



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

**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-1707

42 K 68/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 215 -
(B78 im 7. OG Hs-Nr. 112)

PLZ, Ort	53757 Sankt Augustin-Menden
Straße	Mittelstraße 112
Ortsbesichtigung	05.05.2025
Wertermittlungstichtag	05.05.2025



Verkehrswert

(gem. § 74a ZVG nach Außenbesichtigung)

80.000 €

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	13
5 . Bodenwert	17
6 . Vergleichswert	18
7 . Ertragswert	19
8 . Lasten und Beschränkungen	23
9 . Verkehrswert (Marktwert)	24
10 . Zusätzlicher Auftrag	25

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 12.03.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 68/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Mittelstraße 112 in 53757 Sankt Augustin-Menden, Sondereigentum-Nr. 215" 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 05.05.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 05.05.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 11.12.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Obermenden

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1215	1	Obermenden	4	2298	10.359 m²
				2300	

Miteigentumsanteil

4,21 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück

Mittelstraße 110,112 und Gutenbergstraße verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 7. Obergeschoss, Mittelstraße 112

Aufteilungsplan Nr. 215.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteile (Blatt 01001-01485) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters nach näherer Maßgabe des § 5 der Teilungserklärung erforderlich. Von Blatt 0921 übertragen und wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums mit Bezug auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1979 eingetragen am 31. März 1980.

- 2 zu 1) Abwasserleitungsrecht an dem Grundstück Flur 4 Flurstück-Nr. 2299. Vermerkt am 12. Februar 1980 in Blatt 0921. Hierher und nach Blatt 01001-01485 übertragen am 31. März 1980.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

- 1 zu 1) Ein Recht 100 KFZ Stellplätze zu haben, Müllcontainer aufzustellen, verbunden mit Zu- und Abfahrtsrecht
- 2 zu 1) An- und Abfahrtsrecht zur Belieferung
- 3 zu 1) Ablufteinleitungsrecht verbunden mit Leitungsrecht
- 4 zu 1) Stromleitungsrecht;
zu lfd. Nr. 1, 2, 3 und 4:
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 2299 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1979 eingetragen am 12. Februar 1980 in Blatt 0921. - vermerkt beim herrschenden Grundstück Blatt 0921- mit dem Miteigentumsanteil hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteilen angelegten Grundbuchblätter 01001-01485 übertragen am 31. März 1980.
- 7 zu 1) Wohnungsrecht für Helene Elisabeth Harbach, geb. Jendykiewicz, geb. am 07. Mai 1912 ; Sankt Augustin- Menden
- 8 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 vor. Es handelt sich um Abstandsflächenbaulasten sowie die Verpflichtung, 100 Tiefgaragenstellplätze zu Gunsten der Nachbargrundstücke freizuhalten.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Sankt Augustin 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 Sankt Augustin
Einwohner	rd. 56.000
Ortsteil	Menden
Kaufkraftkennziffer	103,3 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 10 km Kreisstadt Siegburg ca. 6 km Zentrum ca. 3 km (Sankt Augustin)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 2 km; A 59 ca. 4 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2 km Bahnhof ca. 1 km (Menden) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Sankt Augustin vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,2 km Schulen ca. 0,6 km (Grundschule) In Sankt Augustin sind die in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft. Der Stadtteil Menden liegt an der BAB 59 bzw. BAB 560 südöstlich des Autobahndreieckes Sankt Augustin-West und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Troisdorf und Siegburg an. Er liegt südlich und östlich des Naturschutzgebietes Siegaue. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Menden vorhanden. Es handelt sich um ein gestandenes Wohngebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Positiv wirkt sich die Nähe zur Bundesstadt Bonn aus. Negativ die Lage der Wohnung im sog. "Kaiserbau".
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Zunahme von rd. 1,1 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,6 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. U- förmig
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 ein Teilbereich des Grundstücks als Verdachtsfläche im Altlastenkataster registriert. Es handelt sich um eine verfüllte Kiesgrube aus den 1960er Jahren. Negative Einwirkungen konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Es wird von einem lastenfreien Baugrund ausgegangen.
Aufbauten	Punkthaus als Hochhaus mit 16 Geschossen und Tiefgarage ("Kaiser-Bau")

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 vmtl. als Wohnung genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Mittelstraße" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr an.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Sankt Augustin sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Abwassersystem abgegolten.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis

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.

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.

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.

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.

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

Mehrfamilienhaus mit insgesamt 296 WE (Hs.-Nrn. 110 und 112) und Gewerbeeinheiten
16 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt; hier ETW-Nr. 215 im 7. OG

Bauweise

Stahlbetonskelettkonstruktion mit Betonfertigteilelementen

Baujahr

1971

Umbau/Mod.

Lt. Angabe der Hausverwaltung wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Gemeinschaftseigentum:

- Balkonsanierungen zu ca. 2/3 ausgeführt
- Aufzüge ca. 2010 und im Hs.-Nr. 110 im Jahr 2022

Sondereigentum:

kene Angaben möglich

3.2	Raumaufteilung	(vermutet ohne Innenbesichtigung in Anlehnung an andere Wohnungen und Bauakte)
	ETW-Nr. 215	lt. Bauzeichnung; Flur, 3 Zimmer, Bad, Küche, Loggia
	KG	vmtl. 1 Kellerraum
3.3	Konstruktion	
	Außenwände	Stahlbetonskelettkonstruktion mit Betonfertigteilelementen
	Innenwände	Beton
	Geschossdecken	Stahlbeton
	Dach	Flachdach
3.4	Ausbau	
	Fassade	Betonfertigelemente
	Fenster	vmtl. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	Hauseingangstür	ALU mit Isolierverglasung und Seitenteil
	Innentüren	Holztüren in Stahlzargen
	Wandbehandlung	vmtl. Innenputz, Anstrich, Tapete
	Deckenbehandlung	vmtl. Putz, Anstrich
	Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
	Sanitärausstattung	keine Angaben möglich
	Treppen	Stahlbetontreppen
3.5	Haustechnik	
	Heizungsanlage	vmtl. Elektronachtspeicher als Fußbodenheizung
	Warmwasservers.	vmtl. über elektr. Durchlauferhitzer
	Elektro	keine Angaben möglich
	Wasser/Abwasser	normale Ausstattung
		Abwasser-, Wasser- und Elektroinstallationen wurden lt. Angaben der Hausverwaltung im Gemeinschaftseigentum in den Jahren 2022 - 2024 saniert.
3.6	Sonstiges	Gegensprechanlage (wird in den Basisansätzen berücksichtigt)

3.7 besondere Bauteile und Einrichtungen	2 Personenaufzüge je Gebäudeeingang à 12 und à 6 Personen; werden in den Vergleichspreisen berücksichtigt
3.8 Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.
3.9 Außenanlagen	
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Ziersträuchern, Spielplatz; normal gestaltet
Einfriedung	lebende Hecken; Metallzäune
3.10 Nebengebäude	---
3.11 Garage(n)	Tiefgarage mit rd. 165 Stellplätzen und offene Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Gutenbergstraße aus (ca. 46 Stück) und auf der Tiefgarage (ca. 35 Stück)
3.12 Baumängel und Bauschäden	Nach Außenbesichtigung am 05.05.2025 wurden Mängel an den Balkonen festgestellt. Diese sollen gemäß Protokoll der ETW-Versammlung sukzessive bzw. bedarfsorientiert saniert werden. Die lockeren Fassadenplatten sollten befestigt werden. Das Flachdach wird regelmäßig überprüft.
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	~ 75 m ² (lt. Teilungserklärung zu ETW-Nr. 215)
3.14 Energieausweis	Es liegt ein Energieausweis vom 22.08.2018 vor. Danach ist der Endenergiebedarf dieses Gebäudes zu 68 kWh/(m ² ·a) ermittelt worden. Dieser erscheint im Verhältnis zu aktuellen Neubauten und Anforderungen für KfW 40 bzw. KfW 50-Bauweisen relativ unwahrscheinlich zu sein, zumal der Aussteller dieses Ausweises auf Blatt 4 zusätzlich Modernisierungsmaßnahmen empfiehlt.

3.15 UnterhaltungszustandGemeinschaftseigentum

Das Wohngebäude weist äußerlich einen mittleren Unterhaltungszustand auf.

Sondereigentum

keine Angaben möglich

3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Hochhaus mit 16 Vollgeschossen. Für den Rhein-Sieg-Kreis handelt es sich um eine sog. "Großwohnanlage" gemäß Auswertung im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses. Derartige Eigentumswohnungen sind vorwiegend vermietet und werden nicht, wie offensichtlich im vorliegenden Fall, selbst genutzt. Die Wohnung befindet sich im 7. OG und verfügt über eine Loggia. Die Grundrissgestaltung ist lt. Bauakte zweckmäßig und zeitgemäß. Zur Ausstattung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung leider keine weitere Beschreibung erfolgen. Insgesamt gehören derartige Wohnanlagen im Rhein-Sieg-Kreis nicht zu den begehrtesten Wohnquartieren, da eine Vielzahl von international unterschiedlich geprägten Wohnvorstellungen auf engstem Raum aufeinander treffen.

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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 296 WE (Hs.-Nr. 110 u. 112). Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von Eigentumswohnungen üblicherweise aus dem Vergleichswert abgeleitet. Der Vergleichswert wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die den Bodenwertanteil beinhalten. Zusätzlich wird der Ertragswert ermittelt. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Wertansatz für Stellplätze bzw. Garagen wird ebenfalls 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	1971
Anbau	---
Modernisierung	lfd. Instandhaltungsmaßnahmen
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclclcl} 30 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,3750 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 62,50 \% \end{array}$$

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Junkersstraße 550 €/m²; ebfrei; W; I - II; 500 - 700 m²

Boschstraße 560 €/m²; ebfrei; W; I; 500 - 700 m²

Die Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten sind vergleichbar; nicht jedoch die bauliche Ausnutzung. Aufgrund der intensiven Nutzung des Bewertungsobjektes wird deshalb im vorliegenden Fall einen Bodenwert in Höhe von rd. 700 €/m² für angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 10.359 m² x 700 €/m² = **7.251.300 €**

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 215 verbleiben:

7.251.300 € x 4,21 / 1.000 = 30.527,97 €

oder rd. **31.000 €**

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 eine Wohnung mit rd. 75 m² Wohnfläche in einem 16-geschossigen Wohngebäude mit 296 Wohneinheiten (Hs-Nrn. 110 und 112). Die Ausstattungskriterien können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 sind für Wohnungen zwischen 41 m² und 80 m² in Sankt Augustin der Baualtersklasse bis 1980 Vergleichspreise von 750 €/m²/Wfl. bis 4.850 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.150 €/m²/Wfl. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 1.480 €/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 1.550 €/m²/Wfl. (siehe Anlage 4). 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. 1.550 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 215 ergibt sich demnach zu:

$$75 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.550 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 116.250 \text{ €}$$

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Sonstiges*	30 %	-	<u>34.875 €</u>
------------	------	---	-----------------

Bereinigter Wohnungswert	:	81.375 €
--------------------------	---	----------

oder rd.

80.000 €

* Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und den damit verbundenen Risiken.

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen in Gebäuden ab 5 Geschossen einen Liegenschaftszinssatz von 2,7 % +/- 0,5 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,20 % der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist vmtl. nicht vermietet und wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Sankt Augustin liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2024 vor.

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

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m ²
25	9,82	57	7,76	89	7,31	121	7,41
26	9,72	58	7,73	90	7,31	122	7,42
27	9,63	59	7,69	91	7,32	123	7,41
28	9,53	60	7,66	92	7,32	124	7,41
29	9,44	61	7,64	93	7,32	125	7,41
30	9,35	62	7,61	94	7,32	126	7,41
31	9,26	63	7,58	95	7,32	127	7,41
32	9,18	64	7,56	96	7,33	128	7,40
33	9,10	65	7,54	97	7,33	129	7,40
34	9,02	66	7,52	98	7,33	130	7,39
35	8,94	67	7,50	99	7,34	131	7,39
36	8,86	68	7,48	100	7,34	132	7,38
37	8,79	69	7,46	101	7,35	133	7,37
38	8,72	70	7,44	102	7,35	134	7,37
39	8,65	71	7,43	103	7,35	135	7,36
40	8,59	72	7,41	104	7,36	136	7,35
41	8,52	73	7,40	105	7,36	137	7,33
42	8,46	74	7,39	106	7,37	138	7,32
43	8,40	75	7,38	107	7,37	139	7,31
44	8,34	76	7,37	108	7,38	140	7,29
45	8,29	77	7,36	109	7,38	141	7,28
46	8,23	78	7,35	110	7,39	142	7,26
47	8,18	79	7,34	111	7,39	143	7,24
48	8,13	80	7,34	112	7,39	144	7,22
49	8,08	81	7,33	113	7,40	145	7,20
50	8,03	82	7,33	114	7,40	146	7,18
51	7,99	83	7,32	115	7,40	147	7,16
52	7,95	84	7,32	116	7,41	148	7,13
53	7,91	85	7,32	117	7,41	149	7,11
54	7,87	86	7,32	118	7,41	150	7,08
55	7,83	87	7,31	119	7,41		
56	7,79	88	7,31	120	7,41		

Der aktuelle Mietspiegel weist für nicht preisgebundene Wohnungen mit einer Größe von 75 m² Wfl. 7,38 €/m² aus. Dabei handelt es sich um Basisansätze, die je nach Baualtersklasse, Ausstattung und Modernisierung angepasst werden können. Hierzu steht ein Online-Rechner zur Verfügung, der bei den nachfolgend angesetzten Mieterträgen angemessen berücksichtigt wird. Bezogen auf das Bewertungsobjekt würde sich eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 7,39 €/m² in einer Spanne von 6,35 €/m² bis 8,42 €/m² ergeben. Zusätzlich werden Internetrecherchen zur Ableitung des Mietzins hinzugezogen.

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

Mieteinheit

ETW-Nr. 215 7,00 €/m²/Wfl.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 215	75	Ø 7,00	525 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	75		525 €

Rohertrag (p.a.)	525 €	x	12 Monate	=	6.300 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.605 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	4.695 €
Bodenertragsanteil	31.000 €	x	3,20 %	-	<u>992 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	3.703 €
Bei einer Restnutzung von			30 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			3,20 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			19,10		
Gebäudeertragswert:	3.703 €	x	19,10	=	70.727 €
Bodenwert				+	<u>31.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					101.727 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände**				-	34.875 €
sonstige Bodenwerte					<u></u>
			Summe		66.852 €

Ertragswert	rd.	65.000 €
--------------------	-----	-----------------

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-ETW:	1 WE	à	429,0 €/J.	=	rd. 429 €
Inst.haltung:	75 m²	x	14 €/m²	=	rd. 1.050 €
Mietausfall:	2 %	von	6.300 €	=	rd. 126 €
					<u>1.605 €</u>
			entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag		25,5 %

** Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Risiko

8. Lasten und Beschränkungen

8.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung vor. Es handelt sich um Abstandsflächenbaulasten sowie die Verpflichtung, 100 Tiefgaragenstellplätze zu Gunsten der Nachbargrundstücke freizuhalten.

Für die hier zu beurteilende Eigentumswohnung sind die eingetragenen Baulasten nicht von weiterem, wertrelevantem Einfluss. Sie sichern die aus öfftl. rechtlicher Sicht die ordnungsgemäße Nutzung der Gesamtimmobilie.

9. Verkehrswert

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

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen steht das Vergleichswertverfahren im Vordergrund. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt und der Verkehrswert unmittelbar aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Auch dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert **nach Außenbesichtigung** für die ETW-Nr. 215 ergibt sich somit zu rd.:

80.000 €

(in Worten: Achtzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	1.067 €/m ² /Wfl.
bzw. einen Rohertragsfaktor von	12,7

10. Zusätzlicher Auftrag

10.1 Betriebseinrichtungen

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

10.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vmtl. nicht vermietet und wird vom Eigentümer selbst genutzt.

Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Mittelstraße 112
53757 Sankt Augustin**

10.3 Wohnungsbindung

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

10.4 Kanalanschlussbeiträge

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

10.5 Erschließungsbeiträge

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

10.6 Hausverwalter

Die Hausverwaltung wird durchgeführt von:

Casa Cura Grundbesitzverwaltung
Hauptstraße 19
53757 Sankt Augustin

Die Instandhaltungsrücklage für dieses Sondereigentum beläuft sich auf insgesamt 2.794,84 € (31.12.2023). Lt. Angabe der Hausverwaltung sind Hausgeldrückstände von insgesamt 13.448,76 € (Stand: 24.03.2025) für das Sondereigentum Nr. 215 zu verzeichnen.

Das Hausgeld beträgt z.Z. 357 €/mtl.

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

Hennef, 07.08.2025

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.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Wertermittlung nur nach Außenbesichtigung jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.