



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086

Fax: 02226/8989087

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: Grundstück mit gemischt genutztem Gebäude

**Adresse: An der Evangelischen Kirche 1
53113 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 009/22

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag: 09. November 2022**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 24 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale	5
2.1 Lage.....	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.3 Bauliche Anlagen	11
2.4 Sonstiges.....	14
3 Wertermittlung	16
3.1 Verfahrenswahl	16
3.2 Rohertrag	17
3.3 Bewirtschaftungskosten	18
3.4 Restnutzungsdauer	19
3.5 Liegenschaftszinssatz.....	20
3.6 Bodenwert	21
3.7 Ertragswert.....	22
3.8 Plausibilitätskontrollen.....	23
4 Verkehrswert	24

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 009/22
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit gemischt genutztem Gebäude
	Adresse	An der Evangelischen Kirche 1, 53113 Bonn
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	23. September 2022
	Ortstermin	09. November 2022
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	09. November 2022
	Abschluss der Recherchen	23. Januar 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	lagen nicht vor
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 30 BauGB (Kerngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	nicht wertrelevant
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ursprünglich ca. 1937
	Nutzbare Fläche	rd. 354 m ²
	Einheiten	1 Gewerbeeinheit, 3 Wohnungen
	Restnutzungsdauer	ca. 41 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	225 m ²
	Bodenwert (relativ)	1.766 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	397.350 EUR
	Rohertrag	52.584 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	6.703 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,0 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	1.451.877 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Ertragswert	1.451.877 EUR
	vorläufiger Ertragswert ÷ Jahresrohertrag	rd. 27,6
	Verkehrswert, rd.	1.450.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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

Bewertungsobjekt Es handelt sich um ein Grundstück in der Bonner Südstadt (unmittelbare Zentrumsnähe), welches mit einem gemischt genutzten Gebäude in einer zusammenhängenden, geschlossenen Häuserzeile bebaut ist. Das voll unterkellerte Gebäude wurde dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und weist insgesamt eine nutzbare Fläche von rd. 354 m² auf. Die bauliche Anlage wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Wesentlichen wie folgt genutzt:

- Gewerbeeinheit (EG): vermietet als Praxis für Physiotherapie, rd. 88 m² Nutzfläche
- Wohnung Nr. 1 (1. OG): vermietet, rd. 90 m² Wohnfläche
- Wohnung Nr. 2 (2. OG): vermietet, rd. 90 m² Wohnfläche
- Wohnung Nr. 3 (DG): vermietet, rd. 86 m² Wohnfläche

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

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Bonn
Blatt 24782
Lfd. Nr. 1
Gemarkung Bonn
Flur 22
Flurstücks-Nr. 295/36
Größe 225 m²

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 09. November 2022 im Beisein von drei Miteigentümern statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück 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 Ortstermins. Demnach ist der 09. November 2022 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 23. Januar 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 18. Oktober 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05. Oktober 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 05. Oktober 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 08. Dezember 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 12. Dezember 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 18. Oktober 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 06. Oktober 2022
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 21. Oktober 2022
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 21. Oktober 2022
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 20. Dezember 2022
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2022
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- 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
- 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	<ul style="list-style-type: none">• Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Köln• Stadt Bonn, Stadtbezirk Bonn• Stadtteil Südstadt (Zentrum von Bonn in unmittelbarer Nähe)
Entfernungen	<ul style="list-style-type: none">• Köln ca. 31 km• Düsseldorf ca. 73 km• Koblenz ca. 61 km
Nähere Umgebung	<p>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 Sankt Elisabeth Krankenhaus, das Clara-Schumann-Gymnasium, eine Mensa der Universität, weitere Bildungseinrichtungen der Hochschule und Museen. Grün- und Erholungsflächen, z.B. Hofgarten, Rheinufer und Freizeitpark Rheinaue, sind sehr gut zu erreichen.</p>
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">• nächste Bushaltestelle (Bonn ZOB) ca. 230 m entfernt• nächste Stadtbahnhaltestelle (Universität/Markt) ca. 130 m entfernt• Hauptbahnhof Bonn ca. 400 m entfernt• ICE-Bahnhof Siegburg ca. 15 km entfernt• Autobahnanschlussstelle Auerberg (A 565) ca. 3,5 km entfernt• Autobahnanschlussstelle Poppelsdorf (A 565) ca. 5,0 km entfernt• Flughafen Köln/Bonn ca. 23 km entfernt
Verkehrsimmissionen	<p>Bei der Straße „An der Evangelischen Kirche“ handelt es sich um eine Seitenstraße mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen, diesbezüglichen Beeinträchtigungen wahrgenommen werden. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch viele stark befahrene Straßen (z.B. Kaiserplatz, Kaiserstraße) sowie der zentrale Busbahnhof. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 17. Januar 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu rd. 60 dB(A) liegt. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für Kerngebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Es ist festzustellen, dass die kartierten Daten die Grenzwerte (zeitweise) nur geringfügig überschreiten. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten sowie marktüblich erzielbaren Mieten eingepreist bzw. abgebildet sind.</p>
Sonstige Immissionen und Emissionen	<p>Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass am nahe gelegenen Kaiserplatz eine Konzentration der Drogen- und Obdachlosenszene festzustellen ist. Hieraus resultierende Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.</p>

Infrastruktur

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

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner zudem stark frequentiert sind. Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst sind Stellplätze aufgrund der bestehenden Bebauung nicht herstellbar. Die Bonner Innenstadt verfügt allerdings über eine öffentlich nutzbare Parkhäuser, z.B. im Bereich der nahe gelegenen Universität.

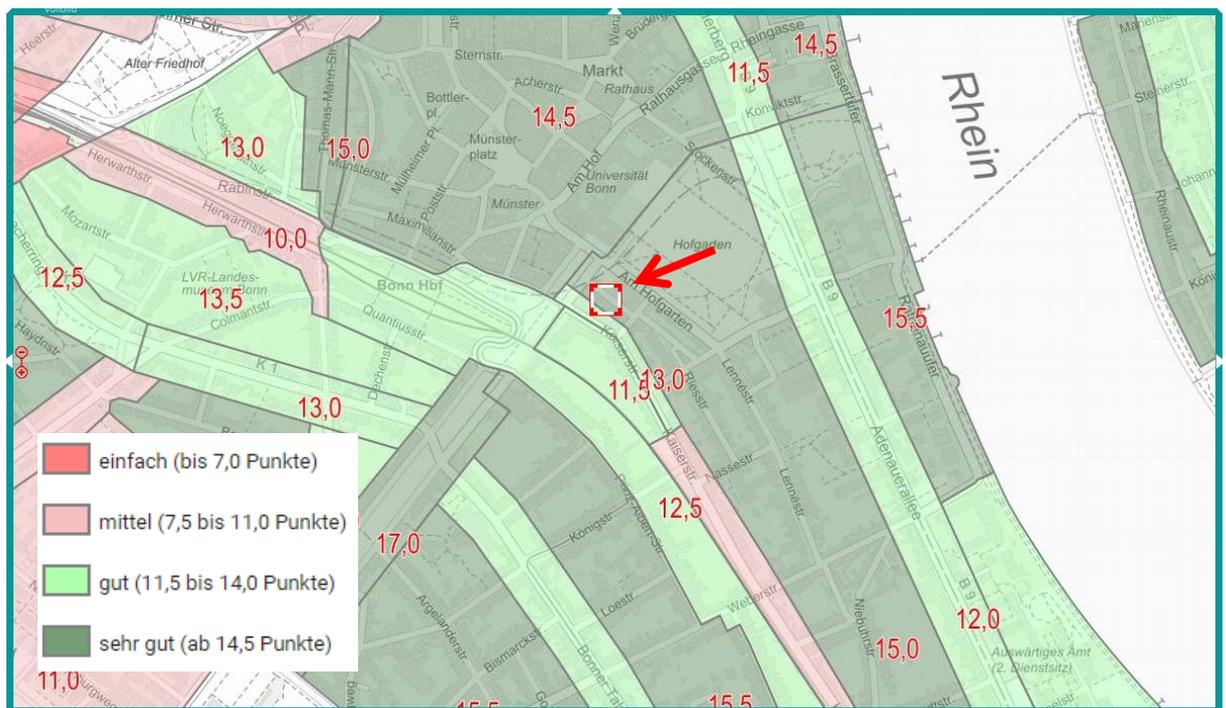
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 104 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „An der Evangelischen Kirche 1“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „sehr gut, 15,0 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).

Auszug aus der Wohnlagenkarte (www.bonn.de)



Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- sehr gute Wohnlage in der zentrumsnahen Südstadt
- geringe 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 vollständig vermietet; nachfolgend die entsprechend zusammengestellten Informationen der mir mitgeteilten Vermietungssituation:

Einheit	Kaltmiete [EUR/Monat]	Mietfläche [m ²]	Nettokaltmiete [EUR/m ²]
Gewerbeeinheit, EG	750,00/950,00	88	8,52/10,80
Wohnung Nr. 1, 1. OG	1.000,00	90	11,11
Wohnung Nr. 2, 2. OG	1.000,00	90	11,11
Wohnung Nr. 3, DG	750,00	86	8,72

Hinweise:

- Im Rahmen des Ortstermins machten die Beteiligten bezüglich des Mietzinses für die Gewerbeeinheit im EG (Praxis für Physiotherapie) widersprüchliche Angaben. Einer der Miteigentümer erklärte, dass 950 EUR/Monat als Kaltmiete gezahlt werden; ein weiterer äußerte, dass es sich hierbei um die Warmmiete handelt und die Kaltmiete 750 EUR/Monat beträgt.
- Die hier aufgeführten Mietflächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne abgeleitet (vgl. auch S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens).

Die Beteiligten wurden von mir im Rahmen des Ortstermins gebeten, die Mietverträge zu den vier Einheiten zu übersenden, was bislang ausblieb. Eine belastbare Überprüfung der mündlich bei der Besichtigung gemachten Angaben zu den Miethöhen ist daher nicht möglich. Es ist darüber hinaus nicht dokumentierbar, welche wesentliche Aspekte durch die bestehenden Mietverträge geregelt sind, dabei insbesondere: exakter Mietgegenstand, Mietzeit und Optionen, Mietanpassungsklauseln und Zuständigkeiten im Hinblick auf Instandhaltung.

Im Rahmen der Wertermittlung wird dabei unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 2 ImmoWertV von marktüblich erzielbaren Mieten ausgegangen. Eine gegebenenfalls für die Einheiten im EG und DG vorliegende Underrentsituation bleibt aufgrund des Vorgenannten ausdrücklich ohne Berücksichtigung.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 18. Oktober 2022 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 13. Mai 2022 keine Eintragung vorhanden.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 08. Dezember 2022 sind auf dem Flurstück Gemarkung Bonn, Flur 22, Nr. 295/36, keine Baulasten eingetragen.

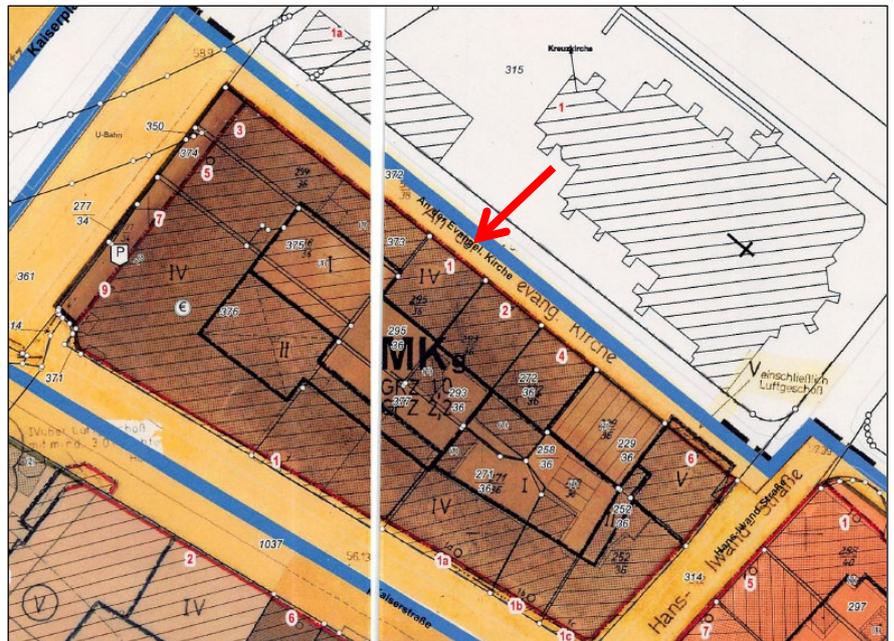
Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 05. Oktober 2022 liegt das zu bewertende Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 22, Flurstück Nr. 295/36, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7822-7 vom 09. November 1979, zuletzt geändert am 21. August 1992. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK)
- Zahl der Vollgeschosse I, IV (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,2

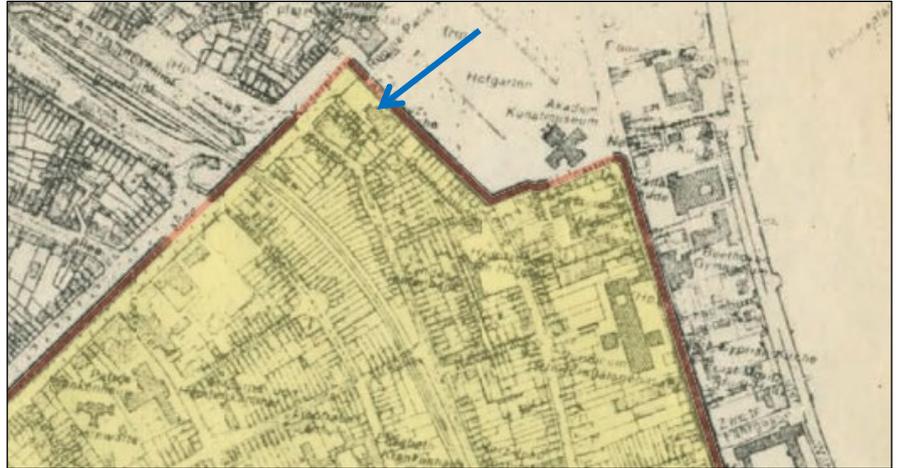
Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass die Bauflächen im Plangebiet vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel abzusuchen sind. Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen, z.B. zur Art der baulichen Nutzung, zu Ausnahmen von festgesetzten Geschosszahlen, Ausnahmen von den rückwärtigen Baugrenzen, Stellplätzen und Garagen, Festlegungen zum Schutz erhaltenswerter Gebäude, Anforderungen an die bauliche Gestaltung und Werbeanlagen und Warenautomaten.

Auszug aus dem Bebauungsplan



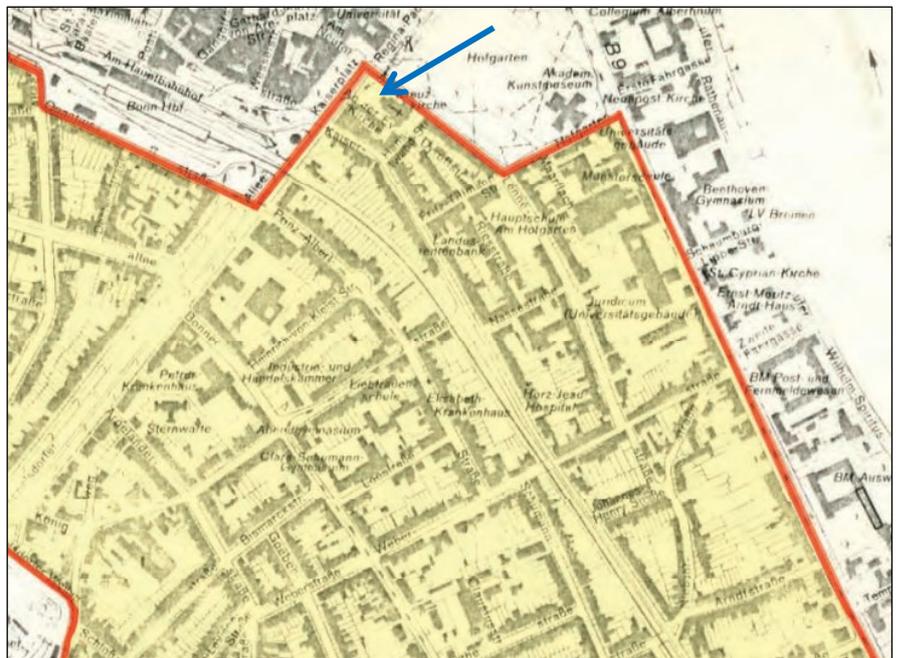
Das Grundstück liegt laut Auskunft der Stadt Bonn zudem im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Es handelt sich um die „Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen – Bonn, Ortsteil Innere Südstadt (Nr. 61.11)“ vom 02. September 1977. Im Geltungsbereich dieser Satzung steht eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die für den Städte- und Wohnungsbau des späten 19. Jahrhunderts in Deutschland charakteristisch sind und für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Eigenart des gesamten historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes des dieses Ortsteils maßgeblich prägen. Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung baulicher Anlagen in diesen Ortsteilen. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden (nur bei Änderungen am äußeren Erscheinungsbild).

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



Das Grundstück liegt des Weiteren 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 des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Gestaltungssatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet

Baugenehmigungen

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

- Bauschein Nr. 155/37 (Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses) vom 27. November 1936
- Nachtrag zum Bauschein Nr. 155/37 vom 02. Februar 1937
- Rohbauabnahmeschein zu Bauschein Nr. 155/37 vom 20. Februar 1937
- Bauschein Nr. E 644 (Entwässerungsanlage) vom 18. März 1937
- Nachtrag zum Bauschein Nr. 155/37 vom 30. März 1937
- Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 155/37 und Nachträge vom 05. Mai 1937
- Bauschein Nr. 3461/64 (Einbau einer Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Ölheizung) und Aufstellung von Lagerbehältern für Heizöl) vom 27. Oktober 1964
- Schlussabnahmeschein zu Bauschein Nr. 3461/64 vom 05. April 1965

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. Dies umfasst auch die Nutzung des Dachgeschosses als eigenständige Wohnung. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 06. Oktober 2022 gilt das Objekt „An der Evangelischen Kirche 1 in 53113 Bonn“ nicht als öffentlich gefördert. Es bestehen keine Belegungs- oder Mietpreisbindungen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

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

Erschließung

Das Grundstück wird von der Straße „An der Evangelischen Kirche“ 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 12. Dezember 2022 liegt das zu bewertende Grundstück 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.

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

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

2.3 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 zu bewertende Gebäude wurde laut vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich ca. 1937 errichtet. Die beim Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben an, das Objekt im Jahr 2019 erworben und anschließend umfassend modernisiert zu haben.

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
- beidseitig angebaut (geschlossene Häuserzeile)
- voll unterkellert
- dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem DG, nicht ausgebauter Dachboden
- Fundamente und Kellerräume: Zementbeton
- Decken: Eisenbeton (Keller), Schwemmsteinrippen (übrige Geschosse)
- Aufgehendes Mauerwerk: Zementschwemmsteine
- Treppen: Massivholztreppe mit Holzgeländer, Kellertreppe aus Stahlbeton mit Metallhandlauf
- Fassade: Außenputz
- Dach: Mansardendach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und Verschieferungen
- Heizung: Fernwärme, dezentrale Warmwasserbereitung, Flachheizkörper in den Einheiten
- Sonstiges: Eingangstreppe, rückwärtiger Balkon in jeder Einheit, fünf Mansardgauben, straßenseitig französische Balkone im 1. und 2. OG, Kelleraußentreppe, übliche Außenanlagen (rückwärtiger Garten mit Terrasse zur Gewerbeeinheit, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Einheiten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Einheiten des Gebäudes insgesamt über vergleichbare Ausstattungsmerkmale verfügen, hierbei insbesondere:

- Fußböden: divers (Parkett, Fliesen, Vinyl)
- Wände: tapeziert und gestrichen (Raufaser), Küchen mit Fliesenspiegel, Sanitäreinrichtungen mit Verfließungen
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, bereichsweise abgehängten und mit integrierten Lichtspots
- Fenster: Kunststoff mit Doppelverglasung, teilweise mit elektrischen Rollläden
- Türen: Stahlzargen mit Holztürblättern, teilweise auch Holzschiebetüren und Glasausschnitte, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Badezimmer (in allen Einheiten): mit WC (hängend), Waschbecken und Dusche (im EG ohne Glasabtrennung, keine wesentliche Wertrelevanz)
- Sonstiges: Keller ohne wesentliche wohnliche Ausbauten (Lager- und Technikflächen), WC-Anlage

Die Ausstattung kann für Vermietungsobjekte insgesamt als zeitgemäß und gehoben bezeichnet werden.

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind rd. 85 Jahre alt und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem überwiegend guten bis sehr guten Gesamterhaltungszustand. Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin wurden seit Kauf des Objektes umfassende Modernisierungsmaßnahmen ergriffen, z.B. Erneuern von Fenster, Türen, Heizkörper, Sanitärbereichen, Leitungs- und elektrischen System. Zudem erfolgten Renovierungen an Böden, Wänden und Decken (vgl. Fotos und Beschreibung der Ausstattung).

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlich wertrelevanten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Der aktuelle Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz des Rohertrages, der Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes marktgerecht berücksichtigt.

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 energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres mit jüngst erfolgten Modernisierungen 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. 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.

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche der baulichen Anlagen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (hier: MF-G sowie Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Diese ergeben sich nach meinen Berechnungen wie folgt:

Geschoss	Nutzbare Fläche	
Gewerbeeinheit, EG	rd.	88 m ²
Wohnung Nr. 1, 1. OG	rd.	90 m ²
Wohnung Nr. 2, 2. OG	rd.	90 m ²
Wohnung Nr. 3, DG	rd.	86 m ²
Summe	rd.	354 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Flächen der Terrassen und rückwärtigen Balkone wurden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt. Für die straßenseitigen, französischen Balkone erfolgte kein Ansatz (keine wesentlicher Wohnwert).
- Die Flächen im Keller und Dachboden 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.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte auf dem zu bewertenden Grundstück kein Zubehör der Eigentümer festgestellt werden.

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 21. Oktober 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 22, Flurstück 295/36, 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 18. Oktober 2022 ist das Grundstück „An der Evangelischen Kirche 1“ in 53113 Bonn Bestandteil eines Bereiches, der im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn als anthropogene Geländeänderung unter der Ziffer 7622-039 erfasst ist. Es wird weiterhin mitgeteilt:

Bei diesem Bereich handelt es sich um ehemalige Stadtbefestigungen mit ihren Mauern, Wällen und Gräben. Im Bereich des Grundstücks „An der Evangelischen Kirche 1“ in 53113 Bonn ist mit ehemaligen, wieder verfüllten Grabenanlagen zu rechnen. Die Mächtigkeit der ehemaligen Gräben an diesem Standort kann nicht sicher abgeschätzt werden. An anderen Stellen wurden Mächtigkeiten von bis zu elf Metern nachgewiesen. Zumeist liegen aber lediglich einige Meter mächtige Ablagerungen vor. Die Zusammensetzung der für die Verfüllung der Gräben verwendeten Materialien ist nicht bekannt. Ob bei der Errichtung von Gebäuden möglicherweise die Auffüllungen entfernt wurden, ist ebenfalls nicht bekannt. Ein Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Ein von der anthropogenen Geländeänderung für das Grundstück „An der Evangelischen Kirche 1“ in 53113 Bonn ausgehendes Gefährdungspotenzial ist nicht erkennbar.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die voranstehenden Gegebenheiten nicht in den Kaufpreisüberlegungen des nachfragenden Immobilienmarktes widerspiegeln. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Eine weitergehende Untersuchung ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens zudem nicht möglich. Zu einzelnen Fragestellungen wäre die Expertise eines Fachgutachters zu empfehlen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben. Die Freiflächen (Garten) sind im Wesentlichen nach Süd-Westen 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 gemischt genutzten Gebäuden handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragszielung 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 nach § 28 ImmoWertV wie folgt dar:

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

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

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 und veröffentlichte Rohertragsfaktoren.

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 im Rahmen des Ortstermins kommunizierte Vermietungssituation ist auf S. 7 des Gutachtens aufgeführt. Die entsprechenden Mietverträge lagen mir nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird dabei unter Berücksichtigung des § 31 Abs. 2 ImmoWertV von marktüblich erzielbaren Mieten ausgegangen. Eine gegebenenfalls für die Einheiten im EG und DG vorliegende Underrents-situation bleibt aufgrund des Vorgenannten ausdrücklich ohne Berücksichtigung. Im Hinblick auf die gewerblich genutzte Einheit sei zudem auf das Sonderkündigungsrecht nach ZVG hingewiesen.

Gewerbemieten

Nach Auswertung der einschlägigen Quellen konnten für Büro- und Praxisflächen folgende Mieten festgestellt werden:

Quelle	Netto-Kaltmiete EUR/m ²
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023 Einfacher Nutzungswert	8,00
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023 Mittlerer Nutzungswert	13,50
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023 Guter Nutzungswert	17,00
Grundstücksmarktbericht Bonn 2022 b) Gute und bevorzugte Bürolagen im Zentrum von Bonn	9,50 – 14,00
Abfrage on-geo GmbH Büro/Praxis in Umgebung des Bewertungsobjektes	6,50 – 20,00

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt für die Gewerbeeinheit ein marktüblicher Mietansatz im gehobenen Bereich der Bandbreite von 12,50 EUR/m²/Monat, der die zentrale Lage, den Zustand, die Ausstattung und die Größe entsprechend berücksichtigt.

Wohnungsmieten

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Bundestadt Bonn konnten für Bestandswohnungen marktübliche Mieten zwischen rd. 7,95 und 12,30 EUR/m²/Monat recherchiert werden; für Neubauten bis zu rd. 16,80 EUR/m², wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 10,53 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 12,30 EUR/m² (Neubau bis 16,80 EUR/m²)
- Kampmeyer: rd. 12,20 EUR/m² (Neubau bis 15,20 EUR/m²)
- Immobilienscout24: rd. 11,79 EUR/m²

Für die Wohnungen im 1. OG und 2. OG wird ein Ansatz von 12,50 EUR/m²/Monat für angemessen erachtet, für die Wohnung im DG etwas vermindert von 12,00 EUR/m². Hierbei wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Es handelt sich um ein relativ altes Gebäude, welches in der jüngeren Vergangenheit umfassende Modernisierungen erfahren hat. Die Ausstattung der Einheiten ist als zeitgemäß und gehoben zu beurteilen.
- Es handelt sich um eine sehr gute Wohnlage in der Bonner Südstadt in unmittelbarer Bonner Zentrumsnähe.
- Es ist eine sehr gute ÖPNV-Verbindung und Infrastruktur vorhanden.
- Die Einheiten verfügen über Freisitze (Terrasse und Balkone).

Rohrertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohrertrag:

Einheit	Mietfläche [m ²]	Rohrertrag [EUR/m ² /Monat]	Rohrertrag [EUR/Monat]
Gewerbeeinheit, EG	88	12,50	1.100,00
Wohnung Nr.1, 1. OG	90	12,50	1.125,00
Wohnung Nr. 2, 2. OG	90	12,50	1.125,00
Wohnung Nr. 3, DG	86	12,00	1.032,00
Summe	354		4.382,00

Die Mietansätze berücksichtigen auch die im Kellergeschoss vorhandenen Lager- und Nebenflächen. Der Rohrertrag von insgesamt rd. 52.584 EUR/Jahr (= 4.382 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 in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 4.319 EUR/Jahr für die Einheiten mit insgesamt rd. 354 m² Nutzfläche ermittelt.

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. 1.332 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. 1.052 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Instandhaltungskosten	4.319 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	1.332 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	1.052 EUR/Jahr
insgesamt	6.703 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 Wohnhäusern mit Mischnutzung 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 ursprünglich ca. 1937 errichtetes Gebäude, welches in der jüngeren Vergangenheit umfassende Modernisierungen (vgl. Bemerkungen zum Zustand auf S. 12 des Gutachtens) erfahren hat. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Gemäß der Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von 106 Prozent (= 85/80 Jahre). Bei angehaltenen 12 Modernisierungspunkten (mittlerer Modernisierungsgrad bis überwiegend modernisiert) ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 16 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:

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

$$\text{mit } a = 0,3640 / b = 0,8080 / c = 0,9622$$

$$\text{RND} = \text{rd. } 41 \text{ Jahre}$$

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 %

3.5 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 gemischt genutzte Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil einen Liegenschaftszinssatz von 2,9 Prozent ermittelt, für Mietwohnhäuser 2,7 Prozent und Dreifamilienhäuser 2,3 Prozent. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich jedoch auf einen Mittelwert, welcher diverse Lagen und Qualitäten beinhaltet. In Anlehnung an § 33 ImmoWertV kann dieser somit nicht unmittelbar übernommen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich schließlich um ein Objekt mit etwas überdurchschnittlicher Marktposition (vgl. Immobilienmarkt und SWOT-Analyse). Es kann somit von einem verminderten Investitionsrisiko ausgegangen werden. Auf der Basis der wertrelevanten Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes wird somit ein korrespondierender Liegenschaftszinssatz von 2,0 Prozent für angemessen erachtet (objektspezifisch angepasst).

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 ange-setzte 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 2,0 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 27,799.

3.6 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der ein Kerngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 7 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 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 Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2022 wie folgt ermittelt:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Gemeinde / Nummer | Bonn, 13900 |
| • Bodenrichtwert | 1.280 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei nach BauGB und KAG |
| • Nutzungsart | Mischgebiet |
| • Geschosszahl | IV |
| • Geschosszahl | 1,5 |
| • Bemerkung | MI, Mischgebiet im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken mit Wohnungs- u. Teileigentum von 25 % |

Korrektur wegen der Geschossflächenzahl Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Geschossflächenzahl von 1,5; gemäß örtlichem Planungsrecht beträgt diese für das zu bewertende Grundstück jedoch 2,2. 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. 1,38 (= 1,90/1,38,) sowie ein angepasster Bodenrichtwert von 1.766 EUR/m² (= 1.280 EUR/m² × 1,38). Für die abweichende Geschosszahl sowie die Nutzungsart wurden seitens des Gutachterausschusses keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.766 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Bodenwert (relativ)	1.766 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	225 m ²
= Bodenwert (absolut)	397.350 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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	52.584 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	6.703 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	45.881 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	7.947 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	37.934 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,799
= Gebäudeertragswert	1.054.527 EUR
+ Bodenwert	397.350 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	1.451.877 EUR
± Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Ertragswert	1.451.877 EUR

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertänderungen reagiert. Dabei geht man von dem eingangs ermittelten Bodenwert von 1.766 EUR/m² aus und variiert diesen um 100 EUR/m² in beiden Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert
1.666 EUR/m ²	1.441.887 EUR
1.766 EUR/m ²	1.451.877 EUR
1.866 EUR/m ²	1.461.868 EUR

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

3.8 Plausibilitätskontrollen

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 20. Dezember 2022 lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Drei- und Mehrfamilienhäuser) in den letzten vier Jahren (nach konjunktureller Anpassung) zwischen rd. 1.674 EUR/m² und 7.425 EUR/m². Der Median liegt bei rd. 3.923 EUR/m². Die Daten aus den vergleichbar sehr guten Lagen liegen dabei bei rd. 3.500 bis 4.500 EUR/m².

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem Ertragswert ein Faktor von rd. 4.101 EUR/m² (= 1.451.877 EUR ÷ 364 m²). Der Ertragswert wird somit in seiner Größenordnung bestätigt.

Rohertragsfaktor

Eine weitere 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 gemischt genutzte Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil Rohertragsfaktoren in einer Spanne von 19,2 bis 29,0 (Mittel rd. 24,1) und für Dreifamilienhäuser in einer Spanne von rd. 24,2 und 32,8 (Mittel rd. 28,5) an. Für Mietwohnhäuser wurden rd. 21,3 bis 29,1 (Mittel rd. 25,2) veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Rohertragsfaktor von rd. 27,6 (Ertragswert ÷ Rohertrag). Das Ergebnis wird hierdurch erneut in seiner Größenordnung bestätigt.

4 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks An der Evangelischen Kirche 1 in 53113 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 09. November 2022 geschätzt auf

1.450.000 EUR

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

Rheinbach, 24. Januar 2023

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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