



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: Grundstücke mit zwei Gebäuden für gemeinschaftliches Wohnen

Adresse: Reuterstraße 12/12a
53113 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 008/23

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 24. April 2023



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 28 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale.....	6
2.1 Lage.....	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3 Erschließungssituation	13
2.4 Bauliche Anlagen	14
2.5 Sonstiges	19
3 Wertermittlung.....	20
3.1 Verfahrenswahl	20
3.2 Rohertrag	21
3.3 Bewirtschaftungskosten	22
3.4 Restnutzungsdauer	23
3.5 Liegenschaftszinssatz.....	23
3.6 Bodenwert	24
3.7 Ertragswert.....	26
4 Verkehrswert	27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 008/23
	Bewertungsobjekt	Grundstücke mit zwei Gebäuden für gemeinschaftliches Wohnen
	Adresse	Reuterstraße 12/12a, 53113 Bonn
	Zubehör	drei Einbauküchen, Zeitwert ca. 12.000 EUR
	Besonderheit	nicht genehmigter Ausbau im DG
Auftrag	Datum des Auftrags	16. März 2023
	Ortstermin	24. April 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	24. April 2023
	Abschluss der Recherchen	25. September 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	vorhanden, lagen nicht vor
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 30 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird grundsätzlich unterstellt, vgl. auch Besonderheit zum Ausbau im DG
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragungen im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	Reuterstraße 12: nicht bekannt, Reuterstraße 12a: ca. 1973/74
	Wohnfläche / mietrelevant	rd. 433 m ² / rd. 312 m ²
	Einheiten	18 Einheiten (Reuterstr. 12), 7 Einheiten (Reuterstraße 12a)
	Restnutzungsdauer	ca. 30 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	455 m ²
	Bodenwert (relativ)	900 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	409.500 EUR
	Rohertrag	74.880 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	15.737 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,9 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	1.348.034 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	– 15.000 EUR
	Ertragswert	1.333.034 EUR
	Verkehrswert, rd.	1.330.000 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 Es handelt sich um zwei Grundstücke im Bonner Stadtteil Poppelsdorf, welche mit zwei Gebäuden (straßenseitig sowie rückwärtig), jeweils in einer zusammenhängenden, geschlossenen Häuserzeile, bebaut sind. Das straßenseitige Gebäude „Reuterstraße 12“ ist voll unterkellert und wurde dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet (siehe diesbezüglich Besonderheit im nächsten Abschnitt). Hierin sind insgesamt 18 Wohneinheiten mit gemeinschaftlich genutzten Küchen- und Badezimmern vorhanden. Insgesamt ergibt sich hier eine Wohnfläche von rd. 293 m² auf. Das rückwärtige Gebäude „Reuterstraße 12a“ ist nicht unterkellert und wurde zweigeschossig (EG, OG) errichtet. Hierin sind insgesamt 7 Zimmer mit ebenfalls gemeinschaftlichen Räumlichkeiten vorhanden. Die Wohnfläche beträgt für dieses Gebäude insgesamt rd. 140 m².

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Besonderheit Der zum Zeitpunkt des Ortstermins vorgefundene wohnliche Ausbau und die damit verbundene tatsächliche Nutzung im Dachgeschoss entspricht nicht den vorliegenden Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte (siehe auch Anmerkungen zu Baugenehmigungen auf S. 11 des Gutachtens). Ursprünglich war hier nur ein Speicher vorgesehen. Diesbezüglich besteht daher eine deutliche rechtliche Unsicherheit, der im Rahmen der Wertermittlung entsprechend Rechnung zu tragen ist.

Grundbuchrechtliche Angaben Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Poppelsdorf
Blatt.....209
Lfd. Nrn.....1, 2
GemarkungPoppelsdorf
Flur2
Flurstücks-Nrn.2672/36, 3689
Größe455 m² (1 m² + 454 m²)

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 24. April 2023 im Beisein des Zwangsverwalters sowie zeitweise einiger Mieter statt. Das Bewertungsobjekt wurde mangels Zuganges nicht vollständig besichtigt; es wurde dennoch ein repräsentativer Eindruck gewonnen. Für die nicht besichtigten, baulichen Flächen wird von vergleichbaren Ausstattungs- und Zustandsmerkmalen ausgegangen. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde von Beteiligten des Ortstermins zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 24. April 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 25. September 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

- Auszüge aus den Grundbüchern vom 24. Mai 2023 und vom 07. Juni 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20. April 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 18. April 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 17. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 20. April 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 20. April 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 19. April 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 24. April 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 27. Juli 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 11. August 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Vom Zwangsverwalter wurde zudem eine Liste mit Zahlungseingängen der Mieter (undatiert) zur Verfügung gestellt.

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 im Stadtgebiet
und in der Region**

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn, Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Poppelsdorf (Entfernung zum Zentrum ca. 2 km)

Entfernungen

- Köln ca. 32 km
- Düsseldorf ca. 74 km
- Koblenz ca. 60 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude in geschlossenen Häuserzeilen vorhanden. Teilweise sind auch gewerbliche, gastronomische und soziale Nutzungen (z.B. Kirche) vorzufinden. In der Nähe befinden sich zudem das Krankenhaus St. Marien Hospital, das Clara-Schumann-Gymnasium, eine Mensa der Universität und weitere Bildungseinrichtungen der Hochschule. Grün- und Erholungsflächen, z.B. Venusberg oder Botanischer Garten, sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bonn Luisenstraße) ca. 230 m entfernt
- nächste Stadtbahnhaltestelle (Bonn Ritterhausstraße) ca. 700 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 2 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 18 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Poppelsdorf (A 565) ca. 1,5 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 26 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Reuterstraße handelt es sich um eine stark befahrene Hauptstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Diesbezüglich ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 10. Juli 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt straßenseitig bei > 75 dB(A) liegt, rückwärtig werden rd. 55 bis 60 dB(A) angegeben. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für Allgemeine Wohngebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A).

Es ist festzustellen, dass die kartierten Daten die Grenzwerte deutlich überschreiten. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten sowie marktüblich erzielbaren Mieten eingepreist bzw. abgebildet sind.

**Sonstige Immissionen
und Emissionen**

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

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden (zentrumsnahe Lage).

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner zudem stark frequentiert sind. Das Gebäude „Reuterstraße 12a“ verfügt über eine integrierte Garage, welche jedoch von den Mietern als Lagerfläche genutzt wird. Ansonsten sind auf den zu bewertenden Grundstücken selbst Stellplätze aufgrund der bestehenden Bebauung nicht herstellbar.

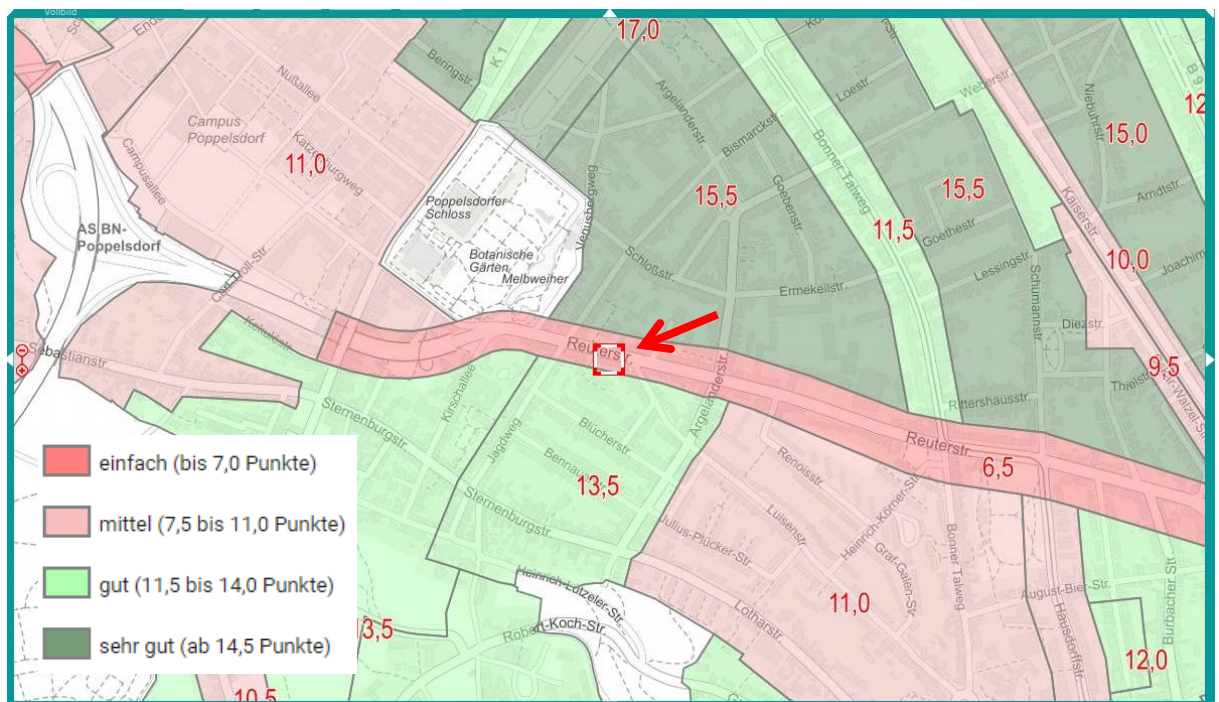
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 105 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Reuterstraße 12“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „einfach, 6,5 Punkte“ eingestuft, die Wohnlage „Reuterstraße 12a“ als „gut, 13,5 Punkte (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)).

Auszug aus der Wohnlagenkarte (www.bonn.de)



Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- einfache bis gute Wohnlage in Bonn-Poppelsdorf
- straßenseitig erhebliche Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Laut Angabe der Beteiligten im Rahmen des Ortstermins sind die zu bewertenden baulichen Anlagen überwiegend vermietet. Vom Zwangsverwalter wurde eine Übersicht über eingegangene Zahlungen zur Verfügung gestellt. Über die Namen der Mieter können die Zahlungen überwiegend den Geschossen zugeordnet werden.

Reuterstraße 12	
Einheit	zuletzt gezahlte Warmmiete [EUR/Monat]
EG Wo 1	485,00
EG Wo 2	350,00
EG Wo 3	440,00
EG Wo 4	keine Information
Gartengeschoss	keine Information
1. OG Wo 1	500,00
1. OG Wo 2	440,00
1. OG Wo 3	360,00
1. OG Wo 4	295,00
1. OG Wo 5	350,00
2. OG Wo 1	485,00
2. OG Wo 2	keine Information
2. OG Wo 3	400,00
2. OG Wo 4	335,00
DG Wo 1	400,00
DG Wo 2	395,00
DG Wo 3	400,00
DG Wo 4	305,00

Reuterstraße 12a	
Einheit	Zuletzt Warmmiete [EUR/Monat]
Wo 1	390,00
Wo 2	370,00
Wo 3	380,00
Wo 4	480,00
Wo 5	350,00
Wo 6	keine Information
Wo 7	keine Information

Nicht zuzuordnen
zuletzt gezahlte Warmmiete [EUR/Monat]
315,00
495,00

Hinweise: Die originären Mietverträge liegen mir nicht vor. Es können somit keine belastbaren Angabe über den exakten jeweiligen Mietzins, den genauen Mietgegenstand oder die Nebenkosten gemacht werden. Laut Angabe der Mieter beim Ortstermin handelt sich um (übliche) Pauschalmieten, welche neben Wasser und Strom auch Kosten für Internet und Waschmaschinen, Mobiliar sowie Wäschetrockner beinhalten.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 24. Mai 2023 sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk und dem Zwangsverwaltungsvermerk vom 13. Februar 2023 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1, 2: Wegerecht zu Gunsten und Zu Lasten der Parzelle Poppelsdorf Flur 2 Nr. 37, 35, 38, 33, 285/34, 36, 39, 40 eingetragen auf Grund des Aktes vom 01. Juli 1875 bei Anlegung des Grundbuchs in Band 10 Art. 5 und über Poppelsdorf 57/1154 hierher übertragen am 08. Februar 1971.

Laut schriftlicher Auskunft des Amtsgericht Bonn ist die Kopie der Bewilligung nicht auffindbar. Durch die Eintragung des Wegerechts wird die Erschließung der rückwärtigen Gebäude gesichert (siehe auch Flurkarte), im Übrigen auch die des rückwärtigen Bereiches des Bewertungsobjektes (s. Anmerkungen zur Erschließung auf S. 13). Es erfolgt daher keine weitere Berücksichtigung im Rahmen dieses Gutachtens.

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1, 2: Auf Nr. 1: Auf der Grenze der Grundstücke Flur 2 Nr. 36 und Flur 2 Nr. 37 liegt, halb auf Nr. 36 und halb auf Nr. 37, ein Brunnen, der den beiden Grundstücken gemeinschaftlich ist und dessen Bodenfläche im ungeteilten Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. 36 und 37 steht. Der Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Nr. 37 ist berechtigt, dieser alte Brunnengrube als Senke, wie bisher, solange zu benutzen, als er dieselbe in gutem baulichen Zustand erhält und er ist verpflichtet, die Senke zu reinigen und zu schließen, sobald die Senke als solche nicht mehr benutzt wird. Eingetragen am 25. November 1898, umgeschrieben am 14. Oktober 1938. Nochmals von Poppelsdorf 57/1154 hierher übertragen am 08. Februar 1971.

Laut schriftlicher Auskunft des Amtsgericht Bonn die Kopie der Bewilligung nicht auffindbar. Im Rahmen des Ortstermins konnte auf dem Grundstück kein Brunnen festgestellt werden. Zudem ist die genaue Position der Grundstücksgrenze nicht nachvollziehbar (siehe auch Anmerkungen zur Erschließung auf S. 13 des Gutachtens). Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass der Brunnen nicht mehr unterhalten wird und das Recht somit gelöscht werden könnte. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen dieses Gutachtens.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 17. Mai 2023 sind auf den Flurstücken Gemarkung Poppelsdorf, Flur 2, Nr. 3689 und 2672/36, keine Baulasten eingetragen.

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 19. April 2023 liegen die zu bewertende Grundstücke Gemarkung Poppelsdorf, Flur 2, Flurstücke Nrn. 3689 und 2672/36, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7721-25 vom 31. Oktober 1980. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse III (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5

Hinweis: Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze und Garagen (St, Ga, GSt, GGa) festgesetzt. Diesbezüglich wird jedoch insbesondere auf die Baugenehmigungen auf S. 11 des Gutachtens verwiesen.

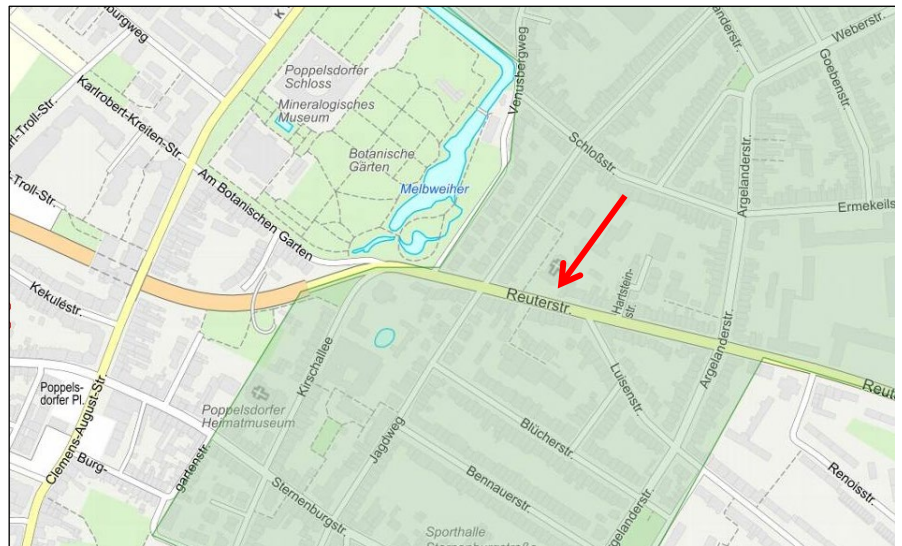
Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen, z.B. zur Art der baulichen Nutzung, zu Ausnahmen von festgesetzten Geschosshöhen, Ausnahmen von den rückwärtigen Baugrenzen, Stellplätzen und Garagen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, sowie zur Erhaltung baulicher Anlagen. Das Gebäude Reuterstraße 12 wird zudem als erhaltenswertes Gebäude in einer Bilddokumentation erfasst, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Auszug aus dem Bebauungsplan



gärten (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. Der Vorgartensatzung wird – im Bestand – keine Wertrelevanz beigemessen.

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



Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücke wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, 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
- Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengbiet

Baugenehmigungen

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

- Bauschein Nr. 82/62 (Umbau des Hauseingangs) vom 16. Februar 1962
- Bauschein Nr. 556/62 (Aufstellung von 3 Fertiggaragen aus Stahlblech) vom 22. August 1962
- Gebrauchsabnahmeschein zum Bauschein Nr. 82/62 (Umbau eines Hauseingangs) vom 07. Dezember 1962
- Schlussabnahmeschein (Aufstellung von 3 Fertiggaragen aus Stahlblech) vom 03. Oktober 1963
- Bauschein Nr. 31111 (Neubau eines Betriebsgebäudes mit 2 Garagen) vom 26. März 1973
- Bauschein Nr. 31111/1 (Herstellung einer Entwässerungsanlage) vom 26. März 1973
- Rohbauabnahmeschein AZ. 63-21/31117 (Neubau eines Betriebsgebäudes mit 2 Garagen) vom 11. Februar 1974

- Schlussabnahmeschein AZ 63-21/31111 (Neubau eines Betriebsgebäudes mit 2 Garagen) vom 13. September 1974
- Baugenehmigung AZ 144401 VV (Nutzungsänderung, Wohnraum im Kellergeschoss) vom 24. Januar 2002
- Genehmigung AZ 151024 VG (Nutzungsänderung von gewerblichen Flächen in Wohnfläche) vom 12. Mai 2006

Die ursprüngliche Baugenehmigung für das Gebäude Reuterstraße 12 liegt nicht vor. Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber Bestandschutz genießen.

Diese Annahme gilt jedoch ausdrücklich nicht für den wohnlichen Ausbau des Dachgeschosses. Dieses wird auf den vorliegenden Unterlagen als „Speicher“ bezeichnet (siehe auch Schnitt). Nutzung und Vermietung sind somit nicht als bauordnungsrechtlich gesichert zu betrachten und werden somit im Rahmen des Gutachtens auch nicht berücksichtigt. Eine weitere Beurteilung wäre nur unter konkreter Beteiligung entsprechender Behörden und Fachexperten möglich.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 19. April 2023 gilt das Objekt „Reuterstraße 12 in 53113 Bonn“ nicht als öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- oder Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird. Es wird unterstellt, dass dies auch für das Gebäude Reuterstraße 12a gilt.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Stand: 15. Januar 2021) sind die zu bewertenden Gebäude nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 20. April 2023 liegen die zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Poppendorf, Flur 2, Flurst. 2672/36, 3689 an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist für das Grundstück nicht zu zahlen.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit 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.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag 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 Erschließungssituation

Vorbemerkung

Der vordere Bereich der wirtschaftlichen Einheit (Gebäude Reuterstraße 12) wird von der Reuterstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Der rückwärtige Bereich (Gebäude Reuterstraße 12a) kann über die Grundstücke Gemarkung Poppelsdorf, Flur 2, Flurstücks Nr. 3680 und 3687 befahren werden (siehe aus Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es ist daher nachfolgend zu beurteilen, inwieweit die Erschließung des Grundstücks öffentlich-rechtlich sowie privatrechtlich gesichert ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan und Baulasten

Der Bebauungsplan setzt den Großteil des Flurstücks 3680 als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche fest (siehe auch rote Umrandung des Flurstücks im Bebauungsplan auf S. 10 des Gutachtens). In den textliche Festsetzungen heißt es diesbezüglich:

5. Mit Geh-, Fahr- und leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Begünstigten der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen sind die jeweiligen Eigentümer, Mieter und Pächter der durch diese Flächen erschlossenen Grundstücke.

Die Umrandung umfasst jedoch nicht das gesamte Flurstück. Zudem muss noch das Flurstück 3687 überschritten werden, um das Objekt Reuterstraße 12a zu erreichen. Laut fernmündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 12. Juni 2023 befinden sich auf den Flurstücken auch keine Baulasten. Somit ist die öffentlich-rechtliche Erschließung bis zum Bewertungsobjekt nicht gegeben. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass eine öffentlich-rechtliche Erschließung durch die nachträgliche Eintragung entsprechender Baulasten noch im Nachhinein zu erreichen wäre. Das hiermit verbundene Restrisiko wird jedoch durch einen pauschalen Risikoabschlag von 10.000 EUR berücksichtigt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Dieser stellt ausdrücklich eine übliche Käuferzurückhaltung und nicht einen Kostenbetrag zur Erreichung der öffentlich-rechtlichen Erschließung in diesem Bereich des Grundstücks.

Grundbucheintragungen

Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen werden in den Abt. II der belasteten Grundstücke geregelt. Von den zwei betroffenen Flurstücken lag das Grundbuch vor.

Für das Grundstück Gemarkung Poppelsdorf, Flur 2, Flurstück 3680, ergeben sich folgende relevante Eintragungen in Abt. II des Grundbuches:

ffd. Nr. 1: Wegerecht zu Gunsten und zu Lasten der Parzellen Flur 2 Nrn. 37, 35, 38, 33, 283/34, 36, 39 und 40. Mit Bezug auf den Akt vom 01. Juli 1875 erstmals eingetragen am 31. Januar 1891 in Band X Art. 5 und über Blatt 26/43 hierhin übertragen am 21. Januar 1971.

In Abt. II des Grundbuches des Grundstücks Gemarkung Poppelsdorf, Flur 2, Flurstück 3687 heißt es:

Lfd. Nr. 1: Auf Nr. 1 und 2 (ursprünglich Flur 2 Parzelle 2287/35 und Parzelle 1686/35) ruht ein Servitut zu Gunsten der Grundstücke Flur 2 Nrn. 33, 285/34, 36, 37, 38, 39 und 40 von Poppelsdorf und der auf diesen Grundstücken errichteten und noch zu errichtenden Wohnhäuser, wonach die Besitzer derselben das Recht haben, den auf der ganzen Parzelle Flur a Nr. 835/367 (alter Bezeichnung) zu bildenden Werg, sowie den hinter den Garten der Häuser an der Reuterstraße und den daneben liegenden Baustellen vorbeiführenden 15' breiten Weg und einen ebenfalls längs der Südseite der Parzelle Flur a Nr. 836/368 später zu eröffnenden Weg von gleicher Breite gemeinschaftlich zu benutzen mit der Verpflichtung, diesen Weg, so weit er an das Eigentum eines jeden angrenzt, als einen Kommunalweg I. Klasse in Stand zu halten, ohne darauf Schutt, Unrat oder Unkraut abzulagern. Eingetreten am 08. Oktober 1890 in Band 1 Artikel 30 und über Band 29 Blatt 161 nach Fortschreibung, Vereinigung und Teilung mit den belasteten Parzellen 2673/35 und 3687 hierher übertragen am 20. Mai 2003.

Beurteilung

Laut schriftlicher Auskunft des Amtsgericht Bonn die Kopie der Bewilligung nicht auffindbar. Die berechtigten Flurstücke sind unter den angegebenen Nummern im Kataster (www.tim-online.nrw, Zugriff: 25. September 2023) nicht auffindbar. Laut ergänzender fernmündlicher Auskunft aus der Katasterhistorie der Stadt Bonn handelt es sich bei diesen um die Urflurstücke für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Erschließung des rückwärtigen Teils des Grundstücks privatrechtlich als gesichert zu betrachten ist.

2.4 Bauliche Anlagen

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

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes Reuterstraße 12 ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Aufgrund der Bauweise sowie näheren Umgebung wurde das Gebäude vermutlich ca. um 1900 errichtet. Das Objekt Reuterstraße 12a wurde laut vorliegender Dokumente ca. 1973/74 gebaut. Augenscheinlich wurden die Gebäude in der jüngeren Vergangenheit modernisiert.

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

Gebäude Reuterstraße 12

- Massivbauweise
- beidseitig angebaut (geschlossene Häuserzeile)
- voll unterkellert
- dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem DG (siehe Baugenehmigungen auf S. 11)
- Decken: vermutlich Kappendecke aus Ziegeln und Holzbalken
- Treppen: Massivholztreppe mit Holzgeländer und Metallhandlauf, Holztreppe mit Holzgeländer (zwischen 2. OG und DG)

- Fassade: überwiegend verputzt und gestrichen, straßenseitig auch mit Ornamenten
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: Feuerleiter rückwärtig mit Austrittspodesten, übliche Außenanlagen (rückwärtiger Garten mit Terrasse, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen)

Gebäude Reuterstraße 12a

- Massivbauweise
- beidseitig angebaut (geschlossene Häuserzeile)
- zweigeschossig (EG, OG)
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: Wendeltreppe als Stahlkonstruktion mit Fliesenbelag, Metallgeländer mit Plastikhandlauf
- Fassade: Außenputz
- Dach: Flachdach mit bituminöser Eindeckung
- Heizung: Gaszentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: integrierte Garage, übliche Außenanlagen (rückwärtiger Garten mit überdachter Terrasse, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Einheiten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

Gebäude Reuterstraße 12

- Fußböden: überwiegend Fliesen und Laminat, teilweise Holzdielen
- Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz, Sanitäranlagen mit Verfliesungen, Treppenhauswände bereichsweise mit Metallverkleidung
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz
- Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- sanitäre Bereiche: mit zeitgemäßer Ausstattung (vgl. Fotos), Waschbecken, Duschen und WCs (hängend)
- Sonstiges: Lager- und Technikflächen im Keller, Gegensprechanlagen

Gebäude Reuterstraße 12a

- Fußböden: überwiegend Fliesen
- Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz, Sanitäranlagen mit Verfliesungen
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz
- Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise mit manuellen Kunststoffrollladen, Oberlicht
- Türen: Holzrahmen und Stahlzargen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- sanitäre Bereiche: mit zeitgemäßer Ausstattung (vgl. Fotos), Waschbecken, Duschen und WCs (hängend)
- Sonstiges: Lager- und Technikflächen in der Garage

Hinweis: Laut vorliegendem Grundrissplan befindet sich im OG noch ein weiteres Badezimmer. Dieses konnte mangels Zuganges nicht besichtigt werden. Es kann keine belastbare Aussage über die Ausstattung getroffen werden; Vergleichbarkeit und Schadensfreiheit wird unterstellt.

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind teilweise bereits älteren Baujahres und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem überwiegend guten Gesamterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden in jüngerer Vergangenheit umfassende Modernisierungsmaßnahmen ergriffen, z.B. Erneuern von Fenstern, Sanitärbereichen sowie der Heizungsanlage. Zudem erfolgten Renovierungen an Böden, Wänden und Decken (vgl. Fotos und Beschreibung der Ausstattung).

Im Rahmen des Ortstermins konnten jedoch auch Unterhaltungsrückstände festgestellt werden, z.B. Schimmel in einem Badezimmer des Gebäudes Reuterstraße 12a sowie ein undichtes Oberlicht. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen und Schäden sind in der Regel weitestgehend in den Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten bzw. abgebildet.

Im Hinblick auf den aktuellen Zustand wird jedoch eine zusätzliche pauschale Wertminderung von 5.000 EUR für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (marktüblich im Sinne des § 8 ImmoWertV). Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand (Baumängel und Bauschäden) wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen, vgl. auch Bemerkungen unter Kap. 3.4 (Bausubstanzgutachten).

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. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

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 energie-

tisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.

Da es sich um Gebäude älteren Baujahres handelt (mit nachträglichen Modernisierungen), 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. Miete und Restnutzungsdauer) 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.

Wohnfläche

Die Wohnflächen der Gebäude wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und Flächenberechnungen in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie ergeben sich nach meinen Berechnungen zu:

Reuterstraße 12	Geschoss	Wohnfläche	
	KG (rückwärtiger Teil)	rd.	32 m ²
	EG	rd.	87 m ²
	1. OG	rd.	87 m ²
	2. OG	rd.	87 m ²
	Summe	rd.	293 m²

Reuterstraße 12a	Geschoss	Wohnfläche	
	EG	rd.	60 m ²
	OG	rd.	80 m ²
	Summe	rd.	140 m²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Die Lagerflächen im Keller und die wohnlich ausgebauten Bereiche im DG (Reuterstraße 12, siehe auch Anmerkungen zur Baugenehmigung auf S. 11) sowie die als Lager genutzte Garage (Reuterstraße 12a) erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Im Zweifel über die Flächenangaben wäre ein vollständiges Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Für derartige Objekt ist es nicht üblich, die gemeinschaftlichen Bereiche (Küchen, Badezimmer, Verkehrsflächen etc.) explizit mitzuvermieten. Oftmals wird nur ein einzelnes, abgeschlossenes Zimmer vermietet. Die übrigen Bereiche stehen allen Mietern zur Verfügung und sind in dem Mietansatz enthalten. Aus diesem Grund wird es im vorliegenden Fall für angemessen erachtet, eine zusätzliche, mietrelevante Wohnfläche auszuweisen,

welche nur die vermietbaren Bereiche der Zimmer ausweist. Sie basiert auf der oben angegebenen Wohnflächenberechnung, schließt allerdings die gemeinschaftlichen Bereiche aus. Im Rahmen der Wertermittlung wird die mietrelevante Wohnfläche genutzt, um den Rohertrag abzuleiten.

Reuterstraße 12	Geschoss	Mietrelevante Wohnfläche	
	KG (rückwärtiger Teil)	rd.	18 m ²
	EG	rd.	62 m ²
	1. OG	rd.	72 m ²
	2. OG	rd.	58 m ²
	Summe	rd.	210 m²

Reuterstraße 12a	Geschoss	Mietrelevante Wohnfläche	
	EG	rd.	38 m ²
	OG	rd.	64 m ²
	Summe	rd.	102 m²

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der aus der Bauakte der Stadt Bonn zur Verfügung gestellten Pläne.

Hinweis:

Ein vollständiger Satz von Grundrissplänen für das Objekt Reuterstraße 12 lag in der Bauakte nicht vor. Bezüglich der vorhandenen Grundrisspläne entspricht die dargestellte Abgrenzung der Räume nicht vollständig der am Ortstermin vorgefundenen Aufteilung (vgl. Fotos).

2.5 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf drei Einbauküchen, je eine im KG und im 2. OG des Gebäudes Reuterstraße 12 sowie eine im EG des Gebäudes Reuterstraße 12a. Der Zeitwert wird auf 4.000 EUR geschätzt, insgesamt also 12.000 EUR. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzungen der Zubehörwerte handelt.

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 24. April 2023 liegen die Grundstücke Gemarkung Poppelsdorf, Flur 2, Flurstücke 3689, 2672/36, über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. 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 20. April 2023 ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Topographie/Zuschnitt

Das Wohnhausgrundstück ist regelmäßig geschnitten und nach Süd-Westen hängig, so dass das Kellergeschoss hier über Tageslichtfenster verfügt und ebenerdig zugänglich ist. Die Freiflächen (Garten) sind überwiegend nach Westen und Süden 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

3.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl	Bei Gebäuden für gemeinschaftliches Wohnen 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 und Bewirtschaftungskosten • Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen • Liegenschaftszinssatz • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Bodenwert Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 28 ImmoWertV wie folgt dar: $\begin{array}{l} \text{Rohertrag} \\ - \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = \text{Grundstücksreinertrag} \\ - \text{Bodenwertverzinsung} \\ = \text{Gebäudereinertrag} \\ \times \text{Barwertfaktor zur Kapitalisierung} \\ = \text{Gebäudeertragswert} \\ + \text{Bodenwert} \\ = \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ \pm \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = \text{Ertragswert} \end{array}$ 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 eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von gemischt genutzten Gebäuden 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.

3.2 Rohertrag

Tatsächliche Mieten

Die vorliegenden Informationen zu den Mieten sind auf S. 8 des Gutachtens dokumentiert. Die entsprechenden Mietverträge lagen mir nicht vor. In den angegebenen Beträgen sind zudem noch Neben- und Betriebskosten sowie Anteile für das mitvermietete Mobiliar vorhanden. Da sich der genaue Rohertrag aus den vorliegenden Informationen nicht ableiten lässt, wird im Rahmen der Wertermittlung ausdrücklich auf marktüblich erzielbare Mieten abgestellt.

Rohertrag

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Bundestadt Bonn konnten für Bestandswohnungen (Wohnungen sowie WG-Zimmer) insgesamt marktübliche Mieten zwischen rd. 7,95 bis über 50,00 EUR/m²/Monat recherchiert werden; wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 14,26 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 12,30 EUR/m² (Neubau bis 16,80 EUR/m²)
- Kampmeyer: rd. 11,80 EUR/m² (Neubau bis 13,20 EUR/m²)
- Immobilienscout24: rd. 11,94 EUR/m²
- Auswertung von Angebotsmieten auf wg-gesucht.de: 13,00 bis über 50,00 EUR/m²

Für die Wohneinheiten (Zimmer) wird ein gegenüber üblichem Wohnraum erhöhter Ansatz von rd. 20,00 EUR/m² für angemessen erachtet. Hierbei wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Es handelt sich um ältere Gebäude, welche in der jüngeren Vergangenheit durchgreifende Modernisierungen erfahren haben. Die Ausstattung der Einheiten ist als zeitgemäß zu beurteilen.
- Es handelt sich um eine zentrale Wohnlage im Bonner Stadtteil Poppendorf in unmittelbarer Nähe zur Universität.
- Es handelt sich um sehr kleine Wohneinheiten. Hierfür besteht eine besonders hohe Nachfrage (z.B. Studentisches Wohnen).
- Der Mietansatz von 20,00 EUR/m² beinhaltet auch die Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen, wie z.B. Badezimmer, Küche und Flur (siehe auch Anmerkungen auf S. 17 des Gutachtens).
- Es ist eine sehr gute ÖPNV-Verbindung und Infrastruktur vorhanden.
- Es sind gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen vorhanden.
- Es liegt eine erhöhte Belastung durch Verkehrslärm vor (siehe auch S. 6 des Gutachtens).

Insgesamt ergibt sich folgender Rohertrag auf Basis der mietrelevanten Wohnflächen:

Gebäude	Mietfläche [m ²]	Rohertrag [EUR/m ² /Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Reuterstraße 12	210	20,00	4.200,00
Reuterstraße 12a	102	20,00	2.040,00
Summe	312		6.240,00

Die Mietansätze berücksichtigen auch die vorhandenen Lager- und Nebenflächen. Der Rohertrag von insgesamt rd. 74.880 EUR/Jahr (= 6.240 EUR/Monat x 12) geht in die Wertermittlung ein.

3.3 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 im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 13,50 EUR/m²/Jahr angegeben. Bei einer Wohnfläche von insgesamt rd. 433 m² würden sich hieraus Instandhaltungskosten von 5.846 EUR/Jahr ergeben. Derartige Gebäude weisen jedoch oftmals eine hohe Fluktuation an Mietern und eine damit verbundene, erhöhte Abnutzung auf. Es wird somit für angemessen erachtet, den Ansatz objektspezifisch um 20 Prozent zu erhöhen. Es ergeben sich somit Instandhaltungskosten von rd. 7.015 EUR/Jahr (= 5.846 EUR/Jahr × 1,20).

Betriebskosten

Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 7.224 EUR/Jahr für die Wohnungen ermittelt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 1.498 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Instandhaltungskosten	7.015 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	7.224 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	1.498 EUR/Jahr
insgesamt	15.737 EUR/Jahr

3.4 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 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 vermutlich gegen 1900 errichtetes Gebäude sowie ein ca. 1973/74 errichtetes Gebäude, welche in der jüngeren Vergangenheit einige durchgreifende Modernisierungen (vgl. Bemerkungen zum Zustand auf S. 16 des Gutachtens) erfahren haben. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Auf Grundlage der Anlage 2 der ImmoWertV wurde die Restnutzungsdauer für die Gesamtheit der baulichen Anlagen auf rd. 30 Jahre geschätzt.

3.5 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 Mietwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,6 Prozent veröffentlicht.

Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko). Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz beziehen 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. Es kann somit insgesamt von einem erhöhten Investitionsrisiko ausgegangen werden. In Anlehnung an § 33 ImmoWertV kann der o.g. Liegenschaftszinssatz somit nicht unmittelbar übernommen werden.

In Anbetracht des Vorbenannten wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von rd. 2,9 Prozent für das Bewertungsobjekt für angemessen erachtet und in die Wertermittlung eingestellt.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,9 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 19,856.

3.6 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet sowie Stellplätze festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 10 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen (siehe auch Anmerkungen zur Erschließung auf S. 13 des Gutachtens) 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 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 für Grundstückspreise in der Bundesstadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt innerhalb von zwei Zonen. Für dieser wurde der Bodenrichtwert zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

Vorderer Teil (Reuterstraße 12)

- | | |
|-----------------------|---|
| • Gemeinde / Nummer | Bonn, 35100 |
| • Bodenrichtwert | 750 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei nach BauGB und KAG |
| • Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| • Geschoszahl | III-IV |
| • Geschossflächenzahl | 1,2 |
| • Bemerkung | WA, Wohngebiete im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken mit Wohnungs- u. Teileigentum von 24 % |

Rückwärtiger Teil (Reuterstraße 12a)

- | | |
|-----------------------|---|
| • Gemeinde / Nummer | Bonn, 32300 |
| • Bodenrichtwert | 1.030 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei nach BauGB und KAG |
| • Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| • Geschosszahl | III-IV |
| • Geschossflächenzahl | 1,0 |
| • Bemerkung | WA, Wohngebiete im Sinne der BauNVO,
Zuschlag bei Grundstücken mit Woh-
nungs- u. Teileigentum von 24 % |

Dieser Bodenrichtwert kann im vorliegenden Fall nicht unmittelbar übernommen werden, da sich der Lagebezug zu stark vom Bewertungsobjekt unterscheidet (siehe auch nachfolgende Abbildung). Der Bodenrichtwert wird daher als nicht geeignet im Sinne der ImmoWertV erachtet. Aus diesem Grund wird der Bodenrichtwert des vorderen Bereiches für das gesamte Grundstück – im Bestand – angehalten.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.boris.nrw.de)



Korrektur wegen der Geschossflächenzahl

Der angesetzte Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Geschossflächenzahl von 1,2; gemäß örtlichem Planungsrecht beträgt diese für das zu bewertende Grundstück jedoch 1,5 (zulässig). Eine entsprechende Anpassung ist über die vom Gutachterausschuss Bonn im Grundstücksmarktbericht auf S. 52 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten möglich. Es ergibt sich im vorliegenden Fall ein Faktor von rd. 1,20 (= 1,38/1,15,) sowie ein angepasster Bodenrichtwert von 900 EUR/m² (= 750 EUR/m² x 1,20).

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des zu bewertenden Objekts überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für die Grundstücke einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 900 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Bodenwert (relativ)	900 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	455 m ²
= Bodenwert (absolut)	409.500 EUR

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

3.7 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind die Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustands von 5.000 EUR sowie der Risikoabschlag aufgrund der Erschließungssituation von 10.000 EUR zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich demnach ein Abschlag von 15.000 EUR.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	74.880 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	15.737 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	59.143 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	11.876 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	47.267 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	19,856
= Gebäudeertragswert	938.534 EUR
+ Bodenwert	409.500 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	1.348.034 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	15.000 EUR
= Ertragswert	1.333.034 EUR

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertänderungen reagiert. Dabei geht man von dem eingangs ermittelten Bodenwert von 900 EUR/m² aus und variiert diesen um 100 EUR/m² in beiden Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert
800 EUR/m ²	1.313.743 EUR
900 EUR/m ²	1.333.034 EUR
1.000 EUR/m ²	1.352.343 EUR

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

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 11. August 2023 lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Drei- und Mehrfamilienhäuser) in den letzten vier Jahren (nach konjunktureller Anpassung) zwischen rd. 2.261 EUR/m² und 6.271 EUR/m². Der Median liegt bei rd. 3.995 EUR/m².

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert ein Faktor von rd. 4.321 EUR/m² (= 1.348.034 EUR ÷ 312 m²). Der Ertragswert wird somit unter Berücksichtigung des Zustands sowie hier angehaltenen mietrelevanten Wohnfläche in seiner Größenordnung bestätigt.

- Lfd.-Nr. 1, Flurstück 2672/36 rd. 2.900 EUR
- Lfd.-Nr. 2, Flurstück 3689 rd. 1.327.100 EUR

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

Rheinbach, 29. September 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