



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: Grundstück mit Mehrfamilienhaus

**Adresse: Heerstraße 147
53115 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 017/23

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag: 22. Januar 2024**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 19 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	6
2.3 Bauliche Anlagen	8
2.4 Sonstiges	11
3 Wertermittlung.....	12
3.1 Verfahrenswahl	12
3.2 Rohertrag	13
3.3 Bewirtschaftungskosten	14
3.4 Restnutzungsdauer	15
3.5 Liegenschaftszinssatz.....	16
3.6 Bodenwert	16
3.7 Ertragswert.....	17
3.8 Plausibilitätskontrollen.....	18
4 Verkehrswert	19

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 017/23
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Mehrfamilienhaus
	Adresse	Heerstraße 147, 53111 Bonn
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich und keine Informationen zur Nutzungssituation (z.B. Miethöhen)
	Zubehör	keine Angaben möglich
Auftrag	Datum des Auftrags	04. August 2023
	Ortstermine	24. Oktober 2023 und 22. Januar 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	22. Januar 2024
	Abschluss der Recherchen	25. Januar 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	keine Informationen vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	kein Bau- und Bodendenkmal, Denkmalbereich
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ca. 1895
	Anzahl der Wohnungen	3 (Annahme)
	Wohnfläche	rd. 199 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 21 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	342 m ²
	Bodenwert	311.220 EUR
	Rohertrag	22.884 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	4.177 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,3 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	501.871 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.000 EUR
	Ertragswert	451.871 EUR
	Verkehrswert, rd.	450.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Bewertungsobjekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück am Rande der Bonner Altstadt, das mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus und eingeschossigem Anbau bebaut ist. Das voll unterkellerte Gebäude weist insgesamt eine Wohnfläche von rd. 199 m² auf; es wird dabei von drei Wohnungen im EG, 1. OG und 2. OG ausgegangen.

Besonderheit Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich; zudem ist mir die tatsächliche Nutzungssituation nicht bekannt. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 14. November 2023 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen erstellt werden. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands sowie der nicht bekannten Vermietungsaspekte der zu bewertenden baulichen Anlagen wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.

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

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

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Bonn
Blatt.....20723
Lfd. Nr.1
GemarkungBonn
Flur66
Flurstücks-Nr.303
Größe342 m²

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigungen fand am 24. Oktober 2024 und 22. Januar 2024 ohne weitere Begleitung statt. Die baulichen Anlagen konnten nur von außen (straßenseitig) besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des (jüngeren) Ortstermins. Demnach ist der 22. Januar 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 25. Januar 2024 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)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- 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 02. Oktober 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 24. August 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 22. August 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 10. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 06. September 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 22. August 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 22. August 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 06. September 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 20. September 2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 25. Januar 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2023
- 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. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

**Lage im Stadtgebiet
und in der Region**

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn, Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Nordstadt
- Entfernung zum Zentrum von Bonn (Fußgängerzone) ca. 500 m

Entfernungen

- Köln ca. 30 km
- Düsseldorf ca. 70 km
- Koblenz ca. 75 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser vorhanden, die größtenteils in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Zudem ist insbesondere folgende Umgebungsprägung festzustellen:

- auch gewerbliche Einheiten (z.B. Gastronomie, Handwerk)
- Kirche und Friedhof
- großer Parkplatz und ehemaliges Areal der Kurfürstenbrauerei
- Polizeiwache
- Frankenbad
- Einkaufsmöglichkeiten

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (z.B. An den Markthallen) ca. 150 m entfernt
- nächste U/S-Bahnhaltestelle (Stadthaus) ca. 500 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 1 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 15 km entfernt
- Autobahnkreuz Bonn-Nord (A 555 und A 565) ca. 2 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 24 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Heerstraße handelt es sich um eine typische innerstädtische Straße, die gemeinsam mit der parallel verlaufenden Adolfstraße die Hauptachse der Bonner Altstadt bildet. Darüber hinaus befindet sich die viel befahrene Bornheimer Straße in der Nähe. Insofern sind gegebenenfalls zeitweise Verkehrsimmissionen zu erwarten. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 13. November 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) nicht bis zum Bewertungsobjekt abstrahlen. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort ebenfalls keine Einträge kartiert.

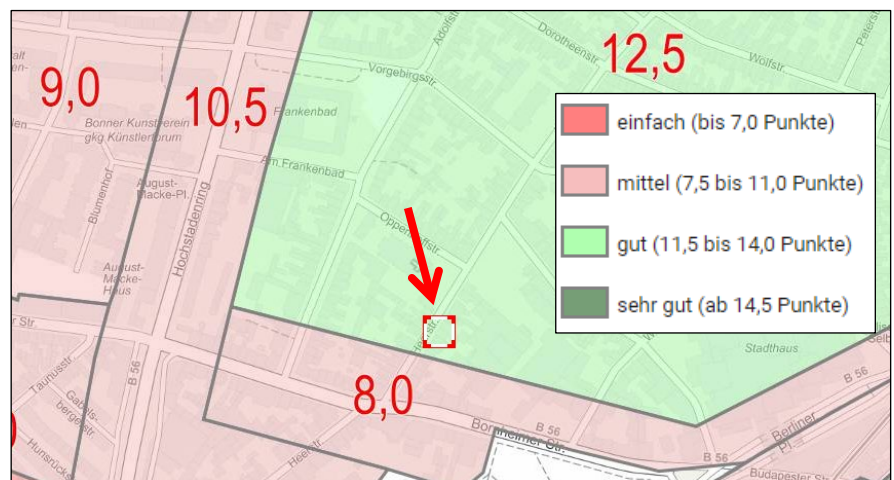
Für die Wertermittlung wird im Übrigen davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den marktüblich erzielbaren Mieten und örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

**Sonstige Immissionen
und Emissionen**

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Von der unmittelbar benachbarten Gaststätte (Wache) sind jedoch Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel und langfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden (zentrumsnahe Lage)
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum sind in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt einige Parkmöglichkeiten vorhanden (mit Parkscheibe, Parkschein oder Bewohnerausweis). Diese werden aufgrund der Vielzahl der Anwohner und der Nähe zum Zentrum von Bonn rege in Anspruch genommen. Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst ist kein Stellplatz vorhanden.
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 210 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel	Die Wohnlage „Heerstraße 147“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut, 12,5 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)



2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzungssituation	Laut Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bonn sowie der örtlichen Beschilderung (Briefkästen und Klingeln) ist davon auszugehen, dass Bereiche des Bewertungsobjekt in Eigennutzung stehen. Jedoch kann im Weiteren auch auf Vermietung geschlossen werden. Mietverträge oder Mietaufstellungen lagen mir nicht vor; eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen konnte nicht durchgeführt werden. Es wird gemäß ImmoWertV ausdrücklich auf marktüblich erzielbare Mieten abgestellt, dabei gänzlich ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungsverhältnisse und vor allem Miethöhen. Aufgrund der Unsicherheiten bezüglich der unbekannten aktuellen Nutzungssituation erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 25.000 EUR.
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 02. Oktober 2023 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigungsvermerk vom 07. März 2023 keine Eintragung vorhanden.

Baulasten Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 10. Oktober 2023 sind für das Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 66, Flurstück 303, keine Baulasten eingetragen.

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 22. August 2023 liegt das zu bewertende Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 66, Flurstück Nr. 303 im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans „Bonn 195b“, in Kraft getreten im Jahr 1894. Im Weiteren liegt das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB sowie in einem Gebiet, für das die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen ist (Nr. 7722-61).

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem unterstellt, 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
- Gestaltungs- oder Vorgartensatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengbiet

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

- Bau-Erlaubnis Nr. 10 vom 23. März 1895
- Bauaufsichtliche Genehmigung vom 10. August 1960

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder zumindest Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich allerdings ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Hinweis: Die vorliegenden Unterlagen lassen nicht erkennen, ob eine wohnliche Nutzung des Dachgeschosses bauordnungsrechtlich zulässig ist. Es wird insgesamt unterstellt, dass keine rechtswidrigen Zustände vorliegen und auf die abschließenden Bemerkungen in Kap. 3.4 sowie die Besonderheiten verwiesen.

Wohnungsbindung Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 22. August 2023 gilt das Objekt „Heerstraße 147 in 53111 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 , Zugriff am 24. Januar 2024) ist das Gebäude „Heerstraße 147 in 53111 Bonn“ nicht als Baudenkmal vermerkt. Es sind auch keine Bodendenkmäler eingetragen. Der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Bonn vom 22. August 2023 ist zu entnehmen, dass ein Denkmalbereich nach § 5 DSchG besteht. Weitere Nachfragen hierzu bei der Stadt Bonn vom 11. September und 09. November 2023 blieben unbeantwortet. Es wird unterstellt, dass keine wesentliche Wertrelevanz besteht.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Heerstraße 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 06. September 2023 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 Wertermittlungstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um: • Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen • Versiegelungsabgaben • 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	laut vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich ca. 1895 <u>Hinweis:</u> 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 (ohne Anbau) • dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit DG (Ausbauzustand nicht bekannt) • Wände: vermutlich Mauerwerk • Decken: vermutlich Stahlbeton und Holzgeländer • Fassade: überwiegend Außenputz (straßenseitig) • Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung, Giebel mit Plattenverkleidung • Heizung: keine Angaben möglich • Sonstiges: vermutlich übliche bauliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen)
Ausstattung und Zustand der baulichen Anlagen	Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind bereits fast 130 Jahre alt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt und die Ausstattung demnach nicht dokumentiert werden. Auf der Basis des örtlichen Gesamteindrucks gehe ich von einer normalen bis unterdurchschnittlichen Ausstattung aus. Zudem wird von einem etwas unterdurchschnittlichen Zustand jedoch ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der baulichen Anlagen – insbesondere auch im Zusammenhang mit den marktüblichen Mietansätzen – wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 25.000 EUR berücksichtigt. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen mit den Bewertungsobjekten nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.
Energetische Qualität	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: • Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG • ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG • bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG • ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 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 Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

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 liegt mir kein Energieausweis vor. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend 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. Mieten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse, der Katasterkarte, der Fotos und Luftbilder in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) ermittelt bzw. geschätzt (keine vollständigen Bemaßungen). Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Einheit	Wohnfläche	
EG (inkl. Anbau)	rd.	83 m ²
1. OG	rd.	58 m ²
2. OG	rd.	58 m ²
Summe	rd.	199 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; übliche Prüfmaße konnte demnach nicht erfolgen. Zudem wird aufgrund der vorliegenden Pläne und Schnitten davon ausgegangen, dass eine eigenständige Wohnung im Dachgeschoss nicht zulässig ist (z.B. keine Gauben für einen zweiten Rettungsweg) und demnach auch nicht besteht.

Ein vollständiges Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Flächenangaben wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

2.4 Sonstiges

Zubehör

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

Bodenbeschaffenheit

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

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

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 06. September 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 66, Flurstück 303, 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 22. August 2023 ist das Grundstück „Heerstraße 4 in 53115“ Bonn weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) und augenscheinlich (kein Betreten möglich) eben. Die Freiflächen (Garten) 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 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl

Bei Mehrfamilienwohnhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte erfolgt somit auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV (vgl. § 28) normiert ist.

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

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

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

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 28 ImmoWertV wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Barwertfaktor zur Kapitalisierung} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

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

Plausibilitätskontrolle (Vergleichswertverfahren)

Das voranstehend beschriebene Wertermittlungsverfahren offenbart einen starken Marktbezug. Dennoch wird das Verfahrensergebnis durch eine vergleichende Plausibilitätskontrolle gestützt, im vorliegenden Fall über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und veröffentlichte Rohertragsfaktoren.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Mehrfamilienhäusern ungeeignet, da der Blickwinkel des Marktes ein anderer ist (rein renditeorientiert). Zudem liegen für den Übergang eines kostenorientierten Sachwerts auf den Immobilienmarkt keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung vor. Diese sind jedoch für eine sachgerechte Anwendung des Sachwertverfahrens zwingend erforderlich.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

3.2 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Bundestadt Bonn konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 7,95 und 13,80 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 7,95 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 10,30 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. rd.12,30 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 10,60 EUR/m²
- Engel&Völkers: rd. 13,80 EUR/m²
- Homeday: rd. 11,50 EUR/m²

Die tatsächlichen Mieten wurden nicht mitgeteilt (vgl. Besonderheit). Im Rahmen der Wertermittlung wird somit nach ImmoWertV auf marktüblich erzielbare Mieten abgestellt.

Für die Wohnungen des Bewertungsobjektes werden Ansätze zwischen 9,00 EUR/m² (EG) bzw. 10,00 EUR/m² (1. und 2. OG) für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt.

Rohertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Einheit	Wohnfläche [m²]	Rohertrag [EUR/m²/Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Wohnung Nr. 1, EG	83	9,00	747,00
Wohnung Nr. 2, 1. OG	58	10,00	580,00
Wohnung Nr. 3, 2. OG	58	10,00	580,00
Summe	199		1.907,00

Die Mietansätze berücksichtigen auch die im Keller- und Dachgeschoss (vermutlich) vorhandenen Lager- und Nebenflächen. Der Rohertrag von insgesamt rd. 22.884 EUR/ Jahr (= 1.907 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. 2.687 EUR/Jahr für die Wohnungen mit insgesamt rd. 199 m² Wohnfläche 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. 1.032 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. 458 EUR/Jahr.
- Ergebnis** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Instandhaltungskosten	2.687 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	1.032 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	458 EUR/Jahr
insgesamt	4.177 EUR/Jahr

3.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Zur Wahrung der Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW sowie des Gutachterausschusses Bonn wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits fast 130 Jahre altes Gebäude, welches in der Vergangenheit sicherlich bereits einige Modernisierungen erfahren hat (Annahme, da keine Innenbesichtigung). Da insbesondere Erweiterungen und Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV werden 4 Modernisierungspunkte geschätzt (kleinere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung). Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

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

$$\text{mit } a = 0,7300 / b = 1,5770 / c = 1,1133$$

$$RND = \text{rd. 21 Jahre}$$

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 Dreiwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent (Standardabweichung $\pm 0,35$) ermittelt. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko). Es wird auf der Basis der wertrelevanten Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Marktlage (insbesondere durch Zinseffekte) ein etwas erhöhter Liegenschaftszinssatz von 2,3 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 angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 16,508.

3.6 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans sowie eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB (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 2023 wie folgt ermittelt:

- Gemeinde/Nummer Bonn/20000
- Bodenrichtwert 910 EUR/m²
- Entwicklungszustand Baureifes Land
- Beitragszustand beitragsfrei nach BauGB und KAG
- Nutzungsart Wohnbaufläche
- Geschosszahl III
- Geschossflächenzahl 1,2
- Bemerkung WA, Wohngebiet im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 %.

Bodenwert

Die 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 910 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	910 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	342 m ²
=	Bodenwert (absolut)	311.220 EUR

3.7 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag aufgrund des unsicheren Vermietungssituation sowie wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung von jeweils pauschal 25.000 EUR zu berücksichtigen (vgl. Besonderheit).

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	22.884 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	4.177 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	18.707 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	7.158 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	11.549 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,508
= Gebäudeertragswert	190.651 EUR
+ Bodenwert	311.220 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	501.871 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	50.000 EUR
= Ertragswert	451.871 EUR

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 25. Januar 2024 lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Drei- und Mehrfamilienhäuser) in den letzten vier Jahren in vergleichbarer Lagequalität des Bewertungsobjektes zwischen rd. 2.257 EUR/m² und 4.472 EUR/m². Der Median liegt bei rd. 3.473 EUR/m².

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert ein Faktor von rd. 2.522 EUR/m² (= 501.871 EUR ÷ 199 m²). Der Ertragswert liegt somit im unteren Bereich der angegebenen Spanne. Unter Berücksichtigung der erkennbaren Grundstücksmerkmale sowie der konservativ gewählten Eingangsgrößen wird der Ertragswert somit in seiner Größenordnung bestätigt.

Rohertragsfaktoren

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 Dreifamilienhäuser Rohertragsfaktoren in einer Spanne zwischen von rd. 25,4 und 34,6 (Mittel rd. 30,0) an. Geht man von einer durchschnittlichen Reduzierung von 15 Prozent wegen der aktuellen Marktlage aus, resultiert eine Spanne von rd. 21,6 bis 29,4.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Rohertragsfaktor von rd. 21,9 (vorläufiger 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 Daten 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 Heerstraße 147 in 53111 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 22. Januar 2024 geschätzt auf

450.000 EUR

Abschließende Bemerkung

Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbeurteilung sowie der nicht näher bekannten Nutzungsverhältnisse sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Die vorgenommene Risikoabschläge ist nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand oder der Vermietungssituation zu sehen und der Verkehrswert damit unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.

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

Rheinbach, 25. Januar 2024

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