus dem Ertragswert abgeleitet. Zusätzlich wird der Sachwert ermittelt. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Wertansatz für Stellplätze bzw. Garagen wird aus Vergleichspreisen abgeleitet.

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

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Ursprungsbaujahr	~ 1953/1967
DG-Ausbau	1971
Modernisierung	ab 1980er Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclclcl} 40 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5000 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 50,00 \% \end{array}$$

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Das Gesamtgrundstück ist mit rd. 70,0 m "übertief", so dass in Vorder- und Hinterlandfläche differenziert wird. Dem bebauten Vorderland wird fiktiv eine Teilfläche von rd. 17 m x 35,5 m bzw. rd. 600 m² zugeordnet. Die Fläche darüber hinaus mit rd. 403 m² wird als sog. Hinterlandfläche beurteilt. Demnach ergibt sich folgende Bodenwertermittlung:

a) Vorderland (bebaute Teilfläche)

Diese Teilfläche 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 01.01.2024 ausgewiesen:

Finkenweg 660 €/m²; ebfrei; W; I; 500 - 700 m²

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

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 600 m² x 660 €/m² = 396.000 €

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 2 verbleiben:

396.000 € x 1 / 2 = 198.000 €

b) Hinterland (unbebaute Teilfläche)

Die Hinterlandfläche wird als Lager-, Rasen- und Gartenlandfläche genutzt. Die Kaufpreise von hausnahem Gartenland liegen üblicherweise zwischen 30 % und 40 % des anrechenbaren Baulandwertes, je nach Größe, Nutzungsmöglichkeiten und Region. Im vorliegenden Fall wird für diese Hinterlandfläche kein Wertansatz berücksichtigt, da diese gemäß Teilungserklärung ausschließlich als Sondernutzungsrecht der ETW-Nr. 1 zugeordnet ist (SNR 1).

6. Vergleichswert

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

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der den Bodenwertanteil entsprechend der Vergleichspreise, beinhaltet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Wohnungen mit rd. 82 bzw. 83 m² Wohnfläche und ein Teileigentum im EG in einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude. Die Ausstattungskriterien entsprechen vorwiegend denen der Modernisierungszeiten.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 sind für Wohnungen zwischen 81 m² und 120 m² in Siegburg der Baualtersklasse bis 1980 Vergleichspreise von 1.450 €/m²/Wfl. bis 3.800 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.650 €/m²/Wfl. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 3.040 €/m²) für ein fiktives Normgrundstück in dieser Zone unter Berücksichtigung von objektbezogenen Eigenschaften einen möglichen Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt. Er stellt Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bildet unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV. Der IPK bezogen auf das Bewertungsobjekt beträgt 2.650 €/m²/Wfl. (siehe Anlage 6). Des Weiteren werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 2.200 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht. Dieser berücksichtigt die fehlende Realteilung je Einheit. Für das Gewerbe und dem damit verbundenen erhöhten Risiko in dieser Lage wird ein Ansatz von rd. 2.000 €/m²/Nfl. berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte wurden vom regionalen Gutachterausschuss erstmalig zum 01.01.2022 mit Daten aus den Jahren 2019 bis 2021 abgeleitet und werden jährlich fortgeführt. Aufgrund der Verwendung auch von zurückliegenden Daten kann der IPK nicht in vollem Umfang die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt implizieren. Deshalb ist eine zusätzliche Anpassung aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt erforderlich.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 ergibt sich demnach zu:

Whg. DG	82 m ²	x	2.200 €/m ²	=	180.400 €
Whg. OG	83 m ²	x	2.200 €/m ²	=	182.600 €
Gew. EG	73 m ²	x	2.000 €/m ²	=	146.000 €

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Bereinigter Wohnungswert	:	509.000 €
--------------------------	---	-----------

oder rd.

509.000 €

Der Wertansatz für den Stellplatz zur Wohnung-Nr. 2 und der Garagen wird aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 sind folgende Vergleichsdaten veröffentlicht:

Stellplätze (oberirdisch)

Baualter	Lage	Preisspanne (€)		Mittelwert (€)
		von	bis	
bis 1980	Siegburg	5.500	6.500	6.000
1981 - 1995	RSK	4.000	5.500	5.000
1996 - 2010	RSK	3.000	20.000	9.000
ab 2011	RSK	3.500	20.000	10.000

Garagen

Baualter	Lage	Preisspanne (€)		Mittelwert (€)
		von	bis	
bis 1980	RSK	7.000	15.000	10.000
1981 - 1995	RSK	8.000	15.000	9.500
1996 - 2010	RSK	nur 1 Verkaufsfall		
ab 2010	RSK	9.000	20.000	15.500

Auch diese Daten berücksichtigen nicht die aktuellen konjunkturellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.

Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen ist die Zentralität bzw. das Stellplatzangebot und die Stellplatzsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie die Nutzbarkeit/Zufahrt zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren werden im vorliegenden Fall folgende Vergleichswerte als angemessen und marktgerecht erachtet.

offener Stellplatz		8.000 €
--------------------	--	---------

Doppelgarage, unterkellert		35.000 €
----------------------------	--	----------

vorläufiger Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 2:

Sondereigentum-Nr. 2 (Wohnungen/Gewerbe):		509.000 €
---	--	-----------

offener Stellplatz	+	8.000 €
--------------------	---	---------

Doppelgarage	+	35.000 €
--------------	---	----------

Summe:		<u>552.000 €</u>
--------	--	------------------

Sonstiges:* Abschlag von rd. 3 %	-	<u>16.560 €</u>
----------------------------------	---	-----------------

	=	535.440 €
--	---	-----------

rd.		535.000 €
-----	--	------------------

* Abschlag aufgrund der Risiken in Bezug auf die Teilungserklärung und tlw. fehlender Außenbesichtigung

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 €/m² 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 Wertermittlungstichtag 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 ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Wohn- u. Geschäftshaus (ETW-Nr. 2)	326 m ²	840	273.840 €
Gesamt	326 m²		273.840 €

Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0)

Herstellkosten III/2024 : (Index 184,0) = 503.866 €
(Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)

Regionalfaktor = 1,0 Anpassung = 503.866 €

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Restnutzungsdauer : 40 Jahre

Alterswertminderung : 50,00 % - 251.933 €
(linear)

Alterswertminderungsfaktor : 0,5000

vorläufiger Zeitwert = 251.933 €

Außenanlagen (pauschal) : 7,0 % + 17.635 €

269.568 €

7.2 Vorläufiger Sachwert

aus 7.1 Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale 269.568 €

aus 5. Bodenwert (anteilig Vorderland) 198.000 €

vorläufiger Sachwert 467.568 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit einem Anpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für derartige bauliche Anlagen hat der regionale Gutachterausschuss keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt. In der Wertermittlungspraxis sind Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser nicht unüblich (Sprengnetter, Gutachterausschuss in Düsseldorf etc.) und werden deshalb angewandt, da die tabellierten NHK-Basiswerte häufig zu nicht marktkonformen Sachwerten führt. Deshalb wird auch im vorliegenden Fall ein Sachwertanpassungsfaktor berücksichtigt, um einen marktorientierten Sachwert zu erhalten. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$467.568 \text{ €} \quad \times \quad 1,10 \quad = \quad 514.325 \text{ €}$$

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)		514.325 €
Schäden und Mängel	(Gem.eigentum)		
Schäden und Mängel	(Sondereigentum)		
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände*		-	16.560 €
Zeitwert Garage(n)	(Doppelgarage)	+	35.000 €
Zeitwert Stellplatz		+	8.000 €
Zeitwert Sondernutzungsrechte (SNR)			
Sonstige Bodenwerte	(anteilig Hinterland)		
		Summe	540.765 €
Sachwert	(ETW-Nr. 2)	rd.	540.000 €

* Abschlag aufgrund von Risiken in Bezug auf die Teilungserklärung und tlw. fehlender Innenbesichtigungen

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 2024 für Eigentumswohnungen der Baualtersklasse bis 1989 einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % +/- 0,4 % veröffentlicht. Für Mehrfamilienhäuser in Siegburg sind 2,3 % +/- 0,6 % und für Büro- und Geschäftsgebäude 3,3 % +/- 0,8 % ausgewiesen.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2018 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für gemischt genutzte Gebäude bei 4,9 % +/- 0,8 % und für Mehrfamilienhäuser in Siegburg bei 3,8 % +/- 0,4 %. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,00 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

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 vermietet.

Lt. Angaben des Eigentümers werden folgende Nettokaltmieten erzielt:

EG (Gew.)	600,00 €	Fläche lt. MV =	71,50 m ²	=	8,39 €/m ²
OG (Wohnen)	804,50 €	Fläche lt. MV =	92,00 m ²	=	8,74 €/m ²
DG (Wohnen)	950,00 €	Fläche lt. MV =	85,50 m ²	=	11,11 €/m ²
Garage links	50 €/St.				
Garage rechts (incl. KG)	150 €/St.				

Der offene Stellplatz ist bis zum 31.08.2031 für einmalig 2.500 € zur Nutzung der Eigentümerin der Einheit 1 überlassen. Dieser Betrag entspricht in etwa dem Mietverlust über diesen Zeitraum und wird bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angemessen berücksichtigt.

Die vorstehenden Mietflächen weichen von den Angaben der Bauakte ab. Der Ertragswertermittlung werden die genehmigten Nutz- und Wohnflächen aus der Bauakte zugrunde gelegt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Siegburg liegt ein Mietspiegel vor.

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

Tabelle 1: Basistabelle

Wohnfläche	Baujahr bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
25-<30	10,91	10,48	10,46	10,95	11,44	12,06	12,70	13,19	13,58
30-<35	9,93	9,54	9,51	9,97	10,41	10,97	11,54	12,01	12,37
35-<40	9,30	8,92	8,90	9,34	9,74	10,27	10,82	11,23	11,57
40-<45	8,87	8,52	8,50	8,91	9,30	9,80	10,33	10,72	11,05
45-<50	8,59	8,25	8,23	8,63	9,01	9,49	10,00	10,38	10,69
50-<60	8,35	8,01	7,99	8,38	8,75	9,22	9,71	10,08	10,38
60-<70	8,20	7,88	7,86	8,23	8,59	9,06	9,55	9,92	10,21
70-<80	8,17	7,85	7,83	8,20	8,56	9,03	9,51	9,88	10,18
80-<90	8,19	7,87	7,85	8,23	8,59	9,06	9,54	9,91	10,20
90-<100	8,23	7,91	7,89	8,26	8,63	9,10	9,59	9,95	10,25
100-<110	8,26	7,94	7,92	8,30	8,67	9,13	9,62	9,99	10,29
110-<120	8,27	7,95	7,93	8,31	8,68	9,14	9,64	10,00	10,30
120-<130	8,25	7,93	7,91	8,29	8,66	9,12	9,62	9,98	10,28
130-<=140	8,20	7,87	7,86	8,23	8,59	9,06	9,55	9,91	10,21

Die Basismiete für Wohnungen von 80 - 90 m² in der Baualtersklasse 1949 - 1974 beträgt lt. vorstehender Tabelle 7,85 €/m². Diese können durch einen online-Rechner objektbezogen angepasst werden. Danach würde sich eine objektbezogen angepasste Vergleichsmiete für Wohnraum lt. Mietspiegel zu rd. 6,23 €/m² - 9,15 €/m² ergeben. Der Mittelwert beträgt 7,69 €/m². Für die gewerbliche Nutzung im EG wird eine Nettokaltmiete von rd. 8,00 €/m²/Nfl. als angemessen und marktgerecht erachtet.

Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

Mieteinheit

ETW-Nr. 2-EG	8,00 €/m ² /Nfl.	Stellplatz	40,00 €/St.
ETW-Nr. 2-OG	8,50 €/m ² /Wfl.	Garagen	150,00 €/St.
ETW-Nr. 2-DG	8,50 €/m ² /Wfl.		

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
ETW 2-EG (G)	73	Ø 8,00	584 €
ETW 2-OG (W)	83	Ø 8,50	703 €
ETW 2-DG (W)	82	Ø 8,50	698 €
1 offener Stellplatz		Ø 40,00	40 €
1 Garage		Ø 50,00	50 €
1 Garage mit Lagerraum		Ø 150,00	150 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	238		2.225 €

Rohertrag (p.a.)	2.225 €	x	12 Monate	=	26.700 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>5.456 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	21.244 €
Bodenertragsanteil	198.000 €	x	3,00 %	-	<u>5.940 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	15.304 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			23,11		
Gebäudeertragswert:	15.304 €	x	23,11	=	353.675 €
Bodenwert				+	<u>198.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					551.675 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände				-	16.560 €
Minderertrag für den Stellplatz				-	2.500 €
sonstige Bodenwerte					
					<u>532.615 €</u>

Ertragswert rd. **535.000 €**

<u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-ETW:	2 WE	à	420,0 €/J.	= rd.	840 €
Verw.-Ge	3 %	von	7.008 €	= rd.	210 €
Verw.-Ga/St:	3 St.	à	46,0 €/J.	= rd.	138 €
Inst.haltung ETW	165 m ²	x	13,8 €/m ²	= rd.	2.275 €
Inst.haltung Ge	73 m ²	x	13,8 €/m ²	= rd.	1.007 €
Inst.h.-Ga/St:	3 St.	à	103,9 €/J.	= rd.	312 €
Mietausfall ETW:	2 %	von	19.692 €	= rd.	394 €
Mietausfall Ge:	4 %	von	7.008 €	= rd.	280 €
					<u>5.456 €</u>

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag 20,4 %

9. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

13 zu 1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

10. Verkehrswert

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

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen steht üblicherweise das Vergleichswertverfahren im Vordergrund. Im vorliegenden Fall wird das Wohn- bzw. Sondereigentum-Nr. 2 aus einem Wohn- und Geschäftsgebäude mit 3 vermieteten Einheiten gebildet, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist. Zur Stützung wurde zusätzlich der Sachwert ermittelt.

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.:

535.000 €

(in Worten: Fünfhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	2.250 €/m ² /WNfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	20,0

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 vermietet.

11.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Auf der Papagei 106/108
53721 Siegburg**

11.4 Wohnungsbindung

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

11.5 Kanalanschlussbeiträge

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

11.6 Erschließungsbeiträge

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

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

Hennef, 30.01.2025

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.