



**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. 25-B-1609

42 K 155/23

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

- Sondereigentum-Nr. 57 und TG-Nr. 90 -

PLZ, Ort	53721 Siegburg-Deichhaus
Straße	Mozartstraße 27
Ortsbesichtigung	24.03.2025 und 15.04.2025
Wertermittlungsstichtag	15.04.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

235.000 €

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	11
4 . Wertermittlungsverfahren	15
5 . Bodenwert	19
6 . Vergleichswert	20
7 . Ertragswert	22
8 . Verkehrswert (Marktwert)	25
9 . 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 (WoFlV)
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	Bruttoräuminhalt
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 24.02.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 155/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Mozartstraße 27 in 53721 Siegburg-Deichhaus, Sondereigentum-Nr. 57 und TG-Nr. 90" 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.

Wertermittlungsstichtag 15.04.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 24.03.2025 (nur Außenbesichtigung möglich)
15.04.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 03.11.2023)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Siegburg

Bewertungsobjekt

Blatt	Ifd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
68,22 / 10.000	(achtundsechzig, zweiundzwanzig/zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
3857	1	Siegburg	12	1662	
3857	1	Siegburg	12	1656	
3857	1	Siegburg	12	1315	
3857	1	Siegburg	12	1314	
3857	1	Siegburg	12	1320	
3857	1	Siegburg	12	1587	
					15.058 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Mozartstraße 27 im 1. Obergeschoß des Aufteilungsplanes nebst dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenplatz Nr. 90.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 03801 bis mit 03978) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf nach näherer Maßgabe der Teilungserklärung zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1981 Bezug genommen.

Blatt	Ifd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1/249	Anteil an einem 1/10.000 (ein/zehntausendstel)	Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
3857	2/zu 1	Siegburg	12	1662	
3857	2/zu 1	Siegburg	12	1656	
3857	2/zu 1	Siegburg	12	1315	
3857	2/zu 1	Siegburg	12	1314	
3857	2/zu 1	Siegburg	12	1320	
3857	2/zu 1	Siegburg	12	1587	
					15.058 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Heizungsraum Haydnstraße 11 im Dachgeschoß Nr. 178 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 03801 bis mit 03978) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf nach näherer Maßgabe der Teilungserklärung zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte auf die Bewilligung vom 11. Dezember 1981 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eingetragen:

- 1 zu 1) Grunddienstbarkeit (Kabelverlegungsrecht und Bebauungsbeschränkung).
- 2 zu 1) Die Stadtwerke Siegburg GmbH & Co. KG, Siegburg (Amtsgericht Siegburg HRA 6114) ist berechtigt, auf dem o.a. Grundstück eine Transformatoren-Station einzurichten, zu betreiben, Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück jederzeit zu betreten.

Je eine Grunddienstbarkeit (PKW-Stellplatz) zugunsten des jeweiligen Eigentümers bzw. Wohnungseigentümers des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums:

- 3 zu 1) Wohnung Nr. 1 (Blatt 03999) Stellplatz Nr. 1
- 4 zu 1) Wohnung Nr. 2 (Blatt 04000) Stellplatz Nr. 2
- 5 zu 1) Wohnung Nr. 3 (Blatt 04001) Stellplatz Nr. 3
- 6 zu 1) Wohnung Nr. 4 (Blatt 04002) Stellplatz Nr. 4
- 7 zu 1) Wohnung Nr. 1 (Blatt 03995) Stellplatz Nr. 5
- 8 zu 1) Wohnung Nr. 2 (Blatt 03996) Stellplatz Nr. 6
- 9 zu 1) Wohnung Nr. 3 (Blatt 03997) Stellplatz Nr. 7
- 10 zu 1) Wohnung Nr. 4 (Blatt 03998) Stellplatz Nr. 8
- 11 zu 1) Flur 12 Nr. 1641 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 9, 10, 11, 12
- 12 zu 1) Flur 12 Nr. 1640 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 13, 14, 15, 16
- 13 zu 1) Flur 12 Nr. 1642 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 17, 18, 19, 20
- 14 zu 1) Flur 12 Nr. 1643 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 21, 22, 23, 24
- 15 zu 1) Flur 12 Nr. 1644 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 29, 30, 31, 32
- 16 zu 1) Wohnung Nr. 1 (Blatt 04003) Stellplatz Nr. 25
- 17 zu 1) Wohnung Nr. 2 (Blatt 04004) Stellplatz Nr. 26
- 18 zu 1) Wohnung Nr. 3 (Blatt 04005) Stellplatz Nr. 27
- 19 zu 1) Wohnung Nr. 4 (Blatt 04006) Stellplatz Nr. 28

zu lfd. Nr. 3 mit bis 19:

mit Bezug auf die Bewilligung vom 8. Februar 1982 - untereinander gleichrangig - eingetragen und vermerkt beim herrschenden Grundstück bzw. Wohnungseigentum am 30. April 1982.

- 22 zu 2) Grunddienstbarkeit (Kabelverlegungsrecht und Bebauungsbeschränkung).
Mit Bewilligung vom 09.01.1964 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 12 Nr. 169/2 (z. Zt. Blatt 0715)
- 23 zu 2) Die Stadtwerke Siegburg GmbH & Co. KG, Siegburg (Amtsgericht Siegburg HRA 6114) ist berechtigt, auf dem o.a. Grundstück eine Transformatorenstation einzurichten, zu betreiben, Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück jederzeit zu betreten.
Bezug: Bewilligung vom 02.05.2019

Je eine Grunddienstbarkeit (PKW-Stellplatz) zugunsten des jeweiligen Eigentümers bzw. Wohnungseigentümers des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums:

- 24 zu 2) Wohnung Nr. 1 (Blatt 03999) Stellplatz Nr. 1
- 25 zu 2) Wohnung Nr. 2 (Blatt 04000) Stellplatz Nr. 2
- 26 zu 2) Wohnung Nr. 3 (Blatt 04001) Stellplatz Nr. 3
- 27 zu 2) Wohnung Nr. 4 (Blatt 04002) Stellplatz Nr. 4
- 28 zu 2) Wohnung Nr. 1 (Blatt 03995) Stellplatz Nr. 5
- 29 zu 2) Wohnung Nr. 2 (Blatt 03996) Stellplatz Nr. 6
- 30 zu 2) Wohnung Nr. 3 (Blatt 03997) Stellplatz Nr. 7
- 31 zu 2) Wohnung Nr. 4 (Blatt 03998) Stellplatz Nr. 8
- 32 zu 2) Flur 12 Nr. 1641 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 9, 10, 11, 12
- 33 zu 2) Flur 12 Nr. 1640 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 13, 14, 15, 16
- 34 zu 2) Flur 12 Nr. 1642 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 17, 18, 19, 20
- 35 zu 2) Flur 12 Nr. 1643 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 21, 22, 23, 24
- 36 zu 2) Flur 12 Nr. 1644 (Blatt 6143) Stellplatz Nr. 29, 30, 31, 32
- 37 zu 2) Wohnung Nr. 1 (Blatt 04003) Stellplatz Nr. 25
- 38 zu 2) Wohnung Nr. 2 (Blatt 04004) Stellplatz Nr. 26
- 39 zu 2) Wohnung Nr. 3 (Blatt 04005) Stellplatz Nr. 27
- 40 zu 2) Wohnung Nr. 4 (Blatt 04006) Stellplatz Nr. 28

zu lfd. Nr. 24 mit bis 40:

mit Bezug auf die Bewilligung vom 8. Februar 1982 - untereinander gleichrangig - eingetragen und vermerkt beim herrschenden Grundstück bzw. Wohnungseigentum am 30. April 1982.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Stadtverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungsbindung

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

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Siegburg
Einwohner	rd. 41.000
Ortsteil	Deichhaus
Kaufkraftkennziffer	99,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 15 km Zentrum ca. 3,5 km (Siegburg)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca. 2 km; A 3 ca. 3,5 km Bundesstraße(n) B 56 ca. 2 km ICE-Bahnhof ca. 2 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Siegburg vorhanden. Darüber hinaus in Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,6 km Schulen ca. 1 km (Grundschule) In Siegburg sind alle Schulformen vorhanden.
Umgebung	Gestandenes Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern in 4 - 8 geschossiger Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Siegburg befindet sich im Süden von Nordrhein-Westfalen am Übergang der Rheinischen Tiefebene bzw. Kölner Bucht zum Bergischen Land. Diese Stadt liegt im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage der Kreisstadt des Rhein-Sieg-Kreises als gut bezeichnet werden. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Siegburg, im Stadtteil Deichhaus. Dieser Stadtteil liegt zwischen der Frankfurter Straße und Bahndamm der Strecke Köln/Siegen nördlich der Siegauen. Deichhaus ist eines der schwächsten Wohngebiete im Stadtgebiet. Die Lage ist lt. früherem Mietspiegel als einfach einzustufen. Aus infrastruktureller Sicht ist die Lage als gut einzustufen.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 8,3 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 4,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	eben
Zuschnitt	nicht regelmäßig
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	Wohnanlage mit 12 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage; in Sondereigentum aufgeteilt; hier: ETW-Nr. 57 im 1. OG und TG-Nr. 90.

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 9/5 vom 08.08.1981, der folgende bauliche Nutzung ausweist:
	WR = reines Wohngebiet
	g = geschlossene Bauweise
	0,4 = GRZ (Grundflächenzahl)
	F = Flachdach
	Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.
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.

2.6 Erschließung

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

3 . Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	--

3 .1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung hat vorgelegen. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen. Die Wohnung befindet sich im Block B Haus 6 lt. Bauakte. Der Bauschein hat das Az. 537/1969.
Gebäudetyp	Mehrfamilienhauswohnblöcke mit insgesamt 249 Wohnungen; tlw. Laubengangerschließung 4 - 8 Vollgeschosse; in Sondereigentum aufgeteilt; hier: 4 Vollgeschosse mit der Wohnung ETW-Nr. 57 im 1. OG und TG-Nr. 90; 12 WE an diesem Hauseingang
Bauweise	konventionelle Massivbauweise; Dreispänner
Baujahr	1972

Umbau/Mod.	Ifd. Instandhaltungsmaßnahmen
	Gemeinschaftseigentum: - Fenster ca. 1990er Jahre
	Sondereigentum (lt. Angaben des Mieters): - Wohnungseingangstür, Innentüren, Bad, Oberböden; allg. Renovierung; Modernisierung in 2024

3.2 Raumaufteilung

ETW-Nr. 57 im 1. OG	Diele, Flur, Küche, Bad, WC, Abst., Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon
KG	1 Kellerraum zu diesem Sondereigentum (konnte nicht besichtigt werden)

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk; KG: Beton
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Flachdach als Kaltdach

3.4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden im EG; einfachverglaste Holzfenster im Treppenhaus
Hauseingangstür	Alu mit Lichtausschnitt in Kunststoff und Seitenteil mit Klingelanlage
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen; 1 Schiebetür
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich
Fußbodenbeläge	Wohn- und Schlafräume, Flur: Laminat Bad, Küche, WC: Fliesen
Sanitärausstattung	1 Bad mit Dusche, WC u. HW-Becken; 1 sep. WC
Treppen	Stahlbetontreppe mit Terrazzostufen; Kelleraußentreppe

3 . 5 Haustechnik

Heizungsanlage	vmtl. Gaszentralheizung
Warmwasservers.	dezentral über elektr. Durchlauferhitzer
Elektro	einfache Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3 . 6 Sonstiges

Lt. Angaben des Mieters wurde der TG-Stellplatz aufgrund der Entfernung zur Wohnung getauscht, so dass tatsächlich der TG-Stellplatz Nr. 19 und nicht der TG-Stellplatz Nr. 90 genutzt wird.

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; Ziersträucher, Zugangsbefestigungen in Betongehwegplatten; Rampen zur Tiefgarage in Beton
Einfriedung	tlw. Metallzaun

3 . 10 Nebengebäude

3 . 11 Garage(n)

Tiefgarage mit 147 Stellplätzen; hier TG-Nr. 90, in der Nähe der Zufahrt von der Haydnstraße aus

3 . 12 Baumängel und Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt:

Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Hauseingangsbereich mit Podest und Haustür instandsetzungsbedürftig - bauartbedingte Wärmebrücken - tlw. Anzeichen von Feuchtigkeit im Deckenbereich der TG - tlw. Putzabplatzungen im Sockelbereich - tlw. schließen die Fenster nicht luftdicht
Sondereigentum	<ul style="list-style-type: none"> - die Wohnung ist gepflegt und renoviert

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	86,59 m ² (lt. Bauakte)
3 . 14 Energieausweis	Gemäß Verbrauchsausweis vom 24.05.2018 ist ein Energieverbrauchskennwert von 122 kWh/(m ² ·a) ausgewiesen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derartige Energieausweise beeinflusst werden von personenbezogenem Wohnverhalten und in Bezug auf die Gebäudekonstruktion kaum anwendbar sind.
3 . 15 Unterhaltungszustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Das Wohngebäude weist ausschließlich der aufgeführten Mängel einen normalen Unterhaltungszustand auf.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Das Sondereigentum ist gepflegt und befindet sich in einem normalen Gesamtzustand.</p>
3 . 16 Beurteilung der baulichen Anlagen	Bei der Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Der Grundriss ist zweckmäßig. Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines Mehrfamilienhauses (Hs-Nr. 27) mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohnanlage hat insgesamt 249 Wohneinheiten. Trotz der intensiven Bebauung und Anzahl der Wohneinheiten befindet sich dieses Mehrfamilienhaus der Gesamtwohnanlage aufgrund durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen vorwiegend in einem normalen Gesamtzustand. Die Wohnung wurde lt. Angaben vom Mieter modernisiert (Oberböden, Bad, Küche, 2 Innentüren).
3 . 17 Bauliche Grundstücks- ausnutzung	- Die bauliche Ausnutzung des Gesamtgrundbesitzes wurde überschlägig wie folgt ermittelt: GRZ ~ 0,24 GFZ ~ 1,93 WGFZ ~ 1,93

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

4.7 Verfahrenswahl

Bei dem hier zu beurteilenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer Großwohnanlage mit Tiefgarage. 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	1972
Anbau	---
Modernisierung	---
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre (ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\begin{array}{rcccl} 35 \text{ Jahre} & / & 80 \text{ Jahre} & = & 0,4375 \\ & & \text{entspricht rd.} & & 56,25 \% \end{array}$$

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:

Mozartstraße 400 €/m²; ebfrei; W; IV; 500 - 700 m²

Die Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten sind vergleichbar. Nicht jedoch die Bebauung in 4 bis 8-geschossiger Bauweise. Da bauzeitbedingt jedoch relativ große Freiräume zwischen den Mehrfamilienhausblöcken vorhanden sind, kann der Bodenrichtwert auch im vorliegenden Fall angehalten werden, da die bauliche Ausnutzung des Grundbesitzes für diese Bauweise als relativ gering eingestuft werden kann.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bauland : 15.058 m² x 400 €/m² = 6.023.200 €

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 57 und TG-Stellplatz-Nr. 90 verbleiben:

6.023.200 € x 68,22 / 10.000 = 41.090,27 €
oder rd. **41.100 €**

Anteilig für das Sondereigentum Nr. 178 verbleiben:

6.023.200 € x 1 / 249 / 10.000 = 2,42 €
oder rd. **2 €**

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. 87 m² Wohnfläche in einem 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus im "Wohnpark Deichhaus". Die Ausstattungskriterien entsprechen denen der Modernisierungszeit. Die Oberböden und Nassbereiche im Wohnbereich wurden modernisiert. Am Gemeinschaftseigentum wurden ebenfalls die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Aufgrund des näheren Wohnumfeldes i. V. mit der Vielzahl von Wohnungen im Gebäude und der näheren Umgebung gehört dieser "Wohnpark" jedoch nicht zu den bevorzugten Wohnanlagen in Siegburg. Dieses spiegelt sich in den Vergleichspreisen wider.

Für die durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich wertverbessernd auswirken, wird ein Zuschlag berücksichtigt; für die Mängel an Gemeinschaftseigentum ein anteiliger Abschlag.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind für Wohnungen zwischen 81 m² und 120 m² in Siegburg der Baualtersklasse bis 1980 Vergleichspreise von 1.900 €/m²/Wfl. bis 4.000 €/m²/Wfl. veröffentlicht worden; der Mittelwert beträgt rd. 2.850 €/m²/Wfl. Online stellt der Gutachterausschuss einen Immobilienpreiskalkulator (IPK) zur Verfügung. Dieser ermittelt aus dem Immobilienrichtwert (IRW = 2.750 €/m²) für ein fiktives Normgrundstück in dieser Zone unter Berücksichtigung von objektbezogenen Eigenschaften einen möglichen Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt. Er stellt Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bildet unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren gemäß § 24 ImmoWertV. Der IPK bezogen auf das Bewertungsobjekt beträgt 2.620 €/m²/Wfl. (siehe Anlage 5). Des Weiteren werden eigene Recherchen, Veröffentlichungen im Internet und von Maklerverbänden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

In Anlehnung an die o.a. Vergleichspreise und den qualitätsbestimmenden Merkmalen dieses Sondereigentums halte ich im vorliegenden Fall einen Basiswert in Höhe von rd. 2.600 €/m²/Wfl. für angemessen und marktgerecht.

Der Wert für das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 57 ergibt sich demnach zu:

87 m ²	x	2.600 €/m ²	=	226.200 €
abzgl. Schäden und Mängel				
- am Sondereigentum				
- am Gem.eigentum (anteilig)		2 %	-	4.524 €
Besondere Bauteile/Einrichtungen				
Sonstiges (Zuschlag Modernisierung)*		3 %	+	6.786 €
Bereinigter Wohnungswert	:			228.462 €
			oder rd.	230.000 €

* wird in der Ertragswertermittlung in den Basisansätzen berücksichtigt

Der Wertansatz für den TG-Stellplatz-Nr. 90 wird ebenfalls aus Vergleichspreisen abgeleitet. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 liegen die Kaufpreise von TG-Stellplätzen für Baujahre bis 1980 zwischen 4.000 €/St. und 15.000 €/St., im Mittel bei 6.500 €/St. Von wesentlichem wertrelevantem Einfluss bei Stellplätzen ist die Zentralität bzw. das Stellplatzangebot und die Stellplatzsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft. Deshalb wird im vorliegenden Fall von den Durchschnittswerten abgewichen.

Unter Berücksichtigung dieser wertbildenden Faktoren dieser Wohnanlage wird ein Zeitwert von rd. 5.000 € als angemessen und marktgerecht erachtet. Der Verkehrswert für den TG-Stellplatz- Nr. 90 ergibt sich somit zu rd.:

5.000 €

Insgesamt ergibt sich der Wert für das Sondereigentum Nr. 57 somit zu:

Sondereigentum-Nr. 57 (Wohnung):		230.000 €
Sondernutzungsrecht (TG-Nr. 90):	+	5.000 €
zzgl. SNR	+	--- €
Insgesamt:		235.000 €

Dem Eigentümer ist 1/249 Anteil an einem 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Heizungsraum Nr. 178 des Aufteilungsplanes zugeordnet. Eine separate Vermarktung sollte nicht erfolgen. Die Vergleichspreise für das Wohnungseigentum beinhalten diesen Sachverhalt, da auch diese jeweils einen Miteigentumsanteil an dem genannten Sondereigentum haben. Eine freie Vermarktung derartiger Miteigentumsanteile ist nicht marktüblich. Sollte trotzdem ein Wertansatz erforderlich sein, halte ich als eine Art "symbolischer Wert" insgesamt rd. 10 € für angemessen.

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 vermietetes Wohneigentum bis Bj. 1989 einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % +/- 0,3 % veröffentlicht und für Großwohnanlagen wird ein Liegenschaftszins von 2,7 % +/- 0,5 % veröffentlicht.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses und unter Würdigung des Standortes sowie der Nutzung der Immobilie wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % 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. Lt. mündlichen Angaben beträgt der monatliche Mietzins incl. Nebenkosten und TG-Stellplatz 850 €.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Siegburg liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2025 vor.

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

Tabelle 1: Basistabelle

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

Für Wohnungen von 80 - 90 m² sind 7,85 €/m² als Basiswert in der Baualtersklasse 1949 - 1974 ausgewiesen. Diese können mit Zu- und Abschlägen objektbezogen angepasst werden, wozu ein online-Rechner zur Verfügung steht. Danach ergibt sich eine durchschnittliche Vergleichsmiete von 8,24 €/m² in der Spanne von 6,67 - 9,81 €/m². Zusätzlich werden Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG etc.) sowie Internetrecherchen hinzugezogen.

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

Miteinheit

ETW-Nr. 57 8,25 €/m²/Wfl.

TG-Stellplatz-Nr. 90 40,00 €/St.

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
ETW-Nr. 57	87	Ø 8,25	718 €
1 TG-Stellplatz à		Ø 40,00	40 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	87		758 €

Rohertrag (p.a.) 758 € x 12 Monate = 9.096 €

Bewirtsch.-Kosten * - 1.982 €

Reinertrag (baul. Anl.) = 7.114 €

Bodenertragsanteil 41.100 € x 2,50 % - 1.028 €

Gebäudeertragsanteil: = 6.086 €

Bei einer Restnutzung von 35 Jahren

u. einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 %

ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor 23,15

Gebäudeertragswert: 6.086 € x 23,15 = 140.891 €

Bodenwert + 41.100 €

vorläufiger Ertragswert 181.991 €

Schäden und Mängel - 4.524 €

sonstige wertbeeinflussende Umstände

sonstige Bodenwerte _____

Summe 177.467 €

Ertragswert rd. **175.000 €**

* Bew.-Kosten

Verw.-ETW:	1 WE	à	429,0 €/J.	=	rd.	429 €
Verw.-TG:	1 St.	à	47,0 €/J.	=	rd.	47 €
Inst.haltung:	87 m ²	x	14 €/m ²	=	rd.	1.218 €
Inst.h.-TG:	1 St.	à	106,0 €/J.	=	rd.	106 €
Mietausfall:	2 %	von	9.096 €	=	rd.	182 €
						1.982 €
						entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag 21,8 %

8 . 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 ebenfalls berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

230.000 €

(in Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro)

TG-Stellplatz-Nr. 90
(Sondereigentumsrecht)

5.000 €

(in Worten: Fünftausend Euro)

Insgesamt ergibt sich der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag sich somit zu rd.:

235.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 2.644 €/m²/Wfl.

bzw. einen Rohertragsfaktor von 25,3

Der vorgenannte Verkehrswert beinhaltet den ideellen Anteil am

Sondereigentum-Nr. 178

9. Zusätzlicher Auftrag

9.1 Betriebseinrichtungen

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

9.2 Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

9.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Mozartstraße 27
53721 Siegburg**

9.4 Wohnungsbindung

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

9.5 Kanalanschlussbeiträge

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

9.6 Erschließungsbeiträge

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

9.7 Hausverwalter

Die Hausverwaltung wird durchgeführt von: Optima Bonn GmbH

**Friedrich-Wöhler-Str. 51
53117 Bonn**

Die Instandhaltungsrücklage für dieses Sondereigentum beläuft sich auf insgesamt 3.218,59 € (31.12.2024). Lt. Angabe der Hauverwaltung sind Hausgeldrückstände von insgesamt 13.149,50 € (Stand: 02.06.2025) für das Sondereigentum Nr. 57 zu verzeichnen.

Das Hausgeld beträgt derzeit rd. 684 €/mtl.

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

Hennet, 24.07.2025

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.