



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum Nr. 1 an der Apotheke im Erd- und Kellergeschoss

Adresse: Hauptstr. 73-75
53604 Bad Honnef

Auftraggeber: Amtsgericht Königswinter
Abteilung 008
53639 Königswinter

Aktenzeichen: 008 K 3/24

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 10. Juli 2024

Verkehrswert: 300.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 34 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Fotodokumentation	11
4 Lage	12
4.1 Makrolage	12
4.2 Mikrolage	14
5 Rechtliche Gegebenheiten	16
6 Beschaffenheit	19
7 Bauliche Anlagen	20
7.1 Baubeschreibung	20
7.2 Zustand und energetische Qualität	21
7.3 Flächen und Aufteilung	23
8 SWOT-Analyse und Gesamtbeurteilung	24
9 Verfahrenswahl	25
10 Ertragswertverfahren	27
10.1 Rohertrag	27
10.2 Bewirtschaftungskosten	28
10.3 Restnutzungsdauer	29
10.4 Liegenschaftszinssatz	29
10.5 Bodenwertanteil	30
10.6 Ertragswert	32
10.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen	33
11 Verkehrswert	34

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	008 K 3/24
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Apotheke im Erd- und Kellergeschoss
	Adresse	Hauptstr. 73-75, 53604 Bad Honnef
	Zubehör	Einbauschränke, Apothekeausstattung, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
Auftrag	Datum des Auftrags	18. Juni 2024
	Ortstermin	10. Juli 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	10. Juli 2024
	Abschluss der Recherchen	18. September 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	Leerstand
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Kerngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1979
	Nutzfläche	rd. 188 m ² (88 m ² EG + 100 m ² KG)
	Lage der Apotheke	Erd- und Kellergeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 43 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	21.528 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	4.101 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	3,7 Prozent
	Bodenwertanteil	33.013 EUR
	vorläufiger Ertragswert	379.189 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 80.000 EUR
	Ertragswert	299.189 EUR
	Verkehrswert, rd.	300.000 EUR
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	1.591 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	13,9
	Brutto-Rendite (GY), rd.	7,2 %
	Netto-Rendite (NY), rd.	6,1 %
Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	5,6 %	

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 18. Juni 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Innenfotodokumentation, Grundrisse sowie personenbezogene Daten. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Königswinter eingesehen werden.

Bewertungsobjekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Apotheke (Teileigentum) in einem Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Bad Honnef, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Hauptstraße 73-75
53604 Bad Honnef

Die Apotheke im Erdgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von rd. 88 m² zzgl. rd. 100 m² Lager-, Sanitär-, Sozial- und Laborflächen im Kellergeschoss. Laut Teilungserklärung sind neben dem Bewertungsobjekt fünf Arztpraxen und eine Wohnung in dem Gebäude vorhanden.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde am 10. Juli 2024 im Zeitraum von 15:00 – 16:00 Uhr im Beisein einer Vertreterin der Hausverwaltung, des Hausmeisters und der Eigentümerin (nur zeitweise) durchgeführt. Das Bewertungsobjekt war dabei vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, die Apotheke sowie die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden.

Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 10. Juli 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 19. September 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 20. September 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 26. Juni 2024
- Kopien der Teilungserklärung und von Eintragungsbewilligungen vom 19. September 2024
- Unterlagen der WEG-Verwaltung (per E-Mail) vom 29. Juli 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 04. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Königswinter zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 09. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Königswinter vom 17. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Königswinter über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 05. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 05. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Königswinter über Wohnungsbindung vom 05. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Königswinter (per E-Mail) zum Denkmalschutz vom 04. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 19. Juli 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Königswinter vom 04. Juli 2024
- Schriftliche Auskunft (Negativauskunft) aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 23. Juli 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stand: 01. Januar 2024
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)

und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de

- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 26. Juni 2024 (letzte Änderung 16. Mai 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04. Juli 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Teileigentumsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Teileigentumsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtKönigswinter
Grundbuch von.....Honnef
Blatt.....16401

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 1: 183/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Honnef, Flur 18, Flurstück Nr. 4108, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 73	5
Gemarkung Honnef, Flur 18, Flurstück Nr. 4109, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 75	405
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Aufteilungsplan Nr. 1 gekennzeichneten Apotheke im Hause Lohmarstraße 1.	
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 16401 bis 16407). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.	
Summe	410

Art des Eigentums

Teileigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück folgende weitere Eintragungen (Herschvermerke) vorhanden:

lfd. Nr. 2 zu 1: Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente eingetragen in Honnef Blatt 1018, Abt. II Nr. 14

lfd. Nr. 3 zu 1: Duldung der Überbauung an dem Flurstück Flur 18 Nr. 1355, eingetragen in Honnef Blatt 12702 Abt. II Nr. 10.

lfd. Nr. 4 zu 1: Geh- und Fahrrecht an dem Flurstück Flur 18 Nr. 1355, eingetragen in Honnef Blatt 12702 Abt. II Nr. 11.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Die Eintragungen sichern den Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich des Bewertungsobjektes über das Flurstück Nr. 1355 (vgl. Flurkarte) sowie die Zulässigkeit der entsprechenden Überbauung inklusive Verzicht auf Zahlung einer Überbaurente auf privatrechtlicher Ebene. Zudem sind entsprechende vergleichbare belastende Eintragungen in Abt. II zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 1355 vorhanden. Eine wesentliche zusätzliche Wertrelevanz resultiert für das Bewertungsobjekt – über den baulichen Bestand hinaus – nicht.

Eintragungen in Abt. II Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 16. Mai 2024 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 zu 1: Recht auf die Arkadengrundflächen als öffentliche Gehwege auszubauen und durch die Öffentlichkeit zu nutzen für die Stadt Bad Honnef. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28. Juli 1978 eingetragen am 11. Januar 1979 in Blatt 7367 und über Blatt 8054, 8055 und 8056 bzw. 9653 bis 9658 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 09. Januar 2023.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung wurde trotz schriftlicher Anfrage beim Grundbuchamt Königswinter nicht zur Verfügung gestellt und lag demnach nicht vor.

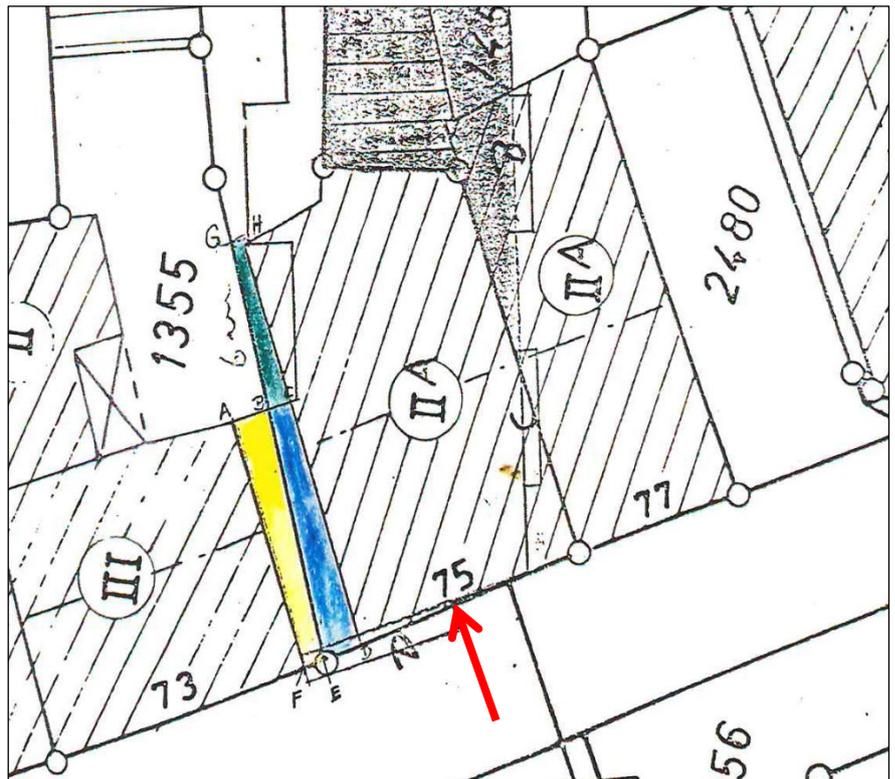
lfd. Nr. 2 zu 1: Auf das Recht auf Zahlung einer Überbaurente hat der Eigentümer des Grundstücks Flur 18 Nr. 1355 (Honnef Blatt 12702, BV Nr. 23) verzichtet. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. November 1978 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 16. Oktober 1979 in Blatt 8055 und 8056 bzw. 9653 bis 9658 mit dem belasteten Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 09. Januar 2023. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt.

lfd. Nr. 3 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Flur 18 Nr. 1355, 3619 und 3623 (Honnef Blatt 12702, BV Nr. 23, 24, 25). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. November 1978 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 16. Oktober 1979 in Blatt 8055 und 8056 bzw. 9653 bis 9658 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 09. Januar 2023. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt.

Die entsprechende Eintragungsbewilligung lag vor, darin heißt es ergänzend auszugsweise wie folgt: [...] Der Eigentümer der Grundstücke [...] hat mich wegen der Überbaurente durch nachstehende Übertragung der Parzellen Flur 18 Nrn. 3623 und 3619 entschädigt, wogegen ich auf die mir gesetzlich zustehende Überbaurente verzichte. [...] Sodann wird noch folgendes vereinbart: [...] räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Flur 18 Nrn. 1355, 3623 und 3619 das Recht ein, zu jeder Tages- und Nachtzeit den Durchgang unter der Überbauung, also in Höhe des Erdgeschosses, wie er in den Anlage I bis mit V zu dieser Urkunde näher bezeichnet ist, sowie hinter der Durchfahrt eine Teilfläche bis zu 6 Metern ab Hinterkante des zu errichtenden Gebäudes, zum Gehen und Fahren mitzubeneutzen mit der Maßgabe, dass dieses Recht auch durch Familienangehörige, Besucher und Mieter des jeweiligen Berechtigten ausgeübt werden kann. Der Grundstücksteil, auf dem sich das eingeräumte Geh- und Fahrrecht bezieht, ist in der Anlage I blau angelegt [...] bzw. in grün angelegt. [...] das eingeräumte Geh- und Fahrrecht, ist in der Anlagekarte I gelb angelegt [...]

Aus den eingetragenen Lasten und Beschränkungen resultieren weder umfassende bzw. für derartige Objekte unübliche Nutzungseinschränkungen noch zu erwartende, wesentliche Immissionen (z.B. durch die Ausübung der Rechte). Im Übrigen erfolgt eine Bewertung im aktuellen baulichen Bestand; d.h. mit entsprechenden baulichen Nutzungs- und Ertragsverhältnissen. Meines Erachtens ergibt sich aus den Eintragungen somit keine wesentliche Wertrelevanz.

Auszug aus Anlage I der Eintragungsbewilligung:



Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand die Apotheke leer, allerdings wurden Teilbereiche augenscheinlich durch die Eigentümerin wohnlich genutzt. Laut Angabe der Anwesenden während des Ortstermins wurde die Apotheke durch die Eigentümerin bis ca. 2020 selbst betrieben. Es kann keine belastbare Aussage darüber getroffen werden, ob gültige Mietverträge vorhanden sind und falls ja, in welcher Höhe ggf. Mietzahlungen vereinbart wurden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass kein gültiger Mietvertrag (mehr) existiert und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch verfügbar wäre. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine mietrechtliche Aussage.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Nachrichtlich werden folgender Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Für das vereinbarte Teileigentum und das Verhältnis der Teil-/Wohnungseigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in Verbindung mit den Teilungserklärungen.
- In Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen werden alle mit dem im Hause vorhandenen Aufzug verbundenen Kosten, also insbesondere die Betriebs- und Unterhaltungskosten, von dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums an den Arztpraxen und der Wohnung getragen. Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums an der Apotheke ist hieran nicht beteiligt.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnung 2021 und 2022, die Kontoübersicht für den Zeitraum 01. Januar 2021 bis 10. Juli 2024, der Wirtschaftsplan 2024, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich nachrichtlich angegeben werden. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt nicht, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Hausgeld

Laut (vorläufigem) Wirtschaftsplan 2024 beträgt das Hausgeld für die zu bewertende Apotheke 3.903,24 EUR (rd. 325 EUR/Monat) und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 915,00 EUR/Jahr (rd. 76 EUR/Monat). Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Einheit, laufende Instandhaltungskosten und die Verwaltervergütung.

Rücklagen

Die Höhe der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 63.099,47 EUR (Anteil des Bewertungsobjektes von 11.547,20 EUR). Laut Wirtschaftsplan 2024 sind Zuführungen zur Rücklage von jährlich 5.000 EUR geplant.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen und Entwicklung der Gesamtrücklage) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen (z.B. Erneuerung der Gasheizung).

Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass insgesamt anstehende Arbeiten sukzessive nach Dringlichkeit ausgeführt werden, weitestgehend aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden können und demnach keine hohen Sonderumlagen erforderlich werden. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme und nicht um eine Aussage zum baulichen Zustand.

Rückständige Zahlungen

Aus den Unterlagen der WEG-Verwaltung geht hervor, dass das Bewertungsobjekt Zahlungsrückstände von 20.098,38 EUR hat. Laut Beschluss wurde hierzu eine Rechtsanwaltskanzlei wegen aktuell bestehender und zukünftig zu erwartender weiterer Hausgeldrückstände mit der Zwangsvollstreckung gegen die Eigentümerin des Bewertungsobjekts beauftragt.

3 Fotodokumentation

Blick in die Hauptstraße



Blick in die Lohmarstraße



Straßenseitige Ansicht (Hauptstraße)



Straßenseitige Ansicht (Lohmarstraße)



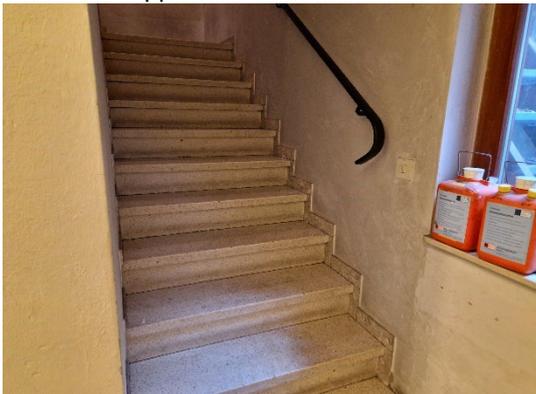
Seiteneingang (Lohmarstraße)



Aufzug im Treppenhaus



Treppe zwischen EG und KG



Heizungsanlage



4 Lage

4.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln, Rhein-Sieg-Kreis
- Stadt Bad Honnef

Entfernungen

- Bonn ca. 19 km
- Köln ca. 44 km
- Koblenz ca. 53 km
- Düsseldorf ca. 83 km
- Aachen ca. 116 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis (rd. 608.000 Einwohner) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert.

Der Rhein-Sieg-Kreis gehört überwiegend zur Region Köln/Bonn sowie zur Metropolregion Rheinland und umfasst insgesamt 19 Städte und Gemeinden. Räumlich ist der Kreis geprägt von der Mittelgebirgslandschaft sowie weiten flachen Gebieten an den Flüssen Rhein und Sieg. Die Kombination aus Natur und Kultur zieht jährlich mehr als 600.000 Touristen in die Region. Die Nachbarschaft zur Bundesstadt Bonn und zu Köln macht den Rhein-Sieg-Kreis sowohl für Unternehmen aber auch als Wohnort attraktiv. Die Region weist beständige Zuwachsraten bei Arbeitsplätzen und Unternehmen auf. Neugründungen und Expansionen sind insbesondere in der Dienstleistungs- und Informationstechnologie zu verzeichnen.

Verkehrstechnisch ist die Region auf Grund der Lage zwischen Köln und Bonn mit den Autobahnen A 3, A 59, A 61, A 555, A 560 und A 565 gut erreichbar. Auch durch das Netz der Deutschen Bahn ist der Rhein-Sieg-Kreis durch verschieden Verbindungen wie beispielsweise Köln – Mainz, Köln – Frankfurt oder Bonn – Euskirchen gut angeschlossen. Zudem gibt es verschiedene Stadtbahnstrecken und Stadtbahnlinien. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teilweise im Kreisgebiet und ist über die A 59 und die Schienenanbindung aus dem Rhein-Sieg-Kreis gut zu erreichen.

Im Hochschulbereich bieten der Rhein-Sieg-Kreis und die Region ein breites, differenziertes und hochwertiges Bildungsangebot. Die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg mit rd. 9500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

Auch im Freizeitbereich bietet die Region eine Vielzahl an Attraktionen. Neben einer bunten Museumslandschaft sorgt eine große Zahl an Rad- und Wanderwegen für ein Plus an Lebensqualität.

Bad Honnef (rd. 26.000 Einwohner) liegt am Südrand Nordrhein-Westfalens, auf der östlichen Seite des Rheins. Bad Honnef grenzt zudem nordwestlich an den Stadtbezirk Bad Godesberg der Bundesstadt Bonn. Die ehemalige Kurstadt ist bekannt für ihr ganzjährig mildes Klima und wird deshalb auch manchmal als „Rheinisches Nizza“ bezeichnet. Im Stadtteil Rhöndorf wohnte Konrad Adenauer, der erste Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland, bis zu seinem Tod im Jahr 1967. Die Stadt ist Sitz einiger

Bundesorganisationen und Interessenverbände. Bad Honnef bildet den süd-östlichen Abschluss des Verdichtungsraumes Bonn und ist zehn Kilometer vom Bundesviertel entfernt, das durch die dort ansässigen Bundesministerien, Bundesbehörden, internationalen Organisationen wie den Vereinten Nationen und mehreren „Global Playern“ ein Arbeitsplatzschwerpunkt mit nationaler und internationaler Ausstrahlung ist.

Bad Honnef präsentiert sich dank großzügiger Parkanlagen als "Stadt im Grünen". Dazu trägt insbesondere der 15 Hektar große Park auf der Rheininsel Grafenwerth bei. Weitere Stadtparks wie der "Park Reitersdorf", die Anlagen am Rhöndorfer Haus im Turm sowie rund um das ehemalige Kloster Haus Nazareth in Rommersdorf und der Kurpark an der Hauptstraße ergänzen das Gesamtbild.

Die Wirtschaftsgeschichte Bad Honnefs war bis nach dem Zweiten Weltkrieg von Industriebetrieben und Marmeladenfabriken geprägt, die jedoch nach und nach ihren Betrieb einstellten. Der einstige Kurtourismus, der bis in die 1970er Jahre florierte, ging mit dem Rückgang staatlicher Zuschüsse und dem Verlust des Heilbadstatus zurück. Die Lage am Rhein und das Naturschutzgebiet Siebengebirge sind jedoch nach wie vor touristische Anziehungspunkte. In den 1980er Jahren entwickelte sich Bad Honnef zu einem wichtigen Tagungs- und Kongressstandort, verlor aber zuletzt an Bedeutung. Die dichte Besiedlung im Tal hat dazu geführt, dass expandierende Unternehmen zunehmend auf die Höhenlage von Aegidienberg ausweichen müssen, wo großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen entstehen. In Bad Honnef gibt es über 200 Handwerksbetriebe und zahlreiche Dienstleistungs- und Industrieunternehmen. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 122,3 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (D = 100) veröffentlicht.

Bad Honnef liegt mit zwei Anschlussstellen direkt an der B 42, die die Stadt vierspurig mit Bonn verbindet und einen Zubringer zur A 59 darstellt. Das Honnefer Kreuz verbindet die Ortsteile westlich und östlich der Bundesstraße und der Bahnlinie. Der Höhenstadtteil Aegidienberg ist über die Anschlussstelle 34 Bad Honnef/Linz an die A 3 angebunden. Bad Honnef ist durch die DB Regio NRW mit den Bahnhöfen Bad Honnef und Rhöndorf an die Regional-Express-Linie RE 8 und die Regionalbahn RB 27 nach Mönchengladbach – Köln – Koblenz mit Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn angebunden. Zusätzlich verkehrt die Stadtbahnlinie 66 der SSB im 20-Minuten-Takt und verbindet Bad Honnef direkt am Rhein mit Königswinter, Bonn, Sankt Augustin und Siegburg.

4.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

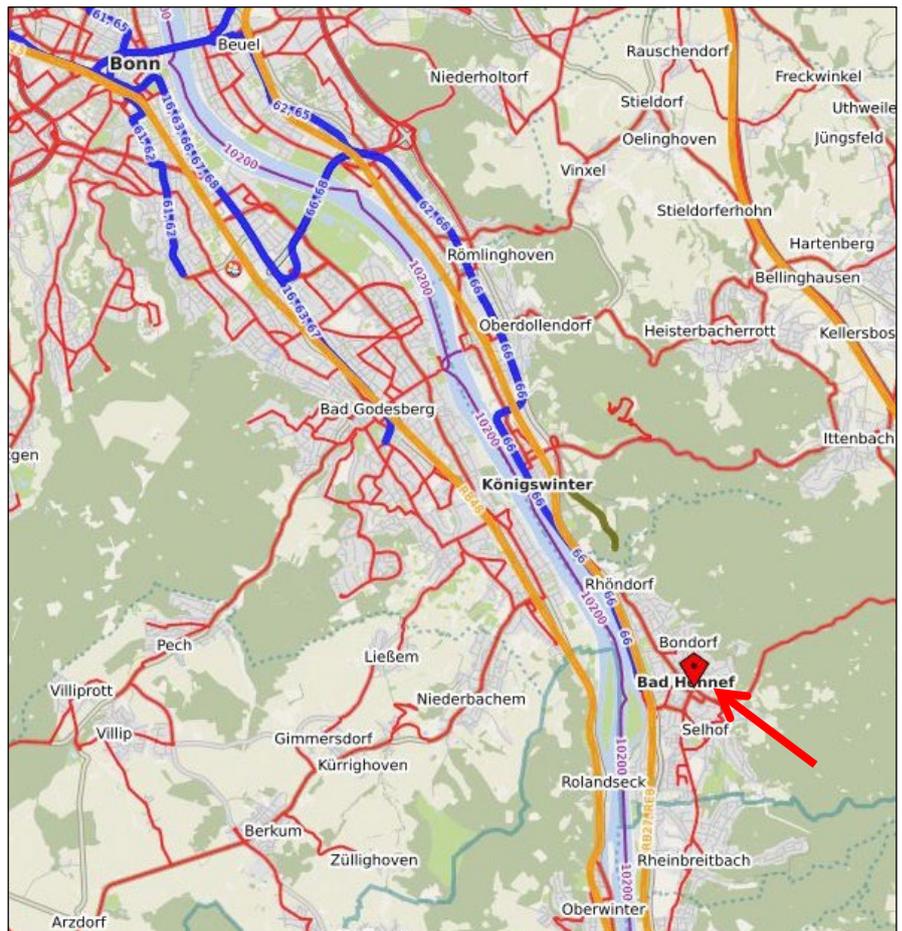
- Stadtteil Stadtmitte
- Randbereich der innerstädtischen Fußgängerzone

Nähere Umgebung

Stadtmitte ist der größte Stadtteil Bad Honnefs und das Zentrum der Stadt mit der Fußgängerzone, Rathaus und dem Hauptgeschäftsbereich. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschos- sige Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden, überwie- gend in geschlossenen Bauweisen. Insbesondere in den Erdgeschossen sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Sie- bengebirge) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bad Honnef, Hochschule) ca. 280 m
- Straßenbahn- und DB-Bahnhof Bad Honnef ca. 1,2 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 19 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 22 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 33 km
- Autobahnanschlussstelle Bad Honnef/Linz (A 3) ca. 10 km
- Autobahnanschlussstelle Dreieck Bonn-Ost (A 59) ca. 11 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine innerstädtische Straße mit zeitweise regem Verkehrsaufkommen; das Bewertungsobjekt liegt im Randbereich zur innerstädtischen Fußgängerzone. In einiger Entfernung verläuft eine DB-Trasse mit Verbindung nach Koblenz.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 13. September 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bad Honnef sowie Bonn oder Köln gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehört kein PKW-Stellplatz.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 13. September 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 13. September 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 61 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 13. September 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes sieben Ladesäulen vorhanden. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 12 Ladesäulen gegeben, davon 2 Schnellladeeinrichtungen.

Gewerbelage

Das zu bewertende Teileigentum (Apotheke) befindet sich in einem als Ärztehaus genutzten Gebäude und liegt unmittelbar am Anfang der Fußgängerzone des Zentrums von Bad Honnef. Es handelt sich um ein gemischt geprägtes Gebiet im Stadtteil Stadtmitte. Die Apotheke befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine große Fensterfront; es handelt sich zudem um eine Ecklage mit verbesserter Sichtbarkeit. In der näheren Umgebung sind weitere gewerbliche Lagen vorhanden. Insgesamt kann grundsätzlich von einer guten nutzungsabhängigen Gewerbelage im Zentrum von Bad Honnef ausgegangen werden.

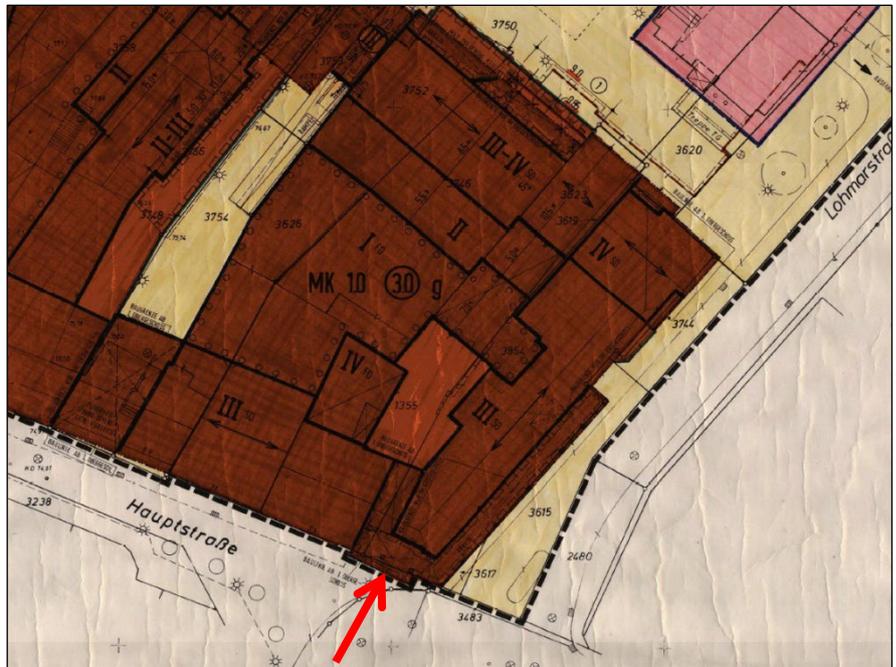
Während des Ortstermins konnte allerdings innerhalb der Fußgängerzone sowie auch in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekt außerhalb der Haupteinkaufsstraße von Bad Honnef ein erheblicher Leerstand festgestellt werden. Nach weiterer Recherche beabsichtigt die Stadt Bad Honnef, hier mit dem Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“, durch welches u. a. Neuansiedlungen und Gründungen in Leerständen bezuschusst werden, entgegenzuwirken. Dazu gehört auch die geförderte Anmietung von Leerständen. Die besondere Vermarktungssituation wird im Rahmen des Gutachtens über einen entsprechend objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

5 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bad Honnef befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40a. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK)
- Zahl der Vollgeschosse III (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
- Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Vortreten einzelner Gebäudeteile sowie das Vortreten von Erkern und Balkonen, Garagen und Stellplätzen, Zulassung von Wohnungen, zu Vergnügungsstätten und befestigten Wege- und Terrassenflächen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Bad Honnef – Innenstadt/Rheinufer/Rhöndorf“. Die Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 (4) BauGB im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB, durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge wurde insgesamt ausgeschlossen. Nach ergänzender, fernmündlicher Auskunft der Stadt Honnef ergeben sich aufgrund der Verfahrenswahl und des Sachstandes keine Ausgleichsbeiträge aus der Satzung. Eine weitere Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt somit nicht.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef (Bauordnung) liegen im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef (per E-Mail) besteht nach aktuellem Kenntnisstand für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Belegungs- oder Mietpreisbindung besteht.

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bad Honnef waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Bauschein Nr. 281/1978 (Neubau eines Ärztehauses mit Apotheke, Wohnung und Grundstücksentwässerung) vom 20. September 1978
- Nachtrags-Bauantrag zum Bauschein Nr. 281/78 (Apotheke und Ärztehaus) vom 21. November 1978
- Bauschein Nr. 397/1978 (veränderte Ausführung des Ärztehauses mit Apotheke) vom 14. Dezember 1978
- Nachtrags-Bauantrag zum Bauschein Nr. 281/78 (Apotheke und Ärztehaus) vom 01. Juni 1979
- Teil-Schlussabnahmeschein zu Bauschein-Nr. 281/78 und 397/78 (Neubau eines Ärztehauses mit Apotheke und Wohnung) vom 18. Juni 1979
- Schlussabnahme zu Bauschein Nr. 281/78 und 397/78 (Apothekenbereich) vom 18. Juni 1979
- Nachtrags-Bauschein Nr. 171/1979 (veränderte Ausführung des Ärztehauses mit Apotheke) vom 09. Juli 1979
- Rohbauabnahmeschein zu Bauschein Nr. 281/78; 397/78 und 171/79 (Neubau eines Ärztehauses mit Apotheke und Wohnung) vom 24. Oktober 1979
- Bauschein Nr. 58/1980 (Nutzungsänderung Wohnung im Dachgeschoss in Arztpraxis) vom 26. März 1980
- Schlussabnahmeschein zu Bauschein Nr. 281/78; 397/78; 32/79 und 58/80 (Neubau eines Ärztehauses mit Apotheke) vom 26. März 1980
- Bauschein Nr. 59/1980 (Heizungsanlage) vom 27. März 1980
- Schlussabnahmeschein zu Bauschein Nr. 59/80 (Ausführung einer Heizungsanlage mit Gasfeuerung) vom 20. März 1981

Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

- Denkmalschutz** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Es ist weder ein Bodendenkmal, ein Baudenkmal, ein Denkmalbereich noch ein vermutetes Bodendenkmal vorhanden.
- Überbau** Im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte konnten Überbauungen (Flurstücke Nrn. 1355, 3556, 3617, 3615 und 3744) festgestellt werden. Ebenso sind entsprechende Eintragungen im Grundbuch erkennbar (vgl. Grundstück S. 6).
- Der Beschreibung nach handelt es sich im Wesentlichen um die Überbauung der gemeinsamen Zufahrt, zum rückwärtigen Grundstücksbereich, zwischen dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt und dem Nachbargrundstück (Flurstück 1355) sowie auf öffentliche Flächen. Die Beteiligten verpflichten sich wechselseitig auf etwaige Ansprüche – gleichgültig aus welchem Rechtsgrund – zu verzichten. Regelungen zu Instandhaltungsmaßnahmen wurden nicht getroffen. Auf die Zahlung einer Überbaurente wurde ebenfalls verzichtet (vgl. Bestandsverzeichnis und Eintragungen in Abt. II auf S. 6). Da meines Erachtens über den baulichen Bestand hinaus keine wesentliche Wertrelevanz besteht, erfolgt keine weitere Berücksichtigung im Gutachten.
- Erschließung** Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird von der Hauptstraße und der Lohmarstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.
- Beitragsrechtlicher Zustand** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein sogenanntes Eckgrundstück, das sowohl von der Hauptstraße als auch von der Lohmarstraße erschlossen wird. Für die Hauptstraße sowie für die Lohmarstraße werden keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr erhoben.
- Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

6 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist länglich geschnitten (vgl. Flurkarte), weitestgehend eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Ecklage.
- Baugrund** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
- Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis sind die Bewertungsobjekte im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

7 Bauliche Anlagen

7.1 Baubeschreibung

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1979
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise des Gebäudes**
- Ärztehaus mit Apotheke und Wohnung in Massivbauweise, einseitig angebaut
 - teilunterkellert, dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem DG
 - Gründung: Fundamentbeton Bn 100 und Bn 150
 - Wände: Stahlbeton Bn 150, Bn 250, KSV 150 II, V 50 II, V 25 II
 - Isolierung: Isolierputz, Isolieranstrich, Bitumenpappe
 - Decken: Stahlbeton nach Statik Bn 250, Stahl 42/50 + 50/55
 - Treppen: Stahlbeton Bn 250, Kunststeinabdeckung
 - Dach: Satteldächerch, Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Gauben
 - Fassade: Außenputz, Sichtbeton
 - Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 2024, Wasserstoff „ready“)
 - Sonstiges: Arkaden, Aufzugsanlage
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Apotheke**
- Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:
- Fußböden: Kunststein, Marmorfliesen, Teppich, PVC
 - Wände: tapeziert, gestrichener Innenglattputz, sanitäre Bereiche mit Verfließungen, Küche mit Fliesenspiegel
 - Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, teilweise abgehängend und mit Lichtspots
 - Fenster: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
 - Türen: überwiegend Stahlzargen mit Holztürblättern, Eingangstüren aus Aluminium mit Glaseinsätzen
 - sanitärer Bereich (KG): mit WC (stehend), Dusche und Waschbecken
 - Sonstiges: Lager- und Laborflächen (KG)
- Zubehör**
- Auf dem Bewertungsobjekt konnten typische Einbauten und Inventar für den Betrieb einer Apotheke, z.B. Apothekerschränke, Empfangstheke sowie Labor (der Eigentümerin) festgestellt werden. Aufgrund wirtschaftlicher Überalterung wird der Zeitwert frei auf 0 EUR geschätzt.

7.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind bereits rd. 45 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich. Es wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Es wurden in der jüngeren Vergangenheit auch durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (z.B. Austausch der Heizung, 2024, augenscheinlich Fassadenanstrich und teilweise Austausch der Fenster).

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Zustand der Apotheke

Die zu bewertende Apotheke befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es konnten zwar keine wesentlichen bzw. wertrelevanten Schäden festgestellt werden, die Apotheke weist jedoch deutliche Renovierungs- und Modernisierungserfordernisse auf. Für die Wertermittlung wird zur Herstellung von marktüblichen (neuvermietungsfähigen) Verhältnissen von einigen baulichen Maßnahmen und Modernisierungen ausgegangen, z.B. Erneuerung der Sanitärbereiche, der Wand- und Bodenbeläge sowie Erneuerung der Fenster.

Diesbezüglich wird eine marktübliche Wertminderung in Höhe von rd. 70.000 EUR (entspricht rd. 800 EUR/m² Nutzfläche im EG) für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Zusätzlich werden rd. 10.000 EUR für den entsprechenden Mietausfall, den erforderlichen Vermarktungs- und Renovierungszeitraum (ca. 6 Monate) sowie Incentives berücksichtigt.

Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand (Baumängel und Bauschäden) wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen, vgl. auch Bemerkungen unter Kap. 1 (Bausubstanzgutachten). Im Gegenzug gehen Mietansatz und Restnutzungsdauer (vgl. Wertermittlung) von der Realisierung der vorgenannten Maßnahmen aus (fiktive Modernisierung).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

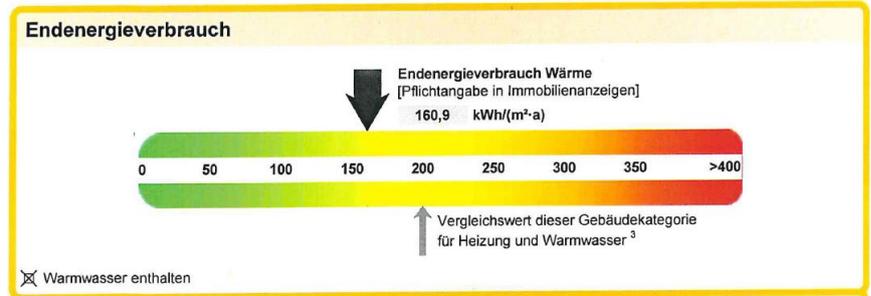
Seitens der WEG-Verwaltung wurde mir für das Gebäude "Hauptstraße 75, 53604 Bad Honnef" ein Energieausweis (Nr. NW-2018-002045175) für Nichtwohngebäude vom 18. Juli 2018 (gültig bis zum 17. Juli 2028) gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Verfügung gestellt. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen verbrauchsabhängigen Energieausweis.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergieverbrauch von 160,9 kWh/(m² × Gebäudenutzfläche). Dieser Wert liegt etwas unterhalb üblicher Vergleichsdaten für derartige Objekte. Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (als Einzelmaßnahme oder in Zusammenhang mit größerer Modernisierung):

- Anlagentechnik: Austausch der vorhandenen Anlagentechnik gegen Brennwert
- Anlagentechnik: Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Mieten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.



7.3 Flächen und Aufteilung

Nutzbare Flächen

Die Mietfläche der Apotheke im EG wurde von mir nach den Vorgaben der aktuellen DIN 277 sowie der MF-G der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) auf der Grundlage der Grundrisse und der vorhandenen Flächenberechnungen aus der Bauakte zu rd. 88 m² ermittelt. Die Lager-, Sozial-, Sanitär- und Laborflächen im KG wurden zu rd. 100 m² abgeleitet.

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Grundrisspläne stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Ein vollständiges Aufmaß des Bewertungsobjekts war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Nutzflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bad Honnef.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftlichen Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurden am 14. Dezember 1978 und am 08. November 1988 von der Stadt Bad Honnef ausgestellt.

8 SWOT-Analyse und Gesamtbeurteilung

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt ist stark von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig und reagiert sensibel auf Veränderungen in der Wirtschaft. Schlüsselfaktoren, die die Abhängigkeit des Immobilienmarktes verdeutlichen:

- Zinsniveau der Kapitalmärkte
- Finanzpolitik und Finanzmarktstabilität
- Wirtschaftswachstum und Beschäftigungslage
- Einkommen der Haushalte und Inflationsrate

Die diesbezüglichen, wesentlichen Short-Facts stellen sich wie folgt dar:

BIP-Wachstum	2021	2022	2023	Q1/2024	Q2/2024
	+2,8 %	+1,8 %	0,0 %	-0,9 %	0,3 %

Arbeitslosenquote	2021	2022	2023	Q1/2024	Q2/2024
	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,1 %	5,9 %

ifo-Geschäftsklima	2021	2022	2023	05/2024	06/2024
	97,3 %	90,4 %	88,9 %	89,3 %	88,6 %

Inflationsrate	2021	2022	2023	05/2024	06/2024
	3,1 %	6,8 %	6,0 %	2,4 %	2,2 %

Bauzinsen	2019	2020	2021	2022	2023
	1,5 %	1,2 %	1,3 %	1,0 %	4,0 %

SWOT-Analyse

Eine SWOT-Analyse erlaubt die Positionsbestimmung sowie strategische Ausrichtung eines Immobilieninvestments. Sie greift die voranstehend dokumentierten Grundstücksmerkmale auf und bewertet diese; zudem werden Trends und Entwicklungen im Markt aufgezeigt. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes lassen sich zusammenfassend wie folgt benennen:

Strength / Stärken	Weakness / Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • gute Gewerbelage im Bad Honnefer Stadtteil Stadtmitte • Ecklage unmittelbar am Zugang zur Fußgängerzone 	<ul style="list-style-type: none"> • eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (Apotheke) • Alter und Zustand der Einheit
Opportunities / Chancen	Threats / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • weiteres Wachstum der Region • reduzierte Neubautätigkeiten auf dem Markt 	<ul style="list-style-type: none"> • weiteres Abkühlen des Marktes • zukünftige Modernisierungsmaßnahmen • hoher Leerstand in Bad Honnef und der näheren Umgebung

Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer guten Gewerbelage von Bad Honnef, die jedoch aktuell überdurchschnittliche Leerstände aufweist. Der Zustand der Einheit erfordert bauliche Maßnahmen, Insgesamt, auch aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit, kann für das Bewertungsobjekt eine Position etwas unter dem Durchschnitt auf dem örtlichen Immobilienmarkt festgestellt werden.

9 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Teileigentumseinheiten herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Teileigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Teileigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einem Ladenlokal, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Gewerbeeinheiten zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Das Ergebnis wird über veröffentlichte Rohertragsfaktoren und recherchierte Kaufpreisfaktoren plausibilisiert.

Ertragswertverfahren Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Bodenwertanteil + Apotheke)
- Bodenwertverzinsung
- = Reinertrag (Apotheke)
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = Ertragswert (Apotheke)
- + Bodenwertanteil
- = vorläufiger Ertragswert
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Ertragswert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

10 Ertragswertverfahren

10.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Nach Auswertung des Bad Honnefer Mietmarktes für Gewerbeflächen konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 6,00 und 21,00 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- IVD-Gewerbe-Preisspiegel Geschäftskern 1A-Lage: rd. 15,00 EUR/m² bis 21,00 EUR/m²
- IVD-Gewerbe-Preisspiegel Geschäftskern 1B-Lage: rd. 8,00 EUR/m² bis 14,00 EUR/m²
- Abfrage on-geo GmbH Einzelhandel in der Umgebung (Umkreis 1.500 Meter) des Bewertungsobjektes: rd. 4,15 EUR/m² bis 14,12 EUR/m²
- Abfrage on-geo GmbH Büro/Praxis in der Umgebung (Umkreis 1.500 Meter) des Bewertungsobjektes: rd. 2,75 EUR/m² bis 15,00 EUR/m²

Für die zu bewertende Apotheke im EG wird unter Berücksichtigung des Zustands und der Ausstattung sowie der Lage eine Nettokaltmiete von 13,00 EUR/m² für angemessen erachtet. Für die zugehörigen Lager-, Sozial-, Sanitär- und Laborflächen im KG erfolgt ein entsprechend reduzierter (hälftiger), marktgerechter Mietansatz von 6,50 EUR/m².

Rohertrag

Mit den recherchierten Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Miete Apotheke EG (13,00 EUR/m ² × 88 m ²)	1.144 EUR/Monat
+ Miete Nutzflächen KG (6,50 EUR × 100 m ²)	650 EUR/Monat
= monatlicher Gesamtrohertrag	1.794 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= jährlicher Rohertrag	21.528 EUR/Jahr

10.2 Bewirtschaftungskosten

- Vorbemerkung** Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
- Verwaltungskosten** Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf zu rd. 646 EUR/Jahr für die Apotheke ermittelt (rd. 3 Prozent des Jahresrohertrags).
- Betriebskosten** Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
- Instandhaltungskosten** Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf zu rd. 2.594 EUR/Jahr für die Apotheke mit insgesamt rd. 188 m² (= 88 m² EG + 100 m² KG) Nutzfläche ermittelt.
- Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf bei etwa 4 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 861 EUR/Jahr.
- Ergebnis** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	646 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	2.594 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	861 EUR/Jahr
Summe	4.101 EUR/Jahr

10.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Wohnhäusern mit Mischnutzung bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1979 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits Modernisierungen erfahren hat; für das Bewertungsobjekt werden weitere unterstellt. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen (gemäß ImmoWertA auch für gewerblich genutzte Objekte anwendbar). Für das Bewertungsobjekt trifft nach fiktiver Modernisierung (vgl. Maßnahmen auf S. 21 des Gutachtens) dabei am ehesten der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad (8 Modernisierungspunkte)“ zu. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 43 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

10.4 Liegenschaftszinssatz

Definition Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf veröffentlicht für im Teileigentum stehende Gewerbeeinheiten keinen Liegenschaftszinssatz. Für gemischt genutzte Gebäude wurde ein Zinssatz von 3,3 Prozent und für Geschäfts- und Bürogebäude ebenfalls von 3,3 Prozent ausgewiesen. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV Hierbei handelt es sich um ein durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von 3,7 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 3,7 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 21,361.

10.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

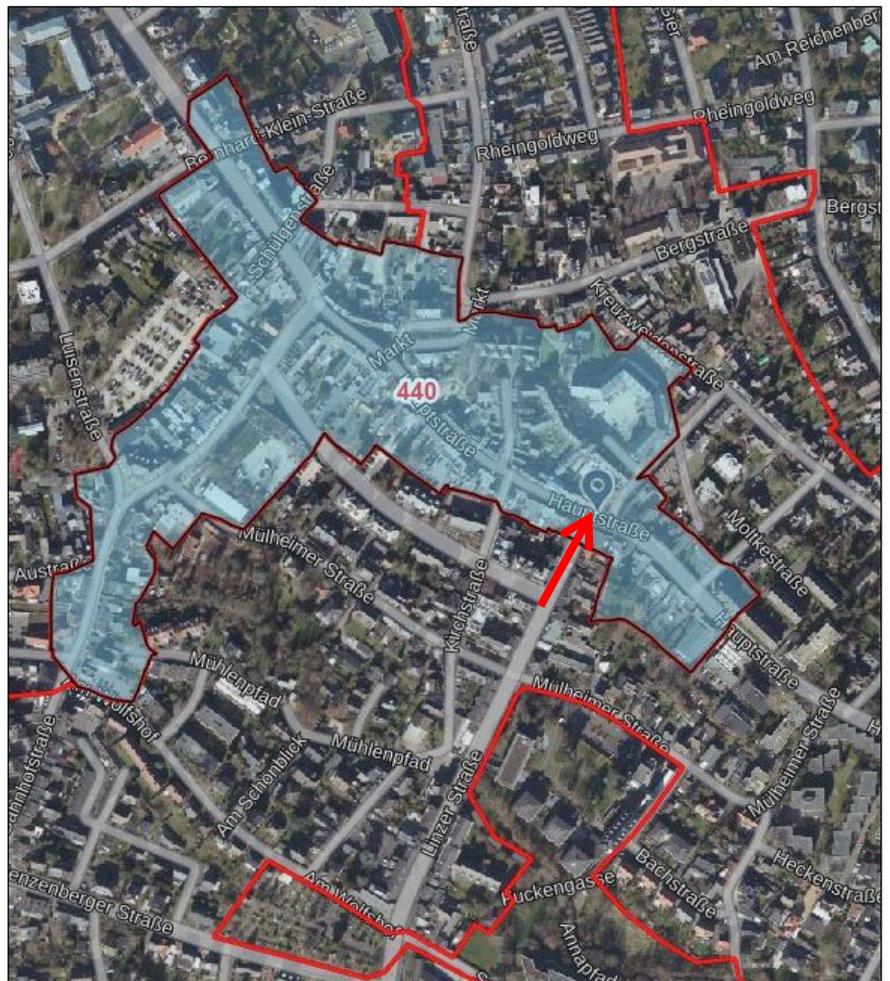
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Kerngebiet festsetzt. (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 16 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 07. Juli 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bad Honnef
Ortsteil	Bad Honnef
Nummer	402020
Bodenrichtwert	440 EUR/m ² (Misch-/mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Bemerkung	Hauptstraße



Bodenwertanteil

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 440 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	440 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	410 m ²
= Bodenwert (absolut)	180.400 EUR
x Miteigentumsanteil (Apotheke)	183/1.000
= Bodenwertanteil (Apotheke)	33.013 EUR

10.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV sind die Wertminderung wegen des Zustands der Einheit in Höhe von 70.000 EUR sowie für den Umbau- und Vermarktungszeitraum und Incentives von weiteren 10.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	21.528 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	4.101 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	17.427 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	1.221 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	16.206 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	21,361
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	346.176 EUR
+ Bodenwertanteil	33.013 EUR
= vorläufiger Ertragswert	379.189 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	379.189 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	80.000 EUR
= Ertragswert	299.189 EUR

10.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmale des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	11,0 %
Gebädefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Nutzfläche)	1.591 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	13,9
Brutto-Rendite (GY)	7,2 %
Netto-Rendite (NY)	6,1 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	5,6 %

Rohertragsfaktoren

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Gebäude in Höhe von $18,0 \pm 3,0$, welche als obere und untere Grenze interpretiert werden können, veröffentlicht. Für Geschäfts- und Bürogebäude wurde ein Rohertragsfaktor von $19,1 \pm 2,7$ veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 17,6 (vorl. Ertragswert \div Rohertrag). Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale (Apotheke als Teileigentum, gute Gewerbelage, hoher Leerstand in der Umgebung, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten) in seiner Größenordnung bestätigt.

Gebädefaktoren

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über recherchierte Gebädefaktoren möglich. Anhand von 7 von on-geo GmbH angegebenen Kaufpreisen für Gewerbeimmobilien (Büro/Praxis) im Umkreis von 5.000 Metern des Bewertungsobjektes stellt sich das Preisgefüge des örtlichen Marktes wie folgt dar:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.512 EUR/m ²
Mittel	2.986 EUR/m ²
Maximum	4.625 EUR/m ²

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale, des Immobilienmarktes, der SWOT-Analyse mit Gesamtbeurteilung sowie der voranstehend aufgeführten Kennzahlen wird das Ergebnis (rd. 2.017 EUR/m² aus dem vorläufigen Ertragswert) in seiner Größenordnung bestätigt.

11 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über veröffentlichte Rohertragsfaktoren und recherchierte Gebäudedefaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Teileigentums (Apotheke) Nr. 1, Hauptstraße 73-75 in 53604 Bad Honnef zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 10. Juli 2024 geschätzt auf

300.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 20. September 2024

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de