Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

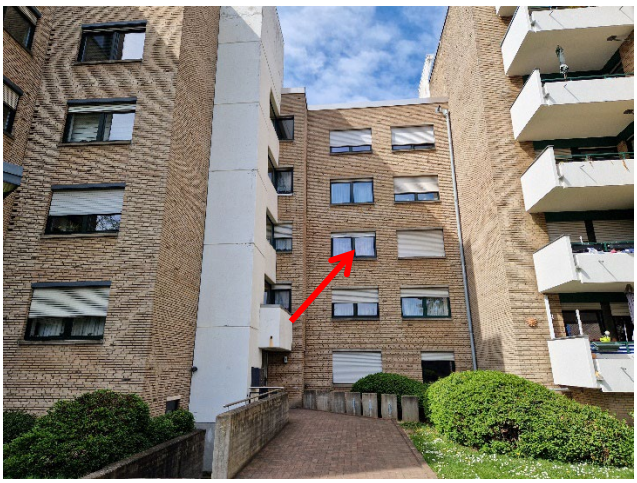
Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

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

Bewertungsobjekt 1:	**Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 36 im 2. Obergeschoss**
Bewertungsobjekt 2:	**Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. T 5 in der Tiefgarage**
Adresse:	**Memelweg 7 53119 Bonn**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Bonn Abteilung 023 53105 Bonn**
Aktenzeichen:	**023 K 003/23**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**19. April 2023**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 37 Seiten.
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 4

2 Wertrelevante Merkmale 7
2.1 Lage 7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 8
2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale 13
2.4 Sonstiges 16

3 Verfahrenswahl 18

4 Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 36 19
4.1 Vergleichswertverfahren 19
4.2 Ertragswertverfahren 21
4.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert 24

5 Wertermittlung Teileigentum Nr. T 5 25
5.1 Vergleichswertverfahren 25
5.2 Ertragswertverfahren 25
5.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert 27

6 Verkehrswerte 28

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 003/23
	Bewertungsobjekt 1	Miteigentumsanteil 59,34/10.000, Eigentumswohnung Nr. 36
	Bewertungsobjekt 2	Miteigentumsanteil 5/10.000, Tiefgaragenstellplatz Nr. T 5
	Adresse	Memelweg 7, 53119 Bonn
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich
	Zubehör	keine Angaben möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	01. März 2023
	Ortstermin	19. April 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	19. April 2023
	Abschluss der Recherchen	30. Juni 2023

Rechtliches	Miete / Mietverträge	Annahme: nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	Baugenehmigungen	liegen in der Bauakte vor
	Wohnungsbindung und Denkmalschutz	jeweils nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	vorhanden, nicht wertrelevant

Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ca. 1971-73
	Wohnfläche / Anzahl der Zimmer	rd. 85 m² / 3
	Lage der Wohnung	2. OG
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 28 Jahre

Wertermittlung	**Bewertungsobjekt 1**	
	Mietansatz	10,00 EUR/m²/Monat
	Liegenschaftszinssatz	2,8 Prozent
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000 EUR
	Ertragswert	196.930 EUR
	Vergleichswert (= 2.266 EUR/m² x 85 m²)	192.610 EUR
	Gewichtung: 50 % Ertragswert + 50 % Vergleichswert	194.770 EUR
	Verkehrswert, rd.	**185.000 EUR**
	Bewertungsobjekt 2	
	Mietansatz	50 EUR/Monat
	Liegenschaftszinssatz	2,8 Prozent
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Ertragswert	11.288 EUR
	Vergleichswert	10.000 EUR
	Gewichtung: 50 % Ertragswert + 50 % Vergleichswert	10.644 EUR
	Verkehrswert, rd.	**11.000 EUR**

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Bewertungsobjekt 1

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhauskomplex in dem Bonner Stadtteil Tannenbusch. Die Wohnanlage besteht aus zwei größeren Gebäudekomplexen mit mehreren Zugängen (Posener Weg 2 bis 6 sowie Memelweg 1 bis 21). Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung Nr. 36 befindet sich im 2. Obergeschoss links des Gebäudes „Memelweg 7“ und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 85 m². Zum Bewertungsobjekt gehört zudem ein Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet ist.

Laut der vorliegenden Teilungserklärung sind in der Wohnanlage insgesamt 155 Wohnungen und 145 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Bewertungsobjekt 2

Es handelt sich um einen Stellplatz (Nr. T 5) in der Tiefgarage der Wohnanlage, die vom Posener Weg aus angefahren wird.

Besonderheit

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 1. März 2023 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen erstellt werden, sollte der Schuldner keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier der Fall war. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt. Für den TG-Stellplatz erfolgt dies ausdrücklich nicht.

Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 1

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn
Grundbuch von.....Buschdorf
Blatt.....2318
Lfd. Nr. 1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

59,34/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung .....Buschdorf
Flur 8
Flurstücks-Nrn. 141, 174, 171, 175
Größe .....17.878 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Kellerraum (Bauteil A) im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet.

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 2

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn
Grundbuch von.....Buschdorf
Blatt.....2440
Lfd. Nr. 1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

5/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung .....Buschdorf
Flur 8
Flurstücks-Nrn. 141, 174, 171, 175
Größe .....17.878 m²

verbunden mit Sondereigentum an dem PKW-Einstellplatz in der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. T 5 bezeichnet.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 19. April 2023 statt. Das Grundstück sowie die baulichen Anlagen konnten nur von außen besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 19. April 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 30. Juni 2023 abgeschlossen wurde.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- 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.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern vom 02. März 2023
- Kopie der Eintragungsbewilligungen mit zugehörigen Aufteilungsplänen vom 22. September 1988 (UR-Nr. 1729/K/1988, Notar Dr. Kirchner, München), 25. Oktober 1988 (UR-Nr. 1941/K/1998, Notar Dr. Kirchner, München) und 29. Juni 1970 (UR-Nr. 1433/1970, Notar Nöller)
- Unterlagen der WEG-Verwaltung vom 29. Mai 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Bonn vom 20. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 18. April 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 14. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 16. März 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 14. März 2023
- Baugenehmigungen, Abnahmescheine, Baubeschreibungen, Flächenberechnungen und Grundrisspläne aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 19. April 2023
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 16. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 31. Mai 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017
- 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 Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Sinzig: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Köln
- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Tannenbusch (Zentrum ca. 1 km entfernt)
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 5 km

Entfernungen

- Köln ca. 35 km
- Koblenz ca. 65 km
- Düsseldorf ca. 75 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser (Geschosswohnungsbau) sowie Einfamilienreihenhäuser vorhanden. Einige gemischt genutzte Objekte sowie das Tannenbuschcenter befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestellen (Posener Weg, Chemnitzer Weg und Riesengebirgsstraße) mit Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zum Zentrum von Bonn in unmittelbarer Nähe
- nächste U-Bahnhaltestelle (Tannenbusch-Mitte) mit Verbindung nach Bornheim, Köln sowie zum Zentrum von Bonn ca. 500 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 6 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 17 km entfernt
- Autobahnkreuz Bonn-Nord (A 565, A 555) ca. 2,5 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 27 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei dem Memelweg handelt es sich um eine schmale Wohnstraße (Sackgasse) mit relativ wenig Verkehrsaufkommen. Es sind diesbezüglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

In der Nähe der zu bewertenden Wohnung verlaufen jedoch auch die stärker befahrene Oppelner Straße sowie die Schlesienstraße. Die Lärmkarte der Stadt Bonn (http://www.bonn.de, Stand: 30. Juni 2023) zeigt, dass die entsprechenden Belastungen durch den Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) nicht bis zum Bewertungsobjekt abstrahlen. Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) festgelegt und betragen für Wohngebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A).

Neben den Straßenanlagen gehen auch von der westlich verlaufenden Stadtbahntrasse sowie der südlich befindlichen DB-Trasse Beeinträchtigungen durch Lärm aus. Diese reichen allerdings ebenfalls nicht bis zum Objekt. Belastungen durch Flugverkehr liegen laut Kartierung ebenfalls nicht vor. Für die zu bewertende Wohnung ist daher festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte nicht überschreitet.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den marktüblich erzielbaren Mieten, den Kauffalldaten und örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen oder Emissionen

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

Infrastruktur

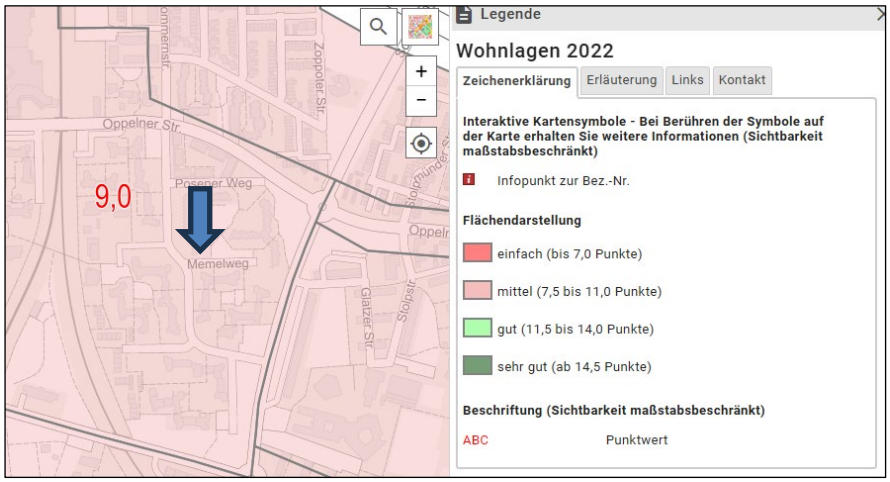
Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum und im Umland von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Die auf dem Grundstück vorhandene Tiefgarage umfasst laut vorliegender Unterlagen insgesamt 145 Einstellplätze.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Memelweg 7“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel, 9 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten). Unmittelbar benachbart sind auch mittlere Wohnlagen vorhanden.



Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 30. Juni 2023) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 242 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $>$ 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage in der Nähe des Zentrums von Tannenbusch
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Ein Kontakt zu den Eigentümern kam nicht zustande. Auf Basis des Auftrags bzw. der dortigen Adressangaben sowie der Klingelfeldbeschilderung wird unterstellt, dass die Bewertungsobjekte von den Eigentümern selbst bewohnt und genutzt werden. Es wird daher davon aus ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und die Bewertungsobjekte nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar wären. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine mietrechtliche Aussage. Eine weitere Berücksichtigung erfolgt ausdrücklich nicht.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut den vorliegenden Grundbuchauszügen (Blätter 2318 und 2440) vom 02. März 2023 sind in den Abt. II neben den Zwangsversteigerungsvermerken vom 03. Februar 2023 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 (nur lastend auf Flurstück Nr. 174): Fernwärmeleitungsrecht für die Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. Juni 1970 eingetragen am 11. Februar 1971 in Blatt 0127 und über Blatt 02100 mit den belasteten Miteigentumsanteilen hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 9. Dezember 1988.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hier heißt es auszugsweise wie folgt:

Der Eigentümer der Grundstücke […] ist […] verpflichtet, auf diesen Grundstücken und in seinem Gebäude ohne Gegenleistung die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung von Fernwärmeleitungen zu dulden.

Die genaue Lage der Leitungen ist mir nicht bekannt. Es handelt sich aber erfahrungsgemäß um eine typische Eintragung für derartige umfangreiche Wohnanlagen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Fernwärmeleitungen insbesondere den belasteten Wohnungs- und Teileigentümern im Rahmen der Heizungsversorgung zugutekommen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass von der Eintragung keine wesentliche Beeinträchtigung für die Bewertungsobjekte und somit auch kein wertrelevanter Einfluss ausgehen.

lfd. Nr. 5: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 29.11.2013.

Die zugehörige Satzung der Bundesstadt Bonn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bonn-Tannenbusch vom 24. Juli 2013 lag vor. Es handelt sich um ein Sanierungsgebiet von rd. 36,5 ha Größe, in dem städtebauliche Missstände behoben werden sollen. Die Sanierung soll innerhalb von 10 Jahren nach dem Inkraft-Treten der Satzung durchgeführt werden. Laut fernmündlicher Angabe des Planungsamtes der Stadt Bonn vom handelt es sich um eine werterhaltende Maßnahme, so dass nach jetzigen Erkenntnissen nicht von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB auszugehen ist. Eine Wertrelevanz besteht für das Bewertungsobjekt demnach nicht.

Im Übrigen kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden, ob die oben angegebenen Eintragungen in den Abteilungen II der Grundbücher auch nach Erteilung der Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Insofern werden sie an dieser Stelle nur nachrichtlich angegeben.

Angaben der WEG-Hausverwaltung

Seitens der WEG-Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnungen 2021, der Wirtschaftsplan 2022, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den letzten 2 Jahren 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 Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 beträgt das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung derzeit 740 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur Rücklage von 175,94 EUR/Monat. Für den zu bewertenden Stellplatz lagen keine Dokumente vor. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, laufende Instandhaltungskosten und die Verwaltervergütung.

Rückständige Zahlungen
Zu rückständigen Zahlungen liegen mir keine aktuellen Kontoauszüge vor. Die Jahresabrechnungen 2021 weisen Nachzahlungen von 11.746,02 EUR (Wohnung) aus. Inwieweit diese getätigt wurden, ist mir nicht bekannt.

Rücklagen
Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 für die Wohnanlage (ohne Tiefgarage) 256.739,38 EUR. Für die Tiefgarage ist zu diesem Zeitpunkt eine Rücklage von 90.334,37 EUR vorhanden. Für das Jahr 2022 ist laut aktuellem Wirtschaftsplan eine Zuführung zur Rücklage der Wohnanlage von 330.000 EUR bzw. der Tiefgarage von 10.500 EUR geplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass offensichtlich für alle Einheiten bzw. Gebäudebereiche in der Wohnanlage eine gemeinsame Rücklage gebildet wird. Die Teilungserklärung, Abrechnungen und Versammlungsprotokolle enthalten keine Hinweise auf eine Bildung von Untergemeinschaften. Somit sind für sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen an den baulichen Anlagen nicht nur die unmittelbar betroffenen Miteigentümer, sondern alle Miteigentümer der Gemeinschaft zuständig.

Besonderheiten
Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen) kann entnommen werden, dass in den letzten Jahren sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt worden sind, z.B. Sanierung einiger Dächer, Sanierung von Balkonen, Austausch von Fenstern, Sanierung von Aufzügen, Sicherung und Abdichtung der Tiefgarage. Es ist jedoch auch in der Folgezeit mit weiteren durchgreifenden Maßnahmen dieser Kategorie zu rechnen.

Diesbezüglich wurden die Zuführungen zu den Instandhaltungsrücklagen in den letzten Jahren bereits sukzessive stark erhöht. Zudem gab es insbesondere bei der Tiefgarage aufgrund zweier Großbrände umfängliche Schäden, die zu einer Sonderumlage sowie deutlichen Erhöhung der Versicherungsprämie geführt hat. Insgesamt fällt das Hausgeld daher relativ hoch aus!

Für die insgesamt anstehenden Arbeiten wird davon ausgegangen, dass sie 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 im Rahmen der Wertermittlung auf der Basis der vorliegenden Unterlagen und nicht um eine rechtsverbindliche Aussage!

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 18. April 2023 ist für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten (Flurstücke Nrn. 141, 171, 174, 175) keine Baulast eingetragen.

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 20. März 2023 liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 7424-1 vom 06. März 1969, zuletzt geändert am 11. Dezember 1987 sowie Nr. 7424-53 vom 25. Juli 1969, zuletzt geändert am 01. April 1976.

Die Bebauungspläne treffen folgende wesentliche Festsetzungen:

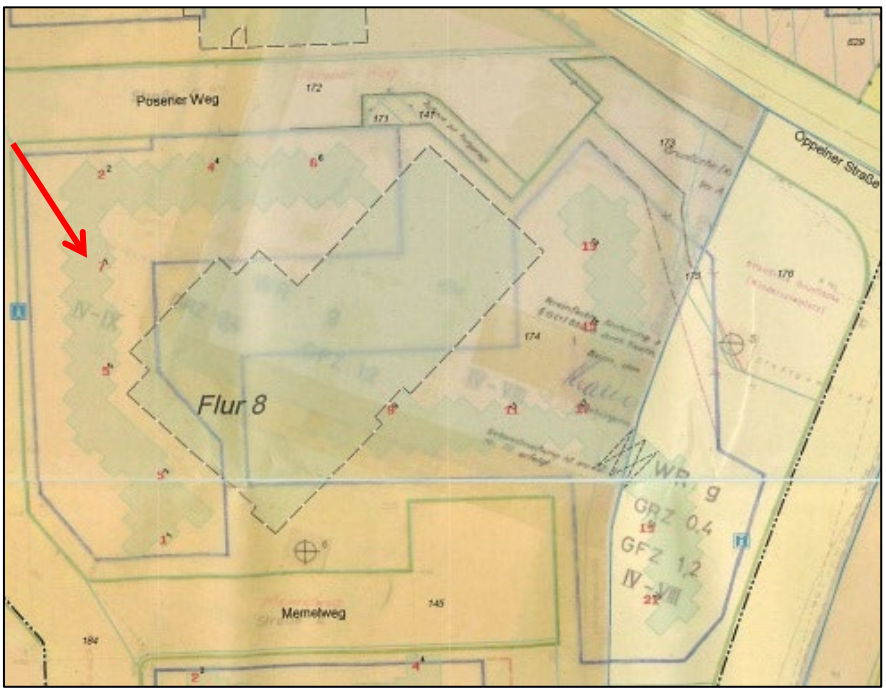
- Reines Wohngebiet (WR), öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
- Zahl der Vollgeschosse IV bis IX, jeweils Höchstgrenze
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten ergänzende Regelungen zur Maß der baulichen Nutzung, äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Ein- und Ausfahrten, Versorgungsfläche, Geländeoberfläche und Schallschutz.

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:

- Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Vorgarten oder Gestaltungssatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet

<u>Auszug aus den Bebauungsplänen</u>



Wasserschutzgebiet

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 20. März 2023 liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Eine telefonische Nachfrage bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bonn im Rahmen eines anderen Wertermittlungsauftrags ergab, dass die Lage in einem derartigen Wasserschutzgebiet für die Bewertungsobjekte keine wesentliche Beeinträchtigung darstellt.

Laut Aussage der Stadt Bonn sind die mit dem Wasserschutzgebiet verbundenen Auflagen lediglich im Rahmen von Neubaumaßnahmen, die das Grundwasser betreffen, zu berücksichtigen (Genehmigungspflicht). Grundsätzlich sind bei baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück erhöhte Vorsichtsmaßnahmen im Hinblick auf den Wasserschutz zu treffen.

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bonn sind einige Baugenehmigungen mit Nachträgen sowie Rohbau- und Schlussabnahmescheine (ca. 1971-1973) vorhanden. Diesbezüglich gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen mit den zu bewertenden Objekten den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen dieses Gutachtens und nicht um eine verbindliche, bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 14. März 2023 gilt das Bewertungsobjekt „Memelweg 7 in 53119 Bonn“ nicht als öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 13. März 2023) sind die Gebäude mit den zu bewertenden Objekten nicht als Baudenkmäler vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler.

Erschließung

Das Grundstück wird vom Memelweg, dem Posener Weg, der Riesengebirgsstraße sowie der Schlesienstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 14. März 2023 liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten an einer öffentlichen Straße. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind für das Grundstück nicht zu zahlen.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind zurzeit nicht zu zahlen. Kanalbeiträge nach § 8 KAG NRW sind nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

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 Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

laut vorliegenden Unterlagen ca. 1971 bis 1973

Hinweis: Das exakte Baujahr der baulichen Anlagen ist für die Wertermittlung nicht relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise der baulichen Anlagen

Es handelt sich um einen voll unterkellerten Gebäudekomplex einer Eigentumswohnanlage sowie eine Tiefgarage. Im Bereich der zu bewertenden Wohnung sind vier Wohngeschosse vorhanden. Wesentliche Bauweise:

- Massivbauweise, Bauteile A (Bewertungsobjekt) und B
- Geschosse: KG, EG, 1. OG bis 7. OG
- Fundamente: nach Statik
- Außenwände: 2-schalig, 24 cm Hochlochziegel, 5 cm Luftschicht, 11^{5}er Vormauerziegelverblendung
- Fensterstürze und Attika: Stahlbetonwerkstein
- Decken: Stahlbeton, ca. 16 cm
- Innenwände: tragend 24er Ziegelmauerwerk, nicht tragend 11er Ziegelmauerwerk
- Kelleraußenwände: Stahlbeton
- Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
- Dach: Flachdach mit Wärmedämmung
- Balkone: Betonkonstruktionen
- Heizung: Fernwärme
- Aufzug: vorhanden
- übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Einfriedungen, Gartenanlage)

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind rd. 52 Jahre alt, es konnten keine inneren Bereiche der baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Es ist jedoch auf die bereits erwähnten Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft (vgl. Bemerkungen auf S. 10 des Gutachtens) hinzuweisen, die weiter durchzuführen sind. Für die insgesamt anstehenden Arbeiten wird davon ausgegangen, dass diese sukzessive nach Dringlichkeit ausgeführt werden, weitestgehend aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden können und demnach keine hohen Sonderumlagen erforderlich werden. Eine zusätzliche Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt daher nicht. Im Übrigen ergibt sich der Zustand der baulichen Anlagen auch aus den recherchierten Vergleichspreisen sowie dem Ansatz des Lie-

genschaftszinssatzes (Maß für das Investitionsrisiko) bei der Ertragswertermittlung.

Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen mit den Bewertungsobjekten nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt und die Ausstattung demnach nicht dokumentiert werden. Auf der Basis des örtlichen Gesamteindrucks gehe ich von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung aus. Zudem wird von einem normalen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 10.000 EUR berücksichtigt.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches am dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

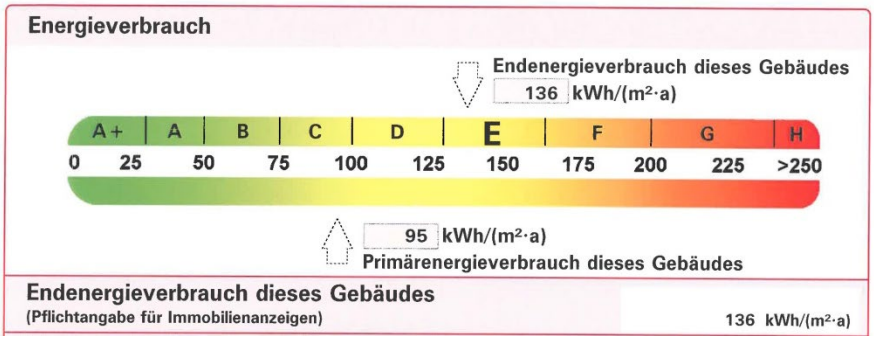
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

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.

Seitens der WEG-Verwaltung wurde mir für das Mehrfamilienhaus „Memelweg 1-7/Posenerweg 2-6, 53119 Bonn“ ein Energieausweis für Wohngebäude vom 22. November 2018 gemäß § 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Verfügung gestellt (Registriernummer NW-2018-002366749).

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. Es wird ein Energieverbrauchskennwert für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- und Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergieverbrauchskennwert von 136 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Dieser Wert liegt im üblichen Bereich für derartige Objekte (Durchschnitt des Wohngebäudebestands).



Für die Wertermittlung wird von einer der Bauweise entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Miete sowie Vergleichspreise) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann jedoch nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Aufteilung der Wohnung und wohnlich nutzbare Fläche

Die zu bewertende Wohnung Nr. 36 befindet sich im 2. Obergeschoss. Die genaue Aufteilung der Wohnung kann dem nachfolgend abgedruckten Grundriss entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Verkleinerung des Aufteilungsplans. Dieser stimmt inhaltlich mit dem bauordnungsrechtlich genehmigten Plan überein.

Der vorliegenden Aufteilungs- und Baupläne sind teilweise widersprüchlich und im Hinblick auf Bemaßungen nicht nachvollziehbar. Auf der Grundlage der vorliegenden Flächenberechnungen aus der Bauakte sowie der Angaben der WEG-Verwaltung wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Wohnfläche von rd. 85 m² ausgegangen.

Anmerkungen zur Wohnfläche:

- Die von mir geschätzte Fläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche, wohnlich nutzbare Fläche. Die Fläche des Kellerraums Nr. 36 wurde nicht in die Wohnfläche mit einbezogen.
- Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre ein detailliertes Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 13. September 1988 unter dem Aktenzeichen 900185 von der Stadt Bonn für 155 Wohnungen und Abstellräume sowie 145 Stellplätze in der Tiefgarage ausgestellt.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

Bodenbeschaffenheit

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.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 16. März 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 141, 174, 171, 175 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den 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

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 16. März 2023 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt „Memelweg 7 in 53119 Bonn“ im Bereich der Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstücke 141 und 171 weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, Altstandorte, Altstandortsverdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Demgegenüber ist das Grundstück „Memelweg 7“ in 53119 Bonn im Bereich der Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstücke 174 und 175 teilweise von einer Altablagerung betroffen, die im Altlastenkataster der Bundestadt Bonn unter der Ziffer 7424-023 erfasst ist. Es heißt seitens der Stadt Bonn hierzu weiterhin:

Bei dieser Altablagerung handelt es sich um einen Lärmschutzwall, der zwischen 1972 und 1977 errichtet wurde. Die Anschüttung besteht im Wesentlichen aus Erdaushub mit untergeordneten Anteilen an Bauschutt. Eine in der Vergangenheit an dieser Altablagerung durchgeführte Altlastenuntersuchung ergab keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen, so dass kein weitergehender Handlungs- und/oder Untersuchungsbedarf bestand und die Altablagerung aus der Überwachung entlassen wurde. Die Altablagerung wird seitdem mit dem Status „Bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf“ im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn geführt.

Ein von den abgelagerten Materialien für das Grundstück „Memelweg 7“ in 53119 Bonn im Bereich der Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstücke 174 und 175 ausgehendes Gefährdungspotenzial ist nicht erkennbar.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die voranstehenden Gegebenheiten nicht in den Kaufpreisüberlegungen des nachfragenden Immobilienmarktes widerspiegeln. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt demnach nicht. Eine weitergehende Untersuchung ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zudem nicht möglich. Zu einzelnen Fragestellungen wäre die Expertise eines Fachgutachters zu empfehlen.

Topographie/Zuschnitt Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist unregelmäßig geschnitten, nahezu eben und von mehreren Erschließungsanlagen aus zugänglich.

Anmerkung Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. 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.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Im vorliegenden Fall sind zwei Miteigentumsanteile an einem Grundstück zu bewerten. Einer der Miteigentumsanteile ist mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden, der andere mit dem Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum). 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.

Vergleichswertverfahren

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten Vergleichspreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Auch für den Stellplatz liegen Daten vor. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung sowie des Stellplatzes angewandt werden.

Ertragswertverfahren

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Sachwertverfahren

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 Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Insofern werden im vorliegenden Fall das Ertrags- und das Vergleichswertverfahren angewandt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum jeweiligen Verkehrswert.

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.

4 Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 36

4.1 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
± Berücksichtigung von Abweichungen
= Vergleichswert

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen

Laut schriftlicher Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 31. Mai 2023 liegen einige verwertbare Verkaufspreise aus der näheren Umgebung der zu bewertenden Wohnung vor. Diese können (nach Anonymisierung) wie folgt angegeben werden:

Fehler! Keine gültige Verknüpfung.

Berücksichtigung von Abweichungen

Die seitens des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten Verkaufspreise stimmen mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nicht vollständig mit dem Bewertungsobjekt überein. Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit
- Berücksichtigung der Wohnungsgröße
- Berücksichtigung Wohneinheiten je Eingang
- Berücksichtigung der Geschosslage
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2019 bis 2023. Laut Analyse des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zeigten die Preise für Eigentumswohnungen in Bonn in diesen Jahren in der vorliegenden Baujahrsklasse ein steigendes Preisniveau. Insofern müssen die vorliegenden Kaufpreise hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse eine entsprechende Anpassung erfahren. Hierzu wird auf die im Grundstücksmarktbericht Bonn auf S. 27 veröffentlichten Indexreihen zurückgegriffen. Für den Wertermittlungsstichtag wird dabei aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen von einem zuletzt unveränderten Index ausgegangen.

Jahr	2019	2020	2021	2022
Index ETW	80,7	87,1	100	107,8

Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnlagen aufweisen (9,0 bis 12,0 Punkte). Zur Anpassung der Wohnlage ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

Punktwert Wohnlage	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	**11,0**	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0
Index	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	**1,00**	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnungsgrößen aufweisen (46 bis 103 m²). Zur Anpassung der Wohnungsgröße ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

Wfl (m²)	20	30	40	50	60	**70**	80	90	100	110	120	130	140	150
Index	1,15	1,11	1,07	1,04	1,02	**1,00**	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99

Berücksichtigung der Anzahl an Wohneinheiten je Hauseingang

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen aus Gebäuden, die eine andere Anzahl von Wohneinheiten je Hauseingang aufweisen (7 bis 19). Zur Anpassung der Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 29 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

Anzahl WE	2	4	6	8	12	16	**25**	40	60	90	120
Faktor	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	**1,00**	0,99	0,98	0,96	0,94

Berücksichtigung der Geschosslage

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen, die eine andere Geschosslage aufweisen. Zur Anpassung der Geschosslage sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 29 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

Geschosslage	Souterrain	EG	1.OG bis DG
Index	0,94	0,98	1,00

Berücksichtigung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse

Um auszuschließen, dass die Auswertung der Verkaufspreise Daten enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 Prozent vom Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt.

Vergleichswert

Die Auswertung der an das Bewertungsobjekt angepassten Verkaufspreise führt zu einem arithmetischen Mittel (relativ) von 2.266 EUR/m². Der Vergleichswert ergibt sich somit insgesamt wie folgt:

	Ausgangswert (relativ)	2.266 EUR/m²
x	Wohnfläche	85 m²
=	Vergleichswert (absolut)	192.610 EUR

Die Vergleichswertermittlung zielt im vorliegenden Fall auf den Mittelwert ab, da keine konkretere Beurteilung ohne Innenbesichtigung möglich ist.

4.2 Ertragswertverfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28)

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
–	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Beim Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten. Nach Auswertung des Bonner Mietpreisspiegels und des Bonner Mietwohnungsmarktes (Quellen: aktueller Preisspiegel des IVD, Auswertung von Angebotsmieten auf diversen Internetportalen, z.B. www.immobilienscout24.de) konnte eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,00 EUR/m² für vergleichbare Wohnungen festgestellt werden. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Mit dem recherchierten Mietansatz ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

	Monatliche Miete (10,00 EUR/m² x 85 m²)	850 EUR/Monat
x		12
=	Rohertrag	10.200 EUR/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 344 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.
- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd.

1.148 EUR/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von 74 m²

- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 204 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1.696 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 17 Prozent des Rohertrags.

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. Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren (Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses Bonn).

Es wird unterstellt (keine Innenbesichtigung möglich), dass bislang keine wesentlichen Modernisierungen (0 Punkte) vorgenommen wurden. Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer aus Anlage 2 zur ImmowertV resultiert eine wirtschaftliche (rechnerische) Restnutzungsdauer von rd. 28 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

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.

Für selbstgenutzte Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 2,1 Prozent angegeben, für vermietete Wohnungen mit rd. 2,3 Prozent. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer sehr großen, mehrgeschossigen Eigentumswohnanlage in Tannenbusch. Bei derart großen Wohnanlagen in dieser Lage fällt das Investitionsrisiko in der Regel überdurchschnittlich aus. Diesbezüglich sowie aufgrund der geänderten Marktbedingungen durch Zinsanstieg wird für die zu bewertende Wohnung ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von rd. 2,8 Prozent für angemessen erachtet (objektspezifisch angepasst).

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 19,231.

Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag 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 Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Bodenwertanteil

Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt bzw. die entsprechende Richtwertzone wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn folgender Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01. Januar 2023):

- Lage: Bonn, Tannenbusch, Nr. 8201
- Bodenrichtwert: 550 EUR/m²
- Beitragszustand: beitragsfrei nach BauGB und KAG NW
- Nutzungsart: Mischgebiet
- Geschosse: V-VIII
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Bemerkung: MI, Mischgebiete im Sinne der BauNVO. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 %.

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 550 EUR/m² um 24 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 682 EUR/m² (= 550 EUR/m² x 1,24). Der Bodenrichtwert stimmt in seinen übrigen wertrelevanten Merkmalen im Wesentlichen mit denen des Grundstücks mit der zu bewertenden Wohnung überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Grundstück einen Bodenwert von 682 EUR/m² für angemessen. Es ergibt sich somit insgesamt folgender Bodenwertanteil:

	Bodenwert relativ	682 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	17.878 m²
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	12.192.796 EUR
x	Miteigentumsanteil	59,34/10.000
=	Bodenwertanteil	rd. 72.352 EUR

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	10.200 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	1.696 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)	8.504 EUR/Jahr
–	Bodenwertanteilsverzinsung	2.026 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Wohnung)	6.478 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	19,231
=	Ertragswert (Wohnung)	124.578 EUR
+	Bodenwertanteil	72.352 EUR
=	Ertragswert (gesamt)	196.930 EUR

4.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert

Annahme

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer und der der Kapitalanleger ähnlich hoch ist. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Vergleichswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

	Gewichteter Vergleichswert	192.610 EUR x 0,5	96.305 EUR
+	Gewichteter Ertragswert	196.930 EUR x 0,5	98.465 EUR
=	Vorläufiger Verkehrswert		194.770 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung von pauschal 10.000 EUR zu berücksichtigen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale letztendlich wie folgt ermittelt:

	Vorläufiger Verkehrswert	194.770 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10.000 EUR
=	Verkehrswert	184.770 EUR
		rd. 185.000 EUR

5 Wertermittlung Teileigentum Nr. T 5

5.1 Vergleichswertverfahren

Vergleichswert Stellplatz

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 31. Mai 2023 veranschlagt dieser bei der Auswertung seiner Kaufpreise für die betreffende Lage "Memelweg u.a." durchgehend einen Stellplatzwert von rd. 10.000 EUR. Dieser wird für angemessen erachtet und als Vergleichswert angesetzt.

5.2 Ertragswertverfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28)

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücksreinertrag
–	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bonn sind Mietwerte für Stellplätze zu entnehmen. Demnach ergibt sich für den Tiefgaragenstellplatz eine Mietwertspanne von 40 bis 75 EUR/Monat. Aufgrund der Lage erachte ich eine marktüblich erzielbare Miete von 50 EUR/Monat für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 45 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.

- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 102 EUR/Jahr
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 12 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 159 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 27 Prozent des Rohertrags.

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. Die Tiefgarage teilt das Schicksal der Wohnanlage. Insofern ergibt sich auch hier eine Restnutzungsdauer von rd. 28 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 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. Für den Teilmarkt „Stellplätze“ wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Das Teileigentum weist im vorliegenden Fall ein gegenüber dem Wohnungseigentum ähnliches Investitionsrisiko auf, so für den Stellplatz ein Liegenschaftszinssatz ebenfalls von rd. 2,8 Prozent für angemessen erachtet wird.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man erneut einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 19,231.

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil ergibt sich analog zum Wohnungseigentum wie folgt:

	Bodenwert Gesamtgrundstück	12.192.796 EUR
x	Miteigentumsanteil	5/10.000
=	Bodenwertanteil	rd. 6.096 EUR

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	600 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	159 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Bodenwertanteil + Tiefgarage)	441 EUR/Jahr
–	Bodenwertanteilsverzinsung	171 EUR/Jahr
=	Reinertrag (Tiefgarage)	270 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	19,231
=	Ertragswert (Tiefgarage)	5.192 EUR
+	Bodenwertanteil	6.096 EUR
=	Ertragswert (gesamt)	11.288 EUR

5.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert

Annahme

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer und der der Kapitalanleger ähnlich hoch ist. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Vergleichswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

	Gewichteter Vergleichswert	10.000 EUR x 0,5	5.000 EUR
+	Gewichteter Ertragswert	11.288 EUR x 0,5	5.644 EUR
=	Vorläufiger Verkehrswert		10.644 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor. Ein Risikoabschlag wegen der nicht erfolgten Besichtigung der Tiefgarage erfolgt ausdrücklich nicht.

Verkehrswert

Der Verkehrswert der Tiefgarage wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale letztendlich wie folgt ermittelt:

	Vorläufiger Verkehrswert	10.644 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
=	Verkehrswert	10.644 EUR
		rd. 11.000 EUR

6 Verkehrswerte

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 Eignung 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 wurden für das Wohnungs- und das Teileigentum das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren Kaufpreise vergleichbarer Objekte herangezogen. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in den ermittelten Verfahrensergebnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 36

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 36, Memelweg 7, 53119 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 19. April 2023 geschätzt auf

185.000 EUR

Verkehrswert des Teileigentums Nr. T 5 (Tiefgaragenstellplatz)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der unbelastete Verkehrswert des Teileigentums Nr. T 5 (Tiefgaragenstellplatz), Memelweg 7 in 53119, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 19. April 2023 geschätzt auf

11.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss des in Abt. II eingetragenen Rechtes wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 8 des Gutachtens):

Blatt 2318 – Wohnungseigentum Nr. 36		
lfd. Nr.	**Eintragung**	**Werteinfluss**
1	Fernwärmeleitungsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
5	Sanierungsvermerk	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
6	Zwangsversteigerung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

Blatt 2440 – Teileigentum Nr. T 5		
lfd. Nr.	**Eintragung**	**Werteinfluss**
1	Fernwärmeleitungsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
5	Sanierungsvermerk	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
6	Zwangsversteigerung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

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

Rheinbach, 01. August 2023

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