



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter 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-2608

42 K 70/24

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 4 -

PLZ, Ort	53757 Sankt Augustin-Mülldorf
Straße	Alte Bonner Straße 9
Ortsbesichtigung	21.01.2025
Wertermittlungstichtag	21.01.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

275.000 €

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	14
5 . Bodenwert	18
6 . Vergleichswert	19
7 . Ertragswert	20
8 . Lasten und Beschränkungen	24
9 . Verkehrswert (Marktwert)	25
10 . Zusätzlicher Auftrag	26

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 13.12.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 70/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Alte Bonner Straße 9 in 53757 Sankt Augustin-Mülldorf, Sondereigentum-Nr. 4" 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 21.01.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 21.01.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 12.11.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Siegburg-Mülldorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
3844	1	Siegburg-Mülldorf	4	1836	973 m ²
3844	1	Siegburg-Mülldorf	4	1798	1.789 m ²
3844	1	Siegburg-Mülldorf	4	1837	1 m ²
3844	1	Siegburg-Mülldorf	4	1800	205 m ²
					2.968 m ²

Miteigentumsanteil

77/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Alte Bonner Straße 9, 9a, 9b, 9c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnungseigentum.

Es sind Sondernutzungsrechte an Terrassen, Gartenflächen, Stellplätzen sowie Keller- und Dachgeschoßräumen begründet.

Es bestehen Sondernutzungsrechte am Kellerraum Nr. K 2.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 3841 bis Nr. 3860). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters.

Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

- a) durch den derzeitigen Eigentümer,
- b) an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie,
- c) durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums - einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte - wird auf die Bewilligung vom 24. März 2000 und 14. November 2000 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung für die Flurstücke-Nrn. 1798 und 1836 vor. Es handelt sich um Abstandsflächenbaulasten, die in den Baulastenblättern-Nrn. 344 und 345 registriert sind. Für die Flurstücke-Nrn. 1800 und 1837 konnten keine Baulasten festgestellt werden.

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	Mülldorf
Kaufkraftkennziffer	103,3 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 14 km Kreisstadt Siegburg ca. 3,5 km Zentrum ca. 2 km (Sankt Augustin)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 0,7 km; A 3 ca. 4 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 0,3 km ICE-Bahnhof ca. 1,5 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,1 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Sankt Augustin vorhanden. Darüber hinaus in Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1,2 km Schulen ca. 1,5 km (Grundschule) In Sankt Augustin sind alle 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	Wesentliche Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Ein "Rauschen" durch die nahe gelegene BAB 560 ist jedoch hörbar.
Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Sankt Augustin, einer Stadt in der Rheinischen Tiefebene, die zwischen der Bundesstadt Bonn und der Kreisstadt Siegburg liegt. Die Verbindung durch die Stadtbahnlinie 66 und die Bundesstraße B 56 kann als gut eingestuft werden. Neben Fraunhofer-Gesellschaft, der Asklepios Kinderklinik und der Konrad-Adenauer-Stiftung ist Sankt Augustin Nebenstelle der Hochschule Bonn und verfügt über den Sitz der Kreishandwerkerschaft.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Sankt Augustin-Mülldorf, einem Stadtteil nördlich des Zentrums und südlich der Kreisstadt Siegburg, getrennt durch die Sieg und die BAB 560. Der Grundbesitz befindet sich in einer Sackgasse nördlich der Meerstraße, da die Alte Bonner Straße mit dem Bau der Autobahn "abgeschnitten" wurde. Die Wohnlage kann trotz der Nähe zur Autobahn als beliebt eingestuft werden, da kein Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Der Mietspiegel sieht für diese Lage ebenfalls keine besondere Anpassung vor. In der RSK-Wohnlagenkarte ist diese Lage als mittelmäßig eingestuft.

Demographie

Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,2 % 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; Garten bzw. Loggia nach Süden orientiert

Zuschnitt

überwiegend regelmäßig bzw. rechteckig

mittlere Breite

~ 80,0 m

mittlere Tiefe

~ 37,0 m

} Grundbesitz

Baugrund

Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Altlasten

Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Aufbauten

4 Mehrfamilienwohnhäuser und 5 Garagen

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird planungsadäquat als Wohnung genutzt und ist lt. Angaben vermietet.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche "Alte Bonner Straße" 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 Wertermittlungstichtag 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. Der Bauschein hat das Az. B 35/65.

Gebäudetyp

4 Mehrfamilienhäuser (Hs-Nr. 9 - 9c) mit insgesamt 14 Wohnungen
2 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt;
hier: ETW-Nr. 4 im Haus Nr. 9 im 1. OG-rechts (Haus 1 lt. Bauakte)

Bauweise

konventionelle Massivbauweise

Baujahr

1967 (Rohbauabnahme)

Umbau/Mod. Lt. Angabe der Hausverwaltung wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Gemeinschaftseigentum:

- Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschossdecke
- Heizzentrale und Hauseingangstür
- Fenster im Treppenhaus ~ 2008

Sondereigentum:

Die Renovierung/Modernisierung des Sondereigentums wurde vmtl. in den letzten 10 Jahren bzw. nach dem Erwerb 2017 durchgeführt.

Fenster 2015, Wohnungseingangstür ~ 2017

3.2 Raumaufteilung

ETW-Nr. 4	Flur, Garderobe, WC, Küche, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia
KG	1 Kellerraum zum Sondereigentum

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzsatteldach mit Betonpfannen

3.4 Ausbau

Fassade	Kratzputzfassaden; Sockel: Klinkerriemchen
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung, elektr. Rollläden gartenseits
Hauseingangstür	Alu mit Isolierverglasung und Seitenteil mit Briefkasten und Klingelanlage
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, im Wohnzimmer tlw. Granitfliesen; Strukturputz im Treppenhaus
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich

Fußbodenbeläge	Schlafräume: Laminat Wohnzimmer/Flur: Granitfliesen Küche: Fliesen Bad/WC: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Whirlpool-Wanne, WC u. HW-Becken
Treppen	Stahlbetontreppen mit Werksteinstufen; Kelleraußentreppe

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	vmtl. Gaszentralheizung
Warmwasservers.	zentrale Warmwasserbereitung
Elektro	einfache Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Gegensprechanlage (wird in den Basisansätzen berücksichtigt)
gedämmte Keller- und Dachbodendecke

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	Rasenflächen mit Ziersträuchern; Zugangsbefestigungen in Betongehweg- und Waschbetonplatten. Die Stellplätze und Zufahrt sind mit Schwarzdecken befestigt.
Einfriedung	lebende Hecken und Heras-Metallzaun

3.10 Nebengebäude

3.11 Garage(n)

kein separater Stellplatz zu dieser Wohnung
6 Garagen und 9 offene Stellplätze (S1 - S9)

3.12 Baumängel und Bauschäden	Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt, die den Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen überschreiten.
Gemeinschaftseigentum	---
Sondereigentum	---
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	78,55 m ² (lt. Bauakte)
3.14 Energieausweis	Es liegt ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) aus dem Jahre 2018 vor. Danach beträgt der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 131 kWh/(m ² ·a).
3.15 Unterhaltungszustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Das Wohngebäude weist äußerlich einen normalen Unterhaltungszustand auf. <u>Sondereigentum</u> Das Sondereigentum ist gepflegt und befindet sich aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in einem guten bzw. normalen Gesamtzustand.
3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen	Bei der Immobilie handelt es sich um eines von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit 6 Wohneinheiten an diesem Hauseingang. Hier zu beurteilen ist die Wohnung-Nr. 4 im 1. OG-rechts. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Sie entspricht den heute üblichen Anforderungen für vergleichbare Objekte. Die Ausstattung ist als gut einzustufen mit modernen Nassbereichen und Granitfliesen im Flur und Wohnzimmer. Die Qualität der durchgeführten Baumaßnahmen ist normal. Die Lage unweit der Kreisstadt kann als gut eingestuft werden.

3.17 Zusammenstellung der Basisdaten der baulichen Anlagen

Wohnhaus: (Gebäude 1)	Bruttogrundfläche	784,20 m ²	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 4*	214,82 m ²	
	Bruttorauminhalt	1.716,96 m ³	(gesamt)
	anteilig ETW-Nr. 4*	470,35 m ²	
	Wohnfläche	78,55 m ²	(ETW-Nr. 4)
	Wohnfläche (Summe)	286,74 m ²	(Geb. 1)
	bebaute Fläche	670,48 m ²	(Geb. 1 - 4)

Gebäudekennndaten

BGF/Wfl.	2,73
BRI/Wfl.	5,99
BRI/BGF	2,19
GRZ - IST	0,23

* Diese Anteile wurden im Verhältnis der Wohnungsgröße zur Gesamtwohnfläche in diesem Gebäude ermittelt.

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. 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	1967
Anbau	---
Modernisierung	vmtl. innerhalb der letzten 10 - 15 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	45 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rclclcl} 45 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,5625 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 43,75 \% \end{array}$$

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:

Bootsweg 540 €/m²; ebfrei; W; I - II; 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 : 2.968 m² x 540 €/m² = 1.602.720 €

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 4 verbleiben:

1.602.720 € x 77 / 1.000 = 123.409,44 €

oder rd. **123.409 €**

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. 79 m² Wohnfläche in einem 2-geschossigen Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten. Die Ausstattungskriterien entsprechen denen der Modernisierungszeiten.

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 = 2.120 €/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 3.110 €/m²/Wfl. (siehe Anlage 6). Des Weiteren werden Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen, die den vorgenannten Mittelwert und die Kaufpreisspannen bestätigen.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 3.500 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht. Dieser impliziert insbesondere die gute Ausstattung nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 4 ergibt sich demnach zu:

$$79 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.500 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 276.500 \text{ €}$$

abzgl. Schäden und Mängel

- am Sondereigentum
- am Gem.eigentum (anteilig)

wirtschaftliche Wertminderung

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Sonstiges

Bereinigter Wohnungswert : 276.500 €

rd. 275.000 €

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 der Baualtersklasse bis 1989 einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % +/- 0,3 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,20 % 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 vermietet. Angaben zum Mietverhältnis wurden mir nicht mitgeteilt.

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 m²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basis-Netto- kaltmiete in €/m²
25	9,82	57	7,76	88	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	7,39
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	7,38
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 79 m² Wfl. 7,34 €/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. 8,26 €/m² in einer Spanne von 7,22 €/m² bis 9,29 €/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. 4	10,00 €/m ² /Wfl.
-----------	------------------------------

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m²	Mietsatz €/m²/St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	79	Ø 10,00	790 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	79		790 €

Rohertrag (p.a.)	790 €	x	12 Monate	=	9.480 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>1.725 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	7.755 €
Bodenertragsanteil	123.409 €	x	2,20 %	-	<u>2.715 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	5.040 €
Bei einer Restnutzung von			45 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			2,20 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			28,38		
Gebäudeertragswert:	5.040 €	x	28,38	=	143.035 €
Bodenwert				+	<u>123.409 €</u>
vorläufiger Ertragswert					266.444 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte					<u> </u>
			Summe		266.444 €

Ertragswert	rd.	265.000 €
--------------------	-----	------------------

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-ETW:	1 WE	à	429,0 €/J.	=	rd. 429 €
Inst.haltung:	79 m ²	x	14 €/m ²	=	rd. 1.106 €
Mietausfall:	2 %	von	9.480 €	=	rd. 190 €
					<u>1.725 €</u>
entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag					18,2 %

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

Sonstiges

Mögliche wertrelevante Umstände gemäß ImmoWertV i.V.m. § 194 BauGB sind in Gutachten gem. § 74a Abs. 5 ZVG nicht zu berücksichtigen. Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß ZVG sind lastenfrei zu erstellen. Mögliche wertrelevante Einflüsse werden antragsgemäß in einem Begleitschreiben zum Gutachten separat beurteilt.

Im vorliegenden Fall ist keine separate Beurteilung erforderlich, da keine weiteren rechtsverbindlichen Eintragungen im Grundbuch ersichtlich sind.

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. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

275.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht	3.481 €/m ² /Wfl.
-----------------------------	------------------------------

bzw. einen Rohertragsfaktor von	29,0
---------------------------------	------

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 vermietet. Angaben zum Mietverhältnis wurden mir nicht mitgeteilt.

10.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet:

**Alte Bonner Straße 9
53757 Sankt Augustin**

10.4 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.

10.5 Kanalanschlussbeiträge

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

10.6 Erschließungsbeiträge

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

10.7 Hausverwalter

Die Hausverwaltung wird durchgeführt von:

Immobil GmbH
Asbacherstraße 49
53545 Linz am Rhein

Die Erhaltungsrücklage für dieses Sondereigentum beläuft sich auf insgesamt 100,43 € (01.01.2025). Lt. Angabe der Hausverwaltung sind Hausgeldrückstände von insgesamt 1.690,42 € (Stand: 31.03.2025) für das Sondereigentum Nr. 4 zu verzeichnen.

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

Hennef, 14.04.2025

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.