



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

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

Bewertungsobjekt 1: Grundstück mit Wohnhaus und Garage

Bewertungsobjekt 2: Grundstück mit Wohnhaus

Bewertungsobjekt 3: Grundstück mit Wohnhaus

**Adresse: Plittersdorfer Straße 52-56
53173 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 009/23

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



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 40 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	9
2.3 Bauliche Anlagen	15
2.4 Sonstiges	22
3 Verfahrenswahl.....	24
4 Wertermittlung Plittersdorfer Straße 52	25
4.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	25
4.2 Alterswertminderung	27
4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	28
4.4 Bodenwert	29
4.5 Marktanpassung und Sachwert.....	30
5 Wertermittlung Plittersdorfer Straße 54	32
5.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	32
5.2 Alterswertminderung	33
5.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	33
5.4 Bodenwert	33
5.5 Marktanpassung und Sachwert.....	34
6 Wertermittlung Plittersdorfer Straße 56	35
6.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	35
6.2 Alterswertminderung	36
6.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	36
6.4 Bodenwert	36
6.5 Marktanpassung und Sachwert.....	37
7 Plausibilitätskontrollen	38
8 Ergebnisse	39

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 009/23
	Adresse	Plittersdorfer Straße 52-56, 53173 Bonn
	Bewertungsobjekt 1	Grundstück mit Wohnhaus und Garage (Hs.-Nr. 52)
	Bewertungsobjekt 2	Grundstück mit Wohnhaus (Hs.-Nr. 54)
	Bewertungsobjekt 3	Grundstück mit Wohnhaus (Hs.-Nr. 56)
	Zubehör	nicht vorhanden
	Besonderheit	bauliche Verbindung der Hs.-Nr. 54 und 56
Auftrag	Datum des Auftrags	13. März 2023
	Ortstermine	18. April und 15. August 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	15. August 2023
	Abschluss der Recherchen	29. September 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	laut Angabe nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baurecht	§ 30 BauGB (Reines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	Annahme: nicht wertrelevant
Wertermittlung	Bewertungsobjekt 1	
	Sachwertfaktor	1,42
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 524.000 EUR
	Sachwert	1.091.973 EUR
	Verkehrswert, rd.	1.090.000 EUR
	Bewertungsobjekt 2	
	Sachwertfaktor	1,71
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 448.000 EUR
	Sachwert	852.281 EUR
	Verkehrswert, rd.	850.000 EUR
	Bewertungsobjekt 3	
	Sachwertfaktor	1,51
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 490.000 EUR
	Sachwert	1.036.408 EUR
	Verkehrswert, rd.	1.040.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Bewertungsobjekt 1 Es handelt sich um ein Grundstück im Godesberger Villenviertel, welches mit einem einseitig angebauten, denkmalgeschützten Wohnhaus sowie einer Garage bebaut ist. Das voll unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 262 m².

Bewertungsobjekt 2 Es handelt sich um ein Grundstück im Godesberger Villenviertel, welches mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus in einer geschlossenen Häuserzeile bebaut ist. Das voll unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 224 m².

Bewertungsobjekt 3 Es handelt sich um ein Grundstück im Godesberger Villenviertel, welches mit einem einseitig angebauten, denkmalgeschützten Wohnhaus bebaut ist. Das voll unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 245 m².

Besonderheit Die Bewertungsobjekte 2 und 3 wurden zuletzt gemeinschaftlich als Hotelimmobilie genutzt. Sie sind durch einen Durchbruch im EG verbunden (siehe Fotos auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens sowie Anmerkungen zu Baulasten auf S. 9). Im Rahmen dieses Gutachtens wird jedoch davon ausgegangen, dass die Öffnung – im Rahmen von durchgreifenden Modernisierungen – geschlossen wird und die beiden Gebäude daraufhin als getrennte Einfamilienwohnhäuser genutzt werden.

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 1 Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Godesberg
Blatt.....5343
Lfd. Nr.1
GemarkungGodesberg
Flur2
Flurstücks-Nr.2443/9
Größe583 m²

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 2 Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Godesberg
Blatt.....1721
Lfd. Nr.1
GemarkungGodesberg
Flur2
Flurstücks-Nr.2069/9
Größe320 m²

**Grundbuchrechtliche
Angaben zum Bewertungsobjekt 3**

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Godesberg
Blatt.....5292
Lfd. Nr.1
GemarkungGodesberg
Flur2
Flurstücks-Nr.2070/9
Größe504 m²

Ortsbesichtigung

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden zwei Ortstermine durchgeführt. Die erste Ortsbesichtigung fand am 18. April 2023 statt. Dabei konnten die Grundstücke sowie die baulichen Anlagen nur von außen besichtigt werden.

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

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

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

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 29. September 2023 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 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 18. April 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17. April 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 17. April 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 09. Juni 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 19. April 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 18. April 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Bonn vom 20. April 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 20. April 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 11. Mai 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 30. August 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2023
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Bad Neuenahr: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn, Stadtbezirk Bad Godesberg
- Stadtteil Godesberg-Villenviertel
- Entfernung zum Zentrum von Bad Godesberg ca. 1 km
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 7 km

Entfernungen

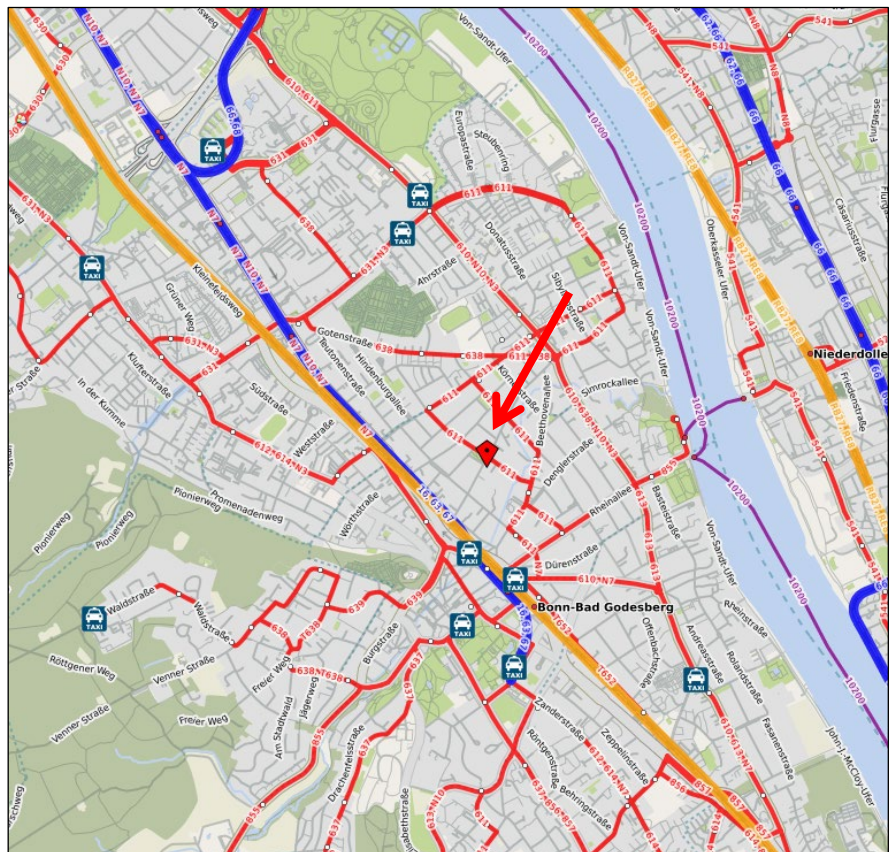
- Köln ca. 38 km
- Düsseldorf ca. 78 km
- Koblenz ca. 55 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhausensembles in offener Bauweise vorhanden. Dabei überwiegen denkmalgeschützte Objekte aus der Gründerzeit. Grün- und Erholungsflächen, z.B. das Rheinufer, sind fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Hohenzollernplatz) ca. 100 m entfernt
- DB-Bahnhof Bad Godesberg ca. 900 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 7 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 17 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Bad Godesberg (A 562) ca. 3 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 28 km entfernt



Verkehrsimmissionen

Bei der Plittersdorfer Straße handelt es sich um eine Wohnstraße mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen, diesbezüglichen Beeinträchtigungen wahrgenommen werden. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 26. September 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bis zu rd. 65 dB(A) liegen. Für Straßen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für Wohngebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A). Für das zu bewertende Grundstück ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte leicht überschreitet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Auszug aus der Lärmkarte (www.uvo.nrw.de)



Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Infrastruktur

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

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner jedoch stark frequentiert sind. Auf dem Grundstück Plittersdorfer Straße 52 befindet sich eine Garage mit befestigter Zufahrt, auf dem Grundstück Plittersdorfer Straße 56 ist ein Stellplatz vorhanden. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze aufgrund der bestehenden Bebauung nicht herstellbar.

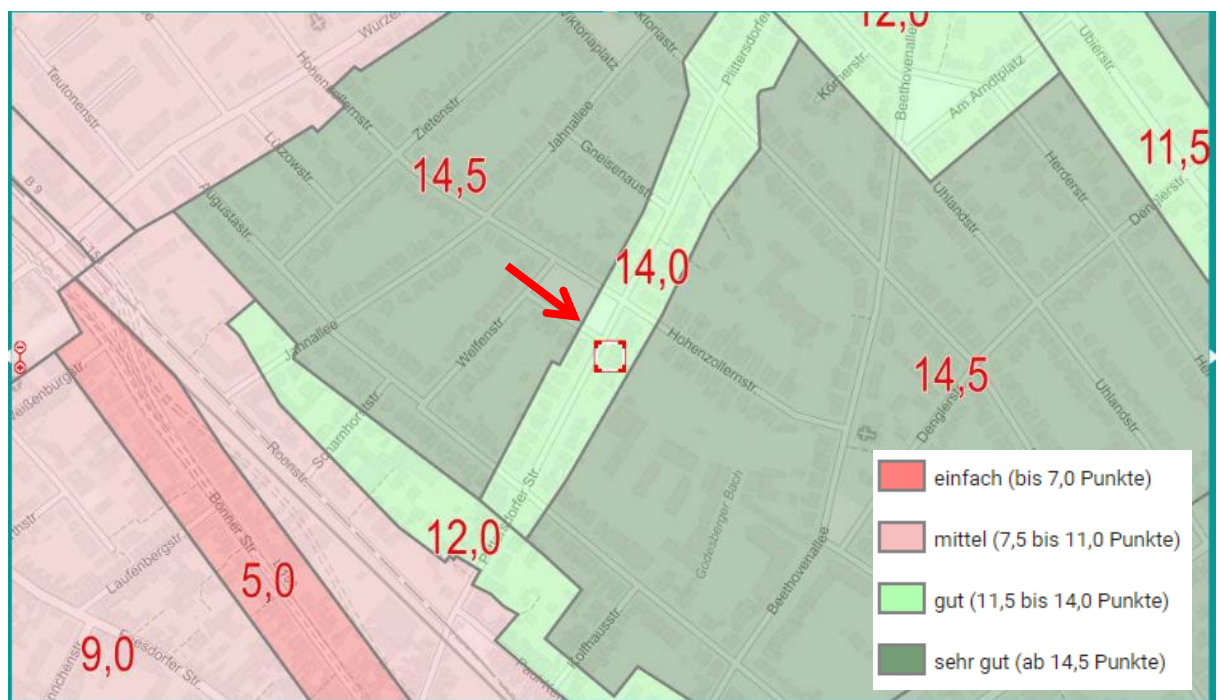
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 97 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Plittersdorfer Straße 52-56“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut, 14,0 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten). Unmittelbar benachbart sind auch sehr gute Wohnlagen (14,5 Punkte) vorzufinden.

Auszug aus der Wohnlagenkarte (www.bonn.de)



Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Bewertungsobjekte unbe-
wohnt und zum Großteil im Rohbauzustand. Für die Wertermittlung wird
auf Basis der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen
Mietverträge vorhanden sind und die Bewertungsobjekte nach einem Zu-
schlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar sind. Hierbei
handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Werter-
mittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.

Eintragungen in den Laut vorliegender Grundbuchauszüge vom 18. April 2023 sind in den Abt.
Abt. II der Grundbücher II neben den Zwangsversteigerungsvermerken vom 13. Februar 2023 keine
Eintragung vorhanden.

Baulasten Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 09. Juni 2023 sind für die
Grundstücke Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstücke 2069/9 und
2070/9 Baulasten eingetragen. Die vorhandenen Eintragungen werden
nachfolgend dokumentiert und im Hinblick auf Wertrelevanz beurteilt.

Baulastenblatt Nr. 1581, Seite 1 (Grundstück Plittersdorfer Straße 54, Ge-
markung Godesberg, Flur 2, Flurstück 2069/9, AZ 420132)

*lfd. Nr. 1: [...] Es ist beabsichtigt, das Mehrfamilienhaus auf dem Baulast-
engrundstück in Zusammenhang mit dem Nachbargebäude Plittersdorfer
Straße 56, Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstück 2070/9 als Gästehaus
(Hotel Garni) zu nutzen. Auf den unter dem Az. 420132 gestellten Antrag
wird hierbei Bezug genommen. Ausweislich dieser Unterlagen befindet sich
im Erdgeschoss zwischen den beiden Gebäuden eine Verbindungstür in der
Gebäudeabschlusswand.*

*Der Eigentümer bzw. zeichnungsberechtigte Vertreter bewilligt die Eintra-
gung der folgenden Baulast in das Baulastenbuch beim Bauordnungsamt
der Stadt Bonn, die auch für den Rechtsnachfolger gilt.*

*Für den Fall, dass das Gebäude Plittersdorfer Straße 54 u. 56 nicht mehr
als wirtschaftliche Einheit genutzt werden, verpflichte ich mich, die Ver-
bindungstür im Erdgeschoss zu entfernen sowie die Öffnung in der Gebäu-
deabschlusswand entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften zu
schließen. [...]*

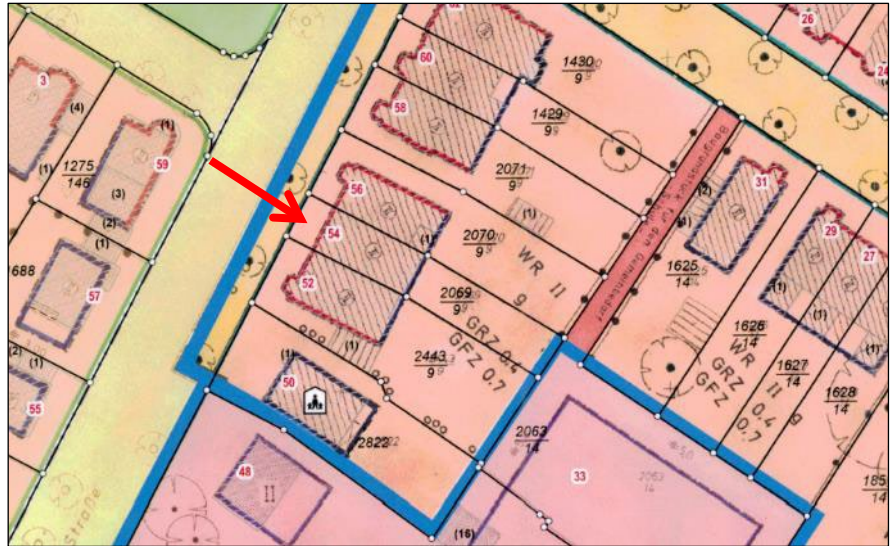
Für das Grundstück Plittersdorfer Straße 56 besteht eine äquivalente Ein-
tragung. Im Rahmen des Gutachtens wird unterstellt, dass die Objekte
durch die Schließung der Wand getrennt und daraufhin einzeln genutzt
werden (siehe auch Anmerkungen zur Besonderheit auf S. 3 des Gutach-
tens). Es wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen daraufhin ge-
löscht werden können und somit keine weitere Wertrelevanz besteht.

Auf dem weiteren Grundstück Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstück
2443/9 sind keine Baulasten eingetragen.

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der
Stadt Bonn vom 17. April 2023 liegen die zu bewertende Grundstücke Ge-
markung Godesberg, Flur 2, Flurstücke Nrn. 2069/9, 2070/9, 2443/9 im
Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 8117-22 vom 24.
September 1976, zuletzt geändert am 20. April 1990. Dieser trifft folgende
wesentliche Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen, z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu Stellplätzen und Garagen oder Festlegungen zum Schutz erhaltenswerter Gebäude.

Das Grundstück liegt laut Auskunft der Stadt Bonn im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Es handelt sich um die „Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen – Bad Godesberg, Villenviertel (Nr. 61.10)“ vom 02. September 1977. Im Geltungsbereich dieser Satzung steht eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Eigenart des gesamten historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes des Villenviertels von Bad Godesberg maßgeblich prägen.

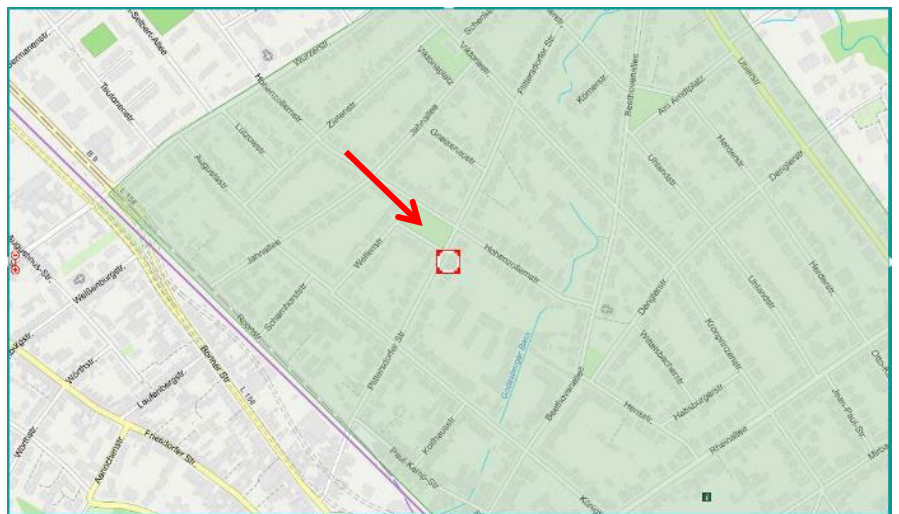
Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Villenviertels. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden; das gilt nicht für innere Umbauten von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht berühren.

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

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



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



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

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

Baugenehmigungen

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

Plittersdorfer Straße 52

- Nachtrags Bau-Erlaubnis vom 01. Februar 1916
- Gebrauchs-Abnahmeschein vom 31. Januar 1916
- Bauschein Nr. 792/1960 (Einbau einer Ölfeuerungsanlage) vom 18. Oktober 1960
- Bauschein Nr. 56/1961 (Neubau einer Garage) vom 01. Februar 1961
- Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 792/60 (Ölheizungsanlage) vom 25. November 1964

Plittersdorfer Straße 54

- Baugenehmigung AZ 400334 (Einbau von Bad und Toilette; Ausbau einer Küche) vom 10. Juni 1976
- Gebrauchsabnahmeschein AZ 400334 (Einbau von Bad und Toilette, Ausbau einer Küche) vom 19. Dezember 1978

Plittersdorfer Straße 56

- Bauschein Nr. 1074/64 (Bau einer Garage und Umbau des Hauses) vom 20. Oktober 1964
- Baugenehmigung AZ 414224 (Umbau des Wohnhauses) vom 27. April 1984
- Nachtrag zur Baugenehmigung AZ 414224/1 (Umbau des Wohnhauses) vom 19. März 1985

Die ursprünglichen Baugenehmigungen sowie einige Abnahmescheine lagen in den Bauakten nicht vor. Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen jedoch angenommen, dass die baulichen Anlagen weitestgehend den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Diese Annahme gilt jedoch ausdrücklich nicht für den wohnlichen Teilausbau der Spitzböden (siehe Fotos). Nutzung und gegebenenfalls Vermietung sind 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 (per E-Mail) der Stadt Bonn vom 18. April 2023 gilt das Objekt Plittersdorfer Str. 52-56 in 53173 Bonn nicht als öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff am 26. September 2023) sind die Gebäude „Plittersdorfer Straße 52“, „Plittersdorfer Straße 54“ und „Plittersdorfer Straße 56“ in 53173 Bonn als Baudenkmal vermerkt (Denkmal-Nummern: A 3016, A 3012 und A 1024). Die wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals werden laut Auskunft der Stadt Bonn vom 20. April 2023 wie folgt beschrieben:

Plittersdorfer Straße 52 (Eintragung lfd. Nr. A 3016)

Erbaut 1899 für Franz Hubert Brenig von dem Architekten Wilhelm Weinreis zusammen mit den Gebäuden 54 und 56.

1961 seitlicher Garagenanbau.

2-geschossiger traufständiger Putzbau in 4 nicht durchgezogenen Achsen, 2 Achsen als Risalit vorgezogen mit Standerker, Balkon und Zwerchhausgiebel, seitlicher Gebäudeeingang, Mansarddach.

Gliederung durch aufgeputzte Bandquaderung im Erdgeschoß und Stockgesims.

Die Tür- und Fensteröffnungen sind im Erdgeschoß segmentbogig, im Obergeschoß hochrechteckig und mit aufgeputzten geohrten Rahmungen versehen. Vor den beiden rechten Achsen befindet sich ein polygonaler Standerker, der von 3 Fensteröffnungen belichtet wird. Auf ihm sitzt im Obergeschoß ein Balkon mit geschlossener Brüstung auf. Während die beiden linken Achsen mit einem vorkragenden Kranzgesims abschließen, sind die beiden rechten zu einem geschweiften Zwerchhausgiebel hochgeführt, der von einer segmentbogigen Fensteröffnung belichtet wird.

Die, veränderte Eingangstür befindet sich an der rechten Gebäudeseite in einem leicht vorgezogenen Treppenhausrisalit, der im Obergeschoß eine große, segmentbogige Fensteröffnung aufweist. Sowohl über diesem Risalit als auch über den beiden linken Achsen der Häuserfront sitzen rechteckige Gauben, die das Mansardgeschoß belichten.

Der ursprüngliche Grundriß ist in allen Geschossen im wesentlichen erhalten, ebenso die originalen 2-flügeligen Fenster mit Oberlicht.

Vorgartenzone mit moderner Gittereinfriedung versehen.

Plittersdorfer Straße 54 (Eintragung lfd. Nr. A 3012)

Erbaut 1899 für Franz Hubert Brenig von dem Architekten Wilhelm Weinreis zusammen mit den Gebäuden 52 und 56.

2-geschossiger traufständiger Klinker-/Putzbau in 3 Achsen, 2 Achsen vorgezogen mit Balkon und Zwerchhausgiebel, Mansarddach.

Gliederung durch Stock- und Brüstungsgesimse.

Die Tür und Fensteröffnungen sind im Erdgeschoß segmentbogig und mit auf-geputzten profilierten Rahmungen mit Schlußsteinen versehen. Die Fenster zeigen außerdem Sohlbänke auf Konsolen und segmentbogige Verdachungen.

Die originale Eingangstür mit Oberlicht sitzt zurückversetzt in der rechten Achse. Darüber befindet sich ein rechteckiger Balkon auf Konsolen, der über 2 Achsen geht und eine ausgebauchte Gitterbrüstung aufweist. Die Tür- und Fensteröffnungen sind im Obergeschoß hochrechteckig mit Putzrahmungen und horizontalen Verdachungen auf Konsolen. Über den beiden Wandöffnungen in den Risalitachsen sitzen Stuckzier und Konsolen, die das vorkragende Kranzgesims tragen. Darüber befindet sich ein geschweiften Zwerchhausgiebel mit rechteckiger Fensteröffnung. In der verschieften Fläche des Mansarddaches sitzt über der linken Achse eine rechteckige Gaube.

Der ursprüngliche Grundriß ist in allen Geschossen im wesentlichen erhalten, ebenso die originale Tür und 2-flügeligen Fenster mit Oberlicht im Erdgeschoß.

Vorgartenzone mit ursprünglicher Gittereinfriedung vorhanden.

Plittersdorfer Straße 56 (Eintragung lfd. Nr. A 1024)

Es handelt sich um den linken Teil eines 2-geschossigen Dreierhauses mit Mansarddach. Die Dreiergruppe wurde im Jahre 1899 beantragt und erst 1904 fertiggestellt.

Die beiden äußeren Häuser sind in je 4 Achsen errichtet, besitzen je einen Erker in den äußeren Achsen und darüber in der Mansarddachfläche ein Giebelhaus. Die Fassade ist als Backstein-Putzfassade mit Neurenaissance-Schmuckformen ausgebildet.

Das Innere des Gebäudes ist durch die Nutzung als Hotel in der Weise verändert, daß in den einzelnen Zimmern in wenig störender Weise Naßzellen eingerichtet sowie Türen erneuert und Teppichböden verlegt wurden. Außen wurden die Fenster sowie der Hauseingang verändert.

Das Gebäude ist bedeutend für die Stadt Bonn, insbesondere für den Stadtteil Bad Godesberg und für seine Erhaltung und Nutzung sprechen städtebauliche Gründe.

Das Gebäude ist wesentlicher Bestandteil einer Hausgruppe, einer Straßenseite und eines Viertels, welches ein wichtiges und in seinem Erhaltungszustand und seiner Vollständigkeit seltenes Beispiel der Erweiterung eines Kurortes im 19./20. Jahrhundert darstellt.

Neben dem kalkulierten, reinen Wertermittlungsergebnis können sich durch den Denkmalschutz einige Vorteile ergeben, z.B.

- Steuerermäßigungen oder -befreiungen
- Öffentliche Fördermittel

Es können sich jedoch auch Nachteile resultieren, z.B.:

- Auflagen durch die Denkmalbehörde, z.B. bei Modernisierungen
- Nutzungs- und Veränderungseinschränkungen

Die beschriebenen Vor- und Nachteile sind von vielen individuellen Aspekten (z.B. Höhe des Steuersatzes oder Art der Modernisierungsmaßnahmen) abhängig. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die mit dem Denkmalschutz verbundenen Vor- und Nachteile in etwa ausgleichen und im Rahmen der Wertermittlung keine weitere Berücksichtigung erforderlich ist. Zudem handelt es sich teilweise um persönliche Verhältnisse, die im Rahmen einer Wertermittlung nicht zu berücksichtigen sind. Insbesondere eine Wertminderung aufgrund des Denkmalschutzes wird als nicht gegeben gesehen, da es sich um Objekte in einem besonderen Ensemble im Godesberger Villenviertel handelt.

- Erschließung** Die Grundstücke werden von der Plittersdorfer Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über dies Straße verläuft.
- Abgabenrechtliche Situation** Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 20. April 2023 liegen die Bewertungsobjekte 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
 - Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
 - Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.3 Bauliche Anlagen

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** laut vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich jeweils ca. 1899-1904 (siehe Anmerkungen zum Denkmalschutz auf S. 12)
- 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** Plittersdorfer Straße 52
- Massivbauweise
 - einseitig angebaut (geschlossene Häuserzeile)
 - voll unterkellert
 - zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG
 - Decken: vermutlich Stahlbeton und Holzbalken sowie Kappendecken
 - Treppen: Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer
 - Fassade: Außenputz mit Ornamenten (vgl. Bemerkungen zum Denkmalschutz)

- Dach: Mansarddach in Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung und Dachgauben
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: Garage, EG und OG mit besonderen Raumhöhen (vgl. Fotos), Eingangstreppe mit Überdachung, straßenseitiger Balkon im OG, rückwärtiger Balkon im OG

Plittersdorfer Straße 54

- Massivbauweise
- beidseitig angebaut (geschlossene Häuserzeile)
- voll unterkellert
- zweigeschossig (EG, OG) ausgebautem DG und teilweise ausgebautem Spitzboden (siehe auch Anmerkungen zur Baugenehmigung auf S. 12)
- Decken: vermutlich Stahlbeton und Holzbalken sowie Kappendecken
- Treppen: Massivholztreppe mit Holzgeländer und Teppichbelag, Wendeltreppe zum Spitzboden
- Fassade: straßenseitig Klinker mit Säulen und Ornamenten (vgl. Bemerkungen zum Denkmalschutz), rückwärtig Außenputz
- Dach: Sattel-, Mansard- sowie Flachdach in Holzkonstruktion mit Schiefer-, Ziegel- sowie Welleterniteindeckung und Dachgauben, teilweise bituminöse Abdichtung
- Heizung: Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Stahl-tank ca. 4.800 Liter
- Sonstiges: EG und OG mit besonderen Raumhöhen (vgl. Fotos), Eingangstreppe, Balkon im OG, Kelleraußentreppe

Plittersdorfer Straße 56

- Massivbauweise
- einseitig angebaut (geschlossene Häuserzeile)
- voll unterkellert
- zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG
- Decken: vermutlich Stahlbeton und Holzbalken
- Treppen: Holztreppe mit Teppichbelag und Holzgeländer
- Fassade: Außenputz mit Ornamenten (vgl. Bemerkungen zum Denkmalschutz)
- Dach: Mansarddach in Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung und Dachgauben
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: EG und OG mit besonderen Raumhöhen (vgl. Fotos), Eingangstreppe, straßenseitiger Balkon im OG, rückwärtiger Balkon im OG (Brüstungshöhe < 90 cm), Kelleraußentreppe

Bauliche Außenanlagen

Plittersdorfer Straße 52

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Einfahrt zur Garage, rückwärtige Terrasse mit Außentreppe)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (Metallzaun im Vorgarten, Mauerwerk im Garten)

Plittersdorfer Straße 54

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (Metallzaun im Vorgarten, gemeinsames Mauerwerk im Garten mit Grundstück Plittersdorfer Straße 56)

Plittersdorfer Straße 56

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, rückwärtige Terrasse mit Außentreppe)

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (gemeinsames Mauerwerk im Garten mit Grundstück Plittersdorfer Straße 54)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

Plittersdorfer Straße 52

- Fußböden: teilweise Fliesen, Teppich oder Holzdielen, große Bereiche ohne Bodenbelag
- Wände: vereinzelte Verfliesungen sowie gestrichener Innenglattputz, ansonsten ohne Wandbelag
- Decken: teilweise Glattputz gestrichen, mit Stuckverzierungen, oftmals ohne Belag bzw. bereichsweise Öffnungen in der Decke
- Fenster: teilweise aus Holz (Einfachverglasung) mit Sprossen sowie Kunststoff mit Doppelverglasung, Dachflächenfenster aus Metall oder Holz, bereichsweise Rollläden aus Kunststoff
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Sanitäranlagen: zum Großteil zurückgebaut
- Sonstiges: Keller mit Sanitärbereich, ansonsten keine wesentlichen wohnlichen Ausbauten (Lager- und Technikflächen)

Plittersdorfer Straße 54

- Fußböden: teilweise Fliesen, Teppich oder Holzdielen, große Bereiche ohne Bodenbelag
- Wände: vereinzelte Verfliesungen oder tapeziert sowie gestrichener Innenglattputz, ansonsten ohne Wandbelag
- Decken: teilweise Glattputz gestrichen, mit Stuckverzierungen, oftmals ohne Belag, bzw. bereichsweise Öffnungen in der Decke
- Fenster: teilweise aus Holz (Einfachverglasung) mit Sprossen sowie Kunststoff mit Doppelverglasung, Dachflächenfenster aus Holz oder Kunststoff, bereichsweise Rollläden aus Kunststoff
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Sanitäranlagen: zum Großteil zurückgebaut, vereinzelt ausgebaut (s. Fotos)
- Sonstiges: Keller mit Sanitärbereich, ansonsten keine wesentlichen wohnlichen Ausbauten (Lager- und Technikflächen)

Plittersdorfer Straße 56

- Fußböden: teilweise Fliesen, Teppich oder Holzdielen, große Bereiche ohne Bodenbelag
- Wände: vereinzelte Verfliesungen sowie gestrichener Innenglattputz, ansonsten ohne Wandbelag
- Decken: teilweise Glattputz gestrichen, mit Stuckverzierungen, oftmals ohne Belag, bzw. bereichsweise Öffnungen in der Decke
- Fenster: teilweise aus Holz (Einfachverglasung) mit Sprossen sowie Kunststoff mit Doppelverglasung, Dachflächenfenster aus Metall oder Holz, bereichsweise Rollläden aus Kunststoff
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsätzen
- Sanitäranlagen: zum Großteil zurückgebaut, vereinzelt ausgebaut (s. Fotos)
- Sonstiges: Keller mit Saunabereich (keine Informationen zur Betriebsfähigkeit) und Sanitäranlagen, ansonsten keine wesentlichen wohnlichen Ausbauten (Lager- und Technikflächen)

Zustand der baulichen Anlagen

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

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

Diesbezüglich wird eine marktübliche Wertminderung in Höhe von 2.000 EUR/m² Wohnfläche für erforderlich erachtet und als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Es ergeben sich demnach folgende Ansätze:

Gebäude	Wohnfläche	Betrag
Plittersdorfer Straße 52	262 m ²	524.000 EUR
Plittersdorfer Straße 54	224 m ²	448.000 EUR
Plittersdorfer Straße 56	245 m ²	490.000 EUR

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

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Energetische Qualität

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

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Pflicht besteht nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden. Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt. Da es sich um Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

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

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

Brutto-Grundfläche des Gebäudes

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der Immo-WertV) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundflächen der Wohngebäude wurden anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundflächen ergibt sich zu:

Plittersdorfer Straße 52		
Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	137 m ²
EG	rd.	137 m ²
OG	rd.	123 m ²
DG	rd.	117 m ²
Summe	rd.	514 m²

Plittersdorfer Straße 54		
Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	110 m ²
EG	rd.	110 m ²
OG	rd.	110 m ²
DG	rd.	98 m ²
Summe	rd.	428 m²

Plittersdorfer Straße 56		
Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	125 m ²
EG	rd.	125 m ²
OG	rd.	116 m ²
DG	rd.	106 m ²
Summe	rd.	472 m²

Die Brutto-Grundfläche der Garage auf dem Grundstück Plittersdorfer Straße 52 wurde zu rd. 30 m² ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse, der vorhandenen Katasterkarten sowie über übliche Nutzungskennziffern in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergeben sich die Wohnflächen wie folgt:

Plittersdorfer Straße 52		
Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	98 m ²
OG	rd.	87 m ²
DG	rd.	77 m ²
Summe	rd.	262 m²

Plittersdorfer Straße 54		
Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	77 m ²
OG	rd.	78 m ²
DG	rd.	69 m ²
Summe	rd.	224 m²

Plittersdorfer Straße 56		
Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	88 m ²
OG	rd.	83 m ²
DG	rd.	74 m ²
Summe	rd.	245 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Flächen der Balkone wurden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen in den Kellern und Spitzböden erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz (vgl. auch Bemerkungen zu den Baugenehmigungen).
- Im Zweifel über die Flächenangaben wäre ein vollständiges Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln. In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

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: In der Bauakte der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht für alle Geschosse Grundrisspläne vorhanden. Zudem entsprechen die Pläne nicht gänzlich dem beim Ortstermin vorgefundenen Zustand.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Auf den Bewertungsobjekten ist augenscheinlich kein Zubehör des Eigentümers vorhanden.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 20. April 2023 liegen die Grundstücke Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstücke 2069/9, 2070/9, 2443/9, 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 19. April 2023 ist das Grundstück „Plittersdorfer Straße 52-56“ in 53173 Bonn von einer Altstandort-Verdachtsfläche betroffen, die im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 8016-352 erfasst ist. Es wird weiterhin mitgeteilt:

Auf dieser Verdachtsfläche wurde von ca. 1880 bis ca. 1900 eine Ziegelei betrieben. Den vorliegenden Unterlagen zufolge befand sich auf dem Grundstück „Plittersdorfer Str. 52 - 56“ lediglich ein Ziegelfeld. Betriebsbedingte Anlagen und/oder Einrichtungen sind für diesen Bereich nicht bekannt. Nähere Erkenntnisse liegen nicht vor.

An dieser Altstandort-Verdachtsfläche wurden bislang keine altstandortspezifischen Untersuchungen durchgeführt und sind aufgrund der von hier vorgenommenen Prioritätenfestlegung auch in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt.

Ein von der ehemaligen gewerblichen Nutzung für das Grundstück „Plittersdorfer Str. 52 - 56“ in 53173 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

Die Grundstücke sind relativ regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben. Die Freiflächen (Gärten) sind im Wesentlichen nach Süd-Osten gerichtet.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

3 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut (vgl. Besonderheiten), deren Marktfähigkeit am wahrscheinlichsten über separate Einfamilienhausnutzungen definiert wird. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert betrachtet. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichsverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichsverfahrens stehen laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses der Bundesstadt Bonn vom 30. August 2023 jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Diese dienen nur der Plausibilisierung der Größenordnung. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert (jeweils) lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert
- × Marktanpassung über Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend werden die Sachwerte nach dem obigen Modell berechnet. Letztlich wird noch eine Plausibilitätskontrolle über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung sowie veröffentlichte Durchschnittspreise durchgeführt.

Anmerkung

In der ImmoWertV sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV sowie den ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses sowie der AGVGA.

Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der ImmoWertV sowie der ergänzenden Vorgaben wiedergegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der an weiteren Details und Hintergründen zum Sachwertverfahren interessierte Leser kann die ImmoWertV im Internet kostenfrei herunterladen.

Reihenendhaus Typ 2.11 – KG, EG, OG, DG voll ausgebaut							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	615	685	785	945	1180		
Außenwände			0,75		0,25	23 %	203
Dach				1		15 %	142
Fenster und Außentüren			1			11 %	86
Innenwände und Innentüren			0,5	0,5		11 %	95
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11 %	95
Fußböden				1		5 %	47
Sanitäreinrichtungen				1		9 %	85
Heizung			1			9 %	71
Sonstige technische Ausstattung			0,75	0,25		6 %	50
							874

Korrekturen

Die ImmoWertV sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

1. Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
2. Zuschlag für einen vorhandenen Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen
4. Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
5. Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen
6. Regionalfaktor (aktuell 1,00)

Im vorliegenden Fall ist keine der vorgesehenen Korrekturen erforderlich. Der Kostenkennwert bleibt daher zunächst ohne weitere Anpassung.

Das Wohngebäude wurde allerdings mit überdurchschnittlichen Raumhöhen und Zwischengeschossen erstellt. Zusätzlich sind verschiedene Bauteile (z.B. Stuckdecken oder Fassaden) besonders aufwendig gestaltet. Hieraus resultieren eine – zumeist auch sehr gefragte – besondere Grundrissgestaltung und Optik, die in der Regel zu erhöhten Baukosten führen. Die Erhöhung ist jedoch stark einzelfallabhängig und liegt daher nicht als tabellierter Erfahrungswert vor. Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit eine freie Schätzung erforderlich. Es wird von mir für angemessen erachtet, den Kostenkennwert wegen der besonderen Bauweise um pauschal 20 Prozent zu erhöhen. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt demnach rd. 1.049 EUR/m² (= 874 EUR/m² × 1,20).

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 77,8 Prozent, was zu einem Faktor von 1,778 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	1.049 EUR/m ²
× Baupreisentwicklung	1,778
= Normalherstellungskosten	1.865 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 514 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Garagen

Die Herstellungskosten der Garagen werden auf der Basis der NHK zu rd. 33.800 EUR ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen nicht die Balkone und die Eingangstreppe mit Überdachung. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit rd. 14.500 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Normalherstellungskosten	1.865 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	514 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	958.610 EUR
+	Herstellungskosten Garagen	33.800 EUR
+	in BGF nicht erfasste Bauteile	14.500 EUR
=	Herstellungskosten bauliche Anlagen	1.006.910 EUR

4.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von vergleichbaren Wohngebäuden bei 80 Jahren. Im vorliegenden Fall wird jedoch zur Wahrung der Modellkonformität mit dem zuständigen Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren (Marktanpassung) von einer der Standardstufe unabhängigen Gesamtnutzungsdauer bei Gründerzeithäusern von 100 Jahren ausgegangen.

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. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten bezieht sich auf einen Zustand nach fiktiver Modernisierung (vgl. Maßnahmen auf S. 18 des Gutachtens). Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren daraus rd. 12 Modernisierungspunkte.

Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 119 Prozent (= 119/100 Jahre). Bei angehaltenen 12 Modernisierungspunkten 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:

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

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

$$\text{RND} = \text{rd. 52 Jahre}$$

Modernisierungs- punkte	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 %

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 48,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 483.317 EUR

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.006.910 EUR
– Alterswertminderung	483.317 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	523.593 EUR

4.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen

Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Einfahrt zur Garage, rückwärtige Terrasse mit Außentreppe)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (Metallzaun im Vorgarten, Mauerwerk im Garten)

Erfahrungssätze	Es wird auch an dieser Stelle von dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ausgegangen. Hiernach erfolgt ein Ansatz zwischen 5 bis 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen. Im vorliegenden Fall wird von einem mittleren Ansatz von 6 Prozent ausgegangen.						
Sachwert der baulichen Außenanlagen	Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt: <table><tr><td>Sachwert der baulichen Anlagen</td><td>523.593 EUR</td></tr><tr><td>x Erfahrungssatz</td><td>0,06</td></tr><tr><td>= Sachwert der baulichen Außenanlagen</td><td>31.416 EUR</td></tr></table>	Sachwert der baulichen Anlagen	523.593 EUR	x Erfahrungssatz	0,06	= Sachwert der baulichen Außenanlagen	31.416 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen	523.593 EUR						
x Erfahrungssatz	0,06						
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	31.416 EUR						
Sachwert der sonstigen Anlagen	Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.						

4.4 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der ein Reines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 9 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 2023 wie folgt ermittelt:

• Gemeinde	Bonn
• Nummer	49093
• Bodenrichtwert	990 EUR/m ²
• Entwicklungszustand	Baureifes Land
• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG
• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Geschosszahl	II
• Fläche	600 m ²
• Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Korrektur wegen der Grundstücksgröße	Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit rd. 583 m ² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (600 m ²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,01 (Faktor für 583 m ² = 0,98 / Faktor für 600 m ² = 0,97) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.000 EUR/m ² .
---	---

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das zu bewertende Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.000 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	1.000 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	583 m ²
=	Bodenwert (absolut)	583.000 EUR

4.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Gesamtsachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	523.593 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	31.416 EUR
+	Bodenwert	583.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	1.138.009 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel bei vergleichbaren vorläufigen Sachwerten und vergleichbarer Wohnfläche ein Marktanpassungszuschlag von rd. 162 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,62). Dieser Zuschlag resultiert aus einer Regressionsformel (S. 51 des Grundstücksmarktberichtes). Für das Godesberger Villenviertel wurden keine analogen Daten veröffentlicht.

Bei dem Sachwertfaktor handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gründerzeithaus, jedoch im dezentraler gelegenen Stadtbezirk Godesberg. Seit einigen Monaten sind auf dem Immobilienmarkt zudem auch Preisreduzierungen zu beobachten, die im Wesentlichen auf die Inflation sowie damit verbundene Zinswende zurückzuführen sind. Es wird eine Reduzierung des veröffentlichten Faktors um 20 Basispunkte auf rd. 1,42 für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	1.138.009 EUR
x	Sachwertfaktor	1,42
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.615.973 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustandes der Einheit von 524.000 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert des Grundstücks letztendlich wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.615.973 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	524.000 EUR
=	Sachwert	<u>1.091.973 EUR</u>

5 Wertermittlung Plittersdorfer Straße 54

5.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard und Kostenkennwert

Analog zum Vorgehen in Kapitel 4.1 ergeben sich für das Objekt Plittersdorfer Straße 54 im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 818 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 3,55.

Reihenmittelhaus Typ 3.11 – KG, EG, OG, DG voll ausgebaut							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	575	640	735	885	1105		
Außenwände			0,75		0,25	23 %	190
Dach				1		15 %	133
Fenster und Außentüren			1			11 %	81
Innenwände und Innentüren			0,5	0,5		11 %	89
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11 %	89
Fußböden				1		5 %	44
Sanitäreinrichtungen				1		9 %	80
Heizung			1			9 %	66
Sonstige technische Ausstattung			0,75	0,25		6 %	46
							818

Korrekturen

Der Kostenkennwert wird analog zum Vorgehen in Kap. 4.1 um pauschal 20 Prozent erhöht. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt demnach rd. 982 EUR/m² (= 818 EUR/m² × 1,20).

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Ausgangswert} & 982 \text{ EUR/m}^2 \\
 \times & \text{Baupreisentwicklung} & 1,778 \\
 = & \text{Normalherstellungskosten} & 1.746 \text{ EUR/m}^2
 \end{array}$$

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 428 m² ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen nicht den Balkon, die Kelleraußentreppe und die Eingangstreppe. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit rd. 13.000 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Normalherstellungskosten} & 1.746 \text{ EUR/m}^2 \\
 \times & \text{Brutto-Grundfläche} & 428 \text{ m}^2 \\
 = & \text{Herstellungskosten Wohngebäude} & 747.288 \text{ EUR} \\
 + & \text{in BGF nicht erfasste Bauteile} & 13.000 \text{ EUR} \\
 = & \text{Herstellungskosten bauliche Anlagen} & 760.288 \text{ EUR}
 \end{array}$$

5.2 Alterswertminderung

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Analog zum Vorgehen in Kap. 4.2 ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von rd. 52 Jahren.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 48,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 364.938 EUR

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	760.288 EUR
–	Alterswertminderung	364.938 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	395.350 EUR

5.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen

Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (Metallzaun im Vorgarten, gemeinsames Mauerwerk im Garten mit Grundstück Plittersdorfer Straße 56)

Erfahrungssätze

Es wird auch an dieser Stelle von dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ausgegangen. Hiernach erfolgt ein Ansatz zwischen 5 bis 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen. Im vorliegenden Fall wird von einem unteren Ansatz von 5 Prozent ausgegangen.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	395.350 EUR
x	Erfahrungssatz	0,05
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.768 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen

Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

5.4 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wurde im Rahmen des Kap. 4.4 vorgestellt und wird erneut angehalten.

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit rd. 320 m² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (600 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,09 (Faktor für 320 m² = 1,06 / Faktor für 600 m² = 0,97) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.079 EUR/m².

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das zu bewertende Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.079 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	1.079 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	320 m ²
=	Bodenwert (absolut)	345.280 EUR

5.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Gesamtsachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	395.350 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.768 EUR
+	Bodenwert	345.280 EUR
= Vorläufiger Sachwert		760.398 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Analog zum Vorgehen in Kap. 4.5 (Ermittlung des Sachwertfaktors über die Regressionsfunktion sowie Abzug von 20 Basispunkten) ergibt sich im vorliegenden Fall ein Marktanpassungszuschlag von 71 Prozent (Sachwertfaktor 1,71). Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	760.938 EUR
x	Sachwertfaktor	1,71
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.300.281 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustandes der Einheit von 448.000 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert des Grundstücks letztendlich wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.300.281 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	448.000 EUR
= Sachwert		852.281 EUR

6 Wertermittlung Plittersdorfer Straße 56

6.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard und Kostenkennwert

Analog zum Vorgehen in Kapitel 4.1 ergeben sich für das Objekt Plittersdorfer Straße 54 im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 874 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 3,55.

Reihenendhaus Typ 2.11 – KG, EG, OG, DG voll ausgebaut							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	615	685	785	945	1180		
Außenwände			0,75		0,25	23 %	203
Dach				1		15 %	142
Fenster und Außentüren			1			11 %	86
Innenwände und Innentüren			0,5	0,5		11 %	95
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11 %	95
Fußböden				1		5 %	47
Sanitäreinrichtungen				1		9 %	85
Heizung			1			9 %	71
Sonstige technische Ausstattung			0,75	0,25		6 %	50
							874

Korrekturen

Der Kostenkennwert wird analog zum Vorgehen in Kap. 4.1 um pauschal 20 Prozent erhöht. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt demnach rd. 1.049 EUR/m² (= 874 EUR/m² × 1,20).

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Ausgangswert} & 1.049 \text{ EUR/m}^2 \\
 \times & \text{Baupreisentwicklung} & 1,778 \\
 = & \text{Normalherstellungskosten} & 1.865 \text{ EUR/m}^2
 \end{array}$$

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 472 m² ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen nicht die Balkone, die Kelleraußentreppe und den Eingangsbereich mit Windfang. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit rd. 21.000 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Normalherstellungskosten} & 1.865 \text{ EUR/m}^2 \\
 \times & \text{Brutto-Grundfläche} & 472 \text{ m}^2 \\
 = & \text{Herstellungskosten Wohngebäude} & 880.280 \text{ EUR} \\
 + & \text{in BGF nicht erfasste Bauteile} & 21.000 \text{ EUR} \\
 = & \text{Herstellungskosten bauliche Anlagen} & 901.280 \text{ EUR}
 \end{array}$$

6.2 Alterswertminderung

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Analog zum Vorgehen in Kap. 4.2 ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Restnutzungsdauer von rd. 52 Jahren.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 48,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 432.614 EUR

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	901.280 EUR
–	Alterswertminderung	432.614 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	468.666 EUR

6.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen

Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen, rückwärtige Terrasse mit Außentreppe)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen (gemeinsames Mauerwerk im Garten mit Grundstück Plittersdorfer Straße 54)

Erfahrungssätze

Es wird auch an dieser Stelle von dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ausgegangen. Hiernach erfolgt ein Ansatz zwischen 5 bis 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen. Im vorliegenden Fall wird von einem mittleren Ansatz von 6 Prozent ausgegangen.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	468.666 EUR
x	Erfahrungssatz	0,06
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	28.120 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen

Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

6.4 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wurde im Rahmen des Kap. 4.4 vorgestellt und wird erneut angehalten.

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit rd. 504 m² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (600 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,03 (Faktor für 504 m² = 1,00 / Faktor für 600 m² = 0,97) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.020 EUR/m².

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das zu bewertende Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.020 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	1.020 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	504 m ²
=	Bodenwert (absolut)	514.080 EUR

6.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Gesamtsachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	468.666 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	28.120 EUR
+	Bodenwert	514.080 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	1.010.866 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Analog zum Vorgehen in Kap. 4.5 (Ermittlung des Sachwertfaktors über die Regressionsfunktion sowie Abzug von 20 Basispunkten) ergibt sich im vorliegenden Fall ein Marktanpassungszuschlag von 51 Prozent (Sachwertfaktor 1,51). Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	1.010.866 EUR
x	Sachwertfaktor	1,51
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.526.408 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des aktuellen Zustandes der Einheit von 490.000 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert des Grundstücks letztendlich wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.526.408 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	490.000 EUR
=	Sachwert	1.036.408 EUR

7 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 30. August 2023 lagen die Preise für vergleichbare Objekte in jüngerer Vergangenheit nach konjunktureller Anpassung in einer Spanne von 2.419 EUR/m² bis 11.485 EUR/m².

Für die Bewertungsobjekte ergeben sich folgende Faktoren auf Basis des vorläufigen bzw. finalen Sachwerts:

Gebäude	vorl. Sachwert/ Wohnfläche	Sachwert/ Wohnfläche
Plittersdorfer Straße 52	6.168 EUR/m ²	4.168 EUR/m ²
Plittersdorfer Straße 54	5.805 EUR/m ²	3.805 EUR/m ²
Plittersdorfer Straße 56	6.230 EUR/m ²	4.230 EUR/m ²

Die relativen Sachwerte gliedern ordnen sich in den unteren Bereich der angegebenen Spanne ein. Dies erscheint aufgrund des aktuellen Zustands plausibel. Die relativen vorläufigen Sachwerte hingegen liegen im mittleren bis oberen Bereich der angegebenen Spanne. Unter Berücksichtigung der (fiktiven) Modernisierungen kann auch dies als nachvollziehbar erachtet werden.

Durchschnittspreise

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Durchschnittspreise möglich. Dieser gibt eine Preisspanne (absolut) für „Gründerzeithäuser“ (beidseitig angebaut) von 800.000 EUR – 2.300.000 EUR an (Mittel 1.418.000 EUR). Die Sachwerte werden über die voranstehenden Ausführungen erneut in ihrer Größenordnung bestätigt.

8 Ergebnisse

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für die Wohnhäuser das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für die Bewertungsobjekte die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Die Ergebnisse wurden über Daten aus der Kaufpreissammlung sowie veröffentlichte Durchschnittspreise plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert Plittersdorfer Straße 52

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Plittersdorfer Straße 52 in 53173 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 15. August 2023 geschätzt auf

1.090.000 EUR

Verkehrswert Plittersdorfer Straße 54

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Plittersdorfer Straße 54 in 53173 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 15. August 2023 geschätzt auf

850.000 EUR

Verkehrswert Plittersdorfer Straße 56

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Plittersdorfer Straße 56 in 53173 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 15. August 2023 geschätzt auf

1.040.000 EUR

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

Rheinbach, 02. Oktober 2023

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

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