

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 08.04.25
Telefon: 0151 / 41418630
0221 / 94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 080/24

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der

**Wohnung Nr. 32 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links**

des Mehrfamilienhauses



Vila-Verde-Straße 6

in

Lohmar-Ort

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) des

126/10.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück Gemarkung Lohmar,
Flur 12, Flurstücke 105, 141, 142,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

**Wohnung Nr. 32 des Aufteilungsplans
im Dachgeschoss links**
des Mehrfamilienhauses

Vila-Verde-Straße 6 in Lohmar-Ort

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 24.03.2025

inkl. Risikoabschlag

zu:

170.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 12 Anlagen
mit 13 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	Erschließung	9
2.4	Lage	9
2.5	Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz	10
2.5.1	Grundstück	10
2.5.2	Gebäude	11
2.5.3	Wohnung	11
3.	Wertermittlung	12
3.1	Wertermittlungsverfahren	12
3.2	Ertragswertverfahren	13
3.2.1	Bodenwertanteil.....	13
3.2.2	Ertragswertanteil der baulichen Anlage	14
3.2.3	Vorläufiger Ertragswert.....	18
3.2.4	Ertragswert	18
3.3	Vergleichswertverfahren	19
4.	Verkehrswert	21
5.	Allgemeine Hinweise	22
6.	Anlagen	23

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none">• Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 32 m Dachgeschoss links des Mehrfamilienhauses Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar• Nutzung: eigengenutzt• WEG-Verwalter: Casa Cura Grundbesitzverwaltung Hauptstraße 19 53757 Sankt Augustin	
<ul style="list-style-type: none">• Ertragswert: 182.000 € Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan: 58 m² jährlicher Rohertrag: 7.656 € Liegenschaftszinssatz: 2,50 %• Vergleichswert: 186.000 € Gebäundefaktor: 3.210 €/m²	
<ul style="list-style-type: none">• Verkehrswert (inkl. Risikoabschlag): 170.000 €	

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 15.01.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 080/24 ein Wertgutachten erstellt werden über den Verkehrswert der Wohnung Nr. 32 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links des Mehrfamilienhauses Vila-Verde-Straße 6 in Lohmar-Ort.

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
- ob eine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW besteht
- zum Beginn der Mietverträge
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

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

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

- Stadtverwaltung Lohmar
- Grundbuchamt beim Amtsgericht Siegburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung wird daher aufgrund der Außenbesichtigung am 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

Das Bewertungsobjekt ist folgendermaßen im Wohnungsgrundbuch von Lohmar auf dem Blatt 2.634 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragen:

*„126/10.000 (einhundertsechszwanzig/zehntausendsteil)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lohmar, Flur 12,*

- *Flurstück 105, Gebäude- und Freifläche,
Breiter Weg 1 c, Vila-Verde-Straße 2, 4, 6, Größe: 1.740 m²*
- *Flurstück 141, Gebäude- und Freifläche,
Breiter Weg 1 c, Vila-Verde-Straße 2, 4, 6, Größe: 152 m²*
- *Flurstück 142, Gebäude- und Freifläche,
Breiter Weg 1 c, Vila-Verde-Straße 2, 4, 6, Größe: 750 m²*

*verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss
nebst Raum im Dachboden Nr. 32 des Aufteilungsplans.*

*Es bestehen Sondernutzungsrechte an Kellerflächen, Stellplatz und
Hoffläche.*

*Das Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blättern 02601 - 02694) gehö-
renden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

*Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sonderei-
gentums auf die Bewilligungen vom 17. November 1992, 16. Dezember*

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 7 -

1993, 7. März 1994, 25. März 1995 und den Aufteilungsplan vom 28.
02.1994 Bezug genommen. ...“

„... Die Teilungserklärung vom 7. März ist geändert (Anbringung und
Unterhaltung von Spindeltreppen zwischen Wohnung und Abstellräu-
men im Dachgeschoß ; ...“

In der Teilungserklärung vom 17.11.1992 (UR.Nr. 124/92 des Notars
Klaus Böhne in Wiesbaden) mit mehreren Änderungen und Ergänzun-
gen (16.12.1993, 07.03.1994, 25.03.1994) ist für das Bewertungsobjekt
kein Sondernutzungsrecht begründet worden.

Gemäß Ergänzung zur letzten Änderung vom 25.03.1994 ist Grundlage
der Teilungserklärung die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt
Lohmar vom 28.02.1994. Diese enthält keine Regelung zu den Keller-
räumen.

Der über dem Dachboden Nr. 32 liegende Spitzboden gehört gemäß
Teilungserklärung ebenfalls zum Bewertungsobjekt. In der Ergänzung
vom 25.03.1994 zur Teilungserklärung wird hinsichtlich des Spitzbo-
dens „§ 5 der Urkunde vom 7. März 1994 dahingehend präzisiert, dass
zum gegenwärtigen Zeitpunkt über den Räumen im Dachgeschoss 32,
... keine Spitzbodenräume vorhanden sind. Durch § 5 der zitierten Ur-
kunde sollte lediglich verhindert werden, dass bei Einzug einer Zwi-
schendecke durch die jeweiligen Eigentümer oben über dem Sonderei-
gentum Räumlichkeiten entstünden, deren Zuordnung nicht geregelt
sei. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich also um reinen Luft-
raum, der durch die Kehlbalkenlage in großen Abständen etwas mar-
kiert ist.“

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke (Gesamtfläche 2.642
m²) mit der aktuellen Nutzungsart „*Mischnutzung mit Wohnen*“ nach-
gewiesen.

Die amtliche Hausnummer des zu bewertenden Wohnungseigentums
ist Vila-Verde-Straße 6.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine weiteren Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen. Dieser Vermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lohmar sind keine bei der Ableitung des Verkehrswerts des Bewertungsobjekts zu berücksichtigenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Darstellung des Gebäudebestands in der Liegenschaftskarte besteht an der südöstlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung (Straße), aber kein Grenzüberbau.

Im Schreiben vom 24.02.2025 bescheinigt die Stadt Lohmar, dass es sich bei der zu bewertenden Wohnung „nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) handelt“.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte (z.B. Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts) sind nicht bekannt.

WEG-Verwalter für das Bewertungsobjekt ist die Casa Cura Grundbesitzverwaltung, Hauptstraße 19 in 53757 Sankt Augustin. Nach Angabe der WEG-Verwaltung beträgt das aktuelle Wohngeld für die zu bewertende Wohnung 283 €/Monat; hierin ist eine Heizkostenvorauszahlung enthalten. 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 Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird durch die Vila-Verde-Straße (asphaltierte Einbahnstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung, Tempo-30-Zone) und die Straße Breiter Weg (asphaltierte bzw. mit Betonsteinpflaster befestigte Straße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung) erschlossen. Es ist nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Das Grundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.4 Lage

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum von Lohmar (Stadtteil Lohmar-Ort) in unmittelbarer Nähe des Frouardplatzes. Die Stadt Lohmar, rd. 20 km südöstlich von Köln bzw. nordöstlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist in der heutigen Abgrenzung im Rahmen der kommunalen Gebietsreform im Jahre 1969 aus den Gemeinden Lohmar, Breidt, Halberg, Inger, Scheiderhöhe und Wahlscheid entstanden, erhielt im Jahr 1991 die Stadtrechte und hat heute mit ihren 130 Ortschaften und Weilern rd. 31.000 Einwohner. Lohmar ist eine große Flächengemeinde mit 65,5 km² und den typischen Streusiedlungen des bergischen Landes. Siedlungsschwerpunkt ist der Stadtteil Lohmar-Ort mit rd. 10.000 Einwohnern. Gute Verkehrsverbindungen nach Köln, Bonn und Siegburg sowie zum Flughafen Köln/Bonn bilden den Standortvorteil der Stadt. Lohmar bietet sowohl Arbeitsplätze als auch viel Raum für Freizeit und Erholung. Die kommunale Infrastruktur (u.a. mit Realschule und Gymnasium), die landschaftlich reizvolle Lage, vielfältige Freizeiteinrichtungen und ein ausgebautes 170 km-Wanderwegenetz machen Lohmar zu einem beliebten Wohnort und Ausflugsziel.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Lohmar-Ort in dem Wohn- und Geschäftshaus Vila-Verde-Straße 2, 4, 6 auf der nördlichen Straßenseite rd. 50 m westlich des Frouardplatzes. Über die Vila-Verde-Straße

gelangt man nach rd. 0,2 km auf die Hauptstraße, die Richtung Norden nach rd. 1,5 km zur Bundesstraße 480 bzw. zur Autobahnanschlussstelle Lohmar-Nord der A 3 führt, die den Verkehr nur aus und in Richtung Frankfurt zulässt (das Pendant zu dieser Halblösung findet sich bei der nächsten Anschlussstelle Rösrath, die den Verkehr von und in Richtung Köln aufnimmt), bzw. nach rd. 0,6 km auf die Hauptstraße, die Richtung Süden nach rd. 1,5 km zur Autobahnanschlussstelle Lohmar der A 3 und weiter nach Siegburg führt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Hauses mit dem Bewertungsobjekt befindet sich II- bis IV-geschossige, gemischte Bebauung. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe am Frouardplatz. Die Autobahn A 3 verläuft am westlichen Stadtrand in einer Entfernung von rd. 0,3 km vom Bewertungsobjekt. Die Verkehrslage und die Wohnlage des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt sind als gut einzustufen. Nach der Umgebungslärmkartierung NRW 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der durch Straßen- und Flugverkehr verursachte mittlere jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Bereich des Bewertungsobjekts bei 55 bis 65 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 55 dB(A). Erst ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt. Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/ Bonn mit einem äquivalenten Dauerschallpegel zwischen 50 und 55 dB(A).

2.5 Beschaffenheit, Nutzung, Bausubstanz

2.5.1 Grundstück

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Bausubstanz auf dem Grundstück und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 4 und 5), den beigefügten

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.

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 6 und 7) sowie dem beigelegten Luftbild von Google-Earth (Anlage 8) entnommen werden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß dem Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 24.02.2025 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt *„im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster 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.

2.5.2 Gebäude

Das Grundstück ist mit dem freistehenden, III-geschossigen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus Vila-Verde-Straße 2, 4, 6 mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Tiefgarage im Kellergeschoss bebaut, das in den Jahren 1994/1995 erstellt wurde. In dem Gebäude befinden sich Ladeneinheiten (u.a. Center-Shop, eine Bäckerei mit Café, eine Pizzeria, ein Copy-Shop) sowie gemäß Aufteilungsplan 6 Büroeinheiten und 36 Wohneinheiten. Auf- und Ausbau des Gebäudes entsprechen durchschnittlichem Standard des Errichtungszeitraums. Gemäß dem Protokoll über die letzte Eigentümerversammlung am 22.10.2024 wurde keine neue Sonderumlage beschlossen. Nach einem Energieausweis in einem Exposé im Internet beträgt der Energieverbrauchskennwert 145 kWh/m²a (Energieeffizienzklasse **E**).

2.5.3 Wohnung

Das Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 32 befindet sich im Dachgeschoss links (im Aufteilungsplan mit 3. Obergeschoss bezeichnet) des Mehr-

familienhauses Vila-Verde-Straße 6 mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die 1-Zimmerwohnung (Appartement) ist mit dem Balkon nach Südwesten hin ausgerichtet. Die Wohnfläche ist im Aufteilungsplan mit 58 m² angegeben (Grundriss s. Anlage 10); sie konnte - wie auch ihr Unterhaltungszustand - nicht überprüft werden, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Daher erfolgt bei der Ableitung des Verkehrswerts unter Ziffer 4 ein Risikoabschlag.

Zum Bewertungsobjekt gehört der Abstellraum Nr. 32 im Dachboden mit Luftraum im Spitzboden (Lage s. Anlage 11), wobei unterstellt wird, dass keine Zwischendecke eingezogen ist und der Zugang zum Dachboden durch das Treppenhaus erfolgt (s. Foto Anlage 12.2 unten).

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

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Im vorliegenden Fall kommen das Ertragswertverfahren und zur Unterstützung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.2 Ertragswertverfahren

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

3.2.1 Bodenwertanteil

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Sie 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 den Bereich, in dem das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt, den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 zu 350 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: beitragsfrei
- Nutzungsart: Kerngebiet
- Geschosszahl: II - III
- Bemerkung: Hauptstraße 44

Der Bodenrichtwert kann zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da eine abweichende Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Lohmar in diesem Jahr nicht festgestellt werden kann, und auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt übertragen werden.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum, dem im Ertragswertverfahren nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt, soll nach dem Miteigentumsanteil bestimmt werden, da die Miteigentumsanteile entsprechend dem Anteil der jeweiligen Wohn- bzw. Nutzfläche an der gesamten Wohn- und Nutzfläche gebildet wurden. Der anteilige Bodenwert beträgt demnach:

$$2.642 \text{ m}^2 * 350 \text{ €/m}^2 * 126/10.000 = 11.651 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 12.000 \text{ €}$$

3.2.2 Ertragswertanteil der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem 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.

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 abziehen, 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.

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete soll über Mietspiegel ermittelt werden. Für die Stadt Lohmar und für den Rhein-Sieg-Kreis existieren keine Mietspiegel. Vergleichsweise soll der „*Mietspiegel für*

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 16 -

frei finanzierte Wohnungen im Stadtgebiet Bergisch Gladbach und des Umlandes“ vom 01.01.2024 herangezogen werden, der gemäß Angabe uneingeschränkt auch für das unmittelbar an Lohmar angrenzende Overath gilt, und für Mietwohnungen mit Heizung, Bad/WC in Gebäuden, die von 1990 - 2004 errichtet wurden, mit einer Wohnfläche um 60 m² in guten Wohnlagen eine Vergleichsmiete in Höhe von 9,60 €/m² - 10,70 €/m² ausweist.

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Mieten für Wohnungen im Bereich des Bewertungsobjekts z.Zt. im Mittel bei rd. 10,10 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Bestandsmieten für Wohnungen in Lohmar z.Zt. im Mittel bei 10,55 €/m². Andere Mietspiegel im Internet (wie z.B. Wohnungsbörse, Homeday-Preisatlas, Mietspiegeltabelle, meinestadt) weisen für Wohnungen in Lohmar Mieten von 9,40 €/m² bis 11,20 €/m² aus.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Lage und des Ausbaus des Wohnungseigentums, der Größe der Wohnfläche und der Mietpreisentwicklung eine monatliche Nettokaltmiete (= Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind) in Höhe von 11,00 €/m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.

Berechnung:

Jährlicher Rohertrag:

$$58 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 * 12 = 7.656 \text{ €}$$

$$\text{Bewirtschaftungskosten nach der ImmoWertV}^3 = 18 \%$$

$$^3 \text{ Verwaltungskosten} = 429 \text{ €}$$

$$\text{Instandhaltungskosten: } 58 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2 = 812 \text{ €}$$

$$\text{Mietausfallwagnis: } 7.656 \text{ €} * 0,02 = 153 \text{ €}$$

$$\text{Summe} = 1.394 \text{ €}$$

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 17 -

Reinertrag:

$$7.656 \text{ €} * 0,82 = 6.278 \text{ €}$$

Liegenschaftszinssatz gemäß dem Grundstücks-
marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der
Stadt Troisdorf für Wohnungseigentum in Gebäu-
den bis einschließlich 4 Geschosse der Baujahre
bis 1990 bis 1999

$$= 2,3 \% \pm 0,4 \%$$

Objektorientierter Liegenschaftszinssatz unter Be-
rücksichtigung der Lage und der Art des Bewer-
tungsobjekts sowie der Zinssatzentwicklung

$$= 2,50 \%$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:

$$12.000 \text{ €} * 0,0250 = 300 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag:

$$6.278 \text{ €} - 300 \text{ €} = 5.978 \text{ €}$$

Baujahr

$$= 1995$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach den An-
lagen 1 und 2 zur ImmoWertV (übliche Gesamt-
nutzungsdauer 80 Jahre, Modernisierungsgrad und
Restnutzungsdauer - hier: kleine Modernisierun-
gen im Rahmen der Instandhaltung)

$$= 50 \text{ Jahre}$$

Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz
von 2,50 % und einer Restnutzungsdauer von 50
Jahren

$$= 28,362$$

Gebäudewertanteil:

$$5.978 \text{ €} * 28,362 = 169.548 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 170.000 \text{ €}$$

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 18 -

3.2.3 Vorläufiger Ertragswert

• Bodenwertanteil	=	12.000 €
• Gebäudewertanteil	=	170.000 €

Summe	=	182.000 €

3.2.4 Ertragswert

Gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind zu berücksichtigen

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

Marktanpassung:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG´s“):

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

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 19 -

ge berücksichtigt werden. Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. 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 ein Risikoabschlag.

Somit ergibt sich der Ertragswert zu $182.000 \text{ €} - 0 \text{ €} = \mathbf{182.000 \text{ €}}$

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.

Gemäß den Grundstücksmarktberichten 2023 und 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ist der Durchschnittspreis für weiterverkaufte Eigentumswohnungen der Baujahre 1981 bis 1995 mit einer Größe von 41 m² bis 80 m² deutlich gefallen (Faktor 0,79).

Nach dem Immobilien-Atlas von immobilienscout24 liegen die Verkaufsangebote für Wohnungen im Bereich der Vila-Verde-Straße 6 und Umgebung z.Zt. im Mittel bei rd. 3.000 €/m². Nach der Immobilien-Kompass-Karte der Zeitschrift Capital liegen die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) in Lohmar z.Zt. im Mittel bei 2.950 €/m².

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 20 -

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, für weiterverkaufte Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2025 einen Immobilienrichtwert in Höhe von 3.370 €/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 einfach
- Gebäudestandard: gehoben
- Baujahr: 2020
- Wohnfläche: 81 m² - 120 m²
- Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage: 13 - 30
- Mietsituation: unvermietet

Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator in BORIS-NRW ergibt sich mit den Anpassungsfaktoren aufgrund der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ein Immobilienpreis von 3.210 €/m²:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3370 €/m ²		
Gemeinde	Lohmar		
Immobilienrichtwertnummer	1407050		
Baujahr	2020	1995	-16.0 %
Wohnfläche	81-120 m ²	58 m ²	0.0 %
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13-30	36	1.0 %
Gebäudestandard	gehoben	gehoben	0.0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Wohnlage	einfach	gut	12.4 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		3.210 €/m²	

Hiermit ergibt sich der Vergleichswert überschlägig zu:

$$58 \text{ m}^2 * 3.210 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 186.000 \text{ €}$$

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 21 -

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Folgende Werte wurden ermittelt:

- Ertragswert unter Ziffer 3.2.4: **182.000 €**
- Vergleichswert unter Ziffer 3.3: **186.000 €**

Der überschlägig ermittelte Vergleichswert stützt den Ertragswert.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 32 des Aufteilungsplans im Dachgeschoss links des Mehrfamilienhauses Vila-Verde-Straße 6 in Lohmar-Ort wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände

nach Anbringen eines Risikoabschlags in Höhe von 12.000 € (= rd. 7 % des Gebäudewertanteils des Ertragswerts in Höhe von 170.000 €) 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 182.000 € - 12.000 € =

170.000 €

5. Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

Ausgeschlossen von der Bewertung bleibt Eigentum von Mietern und Dritten.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Baubeschreibung
4. Übersichtskarte 1 : 50.000
5. Übersichtskarte 1 : 5.000
6. Auszug aus der Liegenschaftskarte
7. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
8. Luftbildaufnahme Google Earth
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan
11. Dachbodengrundriss gemäß Aufteilungsplan
12. Fotografische Aufnahmen

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

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

Köln, den 08.04.2025



(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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW) vom 21. Juli 2018 in der jeweils geltenden Fassung

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung

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

Verwendete Bewertungsliteratur

Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung

Kleiber/Simon/Weyers:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Vogels:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht

Ross/Brachmann/Holzner:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken

Kleiber:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts
und des Beleihungswerts

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

Grundstücksmarktberichte

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

Grundstücksmarktberichte

Baubeschreibung ⁴

Einseitig angebautes, unterkellertes, III-geschossiges Mehrfamilienhaus Vila-Verde-Straße 6 mit ausgebautem Dachgeschoss

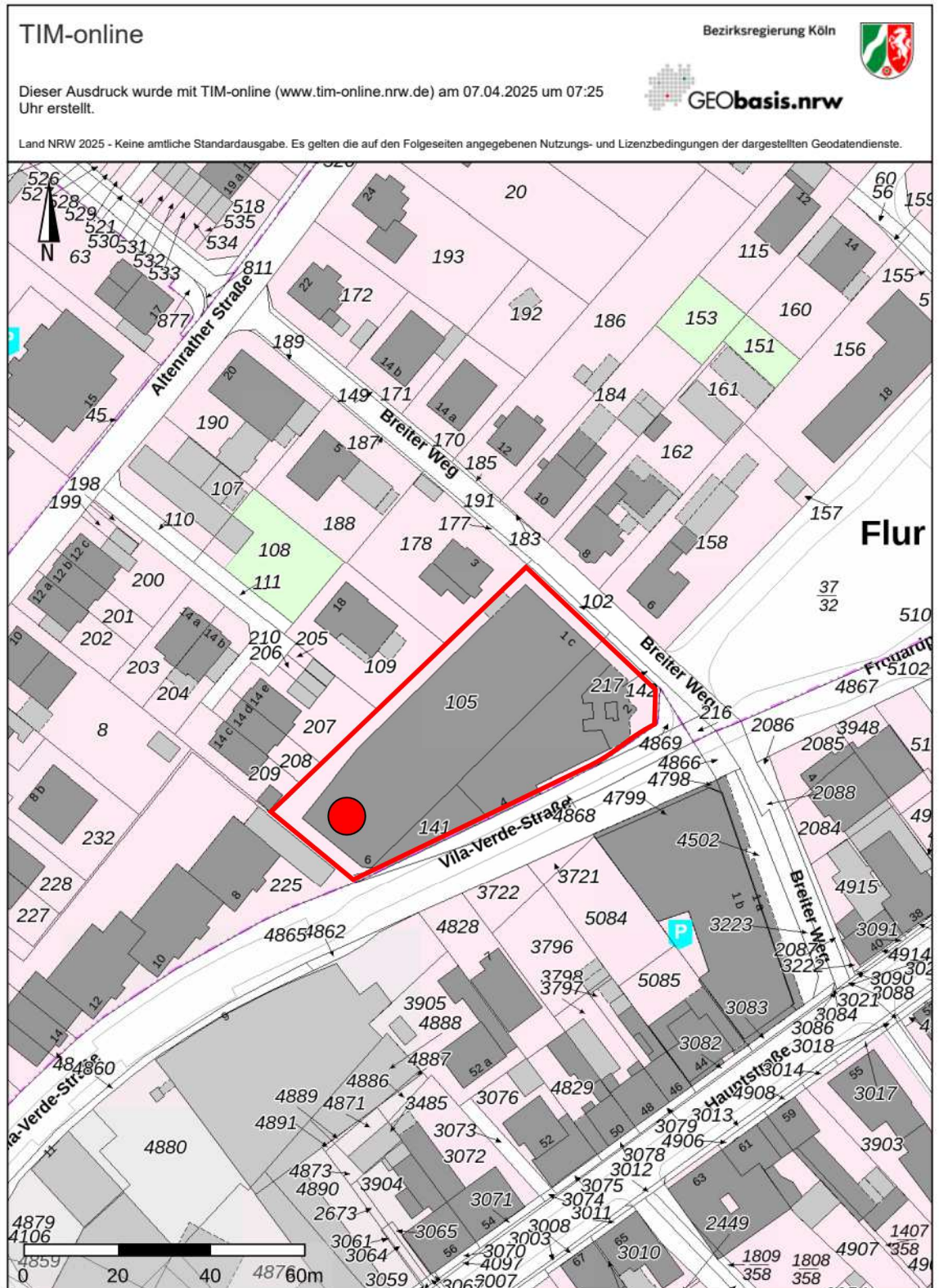
Fundamente, Bodenplatte	Beton
Wände	Beton bzw. Mauerwerk
Fassaden	Rauputz, Sockel mit Fliesenverkleidung
Decken	Beton
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung
Dachrinnen, Regenfallrohre	Zinkblech
Dachgauben	mit Kunstschieferverkleidung
Treppenhaus	Böden und Betontreppen mit Natur- steinbelag, Wandfliesen im EG rd. 1,5 m hoch, ansonsten Tapeten und Anstrich
Hauseingangstüranlage	in Metall mit isolierverglasten Licht- ausschnitten (Drahtglas)
Fahrstuhl	Tragkraft: 8 Personen bzw. 630 kg (1993)
Fenster	in Kunststoff mit Isolierverglasung
Balkone	Betonkragplatten, Metallgeländer
Heizung	Gaswarmwasserzentralheizung, Wärmeausstrahlung durch Wandheiz- körper

⁴ Beschreibung nach der Außenbesichtigung und nach Exposés im Internet von
Wohnungen in dem Wohn- und Geschäftshaus Vila-Verde-Straße 2, 4, 6

Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 27 -

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 28 -

Wohnungsgrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 10



Wertgutachten Eigentumswohnung Nr. 32 im Dachgeschoss nebst
Raum im Dachboden Vila-Verde-Straße 6 in 53797 Lohmar - 29 -

Dachbodengrundriss gemäß Aufteilungsplan

Anlage 11

