

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links Kohlkauler Straße 41 in 53757
Sankt Augustin - Hangelar und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 10.04.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 076/24
beim Amtsgericht Siegburg

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 7
sowie des
Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16

in dem Mehrfamilienhaus



Kohlkauler Straße 41
in
Sankt Augustin - Hangelar

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links Kohlkauler Straße 41 in 53757
Sankt Augustin - Hangelar und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des
96,07/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Hangelar, Flur 7, Flurstück 3226,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
**Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans im
Dachgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 7**
des Mehrfamilienhauses
Kohlkauler Straße 41 in Sankt Augustin - Hangelar
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 24.03.2025**
inkl. Risikoabschlag

zu:

355.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des
6,83/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Hangelar, Flur 7, Flurstück 3226,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. 16
in dem Mehrfamilienhaus
Kohlkauler Straße 41 in Sankt Augustin - Hangelar
wird ermittelt zum **Bewertungsstichtag 24.03.2025**

zu:

25.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 13 Anlagen
mit 18 Seiten und ist in 4-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	6
2.1	Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	8
2.3	Planungs- und Baurecht	9
2.4	Erschließung	9
2.5	Lage	9
2.6	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	11
2.6.1	Grundstück	11
2.6.2	Gebäude	12
2.6.3	Wohnung	12
3.	Wertermittlung	13
3.1	Wertermittlungsverfahren	13
3.2	Ertragswertverfahren	14
3.2.1	Bodenwertanteile	14
3.2.1.1	Bodenwertanteil Wohnung Nr. 7	15
3.2.1.2	Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	16
3.2.2	Ertragswertanteile der baulichen Anlagen	16
3.2.2.1	Ertragswertanteil Wohnung Nr. 7	17
3.2.2.2	Ertragswertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	19
3.2.3	Vorläufige Ertragswerte	20
3.2.3.1	Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 7	20
3.2.3.2	Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	20
3.2.4	Ertragswerte	21
3.2.4.1	Ertragswert Wohnung Nr. 7	21
3.2.4.2	Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	22
3.3	Vergleichswertverfahren	22
3.3.1	Vergleichswert Wohnung Nr. 7	22
3.3.1.1	Gebädefaktor Wohnung Nr. 7	22
3.3.1.2	Rohertragsfaktor Wohnung Nr. 7	23
3.3.1.3	Vergleichswert Wohnung Nr. 7	24
3.3.2	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	24
4.	Verkehrswerte	24
4.1	Verkehrswert Wohnung Nr. 7	24
4.2	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16	25
5.	Allgemeine Hinweise	26
6.	Anlagen	27

0. Zusammenstellung

- **Bewertungsobjekte:** Eigentumswohnung Nr. 7
im Dachgeschoss links
nebst Kellerraum Nr. 7
und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16
Kohlkauler Straße 41
53757 Sankt Augustin - Hangelar
- **Zwangsverwalterin:** Rechtsanwältin Rania Kour
Merlostraße 2
50668 Köln
- **WEG-Verwalter:** Hausverwaltung Jörg Wedde
Kamillenweg 22
53757 Sankt Augustin

Ertragswert Wohnung Nr. 7: **371.000 €**
Wohnfläche: rd. 70 m²
jährlicher Rohertrag: 10.080 €
Liegenchaftszinssatz: 1,50 %

Vergleichswert Wohnung Nr. 7: **385.000 €**
Gebädefaktor: 6.830 €/m²
Rohertragsfaktor: 29

Verkehrswert Wohnung Nr. 7 inkl. Risikoabschlag: 355.000 €

Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16: **25.000 €**
jährlicher Rohertrag: 720 €
Liegenchaftszinssatz: 1,50 %

Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16: **25.000 €**

Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16: **25.000 €**

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 09.01.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 076/24 ein Wertgutachten erstellt werden über die Verkehrswerte der Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 7 sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 in dem Mehrfamilienhaus Kohlkauler Straße 41 in Sankt Augustin - Hangelar.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln. Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- die Höhe des monatlich zu zahlendes Wohngeld und ob darin auch die Heizkosten enthalten sind
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Sankt Augustin
- Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher insoweit aufgrund der Außenbesichtigung am 24.03.2025 sowie der vorhandenen Unterlagen vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücks-, Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

2.1 Grundbuch, Teilungserklärung, Liegenschaftskataster

Die Bewertungsobjekte sind wie folgt im Grundbuch eingetragen:

a) Wohnungsgrundbuch von Hangelar, Blatt 10.466

*„96,07/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Hangelar, Flur 7, Flurstück 3226,
Gebäude- und Freifläche, Kohlkauler Straße 41, Größe 891 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
7 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt ange-
legt (Blätter 10460 bis 10476).*

*Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu
den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte
beschränkt.*

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 20.08.2010 und 30.08.2010 ...“

b) Teileigentumsgrundbuch von Hangelar, Blatt 10.475

*„6,83/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Hangelar, Flur 7, Flurstück 3226,
Gebäude- und Freifläche, Kohlkauler Straße 41, Größe 891 m²,*

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 16 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10460 bis 10476).

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligung vom 20.08.2010 und 30.08.2010 ...“

In der Teilungserklärung vom 20.08.2010 mit Ergänzung vom 30.08.2010 (UR-Nrn. 1101/2010 und 1144/2010 des Notars Dr. Christoph Huhn in Troisdorf) wurden die Untergemeinschaften „Gebäude“ und „Tiefgarage“ gebildet. Zu Gunsten der hier zu bewertenden Sondereigentumseinheiten Nr. 7 und Nr. 16 wurden folgende Sondernutzungsrechte begründet: „ a) Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nrn. 10 bis mit 17 ... das Sondernutzungsrecht an der Tiefgarage und der Zufahrt ..., wobei den Eigentümern der Einheiten Nrn. 1 bis 9 das Recht verbleibt, die Rampe und die Tiefgarage zum Gehen und Fahren mit Kraftfahrzeugen zu nutzen, um Gegenstände zu den Kellerräumen zu bringen und zu holen und um zu den Versorgungseinrichtungen im Untergeschoss, insbesondere zur Steuereinheit Aufzug, hin- und zurück zu gelangen. b) Den jeweiligen Eigentümern der Sondereigentumseinheiten Nrn. 1 bis mit 10 ... das Sondernutzungsrecht an dem übrigen Gebäude und den unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht dem Sondernutzungsrecht vorstehend Buchstabe a) unterliegen.“ Ein gesondert zu ermittelnder Wert ist durch diese Sondernutzungsrechte für die Bewertungsobjekte nicht gegeben.

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 3226 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und der aktuellen Nutzungsart „Wohnbaufläche“ nachgewiesen.

Die amtliche Hausnummer des Mehrfamilienhauses mit den Bewertungsobjekten ist Kohlkauler Straße 41.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine weiteren Rechte zu Gunsten der Bewertungsobjekte und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In den Abteilungen II der o.a. Grundbücher bestehen außer den Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerken keine Eintragungen. Diese Vermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Sankt Augustin bestehen keine den Verkehrswert der Bewertungsobjekte beeinflussenden Baulasten.

Gemäß Schreiben der Stadt Sankt Augustin vom 25.02.2025 unterliegt die zu bewertende Eigentumswohnung nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW. Es besteht keine Wohnungsbindung.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für die Bewertungsobjekte ist die Hausverwaltung & Abrechnungsservice Jörg Wedde, Kamillenweg 22 in 53757 Sankt Augustin. Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt nach Angabe der WEG-Verwaltung für die zu bewertende Eigentumswohnung 298 € (inkl. Heizkostenvorauszahlung) und für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz 23 €.

Die Bewertungsobjekte werden eigengenutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der eigengenutzten, nicht von innen besichtigten Wohnung kein mitzubewertendes Zubehör vorhanden ist und kein Unternehmen betrieben wird.

2.3 Planungs- und Baurecht

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Die Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2.4 Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird durch die Kohlkauler Straße (asphaltierte Gemeindestraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.5 Lage

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten befindet sich im Stadtteil Hangelar der Stadt Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zu Bonn (s. Stadtteilübersicht Sankt Augustin - Anlage 5).

Sankt Augustin mit den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Sankt Augustin-Ort entstand im Rahmen der kommunalen Neugliederung im Jahr 1969 und zählt heute rd. 59.000 Einwohner. Die Nähe zu den Rheinmetropolen Bonn und Köln, die idealen Verkehrsanbindungen, eine auch den gehobenen Ansprüchen genügende Infrastruktur, das kulturelle Angebot sowie die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen das

Wohnen in Sankt Augustin attraktiv. Autobahnanschlüsse der A 3, A 59 und A 560 verbinden die Stadt mit den Großräumen Bonn, Köln und Frankfurt. Über die Schiene ist die Stadt zum einen über die Bundesbahnstrecke Köln/Frankfurt zu erreichen, zum anderen ist sie mit den Städten Bonn und Siegburg über die S-Bahn verbunden. Der Flughafen Köln/Bonn ist rd. 25 km entfernt.

Der südwestlich in Sankt Augustin gelegene Stadtteil Hangelar grenzt unmittelbar an Bonn und hat rd. 9.000 Einwohner. Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sind hier ausreichend vorhanden (u.a. Kirchen, Kindergärten, Grundschule, Walldorfschule, Jugendzentrum, Sportplatz, Sporthallen, Schießsportanlage, Reitsportanlage, Golfplatz, Sportflugplatz, Einzelhandelsgeschäfte). Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt im Bereich der Einmündung der Großenbuschstraße in die Hangelarer Straße / Kohlkauler Straße auf der westlichen Seite der Kohlkauler Straße rd. 0,6 km südöstlich der Sankt Augustiner-Straße (Bundesstraße 56), über die man in südwestlicher Richtung nach rd. 1,6 km zur Anschlussstelle Bonn-Vilich der A 59 und weiter nach Bonn gelangt, bzw. der Bonner Straße, die nach rd. 3 km in nordöstlicher Richtung in das Zentrum von Sankt Augustin und nach weiteren 2 km zur Anschlussstelle Sankt Augustin der A 560 und in das Zentrum von Siegburg führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten befinden sich neuere und ältere I- und II-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein geschotterter Fußweg. Westlich des Grundstücks schließt sich eine Waldfläche mit einem größeren Teich an. Mehrere Bushaltestellen sind in einem Umkreis von rd. 0,5 km um das Grundstück fußläufig gut zu erreichen. Die Kohlkauler Straße ist gemäß dem Mietspiegel für Sankt Augustin als mittlere Wohnlage eingestuft. Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 11) liegt der mittlere, durch Straßenverkehr verursachte jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten

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

zwischen 55 und 60 dB(A). Erst ab 70 dB(A) werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

2.6 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.6.1 Grundstück

Der Zuschnitt des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 6 und 7), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 8 und 9) sowie dem beigefügten Luftbild Google Earth (Anlage 10) entnommen werden.

Die Freiflächen des tlw. durch eine Hecke, tlw. durch einen Metallgitterzaun (tlw. mit Sichtschutz) und mit einem Metallgittertor zum Gartenbereich eingefriedigten Grundstücks werden genutzt

- als mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Mülltonnenstandfläche,
- als mit Betonsteinpflaster befestigter Fahrradabstellplatz,
- als mit Betonsteinpflaster befestigte Pkw-Stellplatzflächen vor dem Haus (2 Sondernutzungsrechte),
- als asphaltierte Zufahrt (Rampe) zur Tiefgarage mit Stützmauern mit Metallgitterzäunen,
- als Terrassen und Gärten zu den Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrechte) sowie
- als Grünflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben der Stadt Sankt Augustin vom 24.02.2025 ist das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „*im Altlasten- u. Hinweis-*

flächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.“ Im Rahmen des Wertgutachtens wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und unbelasteten Baugrund handelt.

2.6.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, II-geschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze (10 Wohnungen) sowie mit Tiefgarage im Kellergeschoss (8 Stellplätze) bebaut. Das Gebäude wurde überwiegend im Jahr 2011 in konventioneller, massiver Bauweise errichtet.

Auf- und Ausbau sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind als gut zu bezeichnen. Gemäß den Protokollen der beiden letzten Eigentümerversammlungen am 22.06.2023 und am 30.09.2024 stehen z.Zt. keine über Sonderumlagen zu finanzierende Instandsetzungsmaßnahmen an. Allerdings habe aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelputz zu sichtbaren Schäden geführt; es wurde ein Beschluss zur Einholung eines Kostenvoranschlags für die notwendigen Sanierungsarbeiten gefasst.

2.6.3 Wohnung

Am 20.07.2010 hat die Stadt Sankt Augustin für die Bewertungsobjekte die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz erteilt.

Die Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans befindet sich im Dachgeschoss links und ist mit den Balkonen bzw. der Dachterrasse sowohl nach Westen zum hinteren Grundstücksbereich und als auch nach Osten zur Straße hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ergibt sich nach der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan zu rd. 70 m² (Wohnflächen-

berechnung s. Anlage 4, Grundriss s. Anlagen 12.1); sie konnte - wie auch der Unterhaltungszustand der zu bewertenden Wohnung - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Zur Wohnung Nr. 7 gehört der Abstellraum Nr. 7 im Kellergeschoss (Mauerwerk, rd. 5 m² Nutzfläche gemäß der Grundrisszeichnung zum Aufteilungsplan, Lage im Kellergeschoss s. Anlage 12.2).

Die Lage des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 im Kellergeschoss ergibt sich ebenfalls aus der Anlage 12.2.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 13), zu entnehmen.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren sowie zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Weil das Gebäude im Gegensatz zum Boden nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, werden die beiden Komponenten zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Ertragswert zusammengefasst.

3.2.1 Bodenwertanteile

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte heran-

gezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage, in dem das Grundstück mit den Bewertungsobjekten liegt, den Bodenrichtwert für Grundstücke mit den Eigenschaften

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Fläche: 500 m² - 700 m²

zum Stichtag 01.01.2025 zu 560 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in diesem Jahr in Sankt Augustin bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung festzustellen ist, und auf das Grundstück mit den Bewertungsobjekten übertragen werden. Somit ergibt sich der Bodenwert für das Grundstück Kohlkauler Straße 41 zu:

$$891 \text{ m}^2 * 560 \text{ €/m}^2 = 498.960 \text{ €}$$

3.2.1.1 Bodenwertanteil Wohnung Nr. 7

Der anteilige Bodenwert für die Eigentumswohnung Nr. 7 soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend den Wohn- bzw. Nutzflächen gebildet wurden. Im miteigentumsanteilbezogenen Bodenwert ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Kellerraum berücksichtigt. Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt demnach:

$$498.960 \text{ €} * 96,07/1.000 = 47.935 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 48.000 \text{ €}$$

3.2.1.2 Bodenwertanteil Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

Der Bodenwertanteil für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 ergibt sich zu:

$$\begin{aligned} 498.960 \text{ €} * 6,83/1.000 &= 3.408 \text{ €} \\ &= \text{rd. } 3.000 \text{ €} \end{aligned}$$

3.2.2 Ertragswertanteile der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbes. Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen am Grundstück keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlage gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Gebäude entfallenden Reinertragsanteils rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als unvergänglich angesehen wird. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Bewertungszeitpunkt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz kann den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte entnommen werden, die ihn aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ableiten.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich der Kohlkauler Straße 41 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei 10,55 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Hangelar z.Zt. im Mittel bei 11,10 €/m². Nach dem online-Mietspiegel 2024 der Stadt Sankt Augustin ergibt sich für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 10,45 €/m² mit einer Spanne von 9,41 €/m² bis 11,48 €/m².

3.2.2.1 Ertragswertanteil Wohnung Nr. 7

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung, der Lage und des Ausbaus des Wohnungseigentums sowie der Größe der Wohnfläche eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 12,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$70 \text{ m}^2 * 12,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 10.080 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^2 = 16 \%$$

Reinertrag:

$$10.080 \text{ €} * 0,84 = 8.467 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf für Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse der Baujahre 2000 bis 2010

$$= 2,1 \% \pm 0,4 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Lage und der Art des Bewertungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung

$$= 1,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$48.000 \text{ €} * 0,0150 = 720 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$8.467 \text{ €} - 720 \text{ €} = 7.747 \text{ €}$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV (Baujahr: 2011, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre)

$$= 66 \text{ Jahre}$$

² Verwaltungskosten = 429 €

Instandhaltungskosten: $70 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 980 \text{ €}$

Mietausfallwagnis: $10.080 \text{ €} * 0,02 = 202 \text{ €}$

Summe = 1.611 €

= rd. 16 %

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links Kohlkauler Straße 41 in 53757
 Sankt Augustin - Hangelar und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 - 20 -

Reinertrag:		
720 € * 0,77	=	554 €
Objektorientierter Liegenschaftszinssatz wie unter Ziffer 3.2.2.1	=	1,50 %
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:		
3.000 € * 0,0150	=	45 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag:		
554 € - 45 €	=	509 €
Vervielfältiger wie unter Ziffer 3.2.2.1	=	41,712
Gebäudewertanteil:		
509 € * 41,712	=	21.231 €
	=	rd. 22.000 €

3.2.3 Vorläufige Ertragswerte

3.2.3.1 Vorläufiger Ertragswert Wohnung Nr. 7

• Bodenwertanteil	=	48.000 €
• Gebäudewertanteil	=	323.000 €

Summe	=	371.000 €

3.2.3.2 Vorläufiger Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

• Bodenwertanteil	=	3.000 €
• Gebäudewertanteil	=	22.000 €

Summe	=	25.000 €

3.2.4 Ertragswerte

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks („boG´s“)

Marktanpassung:

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, bei Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen und können insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

3.2.4.1 Ertragswert Wohnung Nr. 7

Im vorliegenden Fall konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine evtl. in der Wohnung bestehenden Mängel oder Schäden festgestellt und die Wohnfläche nicht überprüft werden. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswertes unter Ziffer 4.1 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu:

• vorläufiger Ertragswert	=	371.000 €
• „boG´s“	=	0 €

Ertragswert	=	371.000 €

3.2.4.2 Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

• vorläufiger Ertragswert	=	25.000 €
• „boG´s“	=	0 €

Ertragswert	=	25.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren

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

3.3.1 Vergleichswert Wohnung Nr. 7

3.3.1.1 Gebädefaktor Wohnung Nr. 7

Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf lagen die Verkaufspreise im Jahr 2024 für weiterverkauftes Wohnungseigentum (Wohnfläche 41 m² - 80 m², alle Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards) der Baujahre ab 2011 in Sankt Augustin im Mittel bei 5.100 €/m² mit einer Spanne von 3.400 €/m² bis 6.450 €/m² (ermittelt aus 13 Kaufpreisen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt (Kohlkauler Straße), für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 6.700 €/m² ermittelt (veröffentlicht im Internetportal des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen unter BORIS-NRW), der sich auf Wohnungen mit den folgenden Eigenschaften bezieht:

- Wohnlage mittel
- Gebäudestandard: mittel
- Baujahr: 1997
- Wohnfläche: 81 m² - 120 m²
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 1 - 6
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 6.830 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	6700 €/m ²		
Gemeinde	Sankt Augustin		
Immobilienrichtwertnummer	1414027		
Baujahr	1997	2010	0.0 %
Wohnfläche	81-120 m ²	70 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1-6	10	2.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Wohnlage	mittel	mittel	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		6.830 €/m²	

Hiermit ergibt sich folgender Wert:

$$70 \text{ m}^2 * 6.830 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 478.000 \text{ €}$$

3.3.1.2 Rohertragsfaktor Wohnung Nr. 7

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses sind Rohertragsfaktoren veröffentlicht, die das Verhältnis von Kaufpreis zu

Rohrertrag wiedergeben. Der Ertragsfaktor für Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse der Baujahre 2010 bis 2019 wurde zu 29,2 ± 2,9 ermittelt. Mit dem Mittelwert errechnet sich unter Zugrundelegung des jährlichen Rohertrags gemäß Ziffer 3.2.2.1 folgender Wert:

$$10.080 \text{ €} * 29 = \text{rd. } 292.000 \text{ €}$$

3.3.1.3 Vergleichswert Wohnung Nr. 7

Der Vergleichswert ergibt sich als Mittelwert aus den unter Ziffer 3.3.1.1 und unter Ziffer 3.3.1.2 abgeleiteten Werten überschlägig zu:

$$(478.000 \text{ €} + 292.000 \text{ €}) : 2 = \text{rd. } 385.000 \text{ €}$$

3.3.2 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

Gemäß dem Grundstücksmarktberichten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt der durchschnittliche Kaufpreis von wiederverkauften Tiefgaragenstellplätzen der Baujahre ab 2011 im Rhein-Sieg-Kreis bei 24.500 € mit einer Spanne von 10.000 € bis 35.000 € (ermittelt aus 21 Verkaufsfällen). Im vorliegenden Fall wird der Mittelwert als marktangemessen angesehen:

25.000 €

4. Verkehrswerte

Die Verkehrswerte sind aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

4.1 Verkehrswert Wohnung Nr. 7

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.1: **371.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.1.3: **385.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt (Differenz 3,8 %). Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links nebst Kellerraum Nr. 7 in dem Mehrfamilienhaus Kohlkauler Straße 41 in Sankt Augustin - Hangelar wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 16.000 € (= rd. 5 % des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 323.000 €) wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der dadurch bedingten nicht durchgeführten Überprüfung der Wohnfläche sowie des Unterhaltungszustands der Wohnung auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu 371.000 € - 16.000 € =

355.000 €

4.2 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 16

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4.2: **25.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3.2: **25.000 €**

Der Ertragswert wird durch den überschlägig ermittelten Vergleichswert gestützt. Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 16 im Kellergeschoss des Mehrfamilienhaus Kohlkauler Straße 41 in Sankt Augustin - Hangelar wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Ertragswerts ermittelt zu:

25.000 €

5. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Alle Feststellungen erfolgten durch rein visuelle Untersuchungen. Entsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz oder das Gebäudeenergiegesetz betreffend vorgenommen. Statische und zerstörende Untersuchungen erfolgten nicht. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder andere Einflüsse in Holz und Mauerwerk bzw. Rohrfraß in Leitungen vorgenommen.

Die Funktionsfähigkeit von Heizungsanlagen, Warmwassergeräten und sonstigen technischen Einrichtungen wurde nicht überprüft. Vorhandene Abdeckungen wurden nicht entfernt. Versteckte und verdeckte Mängel konnten nicht berücksichtigt werden.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung sprengen.

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Wohnflächenberechnung
5. Stadtteilübersicht Sankt Augustin
6. Übersichtskarte 1 : 50.000
7. Übersichtskarten 1 : 5.000
8. Auszug aus der Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Luftbildkarte
10. Luftbild Google Earth
11. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
12. Grundrisszeichnungen
13. Fotografische Aufnahmen

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

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 10.04.2025



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Anlage 1

**Rechts- und Verwaltungsvorschriften
für die Wertermittlung**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.19003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728 Nr. 37) in der jeweils geltenden Fassung

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf:**

Grundstücksmarktberichte

**Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen:**

Grundstücksmarktberichte

Anlage 3

Baubeschreibung⁴

**Freistehendes, II-geschossiges, voll unterkellertes
Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und
ausgebauter Dachspitze sowie mit Tiefgarage im Kellergeschoss**

Fundamente, Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Beton, Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Glattputz
Decken	Beton
Dach	Satteldach (37,5°) in Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Treppenhaus	Betontreppen mit Natursteinbelag und Metallstabgeländern mit Edelstahlhand- läufen, Fußböden mit Natursteinbelag, Wände mit Strukturputz und Anstrich
Fahrstuhl	Tragkraft: 630 kg bzw. 8 Personen
Hauseingangstür/Seitenteil	in Metall mit isolierverglasten Lichtaus- schnitten, integrierte Briefkastenanlage
Hauseingangsüberdachung	Edelstahl-/Glaskonstruktion
Tiefgaragentor	Kunststoffsektionaltor mit Tür

⁴ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.
Beschreibung nach der Außenbesichtigung und nach vorhandenen Unterlagen.

noch Anlage 3

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links

Türen	weiß beschichtete Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster, Balkontüren	in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Fußböden	schwimmender Estrich mit Teppich- bzw. Fliesenbelag
Innenwand- und Deckenflächen	Glattputz mit Tapeten und Anstrich, Wandfliesen im Bad raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche
Elektrische Installation	in normaler Ausführung
Sanitäre Anlagen	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken
Balkone	Betonkragplatten, Betonplatten bzw. Holzdielen, Metallgeländer
Heizung	zentrale Warmwasserheizung mit Gas-Brennwerttherme (Viessmann Vitocell 100-V) für Heizung und Warmwasserbereitung als Fußbodenheizung

Weitere baubeschreibende Angaben sind den fotografischen Aufnahmen (Anlagen 13.1 - 13.4) zu entnehmen.

Anlage 4

**Wohnflächenberechnung⁵
nach der Grundrisszeichnung⁶
und der Wohnflächenverordnung**

Wohnen / Essen	20,26 m ² * 0,97	=	19,65 m ²
Schlafen	11,40 m ² * 0,97	=	11,06 m ²
Zimmer	12,14 m ² * 0,97	=	11,78 m ²
Küche	6,64 m ² * 0,97	=	6,44 m ²
Bad	8,23 m ² * 0,97	=	7,98 m ²
Diele	8,06 m ² * 0,97	=	7,82 m ²
Spind	0,76 m ² * 0,97	=	0,74 m ²
Dachterrasse (zu ¼) ⁷	15,23 m ² * 0,25	=	3,81 m ²
Balkon (zu ¼)	4,10 m ² * 0,25	=	1,02 m ²

Summe		=	70,30 m ²
		=	rd. 70 m²

⁵ Die Übernahme der Zahlen für andere Zwecke (Mietvertrag o.ä.) ist unzulässig.

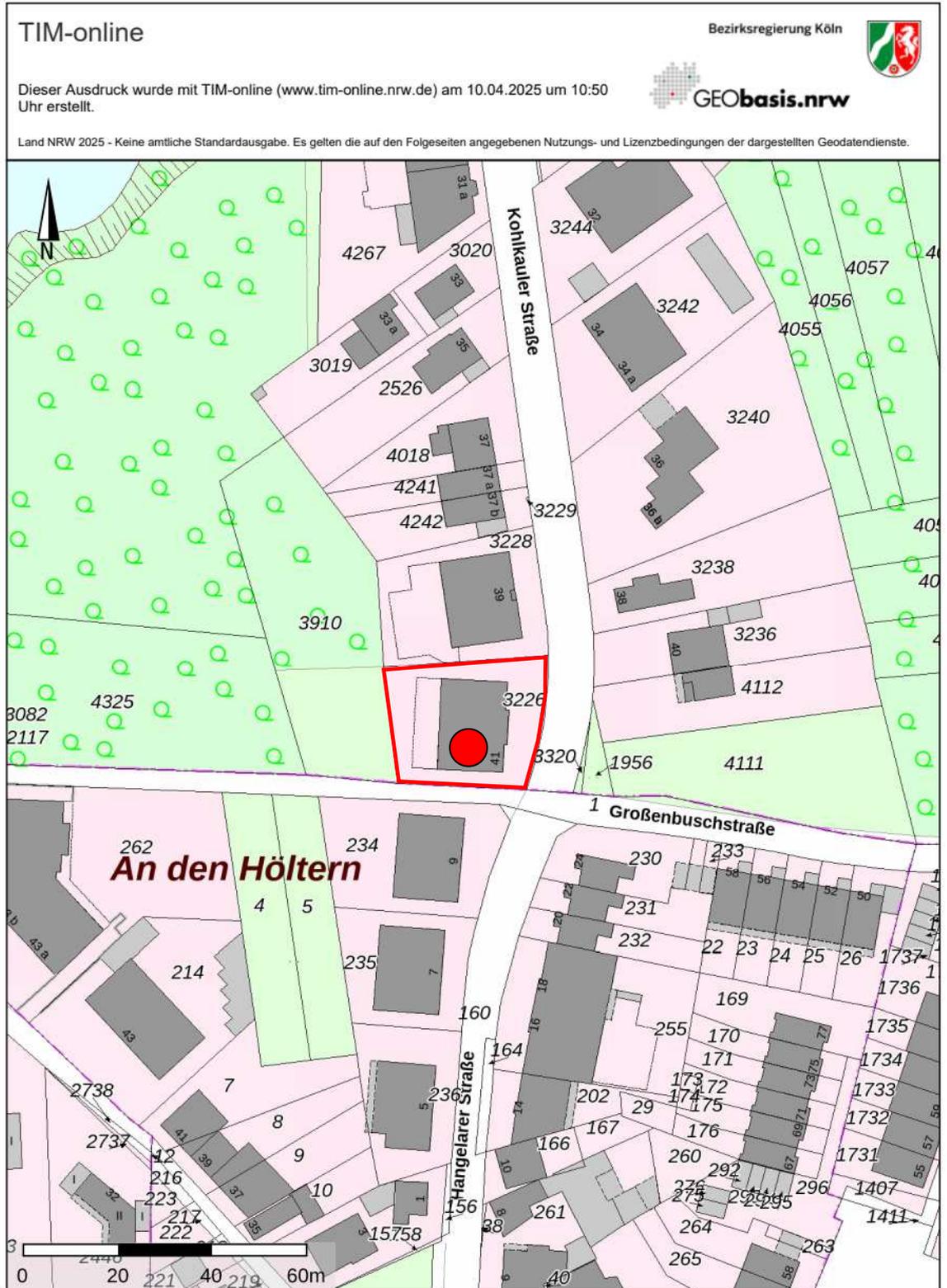
⁶ Die Grundrisszeichnung enthält aus Rohbaumaßen berechnete Flächen.

⁷ Die Dachterrasse scheint nach dem Luftbild etwas größer zu sein.

Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links Kohlkauler Straße 41 in 53757
Sankt Augustin - Hangelar und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 - 33 -

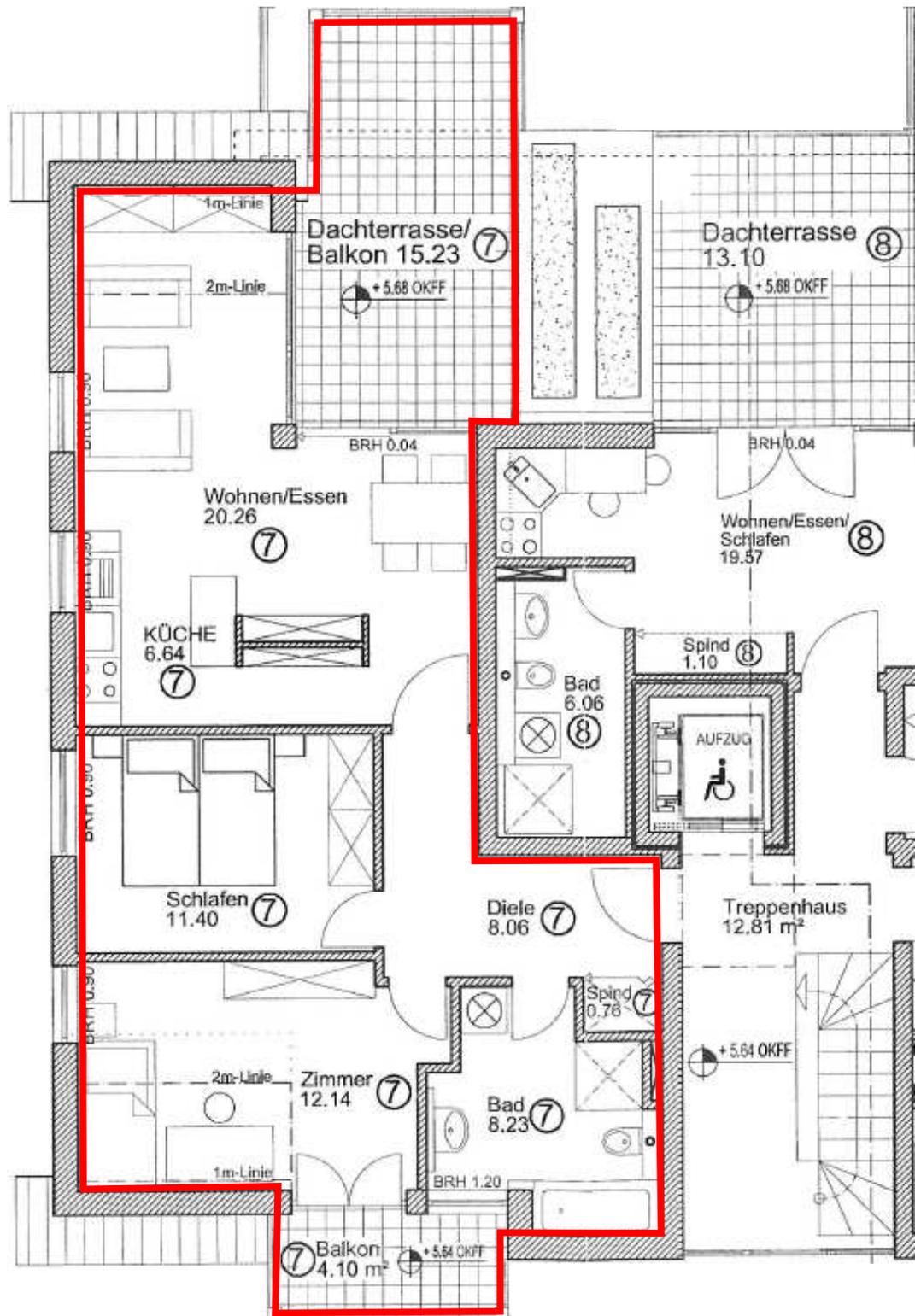
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 8



Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 12.1



Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss links Kohlkauler Straße 41 in 53757
 Sankt Augustin - Hangelar und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 - 35 -

Grundriss Kellergeschoss

Anlage 12.2

mit Darstellung des Kellerraums Nr. 7 und des Stellplatzes Nr. 16

