



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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

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

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Büroeinheit Nr. 90

Adresse: Villichgasse 7
53177 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 063/21

**Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag:** 04. Mai 2022



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 29 Seiten.
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Wertrelevante Merkmale.....	7
2.1	Lage.....	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
2.3	Gebäude- und Teileigentumsmerkmale.....	18
3	Wertermittlung.....	22
3.1	Vorgehensweise	22
3.2	Rohertrag.....	23
3.3	Bewirtschaftungskosten.....	24
3.4	Restnutzungsdauer	25
3.5	Liegenschaftszinssatz.....	25
3.6	Bodenwertanteil	26
3.7	Ertragswert	27
4	Verkehrswert	29

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 063/21
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 3.453/100.000, Büroeinheit Nr. 90
	Adresse	Villichgasse 7, 53177 Bonn
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert ca. 10.000 EUR
Auftrag	Datum des Auftrags	04. März 2022
	Ortstermin	04. Mai 2022
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	04. Mai 2022
	Abschluss der Recherchen	30. August 2022
Rechtliches	Miete / Mietverträge	Annahme: nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baurecht	§ 30 BauGB (Kerngebiet)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	kein Eintrag im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ursprünglich ca. 1982-84
	Größe der zu bewertenden Einheit	rd. 257 m ²
	Lage	2. OG
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 42 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	37.008 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	5.355 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	4,0 Prozent
	Bodenwertanteil	117.400 EUR
	Vorläufiger Ertragswert	661.554 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000 EUR
	Ertragswert	656.554 EUR
	Verkehrswert, rd.	657.000 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 sowie personenbezogene Daten. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt Es handelt sich um eine Büroeinheit (Teileigentum, rd. 257 m²) in einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftskomplex (Schultheißgasse 6 / Villichgasse 1-7 / Koblenzer Straße 24) im Zentrum von Bad Godesberg. Die zu bewertende Einheit Nr. 90 befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudebereiches "Villichgasse 7" und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ungenutzt, zuletzt augenscheinlich als Wohnraum.

Der gemischt genutzte Gebäudekomplex (Wohnungs- und Teileigentum) mit dem zu bewertenden Objekt besteht laut vorliegender Teilungserklärung aus insgesamt 50 Wohnungen und 52 gewerblichen Einheiten. Zudem sind in der Tiefgarage 79 Stellplätze und Doppelstockeinstellplätze als selbständiges Teileigentum vorhanden.

Besonderheit Die zu bewertende Einheit Nr. 90 wurde zuletzt bereichsweise auf die benachbarte Einheit Nr. 89 ausgedehnt. Es sind daher Rückbauten vorzunehmen, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ihre Berücksichtigung finden.

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

Amtsgericht.....Bonn
Grundbuch von.....Godesberg
Blatt2640
Lfd. Nr.1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:
3.453/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung.....Godesberg
Flur.....4
Flurstück-Nr.....1348
Größe3.063 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Bürofläche im 2. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 90 bezeichnet.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 04. Mai 2022 im Beisein des WEG-Verwalters statt. Der Eigentümer erschien nicht zum Ortstermin. Das Grundstück, die Büroflächen sowie die frei zugänglichen Bereiche der baulichen Anlagen konnten besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 04. Mai 2022 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 30. August 2022 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)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- 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 17. März 2022
- Eintragungsbewilligungen vom 29. Dezember 1983 und 29. Februar 1984 sowie Teilungserklärung vom 20. Dezember 1983 und 22. Oktober 1984
- Unterlagen und schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 31. Mai 2021 sowie 01. August 2022
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 17. März 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Bonn vom 14. Dezember 2020, verifiziert über www.bonn.de am 30. August 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 05. Mai 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 05. Mai 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 16. März 2022
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 24. März 2022
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 04. Juli 2022
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 09. Februar 2021 sowie ergänzend vom 04. Mai 2022
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2022
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte (Behörden)

Hinweis: Ein Teil der voranstehend benannten Auskünfte und Unterlagen wurde im Zusammenhang mit dem Verfahren 023 K 062/2021 beschafft.

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
- 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
- Sommer, Goetz, Ralf Kröll und Björn Haack. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Stand 2/19. Freiburg: Haufe
- 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 Bad Godesberg (Zentrum)
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 8 km

Entfernungen

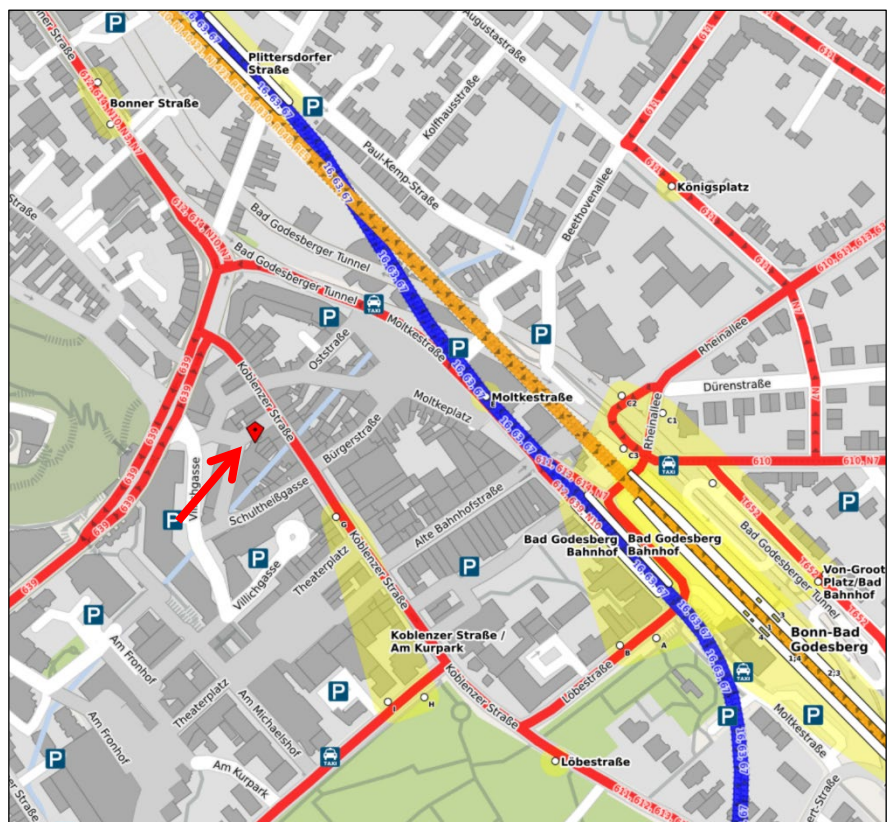
- Köln ca. 40 km
- Koblenz ca. 55 km
- Düsseldorf ca. 80 km

Nähere Umgebung

- Geschäftszentrum Bad Godesberg, aber auch Wohnnutzungen (gemischt genutzt in geschlossenen Bauweisen)
- Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (auch in weiteren Passagen und Centren)
- Grün- und Erholungsflächen (z.B. Stadtpark und Redoutenpark) sowie Godesburg

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestellen (Koblenzer Straße, Am Kurpark, Moltkestraße) mit Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zum Zentrum von Bonn in unmittelbarer Nähe
- ca. 300 m bis zu den nächsten DB-Bahnhof (Bad Godesberg) mit Verbindung zum Zentrum von Bonn
- Hauptbahnhof Bonn ca. 8 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 20 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Zentrum (A 562) mit Anbindung zur A 59 ca. 3 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 29 km entfernt



Verkehrsimmissionen	Bei der Schultheißgasse handelt es sich im Bereich des Bewertungsobjektes um eine innerörtliche, nicht befahrbare Erschließungsanlage (Fußweg). Die Villichgasse weist ein relativ geringes Verkehrsaufkommen auf. Lediglich die Koblenzer Straße sowie insbesondere die in der Nähe verlaufende Burgstraße (L 158) sind von typischem innerstädtischen Verkehr betroffen. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 30. August 2022) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Der dort veröffentlichte 24-Stunden-Lärmpegel (Straßenverkehr) für das Bewertungsobjekt liegt an der westlichen Fassade bereichsweise bei bis zu 65 dB(A). Für den Schienenverkehr (DB) wird dort ein Pegel von bis zu 60 dB(A) registriert. Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für Kerngebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Die geringen festgestellten Verkehrsimmissionen sind für ein derartiges Gewerbeobjekt weitestgehend von untergeordneter Bedeutung, solange sie sich – wie im vorliegenden Fall – in einem verträglichen Rahmen bewegen. Die Zentralität, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Objektes steht bei gewerblichen Nutzungen dem gegenüber im Vordergrund. Zudem wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen im örtlichen Bodenrichtwert eingepreist und somit abgebildet sind.
Sonstige Immissionen oder Emissionen	Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung (Zentrum von Bad Godesberg) sowie im Zentrum von Bonn vorhanden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Diese sind zudem stark frequentiert sowie überwiegend kostenpflichtig. Es ist jedoch ergänzend anzumerken, dass das Bad Godesberger Zentrum insgesamt von mehreren gut erreichbaren Parkhäusern erschlossen ist. In unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks befindet sich zum Beispiel die kostenpflichtige Tiefgaragen "City Terrassen". In der Tiefgarage des Wohn- und Geschäftskomplexes befinden sich Stellplätze, die selbständiges Teileigentum bilden.
Bürolage	Die zu bewertende Teileigentumseinheit (Bürofläche) liegt im Zentrum von Bad Godesberg und wurde zuletzt augenscheinlich als Wohnraum genutzt. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftskomplex in einer insgesamt mittleren bis guten Bürolage.
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: • mittlere bis gute Gewerbelage im Zentrum von Bad Godesberg • gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur • fußläufige Entfernung zu kostenpflichtigen Parkmöglichkeiten

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge und

Die Eigentümer erschienen nicht zum Ortstermin. Augenscheinlich war das Bewertungsobjekt ungenutzt, zuletzt wohl als Wohnraum (vgl. Fotos). Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge existieren. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen dieses Gutachtens und nicht um eine mietrechtliche Aussage.

Angaben der WEG-Hausverwaltung

Seitens der aktuellen WEG-Hausverwaltung wurden mir insbesondere ein Energieausweis sowie Protokolle von Versammlungen der Eigentümer und des Beirats zur Verfügung gestellt. Bereits in vorherigen Verfahren erfolgte ein Statement zur finanziellen Situation der Gemeinschaft.

Hausgeld

Es liegen mir keine Informationen zum aktuellen Hausgeld vor. Die Wertermittlung in diesem Gutachten unterstellt wiederkehrende Zahlung in objekt- und marktüblicher Höhe.

Rücklagen

Laut fernmündlicher und schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 01. August 2022 beträgt die Instandhaltungsrücklage aktuell 0 EUR (vgl. auch nachfolgende Bemerkungen zu den Besonderheiten).

Besonderheiten

Die WEG-Verwaltung führte bereits am 31. Mai 2021 fernmündlich aus, dass die aktuelle Situation der Gemeinschaft in finanzieller Hinsicht als äußerst kritisch zu sehen. Es wurde schriftlich insbesondere wie folgt ergänzt:

Wir haben die Verwaltung vor 1,5 Jahren in einem völlig desolaten Zustand übernommen. Resultierend aus der Vorverwaltung wurde die damalige gesamte Rücklage ohne Rücksprache oder Beschluss für angefallene laufende Kosten verwandt. Durch die nicht erfolgten Wohngeldzahlungen der Eigentümer [...] sowie diverser anderer Ausfälle fehlen der WEG Arcadia bis heute ca. 500.000,00 EUR nicht eingegangener Gelder der Hausgeldzahlungen sowie der diversen Rechtsanwaltsgebühren und Verfahrenskosten. [...]

Die Bewirtschaftung erfolgt zur Zeit durch Sonderumlagen die von den restlichen Eigentümern zäh und widerwillig gezahlt werden. Ansonsten wäre das Objekt bereits insolvent. Es bestehen einzelne Vollstreckungsmaßnahmen gegen die WEG wegen schleppender Zahlungen. Resultierend aus der schwierigen finanziellen Situation besteht ein erheblicher Reparaturstau in der gesamten Anlage. Es sind 5 Aufzüge dringend zu erneuern da die Kosten für die Reparatur und Instandhaltungen die Wirtschaftlichkeit weit überschreiten (ca. 380.000,00 EUR). Die gesamte Sprinkleranlage in den Gewerbeeinheiten muss wegen vieler Undichtigkeiten erneuert werden (ca. 100.000,00 EUR). Das Sicherheitsbecken ist undicht (Preis unbekannt). Die Multi Parker in der Tiefgarage sind völlig desolat (ca. 245.000,00 EUR). Weitere Sicherheitseinrichtungen in der Tiefgarage müssen dringend überholt werden. Es ist bereits ein Verfahren beim Verwaltungsgericht über die Schließung anhängig (ca. 45.000,00 EUR). Die Eingangstüren und Klingelanlagen der einzelnen Häuser müssen dringend erneuert werden (ca. 50.000,00 EUR). Es besteht Einbruchgefahr. Die gesamte Müllsituation befindet sich in einem ungeklärten Zustand, es stehen weitere Prozesse mit Mietern und Eigentümern über die Art und Weise der Nutzung Ihrer Einheiten an. Dies sind lediglich die groben Dinge die

uns erwähnenswert scheinen. Die Summe der übrigen kleineren Dinge bis hin zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung beziffern wir nochmal mit ca. 100.000,00 EUR.

Der WEG-Verwalter ergänzte per E-Mail am 01. August 2022, dass sich an dieser Situation im Wesentlichen nichts verändert hat. Den aktuell vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass seitens der Gemeinschaft zuletzt erhebliche Sonderumlagen gebildet wurden, um insbesondere ausbleibende Hausgeldzahlungen abzufedern, offenen Forderungen nachzukommen sowie wichtige bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Es wird somit deutlich, dass für einen (neuen) Eigentümer des Bewertungsobjektes erhebliche Risiken bestehen. Diese werden im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (Maß für das Investitionsrisiko) entsprechend berücksichtigt. Ein Ansatz gegebenenfalls rückständiger Zahlungen erfolgt an dieser Stelle nicht (vgl. auch nachfolgende Bemerkungen zur Teilungserklärung).

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung mit ihrer Ergänzung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Wohn- und Geschäftshäuser. Es wird jedoch explizit auf folgende Aspekte hingewiesen:

- Für die gesamten Teileigentumsbereiche sind unabdingbar folgende Nutzungsarten ausgeschlossen: a) Spiel- und Automatenhallen, b) Sexshops, c) Diskotheken (Tanzbar „gehobenen Anspruchs“ ist gestattet, jedoch mit der Einschränkung, dass eine unzumutbare Geräuschbelästigung vermieden wird)
- Für die Teileigentume Nr. 71 und 72 ist der Betrieb einer Schnellimbisseinrichtung jeglicher Art ausgeschlossen.
- Das Anbringen von Reklame- und Werbeeinrichtungen auf dem Grundstück oder am Haus bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- Beim Rechtsübergang des Wohnungseigentums gehen der Anteil an der Instandhaltungsrücklage und sonstige Guthaben auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung wegen der Instandhaltungsrücklage und sonstiger Guthaben und auf Auszahlung seiner Anteile hieran. Ebenso geht die Verpflichtung aus etwaigen Zahlungsrückständen auf den Erwerber über.
- Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die Fenster selbst und deren Rahmen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers. Die einheitliche Gestaltung der Fassade darf hierdurch nicht verändert werden.
- Die Wohnungseigentümer fassen ihre Beschlüsse in Eigentümerversammlungen. Das Stimmrecht richtet sich nach der Höhe des Mit Eigentumsanteils.

Die vorstehenden Angaben erfolgen im Wesentlichen nachrichtlich. Weitere Details sind der Teilungserklärung selbst zu entnehmen. Im Hinblick auf den Übergang rückständiger Zahlungen auf einen Erwerber äußert sich Stöber (ZVG-Kommentar, 22. Auflage, S. 755) wie folgt:

Für Kosten und Lasten (Hausgeldschulden) des Schuldners aus der Zeit vor der Erteilung des Zuschlags haftet der Ersteher auch dann nicht, wenn für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander durch Vereinbarung (WEG § 10) oder in der Teilungserklärung (WEG § 10) für den Fall der Veräußerung bestimmt ist, „dass der Erwerber gesamtschuldnerisch für

etwaige Rückstände haftet“ oder dass Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf ihn übergehen; damit ist nicht nur der rechtsgeschäftliche Erwerber gemeint, nicht auch der Ersteher in der Zwangsversteigerung. Eine Bestimmung in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung), dass beim Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung der Ersteher für Wohn- und Lastenrückstände des Schuldners haftet, verstößt gegen § 56 Satz 2 ZVG und ist daher nichtig.

Im Übrigen wird verwiesen auf den Beschluss des BGH V ZB 17/99 vom 23. September 1999 sowie des Bayerischen OLG BReg 2 Z 108/83 vom 25. Juli 1984. Eine Berücksichtigung etwaiger offener Beiträge o.ä. (vgl. Angaben der WEG-Verwaltung) erfolgt demnach im Rahmen der Wertermittlung ausdrücklich nicht.

Sondernutzungsrechte

Laut vorliegender Teilungserklärung wurden einige Sondernutzungsrechte begründet. Hiervon ist auch das Bewertungsobjekt betroffen. Die entsprechenden Regelungen lauten auszugsweise wie folgt:

Reklame- und Werbeeinrichtungen

Den jeweiligen Eigentümern der Teileigentume Nr. 51 bis 91 wird das Recht zugestanden, die an ihrem Teileigentum angrenzenden Außenflächen des Hauses mit Reklame- und Werbeeinrichtungen zu versehen, soweit diese baurechtlich zulässig sind und soweit dadurch nicht die berechtigten Interessen der übrigen Miteigentümer unzumutbar beeinträchtigt werden.

In gleicher Weise ist es den jeweiligen Eigentümern der Gewerbeflächen gestattet, an der Hausfront im Bereich der Koblenzer Straße eine ortsübliche Werbeanlage, nach Zustimmung – soweit rechtlich notwendig – der zuständigen Baubehörde, anzubringen, allerdings nur nach Absprache und Zustimmung durch den Verwalter. Die nördliche Giebelwand des Hauses A darf ebenfalls mit Reklame- und Werbeeinrichtungen versehen werden. Der Verwalter ist zur Vermietung dieser Flächen im Namen der Eigentümergemeinschaft berechtigt.

Die Berechtigten verpflichten sich, den Sondernutzungsbereich auf ihre Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, instandzusetzen und die Betriebskosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Von der Pflicht zur Übernahme dieser Kosten wird der Sondernutzungsberechtigte nicht dadurch befreit, dass er sein Sondernutzungsrecht nicht ausübt.

Zugunsten einiger Einheiten im Gebäudekomplex wurden weitere Sondernutzungsrechte (z.B. Nutzung von Passagenflächen und Toilettenanlagen) begründet. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass sich aus den bestehenden Sondernutzungsrechten keine Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt ergibt, die eine gesonderte Berücksichtigung erfordert.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 09. September 2021, dem Zwangsverwaltungsvermerk vom 07. Februar 2020 und dem Insolvenzvermerk vom 08. März 2022 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) für die Stadt Bonn mit Rang vor III/1 und 2. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. Februar 1984 eingetragen am 14. August 1984 in Blatt 02477 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 08. Januar 1985.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hier heißt es auszugsweise wie folgt:

Zugunsten der Stadt Bonn wird die Eintragung eines Geh- und Leitungsrechtes auf dem Grundbesitz [...] in der Weise zur Eintragung bewilligt und beantragt, dass die Stadt Bonn berechtigt ist, die Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan für Zwecke des öffentlichen Verkehrs – Fußweg – ausgewiesen sind bzw. werden, öffentlich zu nutzen. Die Fläche ist in dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Plan grün dargestellt.

Die Kennzeichnung der betroffenen Fläche ist der beigegeführten Anlage (in Kopie) nicht zu entnehmen. Es wird diesbezüglich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen (vgl. nachfolgender Abschnitt). Hier werden die „Laufwege“ der Passage zugunsten der Allgemeinheit mit Gehrechten belastet. Die privatrechtliche Eintragung im Grundbuch ist somit über den Bebauungsplan (sowie eine Baulast, siehe nachfolgendes Kapitel) öffentlich-rechtlich gesichert. Die Belastung übt jedoch keine Wertrelevanz auf das Bewertungsobjekt aus, werden die Einheiten des Gebäudes durch diese „Laufwege“ doch gar erst innerlich erschlossen. Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt daher nicht.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Recht auf räumliche Verbindung mit der Godesberger Passage, verbunden mit Nutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Nr. 758 (Blatt 01096). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. Dezember 1983 eingetragen am 08. Januar 1985 in Blatt 02477 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 08. Januar 1985.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hier heißt es auszugsweise wie folgt:

Dem jeweiligen Eigentümer des [...] Grundstücks Flur 4 Parzelle 758 wird [...] eine Grunddienstbarkeit des Inhalts eingeräumt, in dem Falle, daß er auch Eigentümer der Gewerbefläche Nr. 74 wird, diese an das Grundstück Flur 4 Parzelle 758 anzubinden und die so geschaffene oder zu schaffende Einheit an die Gemeinschaftsfläche der Godesberg-Passage anzuschließend und einen Verkehr hierher zu eröffnen und zu unterhalten.

Die Grunddienstbarkeit bezieht sich ausschließlich auf die Anbindung der Gewerbeeinheit Nr. 74 an das Flurstück Nr. 758 (Koblenzer Straße 26-28, vgl. Flurkarte auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens). Eine Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt besteht nicht.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 05. Mai 2022 sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt Baulasten eingetragen. Die vorhandenen Eintragungen werden nachfolgend dokumentiert.

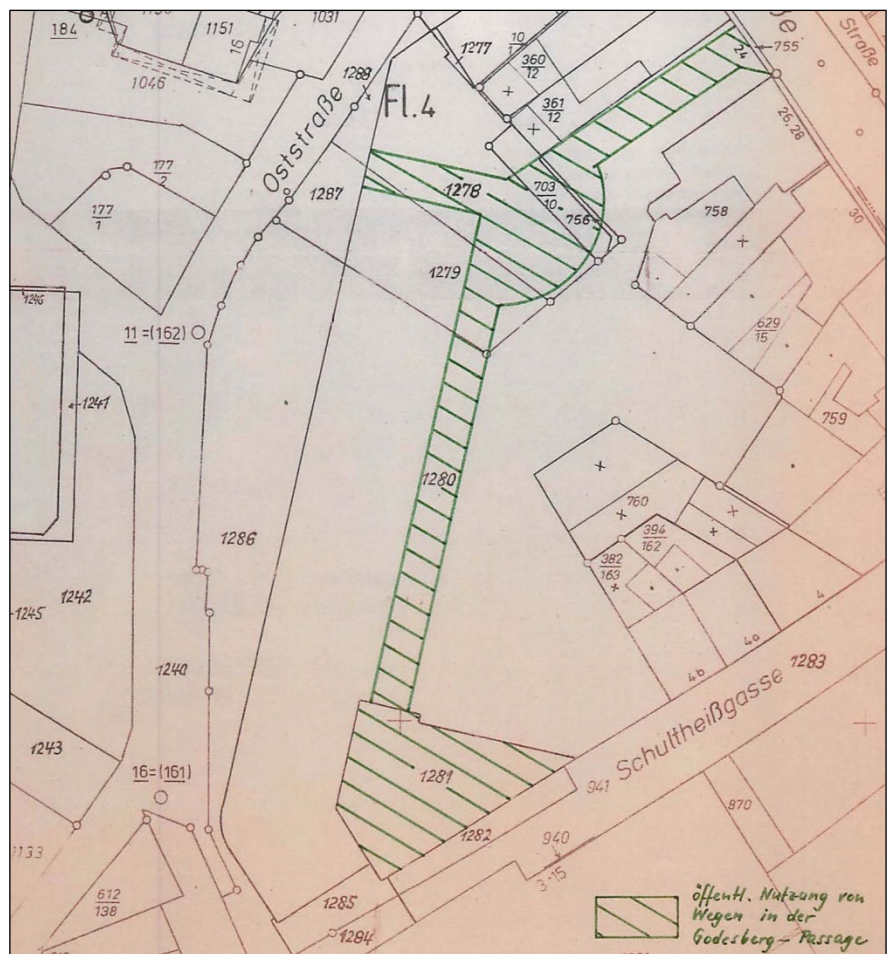
Geh- und Leitungsrecht (Baulastenblatt Nr. 979, Seiten 1 und 2)
[...] Gemäß Teil B Ziffer 3 des Vertrages vom 29.02.1984 (UR-Nr.: B 239) hat der derzeitige Eigentümer der Baulastengrundstücke zugunsten der Stadt Bonn eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Eintragung eines Geh- und Leitungsrechtes auf den Baulastengrundstücken in der Weise bewilligt, dass die Stadt Bonn berechtigt ist, die Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan für Zwecke des öffentlichen Verkehrs – Fußweg – ausgewiesen sind bzw. werden, öffentlich zu nutzen. Gleichzeitig hat sich der Eigentümer verpflichtet, die zugunsten der Stadt zur Eintragung in das

Grundbuch bewilligten Geh- und Leitungsrechte zusätzlich durch den Eintrag einer Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn eintragen zu lassen, mit der Maßgabe, dass die Baulast auch gegenüber einem Rechtsnachfolger wirksam wird.

Dies vorausschickend bewilligt der bevollmächtigte Vertreter der Grundstückseigentümerin die Eintragung folgender Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn [...]:

Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauordnungsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten der Stadt Bonn ein Geh- und Leitungsrecht auf den Grundstücken [...] einzuräumen sowie alles zu unterlassen, was eine ungehinderte Nutzung dieser Flächen beeinträchtigen könnte. Der jeweilige Eigentümer der mit den Geh- und Leitungsrechten belasteten Grundstücke ist berechtigt, die Zugangsmöglichkeit (öffentliche Nutzung der Passage) im Rahmen der Sicherheitsbestimmungen während der Nachtzeit einzuschränken.

Der Lageplan vom 17.01.1985 sowie die darin enthaltene Grüneintragung ist Bestandteil dieser Eintragung. [...]



Die Baulast sichert neben den Festsetzungen des Bebauungsplans die öffentliche Nutzung der gekennzeichneten Flächen. Zudem wurde als privatrechtliche Belastung eine entsprechende Eintragung in Abt. II des Grundbuchs vorgenommen. Die Belastung übt jedoch keine Wertrelevanz auf das Bewertungsobjekt aus, werden die Ladenlokale der Passage durch diese „Laufwege“ doch gar erst innerlich erschlossen. Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt daher nicht.

Übernahme eines Bauwichts (Baulastenblatt Nr. 979, Seite 3)

1) Bei der Erweiterung (des Gebäudes Koblenzer Straße 26-28) sollen in die rückwärtige, parallel zur Koblenzer Straße verlaufende Brandwand des Haupthauses zwei Fenster eingebaut werden, und zwar je eins im 1. und 2. Obergeschoss. Für diese Fenster fehlt der [...] vorgeschriebene Bauwicht. Wir übernehmen diesen als öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf das Baulastgrundstück.

Sicherung eines Fluchtwegs (Baulastenblatt Nr. 979, Seite 3)

2) Wir gestatten, dass vom 1. Obergeschoss des Anbaus des Hauses Koblenzer Straße 26-28 das Flachdach der Godesberg-Passage als Rettungsweg zum Treppenhaus mit der Bezeichnung Achse 16/17 benutzt werden kann.

Brandwandöffnungen (Baulastenblatt Nr. 979, Seite 3)

3) Die [...] gestattet, dass in der Brandwand zur Godesberg-Passage Öffnungen bleiben.

Die Baulastflächen sind im Lageplan des [...] blau gekennzeichnet.



Die vorhandenen Baulasteintragungen sichern lediglich kleinräumige Belastungen, sind mit den örtlichen Verwicklungen des Grundstücks verbunden und objekttypisch. Eine wesentliche gesonderte Wertrelevanz für das zu bewertende Objekt resultiert hieraus nicht.

Bebauungsplan Nr. 8117-751
- 1. ÄNDERUNG -
ohne Maßstab

Osterrabe

Koblenzer Straße

Schultheißgasse

Villichgasse

Flur 4

Anschlußbebauungs-plan Nr. 8117-01

Lüftungsgeschoss + IV

Gehweganlage Bach

MK 9
GRZ 10
GFZ 24

Bestimmung: Die GFZ kann gemäß § 21 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme bei städtebaulich begünstigten Vorhaben bis auf eine GFZ von 12 erhöht werden.

die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (vgl. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sowie Baulasten)

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bonn sind insbesondere folgende Dokumente für den Gebäudekomplex mit dem zu bewertenden Objekt vorhanden:

- Baugenehmigung AZ 411284 BA (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage) vom 22. Juli 1982
- Befreiungsbescheid zur Baugenehmigung AZ 411284 (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage) vom 22. Juli 1982; insbesondere Abweichungen von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- Befreiungsbescheid zur Baugenehmigung AZ 411284 (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage) vom 17. Dezember 1982; insbesondere Abweichungen von Vorschriften bei der Tiefgaragenzufahrt
- Baugenehmigung für Entwässerungsanlagen zur Baugenehmigung AZ 411284 BA (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage) vom 17. Dezember 1982
- Rohbauabnahmescheine zur Baugenehmigung AZ 411284 BA (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage) vom 24. Juli und 24. Oktober 1984
- Schlussabnahmeschein zur Baugenehmigung AZ 411284 BA (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage) vom 14. Dezember 1984

Zu der ursprünglichen Baugenehmigung vom 22. Juli 1982 sind in den Bauakten der Stadt Bonn zahlreiche Nachträge (z.B. Gasfeuerungsanlage, Lufttechnische Anlagen, Sprinkleranlage, Bautechnische Nachweise, etc.) vorhanden, die zwischen 29. November 1982 und 30. August 1984 erteilt wurden. Zudem liegen Genehmigungen zu Nutzungsänderungen vor, im vorliegenden Fall zur Zusammenlegung von Ladenlokalen (AZ 63-22SB/454711 VG) vom 17. März 2015.

Für die Wertermittlung wird auf der Basis der vorliegenden Unterlagen unterstellt, dass die baulichen Anlagen mit dem zu bewertenden Objekt den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Diese Annahme schließt die nachträgliche Neuordnung und Nutzungsübergreifung der Ladenlokale mit ein. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff am 30. August 2022) ist das Gebäude mit dem zu bewertenden Objekt nicht als Baudenkmal vermerkt. Es liegen auch keine Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche vor.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 05. Mai 2022 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist für das Grundstück nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag 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 Gebäude- und Teileigentumsmerkmale

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 ca. 1982 bis 1984

Hinweis: Das exakte Baujahr der baulichen Anlagen ist für die Wertermittlung nicht 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

Es handelt sich um einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex (Eigentumswohnungen, Ladenlokale und Büros) mit Tiefgarage. Wesentliche Bauweise laut Baubeschreibung aus der Bauakte der Stadt Bonn:

- Konstruktion: Stahlbetonskelettbau und Mauerwerksbau
- Kelleraußenwände: wasserdichter Beton mit zweimaligem Bitumenheißenstrich
- Außenwände der Geschosse: zweischaliges Mauerwerk mit Wärmedämmung
- Zwischenwände: Kalksandstein, Gasbeton oder Gipsdielen
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: Beton
- Dach: Satteldächer als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Flachdächer aus Stahlbeton als Warmdach mit Wärmedämmung
- Passage: Pflastersteine, Oberlichte, Zugänge zu den Ladenlokalen
- Heizung: Gasheizzentrale mit Unterstationen (konnte nicht in Augenschein genommen werden), zentrale (Wohnungen) und dezentrale Warmwasserbereitung (Läden und Büros)
- Sonstiges: übliche Außenanlagen, Aufzugsanlagen, Sprinkleranlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Trafostation

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Einheit

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: überwiegend Fliesen oder Granit
- Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern (auch Schiebetüren), teilweise mit Glasausschnitten, Eingangstüren aus Aluminium mit Glaseinsatz
- Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder tapeziert (z.B. Raufaser und gestrichen), bereichsweise Steinverkleidungen
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder tapeziert (z.B. Raufaser und gestrichen), bereichsweise auch verkleidet (z.B. Folie)
- Sanitär: zwei Bereiche in zeitgemäßer Ausführung, Duschen
- Sonstiges: Flachheizkörper

Zustand der baulichen Anlagen und der Einheit

Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind bereits fast rd. 40 Jahre alt. Die vorliegenden Unterlagen und Angaben des WEG-Verwalters zeigen, dass nicht von einer üblichen, ordnungsgemäßen Instandhaltung auszugehen ist. Es ist eine Vielzahl baulicher Maßnahmen zu ergreifen (vgl. Dokumentation der Erfordernisse der WEG-Verwaltung auf S. 8 des Gutachtens).

Da derzeit keine sonst übliche Instandhaltungsrücklage gebildet wird, sind häufig Sonderumlagen notwendig, um den baulichen und wirtschaftlichen Fortbestand der Gemeinschaft aufrecht zu erhalten. Die Einheit Nr. 90 selbst befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem guten Zustand. Kleinere Schäden oder übliche Renovierungserfordernisse lösen regelmäßig keine Wertrelevanz aus.

Im Rahmen der Wertermittlung ist bezüglich des Zustands der baulichen Anlagen und des Bewertungsobjektes selbst von einem etwas überdurchschnittlichen Investitionsrisiko auszugehen, welches insbesondere beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes entsprechend berücksichtigt wird. Kleinere Mängel und Schäden und somit auch der aktuelle Zustand insgesamt sind im Übrigen auch im Ansatz der Restnutzungsdauer und der Instandhaltungskosten mit enthalten. Einer weiteren Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bedarf es daher nicht.

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.

**Aufteilung der Einheit
und nutzbare Fläche**

Die Nutzfläche wurde von mir nach den Vorgaben der aktuellen DIN 277 sowie der MF-G der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) auf der Grundlage der Grundrisse zu rd. 257 m² ermittelt. Die Angaben aus der Teilungserklärung mit Änderung führen ebenfalls zu einer Summe von rd. 257 m². Es werden 257 m² in Ansatz gebracht. Ein vollständiges Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Nutzfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zur Verfügung zu stellen.

Die genaue Aufteilung bzw. Anordnung des Teileigentums kann dem nachfolgend abgedruckten Plan zur Abgeschlossenheit entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen von Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn. Es wird die Identität mit dem Aufteilungsplan unterstellt.

**Bescheinigung nach
dem Wohnungseigen-
tumsgesetz**

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 30. Juli 1984 unter dem Aktenzeichen 411284 BA von der Stadt Bonn ausgestellt.

Sonstiges

Zubehör	Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer (keine gegenteilige Information vorhanden) beschränkt sich auf eine Einbauküche. Der Zeitwert wird auf 10.000 EUR geschätzt. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt. Im Zweifel hierüber wäre ein Fachgutachter zu beauftragen.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 24. März 2020 liegt das Grundstück Gemarkung Godesberg, Flur 4, Flurstück 1348, 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 16. März 2022 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
Topographie/Zuschnitt	Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist unregelmäßig geschnitten und relativ eben. Ein diesbezüglich die Nutzung beschränkender Zustand liegt nicht vor.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Schultheißgasse, Villichgasse und Koblenzer Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft. Laut fernmündlicher Angabe des Katasteramtes der Stadt Bonn befinden sich die Flurstücke Nrn. 1355 und 1356 (vgl. Flurkarte auf S. Fehler! Textmarke nicht definiert.) im (öffentlichen) Eigentum der Stadt Bonn.
Energetische Qualität	Seitens der Hausverwaltung wurde mir für das Gebäude "Arcadiapassage/ Villichgasse, 53177 Bonn" ein Energieausweis für Wohngebäude vom 04. Februar 2009 (67803) gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig bis zum 03. Februar 2019 (demnach abgelaufen) zur Verfügung gestellt. Diesbezüglich ist Folgendes zu beachten: Seit Mai des Jahres 2014 müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen verbrauchsabhängigen Energieausweis. Es wird ein Energieverbrauchskennwert für das Gebäude auf der Basis der

Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- und Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Energieverbrauchskennwert (ohne Warmwasser) von 111 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Dieser Wert liegt unterhalb des Mittels der darstellbaren Bandbreite sowie des Durchschnitts für Wohngebäude. Inwieweit diese Daten zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag noch aussagekräftig sind und sich auch auf die nicht wohnlich genutzten Flächen übertragen lassen, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Untersuchung nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Rothertrag, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. 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- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung

3.1 Vorgehensweise

Verfahrenswahl Bei gewerblich genutzten Einheiten handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung gehandelt werden. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist (siehe dazu Kleiber: Verkehrswertermittlung, S. 1601).

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
- Bodenwertanteil

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

$$\begin{array}{lcl} & & \text{Rohertrag} \\ - & & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & & \text{Bodenwertanteilverzinsung} \\ = & & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & & \text{Barwertfaktor zur Kapitalisierung} \\ = & & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & & \text{Bodenwertanteil} \\ = & & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ \pm & & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & & \text{Ertragswert} \end{array}$$

Die Bodenwertanteilverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertanteils, der Barwertfaktor zur Kapitalisierung mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt. Der Ertragswert wird über einen Rohertragsfaktor (Vergleichsfaktor) plausibilisiert.

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

Tatsächlich gezahlte Miete

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge existieren und demnach auch keine Mieten gezahlt werden.

Marktüblich erzielbare Mieten

Beim Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten. Für das Bewertungsobjekt konnten folgende Daten recherchiert werden:

Quelle	Netto-Kaltmiete EUR/m ²
IVD 2021/2022 Büromiete, Nutzungswert einfach	7,90
IVD 2021/2022 Büromiete, Nutzungswert mittel	13,00
IVD 2021/2022 Büromiete, Nutzungswert gut	16,80
Grundstücksmarktbericht Bonn 2022 sehr gute Bürolage Bundesviertel	12,00 – 19,00
Grundstücksmarktbericht Bonn 2022 gute bevorzugte Bürolage Zentrum Bonn	9,50 – 14,00
Grundstücksmarktbericht Bonn 2022 Bürolage Stadtbezirkszentren Bad Godesberg u.a.	8,00 – 13,50
Grundstücksmarktbericht Bonn 2022 sonstige mittlere bis gute Bürolagen	9,50 – 13,50
Grundstücksmarktbericht Bonn 2022 einfache Bürolagen im gesamten Stadtgebiet	6,50 – 9,00
Analyse der aktuellen Angebotsmieten der näheren Umgebung des Portals Immobilienscout24 (Büro < 200 m ²), rd.	7,50 – 19,00
Analyse der aktuellen Angebotsmieten der näheren Umgebung des Portals Immobilienscout24 (Büro 200 – 500 m ²), rd.	8,50 – 12,50

Rohertrag

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rande des Bad Godesberger Zentrums im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftskomplexes mit Passage. Die Lage kann im Hinblick auf die voranstehenden Quellen nach hiesiger Einschätzung als „mittel“ bis „gut“ bezeichnet werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird unter Berücksichtigung aller Grundstücksmerkmale ein Ansatz von 12,00 EUR/m² für angemessen erachtet und eingestellt.

Somit ergibt sich folgender Rohertrag:

	Büromiete (rd. 12,00 EUR/m ²)	3.084 EUR/Monat
x	Anzahl der Monate	12
=	Rohertrag	37.008 EUR/Jahr

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 der Bundestadt Bonn zu rd. 3.135 EUR/ Jahr ermittelt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden üblicherweise auf die Mieter umgelegt. 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, den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Bundestadt Bonn zu rd. 740 EUR/Jahr (rd. 2 Prozent des Jahresrohertrags) ermittelt. Es handelt sich hierbei um einen marktüblichen, erforderlichen Ansatz, da nicht grundsätzlich von einer Mieterumlage auszugehen ist.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Bundestadt Bonn für Geschäftsgrundstücke bei 4 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 1.480 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Instandhaltungskosten	3.135 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	740 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	1.480 EUR/Jahr
insgesamt	5.355 EUR/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 15 Prozent des Rohertrags.

3.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Nach ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung bei 80 Jahren. Zur Wahrung der Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auch angenommen.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Mit einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und einem Alter der baulichen Anlagen von rd. 38 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 42 Jahren. Die Modernisierungen (z.B. Sanitärbereiche und Innenausbau) wirken sich nach ImmoWertV nicht aus.

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	Für Teileigentumseinheiten wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn im aktuellen Grundstücksmarktbericht kein Liegenschaftszinssatz veröffentlicht. Für gemischt genutzte Gebäude und geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen werden Liegenschaftszinssätze von 2,9 bis 3,3 Prozent angegeben, für Bürogebäude von 3,3 Prozent. Das Bewertungsobjekt befindet sich in mittlerer bis guter Lage; der Zustand in der Einheit ist als gut zu bezeichnen. Laut Angabe des WEG-Verwalters ist die bauliche Situation kritisch, ebenso die der finanziellen Liquidität der Gemeinschaft (vgl. ausführliche Bemerkungen ab S. 9 des Gutachtens). Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird im Rahmen der Wertermittlung ein korrespondierender Liegenschaftszinssatz (objekt-spezifisch angepasst) von 4,0 Prozent für angemessen erachtet.
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 20,186.

3.6 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Objekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Kerngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 15 des Gutachtens). Es ist erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar.

Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses der Bundesstadt Bonn liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt innerhalb zweier Bodenrichtwertzonen. Diese wurden zum 01. Januar 2022 wie folgt ermittelt:

Zone 1

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| • Lage | Bonn, Alt-Godesberg |
| • Nummer | 151000 |
| • Bodenrichtwert | 1.400 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| • Nutzungsart | MK (Kerngebiet) |
| • Geschosszahl | IV |
| • Tiefe | 30 m |
| • Breite | 10 m |

Zone 2

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| • Lage | Bonn, Alt-Godesberg |
| • Nummer | 151003 |
| • Bodenrichtwert | 820 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| • Nutzungsart | MK (Kerngebiet) |
| • Geschosszahl | IV-VI |
| • Tiefe | 35 m |
| • Breite | 14 m |

Bodenwertanteil

Die beiden Bodenrichtwerte werden im Hinblick auf die Lage der Zonen als gleichgewichtig angesehen und in der Folge daher über einen mittleren Bodenrichtwert von 1.110 EUR/m² betrachtet. Dieser bezieht sich jedoch auf relativ kleine Grundstücke der näheren Umgebung und weicht daher von den wertbestimmenden Merkmalen des Grundstücks mit der zu bewertenden Einheit ab. Er kann jedoch trotzdem in der Ertragswertermittlung angesetzt werden, da der Bodenwert diskontiert – also nach Ablauf der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen – für eine neue Nutzung berücksichtigt wird. Die aktuelle Nutzung drückt sich durch die Erträge über eben diese Restnutzungsdauer aus.

Es wird daher an späterer Stelle im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse aufgezeigt, dass der Bodenwert keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert ausübt. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Grundstück mit der zu bewertenden Einheit einen Bodenwert von 1.110 EUR/m² für angemessen. Es ergibt sich somit insgesamt folgender Bodenwertanteil:

	Bodenwert relativ	1.110 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	3.063 EUR
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	3.399.930 EUR
x	Miteigentumsanteil	3.453/100.000
=	Bodenwertanteil	rd. 61.607 EUR

3.7 Ertragswert

Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des 8 ImmoWertV gilt es an dieser Stelle, eine Wertminderung wegen der erforderlichen Rückbauten (vgl. Besonderheit) vorzunehmen. Im vorliegenden Fall werden pauschal 5.000 EUR für angemessen erachtet und eingestellt (50-prozentiger Anteil zur Einheit Nr. 89).

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	37.008 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	5.355 EUR/Jahr
= Reinertrag (Bodenwertanteil + Bürofläche)	31.653 EUR/Jahr
– Bodenwertanteilsverzinsung	4.696 EUR/Jahr
= Reinertrag (Bürofläche)	26.957 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,186
= Ertragswert (Bürofläche)	544.154 EUR
+ Bodenwertanteil	117.400 EUR
= Vorläufiger Ertragswert (gesamt)	661.554 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
= Ertragswert	656.554 EUR

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertänderungen reagiert. Dabei geht man von dem eingangs ermittelten Bodenwert von 1.110 EUR/m² aus und variiert diesen um 100 EUR/m² in beiden Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert
1.010 EUR/m ²	654.516 EUR
1.110 EUR/m ²	656.554 EUR
1.210 EUR/m ²	658.591 EUR

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

Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn gibt für gemischt genutzte Gebäude und geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen – unter Berücksichtigungen der Standardabweichungen – Rohertragsfaktoren von 16,8 bis 29,0 an, für Bürogebäude von 16,9 bis 24,1.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 17,9 (vorläufiger Ertragswert ÷ Rohertrag). Dieser liegt wegen des erhöht gewählten Liegenschaftszinssatzes im unteren Bereich der resultierenden Bandbreite und bestätigt den Ertragswert somit in seiner Größenordnung.

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 Teileigentum das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Bodenwertanteil angesetzt. Die Ergebnisse wurden über einen Ertragsfaktor plausibilisiert.

Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 90, Villichgasse 7 in 53177 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 04. Mai 2022 geschätzt auf

657.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss der in den Abt. II eingetragenen Rechte wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 8 des Gutachtens):

Ifd. Nr.	Eintragung	Werteinfluss
2	Geh- und Leitungsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
3	Verbindungs- und Nutzungsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

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

Rheinbach, 15. September 2022

(Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift)



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086

Fax: 02226/8989087

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