



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 1: Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus

Bewertungsobjekt 2: Unbebautes Grundstück

**Adresse: Roonstraße 14-16
53175 Bonn**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn**

Aktenzeichen: 023 K 005/23

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag: 15. August 2023**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 27 Seiten.
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale.....	6
2.1 Lage.....	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3 Bauliche Anlagen	13
2.4 Sonstiges	17
3 Wertermittlung Bewertungsobjekt 1 (Roonstraße 16)	18
3.1 Verfahrenswahl	18
3.1 Rohertrag	19
3.2 Bewirtschaftungskosten	20
3.3 Restnutzungsdauer	20
3.4 Liegenschaftszinssatz.....	22
3.5 Bodenwert	23
3.6 Ertragswert.....	23
4 Wertermittlung Bewertungsobjekt 2 (Roonstraße 14)	25
4.1 Verfahrenswahl	25
4.2 Bodenwert	26
5 Ergebnisse	27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 005/23
	Adresse	Roonstraße 14-16, 53175 Bonn
	Bewertungsobjekt 1	Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus
	Bewertungsobjekt 2	Unbebautes Grundstück
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	28. April 2023
	Ortstermine	13. Juni und 15. August 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	15. August 2023
	Abschluss der Recherchen	30. Oktober 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	laut Angabe nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	Auflassungsvormerkung, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht wertrelevant
	Baurecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	nicht vorhanden
Wertermittlung	Bewertungsobjekt 1 (Roonstraße 16)	
	Wohnfläche	rd. 250 m ²
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 52 Jahre
	Grundstücksgröße	238 m ²
	Bodenwert	207.536 EUR
	Rohertrag	39.258 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	5.536 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,6 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	1.010.210 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 500.000 EUR
	Ertragswert	510.210 EUR
	vorläufiger Ertragswert ÷ Jahresrohertrag	rd. 25,7
	Verkehrswert, rd.	510.000 EUR
	Bewertungsobjekt 2 (Roonstraße 14)	
	Bodenwert (relativ)	872 EUR
	Grundstücksgröße	240 m ²
	Bodenwert (absolut)	209.280 EUR
	Verkehrswert, rd.	210.000 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 sowie personenbezogene Daten. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt 1 Es handelt sich um ein Grundstück im Godesberger Villenviertel, welches mit einem einseitig angebauten, Mehrfamilienwohnhaus bebaut ist. Das voll unterkellerte Gebäude wurde zwei- bis dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt laut vorliegender Wohnflächenberechnung eines beabsichtigten Umbaus insgesamt rd. 250 m².

Bewertungsobjekt 2 Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück im Godesberger Villenviertel, welches mit einem voll unterkellerten, dreigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss beplant ist. Die zugehörige Baugenehmigung der Stadt Bonn vom 04. Dezember 2020 liegt vor. Die Wohnfläche soll laut vorliegender Wohnflächenberechnung aus den Bauantragsunterlagen nach Fertigstellung insgesamt rd. 283 m² betragen.

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 1

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Godesberg
Blatt.....1079
Lfd. Nr.1
GemarkungGodesberg
Flur1
Flurstücks-Nr.779/145
Größe238 m²

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 2

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Godesberg
Blatt.....1079
Lfd. Nr.2
GemarkungGodesberg
Flur1
Flurstücks-Nr.877/145
Größe240 m²

Ortsbesichtigung

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden zwei Ortstermine durchgeführt. Die erste Ortsbesichtigung fand am 13. Juni 2023 statt. Dabei konnten die Grundstücke sowie die baulichen Anlagen nur von außen besichtigt werden.

Die zweite Ortsbesichtigung wurde am 15. August 2023 im Beisein des Zwangsverwalters, eines Vertreters des Gläubigers sowie zeitweise eines Vertreters des Eigentümers durchgeführt. Dabei konnten sowohl die Grundstücke als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Demnach ist der 15. August 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 30. Oktober 2023 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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 (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- 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 dem Grundbuch vom 05. Juli 2023
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 22. Mai 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 31. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 31. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 01. Juni 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 05. Juni 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 30. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 30. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 05. Juni 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 27. Juli und 25. September 2023
- Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 23. August 2023 und 18. September 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2023
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- 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 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 Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Bad Neuenahr: 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
- Stadt Bonn, Stadtbezirk Bad Godesberg
- Stadtteil Godesberg-Villenviertel
- Entfernung zum Zentrum von Bad Godesberg ca. 1 km
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 7 km

Entfernungen

- Köln ca. 39 km
- Düsseldorf ca. 82 km
- Koblenz ca. 55 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise vorhanden. Auch rein gewerblich genutzte Objekte, z.B. eine Autovermietung, ein Supermarkt, ein Kinokomplex und Gastronomiebetriebe sind in der Nähe vorzufinden. Eine Bahntrasse befindet sich unmittelbar benachbart (vgl. auch nachfolgende Bemerkungen zu Verkehrsimmissionen). Grün- und Erholungsflächen, z.B. das Rheinufer, sind fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Plittersdorfer Straße) ca. 260 m entfernt
- DB-Bahnhof Bad Godesberg ca. 1 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 7 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 17 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Bad Godesberg (A 562) ca. 3 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 28 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Roonstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsanlage mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen, diesbezüglichen Beeinträchtigungen wahrgenommen werden. In der Nähe verlaufen allerdings die Bundesstraße (B) 9 mit zeitweise hoher Verkehrsdichte sowie eine DB-Trasse. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 26. September 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Bezüglich des Schienenverkehrs sind dort Eintragungen im Bereich der Straßenlage von >75 dB(A) vorhanden (24h-Pegel). Für Straßen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Für die zu bewertenden Grundstücke ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte deutlich überschreitet. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die diesbezügliche örtliche Situation in den zonalen Bodenrichtwerten sowie den marktüblich erzielbaren Mieten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet ist. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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 nahen Zentrum von Bad Godesberg oder Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner jedoch stark frequentiert sind. Auf dem Grundstück Roonstraße 16 sind keine Möglichkeiten zum Abstellen von PKW vorhanden und aufgrund der bestehenden Bebauung auch nicht herstellbar. Auf dem unbebauten Grundstück (Roonstraße 14) wären im Rahmen einer geplanten Bebauung entsprechende Flächen zum Abstellen von PKW herstellbar bzw. zu berücksichtigen. Laut den vorliegenden Unterlagen wurde bereits ein Bauantrag ohne entsprechende Parkmöglichkeiten eingereicht. Die Baugenehmigung wurde am 04. Dezember 2020 erteilt, Stellplätze entsprechend abgelöst.

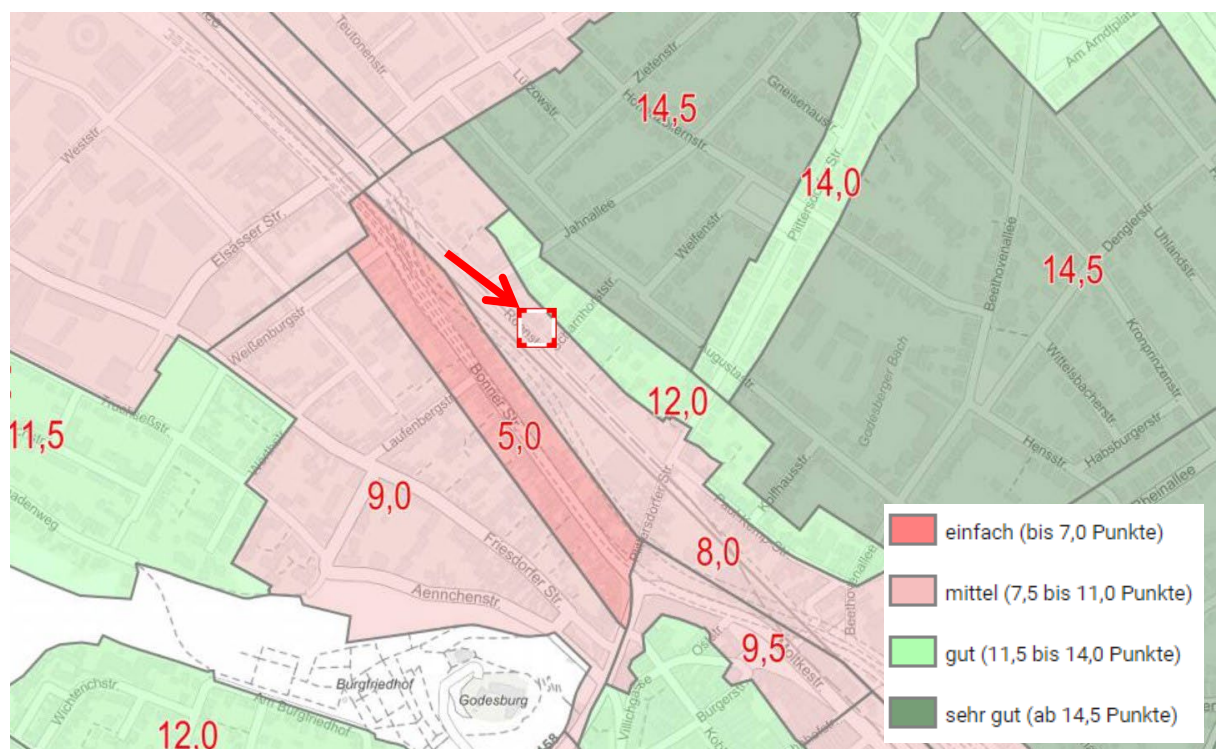
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 106 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Roonstraße 16“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel, 8,0 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 gute Wohnlagen (12,0 Punkte) vorzufinden.

Auszug aus der Wohnlagenkarte (www.bonn.de)



Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage im Godesberger Villenviertel
- erhebliche Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer)

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Bewertungsobjekte unbe-
wohnt und zum Großteil im Rohbauzustand (Bewertungsobjekt 1) bzw.
unbebaut (Bewertungsobjekt 2). Für die Wertermittlung wird auf Basis
der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge
vorhanden sind und die Bewertungsobjekte nach einem Zuschlag in der
Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar sind. Hierbei handelt es
sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und
nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 05. Juli 2023 ist in Abt. II ne-
ben den Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd. Nr. 5) vom 30. März 2023
folgende Eintragung vorhanden:

*Ifd. Nr. 4 zu Nr. 1 und 2: Auflassungsvormerkung für [...]. Bezug: Bewilli-
gung vom 19. Mai 2022 (UVZ-Nr. 569/2022 G, Notar Benno Garschina,
Bonn). Eingetragen am 14. Juni 2022.*

Die zugehörige Eintragungsbewilligung vom 16.05.2022 UVZ-Nr. 540/2022
G lag vor. Hier heißt es zur Eintragung auszugsweise wie folgt:

*[...] 1. Der Verkäufer I verkauft hiermit dem dies annehmenden Käufer den
Vertragsgegenstand I mit allen Bestandteilen und gesetzlichem Zubehör.
2. Der Verkäufer II überträgt dem Käufer unter der aufschiebenden Bedin-
gung der Zahlung des Kaufpreises sämtliche Rechte an der gesamten Pro-
jektplanung, wie sie der Baugenehmigung zugrunde liegen [...] Zur Siche-
rung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumserwerb bewilligen und bean-
tragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des
Käufers in das Grundbuch zu Lasten des Vertragsgegenstandes. Sie bewilli-
gen bereits jetzt die Löschung dieser Vormerkung nach Umschreibung des
Eigentums auf den Käufer, sofern bis zur Umschreibung keine Eintragn-
gen vorgenommen oder beantragt worden sind, an denen der Käufer mit-
gewirkt hat. [...]*

Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass die Aus-
übung der Auflassung (mindestens) zum Verkehrswert erfolgt und dem-
nach keine wesentliche Wertrelevanz resultiert. Eine gesonderte Berück-
sichtigung der grundbuchrechtlichen Gegebenheiten erfolgt demnach nicht.

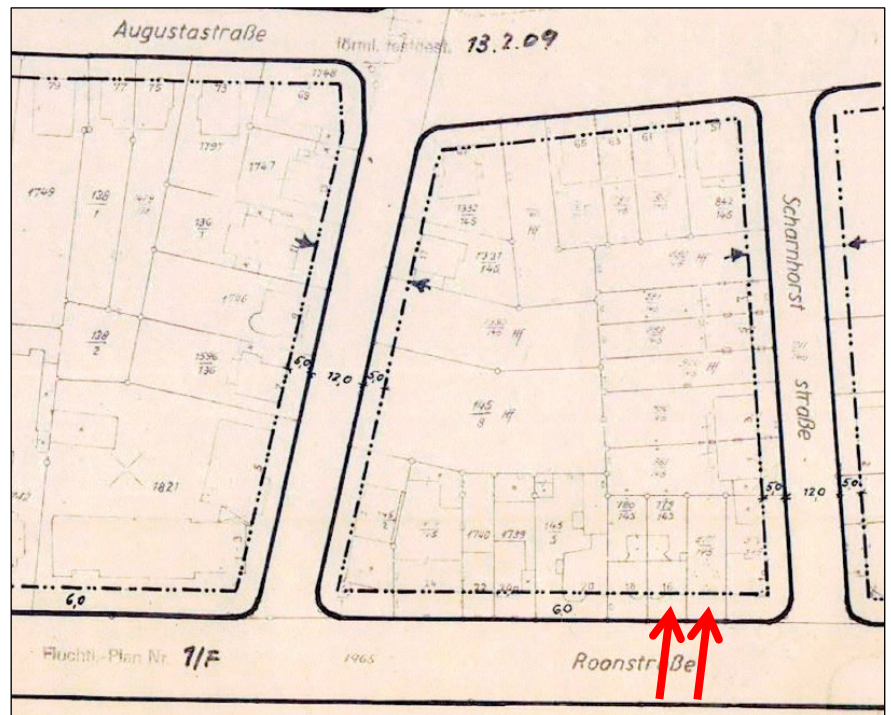
Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 01. Juni 2023 sind für die
Grundstücke Gemarkung Godesberg, Flur 1, Flurstücke 779/145 und
877/145, keine Baulasten eingetragen.

Bau- und Planungsrecht

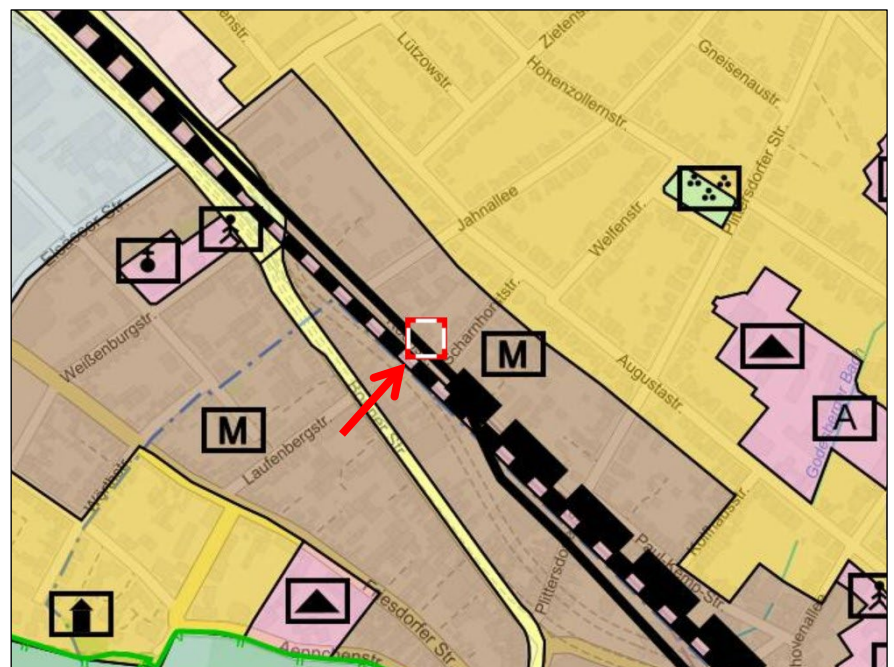
Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der
Stadt Bonn vom 31. Mai 2023 liegen die zu bewertenden Grundstücke Ge-
markung Godesberg, Flur 1, Flurstücke Nrn. 779/145 und 877/145 im
Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 1 F, in Kraft getreten am 31.
Oktober 1900. Die Grundstücke liegen zudem innerhalb eines im Zusam-
menhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB). Danach ist ein Vorhaben zu-
lässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bau-
weise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart
der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die An-
forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt
bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus dem Fluchtlinienplan Nr. 1 F



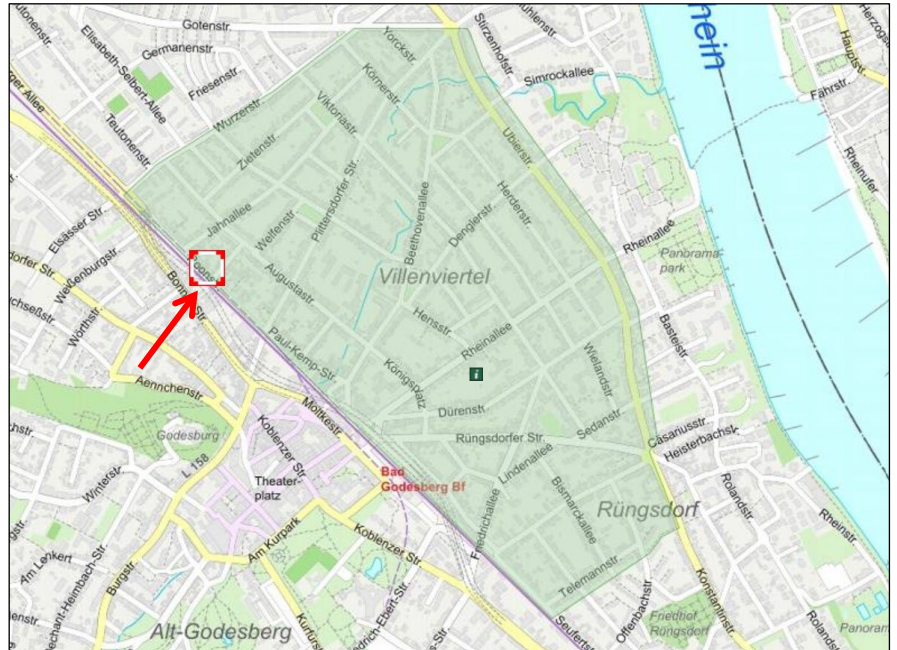
Der Flächennutzungsplan stellt Gemischte Baufläche (M) dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Die Grundstücke liegen laut Auskunft der Stadt Bonn zudem im Bereich einer Vorgartensatzung nach § 86 LBauO NRW. Es handelt sich um die „Satzung der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedigung der Vorgärten (Nr. 62.1)“ vom 03. November 1980. Die Satzung gilt für die Vorgärten bebauter Grundstücke. Diese sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Einfriedigungen von Vorgärten müssen sich in das Stadt- und Ortsbild einfügen.

Geltungsbereich der Vorgartensatzung (Quelle: www.bonn.de)



Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücke wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem unterstellt, dass diese nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen sind, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengbiet

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente vorhanden:

Roonstraße 16

- ursprüngliche Bauerlaubnis vom 28. April 1914
- Sockelabnahmeschein vom 20. Juni 1914
- Rohbauabnahmeschein vom 04. August 1914
- Anmeldung der Vollendung eines Neubaus zur Schlußabnahme vom 20. September 1914
- Bauantrag (Umbau Mehrfamilienwohnhaus, Roonstraße 16, 53175 Bonn) gemäß einfachem Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018 vom 22. Juli 2019

Eine Baugenehmigung zum Bauantrag (Umbau Mehrfamilienwohnhaus, Roonstraße 16, 53175 Bonn) vom 22. Juli 2019 konnte zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vorgefunden werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die beabsichtigte Planung in vergleichbarer Art und Weise umsetzbar und somit genehmigungsfähig wäre.

Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen angenommen, dass die baulichen Anlagen weitestgehend den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und so-

mit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Roonstraße 14 (unbebautes Grundstück)

Genehmigung AZ 63-22SB/458814 EG (Errichtung eines Einfamilienhauses) vom 04.12.2020, gültig bis 03.12.2023 (3 Jahre)

Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass mit den Bauarbeiten zur genehmigten Errichtung eines Einfamilienhauses augenscheinlich noch nicht begonnen wurde. Ob ein neuer Eigentümer die genehmigte Planung in dieser Form auch umsetzen wird, kann nicht beurteilt werden und wird somit im Rahmen des Gutachtens auch nicht weiter berücksichtigt.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn vom 30. Mai 2023 gilt das Objekt Roonstraße 16 in 53175 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: 30. Mai 2023) ist das Gebäude mit dem zu bewertenden Objekt nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler.

Erschließung

Die Grundstücke werden von der Roonstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 05. Juni 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Godesberg, Flur 1, Flurstück 779/145 an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist für das Grundstück nicht zu zahlen. Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist zurzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist 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.

Die Auskunft der Stadt Bonn bezieht sich – trotz anderslautender Anfrage – ausschließlich auf das Grundstück Roonstraße 16. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass diese inhaltlich entsprechend auch auf das unbebaute Grundstück, Gemarkung Godesberg, Flur 1, Flurstück 877/145 übertragbar ist. Es wird somit Beitragsfreiheit unterstellt.

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
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang und beziehen sich ausschließlich auf das Bewertungsobjekt 1 (Roonstraße 16). 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 vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich ca. 1914

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist jedoch für die Wertermittlung nicht wesentlich 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

- Massivbauweise
- einseitig angebaut (geschlossene Häuserzeile)
- voll unterkellert
- zwei- bis dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem DG
- Decken: vermutlich Stahlbeton und Holzbalken sowie Kappendecken
- Treppen: Holztreppe und Holzgeländer, Kellertreppe aus Beton
- Fassade: gestrichener Außenputz
- Dach: Mansarddach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Satteldachgaube, rückwärtig mit Flachdach vermutlich in Holzkonstruktion mit Bitumeneindeckung
- Heizung: Ölzentralheizung mit vermutlich dezentraler Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer), Radiatoren
- Sonstiges: Eingangstreppe, straßenseitiger sowie rückwärtiger Balkon im 1. OG, Kelleraußentreppe

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (z.B. Metallzaun im Vorgarten)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: überwiegend Holzdielen sowie Bereiche ohne Bodenbelag
- Wände: teilweise gestrichener Innenglattputz, ansonsten überwiegend ohne Wandbelag
- Decken: teilweise gestrichener Innenglattputz, oftmals ohne Belag
- Fenster: teilweise aus Holz mit Einfachverglasung sowie Kunststoff mit Doppelverglasung, Dachflächenfenster oder Holz, bereichsweise Rollläden aus Kunststoff
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus Holz
- Sanitäranlagen: zum Großteil zurückgebaut, vereinzelt ausgebaut (s. Fotos)
- Sonstiges: Keller ohne wesentliche wohnliche Ausbauten (Lager- und Technikflächen)

Zustand der baulichen Anlagen

Das zu bewertende Gebäude ist bereits über 100 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem rohbauähnlichen Zustand. Für die Wertermittlung wird zur Herstellung von marktüblichen Verhältnissen insbesondere jeweils von folgenden baulichen Maßnahmen und Modernisierungen bzw. deren Fertigstellung ausgegangen (fiktiv im Rahmen dieses Gutachtens):

- Erneuerung der Fenster, Innen- und Außentüren
- Erneuerung der Leitungssysteme (insbesondere Wasser und Elektrik)
- Erneuerung der sanitären Bereiche
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Dämmung der Dachflächen und ggfs. obersten Geschossdecken, Dämmung der Kellerdecken
- Sanierung der Balkone und Überdeckungen
- Fertigstellung des Innenausbaus (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Schalter, Steckdosen und Kleinrep.)
- Neugestaltungsmaßnahmen im Bereich der Frei- und Außenflächen

Diesbezüglich wird eine marktübliche Wertminderung in Höhe von 2.000 EUR/m² Wohnfläche für erforderlich erachtet und als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Es ergibt sich demnach – bei rd. 250 m² Wohnfläche – ein Ansatz von 500.000 EUR.

Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen, vgl. auch Bemerkungen unter Kap. 3.4 (Bausubstanzgutachten). Im Gegenzug gehen Rohertrag und Restnutzungsdauer (vgl. Wertermittlung) von der Realisierung der vorgenannten Maßnahmen aus (fiktive Modernisierung).

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. 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 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. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Reinertrag, Restnutzungsdauer und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) weitestgehend abgebildet wird.

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.

Nutzbare Flächen

Die nutzbaren Flächen der baulichen Anlagen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und der vorliegenden Flächenberechnung an die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die nutzbaren Flächen ergeben sich nach meinen Berechnungen zu:

Einheit	Wohnfläche	
Appartement 1 (KG, rechts)	rd.	31 m ²
Appartement 2 (KG, links)	rd.	31 m ²
Wohnung Nr. 1 (EG und 1. OG)	rd.	131 m ²
Wohnung Nr. 2 (2. OG und DG)	rd.	57 m ²
Summe	rd.	250 m²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Grundrisspläne stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Flächen der Terrassen (KG und EG) und der Balkone (1. OG) wurden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen unter den Dachschrägen (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Die Nutzflächen (Technik- und Lagerflächen) im Keller bleiben ohne Ansatz.

- Im Zweifel über die Flächenangaben wäre ein vollständiges Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um die vorgefundenen Dokumente aus dem Bauantrag (Umbau Mehrfamilienwohnhaus, Roonstraße 16, 53175 Bonn) gemäß einfachem Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW 2018 vom 22. Juli 2019. Die zugehörige Baugenehmigung zum Bauantrag konnte zum Zeitpunkt der Akteneinsicht nicht vorgefunden werden. Die Pläne entsprechen somit nicht gänzlich der beim Ortstermin vorgefundenen Aufteilung.

Hinweis: Die abgedruckten Pläne (blau gezeichnet) zeigen die genehmigten Pläne aus der Bauakte zum zurzeit unbebauten Grundstück, Roonstraße 14 (vgl. Baugenehmigungen auf S. 16).

2.4 Sonstiges

Zubehör	Auf den Bewertungsobjekten ist augenscheinlich kein Zubehör des Eigentümers vorhanden.
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 05. Juni 2023 liegen die Grundstücke Gemarkung Godesberg, Flur 1, Flurstücke 779/145 und 877/145, 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 30. Mai 2023 sind die Grundstücke Gemarkung Godesberg, Flur 1, Flurstücke 779/145 und 877/145, weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
Topographie/Zuschnitt	Die Grundstücke sind relativ regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben. Die Freiflächen sind im Wesentlichen nach Nord-Osten gerichtet.
Anmerkung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. 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. 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. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung Bewertungsobjekt 1 (Roonstraße 16)

3.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl	Bei Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte erfolgt somit auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV (vgl. § 28) normiert ist.
Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV	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 Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar: $\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Barwertfaktor zur Kapitalisierung} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{vorläufiger Ertragswert} \\ \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$ Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.
Plausibilitätskontrolle (Vergleichswertverfahren)	Das voranstehend beschriebene Wertermittlungsverfahren offenbart einen starken Marktbezug. Dennoch wird das Verfahrensergebnis durch eine vergleichende Plausibilitätskontrolle gestützt, im vorliegenden Fall über Rohertragsfaktoren sowie über die Analyse der Daten aus der Kaufpreissammlung.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Mehrfamilienhäusern ungeeignet, da der Blickwinkel des Marktes ein anderer ist (rein renditeorientiert). Zudem liegen für den Übergang eines kostenorientierten Sachwerts auf den Immobilienmarkt keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung vor. Diese sind jedoch für eine sachgerechte Anwendung des Sachwertverfahrens zwingend erforderlich.

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.

3.1 Rohertrag

Wohnungsmieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten; tatsächliche Mieten liegen nicht vor. Der aktuelle Mietpreisspiegel der Stadt Bonn gibt für die Appartements im Kellergeschoss und die Wohnung Nr. 2 im 2. OG und DG eine durchschnittliche Miete von rd. 13,20 EUR/m²/Monat bzw. 11,00 EUR/m²/Monat sowie rd. 10,00 EUR/m²/Monat für die Wohnung Nr. 1 im EG und 1. OG an. Der Mietspiegel ist ein Maß für die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB. Recherchierte Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen (z.B. IVD, Immowelt, und Immobilienscout24) liegen bei rd. 11,00 bis 16,00 EUR/m².

Für die Wohnungen Nr. 1 (EG und 1. OG) und Nr. 2 (2. OG und DG) im Bewertungsobjekt werden Ansätze zwischen 12,00 und 13,50 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Diese berücksichtigen insbesondere:

- Es handelt sich um ein (unterstellt) umfangreich saniertes und modernisiertes Gebäude, das eine entsprechende Bauweise sowie Ausstattungsmerkmale aufweist (vgl. Zustand der baulichen Anlagen auf S. 13).
- Es sind nur vier Wohneinheiten im Gebäude vorhanden.
- Die Wohnungen weisen Größen auf, für die in der Regel eine hohe Nachfrage besteht. Es sind Freisitzmöglichkeiten vorhanden.
- Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage im Godesberger Villenviertel.

Für die beiden Appartements im Kellergeschoss wird jeweils ein marktüblicher Mietansatz in Höhe von rd. 15,00 EUR/m² angesetzt, was auf die geringe Größe und der damit verbunden erhöhten Nachfrage solcher Objekte zurückzuführen ist.

Rohertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Einheit	Wohnfläche [m²]	Rohertrag [EUR/m²/Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Appartement Nr. 1, KG rechts	31	15,00	465,00
Appartement Nr. 2, KG links	31	15,00	465,00
Wohnung Nr. 1, EG und 1. OG	131	12,00	1.572,00
Wohnung Nr. 2, 2. OG und DG	57	13,50	769,50
Summe	250		3.271,50

Die Mietansätze berücksichtigen auch die im Kellergeschoss vorhandenen Lager- und Nebenflächen. Der Rohertrag von insgesamt rd. 39.258 EUR/Jahr (= 3.271,50 EUR/Monat x 12) geht in die Wertermittlung ein.

3.2 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.
Instandhaltungskosten	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Bundestadt Bonn zu rd. 3.375 EUR/ Jahr für die vier Wohnungen mit rd. 250 m ² Wohnfläche ermittelt (Basis: 13,50 EUR/m ² Wohnfläche).
Betriebskosten	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß ImmoWertV sowie auch AGVGA-Modell der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Bundestadt Bonn zu rd. 1.376 EUR/Jahr für die vier Wohnungen ermittelt (Basis: 344,00 EUR/Wohnung).
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 785 EUR/Jahr.
Ergebnis	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Instandhaltungskosten	3.375 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	1.376 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	785 EUR/Jahr
insgesamt	5.536 EUR/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 14,1 Prozent des Rohertrags.

3.3 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise	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 mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Nach ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Zur Wahrung der Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

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 bereits über rd. 100 Jahre altes Gebäude. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten beziehen sich auf einen Zustand nach fiktiver Modernisierung (vgl. Maßnahmen auf S. 13 des Gutachtens). Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren daraus rd. 16 Modernisierungspunkte.

Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 136 Prozent (= 109/80 Jahre). Bei angehaltenen 16 Modernisierungspunkten ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 12 Prozent möglich. Das tatsächliche relative Alter liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 \div \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

mit $a = 0,2520$ / $b = 0,5580$ / $c = 0,9463$

RND = rd. 52 Jahre

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

3.4 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 in der Bundesstadt Bonn hat für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,6 Prozent ermittelt. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko). Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf einen Mittelwert, welcher diverse Lagen und Qualitäten beinhaltet. Zudem werden die Liegenschaftszinssätze aus vergangenen Transaktionen abgeleitet. Seit einigen Monaten sind auf dem Immobilienmarkt allerdings auch Preisreduzierungen zu beobachten, die im Wesentlichen auf die Inflation sowie damit verbundene Zinswende zurückzuführen sind.

Im vorliegenden Fall wird der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für angemessen erachtet (objektspezifisch angepasst), da von einer mittleren Marktposition (Lage, Zinswende und fiktiv unterstellte Modernisierung) bezüglich der beschriebenen Grundstücksmerkmale ausgegangen werden kann.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag 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 Gebäudereinertrag 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 2,6 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 28,337.

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich eines Fluchtlinienplans sowie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 9 des Gutachtens). Es ist 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 § 5 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich hier 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 des Gutachterausschusses der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------|
| • Lage / Nummer | Godesberg, Villenviertel, 58291 |
| • Bodenrichtwert | 800 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei nach BauGB und KAG |
| • Nutzungsart | Wohnbauflächen |
| • Geschosszahl | II |
| • Fläche | 500 m ² |

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit rd. 238 m² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (500 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,09 (Faktor für 238 m² = 1,09 / Faktor für 500 m² = 1,00) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 872 EUR/m².

Bodenwert

Der Bodenrichtwert stimmt in seinen übrigen wertrelevanten Merkmalen im Wesentlichen mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach einen Bodenwert von 872 EUR/m² für angemessen. Es ergibt sich somit insgesamt folgender Bodenwert:

	Bodenwert relativ	872 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	238 m ²
=	Bodenwert (absolut)	207.536 EUR

Es wird im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse aufgezeigt, dass der Bodenwert keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert ausübt.

3.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustandes der baulichen Anlagen von 500.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	39.258 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	5.536 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	33.722 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	5.396 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	28.326 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	28,337
= Gebäudeertragswert	802.674 EUR
+ Bodenwert	207.536 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	1.010.210 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	500.000 EUR
= Ertragswert	510.210 EUR

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertänderungen reagiert. Dabei geht man von dem eingangs angesetzten Bodenwert von 872 EUR/m² aus und variiert diesen um 100 EUR/m² in beiden Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert
772 EUR/m ²	503.950 EUR
872 EUR/m ²	510.210 EUR
972 EUR/m ²	516.469 EUR

Es zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswerts entscheidungsirrelevant ist.

Plausibilitätskontrolle Rohertragsfaktor

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Rohertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn gibt für Mietwohnhäuser einen Rohertragsfaktor von rd. 26 an. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Rohertragsfaktor von rd. 25,7 (vorläufiger Ertragswert ÷ Rohertrag). Das Ergebnis wird hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 23. August 2023 lagen die Preise für vergleichbare Objekte in jüngerer Vergangenheit nach konjunktureller Anpassung in einer Spanne von 2.749 EUR/m² bis 4.632 EUR/m².

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert ein Faktor von rd. 4.041 EUR/m² Wohnfläche (= 1.010.210 EUR ÷ 250 m²). Der Ertragswert wird hierdurch in seiner Größenordnung erneut bestätigt.

4 Wertermittlung Bewertungsobjekt 2 (Roonstraße 14)

4.1 Verfahrenswahl

Entwicklungszustandsstufe in der ImmoWertV

In § 3 der ImmoWertV werden die fünf möglichen Entwicklungszustandsstufen eines Grundstücks genannt:

- Baureifes Land: sind Flächen die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind
- Rohbauland: sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind
- Bauerwartungsland: sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung oder der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft: sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind
- Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. S. 9 des Gutachtens), der Erschließungssituation sowie der Beschaffenheit ist das die Bewertungsgrundstück entsprechend einzuordnen.

Vergleichswertverfahren

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte (unbebaute Grundstücke) im Allgemeinen nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren über das Vergleichswertverfahren möglich. Es kann hierzu auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die entsprechende Lage ausgewiesenen Bodenrichtwerte – als Basis – zurückgegriffen werden, dies auch im vorliegenden Gutachten.

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.

4.2 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich eines Fluchtlinienplans sowie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 9 des Gutachtens). Es ist 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 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich hier 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 des Gutachterausschusses der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------|
| • Lage / Nummer | Godesberg, Villenviertel, 58291 |
| • Bodenrichtwert | 800 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei nach BauGB und KAG |
| • Nutzungsart | Wohnbauflächen |
| • Geschosszahl | II |
| • Fläche | 500 m ² |

Korrektur wegen der Grundstücksgrößen

Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit rd. 240 m² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (500 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,09 (Faktor für 240 m² = 1,09 / Faktor für 500 m² = 1,00) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 872 EUR/m².

Bodenwert

Der Bodenrichtwert stimmt in seinen übrigen wertrelevanten Merkmalen im Wesentlichen mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach einen Bodenwert von 872 EUR/m² für angemessen. Es ergibt sich somit insgesamt folgender Bodenwert:

Bodenwert relativ	872 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	240 m ²
= Bodenwert (absolut)	209.280 EUR

Der Verkehrswert resultiert aus dem Bodenwert, da keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV vorliegen,

5 Ergebnisse

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 Mehrfamilienwohnhaus das Ertragswertverfahren und für das unbebaute Grundstück das Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte angewendet. Diese Verfahren haben für die Bewertungsobjekte die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Ertragswertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Die Ergebnisse wurden über Daten aus der Kaufpreissammlung sowie veröffentlichte Rothertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert Bewertungsobjekt 1, Roonstraße 16

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Roonstraße 16 in 53175 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 15. August 2023 geschätzt auf

510.000 EUR

Verkehrswert Bewertungsobjekt 2, Roonstraße 14

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Roonstraße 14 in 53175 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 15. August 2023 geschätzt auf

210.000 EUR

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

Rheinbach, 31. Oktober 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