



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: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 88 bezeichnet

Adresse: Niersteiner Straße 3
53175 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 020/24

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 06. Mai 2024

Verkehrswert: 185.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 31 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Grundstück	6
3 Lage	11
3.1 Makrolage.....	11
3.2 Mikrolage.....	12
4 Rechtliche Gegebenheiten	15
5 Beschaffenheit	17
6 Bauliche Anlagen	18
6.1 Baubeschreibung	18
6.2 Zustand und energetische Qualität	19
6.3 Flächen und Aufteilung	21
7 Verfahrenswahl	22
8 Ertragswertverfahren	24
8.1 Rohertrag.....	24
8.2 Bewirtschaftungskosten	25
8.3 Restnutzungsdauer	25
8.4 Liegenschaftszinssatz	26
8.5 Bodenwertanteil	27
8.6 Ertragswert	29
9 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen.....	29
10 Verkehrswert.....	31

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 020/24
	Bewertungsobjekt 1	68/10.000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links sowie Kellerraum und Abstellraum im Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 88 bezeichnet
	Adresse	Niersteiner Str. 3, 53175 Bonn
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
Auftrag	Datum des Auftrags	09. April 2024
	Ortstermin	06. Mai 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	06. Mai 2024
	Abschluss der Recherchen	03. Juli 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	Leerstand
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1957
	Wohnfläche	rd. 60 m ²
	Lage der Wohnung	Erdgeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 32 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	8.280 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.414 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,1 Prozent
	Bodenwertanteil	80.124 EUR
	vorläufiger Ertragswert	200.012 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000 EUR
	Ertragswert	185.012 EUR
	Verkehrswert, rd.	185.000 EUR
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	3.084 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	22,3
	Brutto-Rendite (GY), rd.	4,5 %
	Netto-Rendite (NY), rd.	3,8 %
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	3,5 %

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 09. April 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Bonner Stadtteil Friesdorf, die unter folgender Anschrift geführt wird:

Niersteiner Str. 3
53175 Bonn

Auf dem Grundstück sind mehrere Gebäude vorhanden; diese sind Teil einer größeren Wohnanlage, bestehend aus verschiedenen Gebäuden mit mehreren Zugängen (Niersteiner Str. 1-13, Ürzinger Str. 14-26 und Joseph-Roth-Str. 91, 93). Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 88) ist im Erdgeschoss situiert und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 60 m². Laut der vorliegenden Teilungserklärung befinden sich in der Wohnanlage insgesamt 115 Wohnungen sowie 10 Garagen.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 06. Mai 2024 im Zeitraum von 12:00 – 12:30 Uhr im Beisein eines Miteigentümers durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt im Wesentlichen zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, die Wohnung sowie die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens des Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 06. Mai 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 03. Juli 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 23. Juli 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 18. April 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 18. April 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 22. April 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 22. April 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 30. April 2024
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 30. April 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 19. April 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 22. April 2024
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 29. April 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 06. Juni 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 24. Juni 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungstichtag wiedergeben.

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
- 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 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

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung (LBauO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- 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.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. 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. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

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 und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 18. April 2024 (letzte Änderung 11. März 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22. April 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Friesdorf
Blatt.....3288

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: 68/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Friesdorf, Flur 15	
Flurstück Nr. 2436, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Ürzinger Straße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Joseph-Roth-Straße 91, 93	7.931
Flurstück Nr. 2434, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 2, 4, 6, 8	34
Flurstück Nr. 2435, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 2, 4, 6, 8	347
Flurstück Nr. 2437, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Ürzinger Straße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Joseph-Roth-Straße 91, 93	568
Flurstück Nr. 2433, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 2, 4, 6, 8	4.254
Flurstück Nr. 2438, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Ürzinger Straße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Joseph-Roth-Straße 91, 93	5.038
Flurstück Nr. 2440, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Ürzinger Straße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Joseph-Roth-Straße 91	359
Flurstück Nr. 2442, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 1-13, Ürzinger Straße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Joseph-Roth-Straße 91, 93	828
Flurstück Nr. 2439, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 1-13, Ürzinger Straße 14-26, Joseph-Roth-Straße 91, 93	42
Flurstück Nr. 2441, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Niersteiner Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, Ürzinger Straße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, Joseph-Roth-Straße 91, 93	75

Summe	19.476
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links sowie Kellerraum und Abstellraum im Dachgeschoss mit Nr. 88 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 03228 bis Blatt 03353); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte an Garten- und Terrassenflächen. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahmen: Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer, Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, Veräußerung durch Konkursverwalter, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 10. März 1999 (Ur.Nr. 799/99, Notar Ohletz, Essen) Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Blatt 89/3078; eingetragen am 03. September 1999.	

Art des Eigentums

Wohnungseigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszug sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschervermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II

Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in den Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 11. März 2024 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 - nur lastend auf Flur 15 Nr. 2442 -: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung einer Compact- Station, Leitungsrecht) für die Bonn-Netz GmbH in Bonn (AG Bonn HRB 14997) Mit Bezug auf die Bewilligung vom 05. August 1970 eingetragen mit Rang vor dem Recht II/1 am 25. September 1970 bzw. 16. März 1995 in Blatt 89/3078 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter -übertragen am 03. September 1999.

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

[...] ist berechtigt, auf dem angegebenen Grundstück eine Compact-Station zu errichten, zu betreiben und Kabel und Leitungen zu verlegen. Sie darf die dazu erforderlichen Arbeiten auf dem Grundstück ungehindert ausführen, [...] ist verpflichtet, die Grundstücksoberfläche im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und übernimmt ferner die Haftung für sämtliche aus dem Bestand und Betreiber der Compact-Station sowie der Stromzu- und -ableitungen sich ergebenden Schäden. [...]

Es handelt sich hierbei erfahrungsgemäß um eine typische Eintragung für derartige umfangreiche Wohnanlagen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die Compact-Station sowie die Stromzu- und -ableitungen im Wesentlichen bzw. auch den belasteten Wohnungseigentümern im Rahmen der Stromversorgung zugutekommt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass von der Eintragung keine wesentliche Beeinträchtigung für das Bewertungsobjekt und somit auch kein wertrelevanter Einfluss ausgeht.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt zwar möbliert, aber unbewohnt. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich werden folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch, soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit Zustimmung der weiteren Wohnungseigentümer vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken, ein auf Sondereigentum beruhendes Recht zu beeinträchtigen oder die äußere Gestaltung verändern. Andere Veränderungen bedürfen dieser Zustimmung nicht.
- Das Sondernutzungsrecht an den nachstehend bezeichneten Gärten steht nicht der Miteigentümergeinschaft zu. Diese Gärten werden vielmehr dem Eigentümer der jeweiligen Wohnungseinheit zur ausschließlichen, dauernden und unentgeltlichen Nutzung zugewiesen.
- Das Sondernutzungsrecht an den nachstehend bezeichneten Terrassen steht nicht der Miteigentümergeinschaft zu. Diese Terrassen werden vielmehr dem Eigentümer der jeweiligen Wohnungseinheit zur ausschließlichen, dauernden und unentgeltlichen Nutzung zugewiesen.
- Die Wohnung darf zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes nur genutzt werden, wenn mit der Nutzung keine größeren Beeinträchtigungen der Miteigentümer verbunden sind. Eine solche Nutzung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Ebenso gilt dies nicht für den Fall des ersten Verkaufs. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen.

- Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht sowie die Erneuerung bezüglich der Fenster, Rollläden und Türen innen und außen- in Verbindung mit Abs. 5 - einschließlich der Scheiben an den Türen innen und außen, soweit sie sein Sondereigentum abschließen, sowie der Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.
- Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentume (Garagen 144 bis 153) kommen allein für die Unterhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungskosten auf. Sie stellen die Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft von einer Zahlung der vorgenannten Kosten frei.
- Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wiederherzustellen. Decken die Versicherungssumme und sonstige Forderungen den vollen Wiederherstellungsaufwand nicht, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil der Kosten in Höhe seines Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteils zu tragen.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnung 2022, der Wirtschaftsplan 2023/2024, die Protokolle der außerordentlichen Eigentümerversammlung 2021, der ordentlichen Eigentümerversammlungen 2022 und 2023, ein aktueller Kontoauszug sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich nachrichtlich angegeben werden. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt nicht, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Hausgeld

Laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2023/2024 beträgt das Hausgeld für die Wohnung Nr. 88 rd. 167,00 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 52,33 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, die laufenden Instandhaltungskosten und die Verwaltungsgebühren.

Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 57.616,05. Laut Wirtschaftsplan 2023/2024 sind Zuführungen zur Rücklage von jährlich 305.000,00 EUR geplant. Laut vorliegendem Kontoauszug vom 08. Mai 2024 besteht für das Bewertungsobjekt für den Buchungszeitraum vom 01. Januar 2023 bis zum 08. Mai 2024 eine Sollstellung in Höhe von 822,88 EUR. Im Rahmen der Wertermittlung gehen wir davon aus, dass die offene Forderung im Rahmen der Zwangsversteigerung geltend gemacht wird eine weitere Berücksichtigung demnach ausdrücklich nicht.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen und Entwicklung der Gesamtrücklage) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen. Dem vorliegenden Protokoll zur Eigentümerversammlung 2023 ist zu entnehmen, dass zuletzt einige Entscheidungen zum Bewertungsobjekt gefallen sind, z.B. die Modernisierung der elektrischen Anlagen, die Neugestaltung der Eingangsbereiche sowie Anschaffung einer Schließanlage.

Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass insgesamt anstehende Arbeiten sukzessive nach Dringlichkeit ausgeführt werden, weitestgehend aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden können und demnach keine relevanten Sonderumlagen erforderlich werden. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme und nicht um eine Aussage zum baulichen Zustand.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 34 km
- Koblenz ca. 62 km
- Düsseldorf ca. 71 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bonn (Einwohner rd. 336.000) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,1 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 108,0 über dem Bundesdurchschnitt ($D = 100$) veröffentlicht.

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4.415 km². Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr verfügt Bonn über ein gut ausgebautes Netz von Bus- und Bahnverbindungen. Die Deutsche Bahn bietet Schnellzugverbindungen nach Köln, Düsseldorf und darüber hinaus. Der Hauptbahnhof der Stadt ist via ÖPNV an den Flughafen Köln-Bonn angebunden. Dies erleichtert nicht nur den Berufsverkehr, sondern trägt auch zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei.

Die Wirtschaftsstruktur Bonns ist geprägt durch renommierte Unternehmen, Forschungseinrichtungen, eine Vielzahl von internationalen Organisationen sowie die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität mit mehr als 30.000 Studierenden. Die Anwesenheit von Bundesministerien und UN-Organisationen trägt dazu bei, dass Bonn eine Stadt mit globaler Bedeutung ist. Dies hat positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Bonn zeichnet sich auch durch eine hohe Lebensqualität aus. Die Stadt ist von zahlreichen Grünflächen, Parks und dem Naturpark Kottenforst geprägt. Zudem bieten das kulturelle Angebot, die vielfältige Gastronomie und die historische Altstadt attraktive Freizeitmöglichkeiten. Dies trägt dazu bei, dass Bonn als Wohnort sowohl für Familien als auch für Singles sehr beliebt ist.

Insgesamt ist Bonn eine Stadt mit vielfältiger Bedeutung, politisch als ehemalige Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und aktueller Standort für Bundesministerien sowie zahlreiche internationale Organisationen und Institutionen, aber auch als Wissenschaftsstandort, Beethovenstadt, kulturelles Zentrum und Wirtschaftsstandort.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

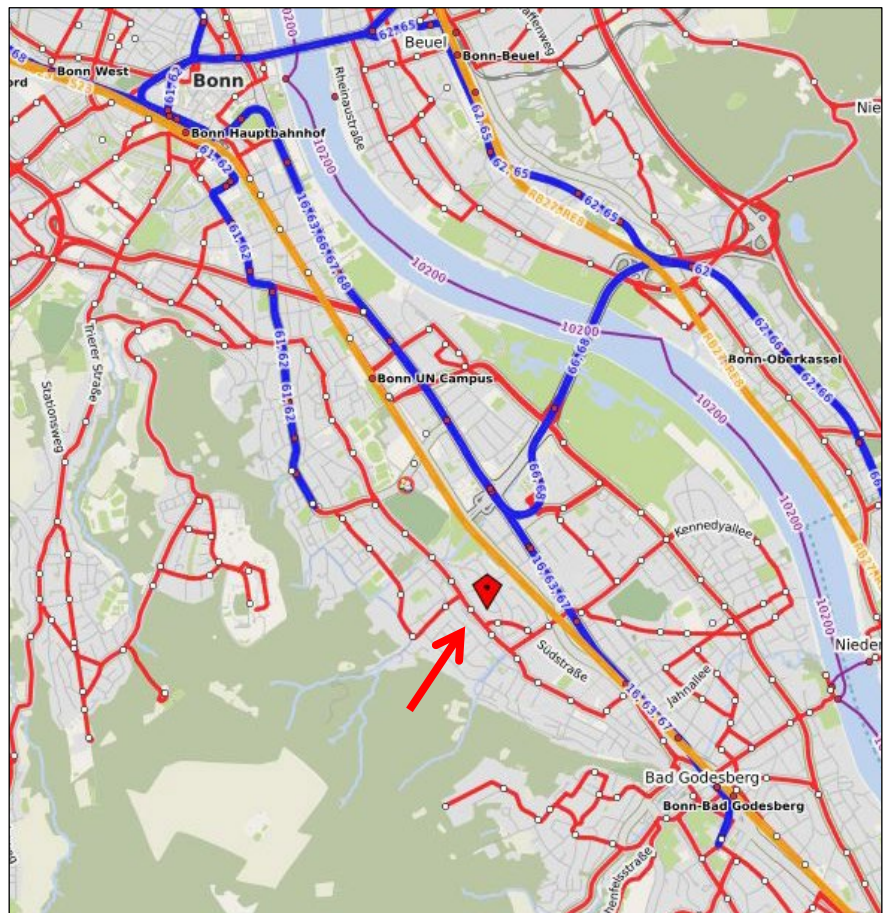
- Stadtbezirk Bad-Godesberg
- Stadtteil Friesdorf
- Zentrum von Bonn ca. 6 km

Nähere Umgebung

Der Stadtteil Friesdorf befindet sich am nördlichen Rand des Stadtbezirks Bad-Godesberg. Friesdorf zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die vor allem auf die ruhige und grüne Umgebung zurückzuführen ist. Viele Wohnstraßen sind von Bäumen gesäumt und es gibt noch zahlreiche Parks sowie Grünflächen. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilien- sowie Reihenwohnhäuser und Doppelhaushälften vorhanden, überwiegend in geschlossenen Bauweisen. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Freibad Friesdorf, Waldau Bonn) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Joseph-Roth-Straße) ca. 130 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Max-Löbner-Straße) ca. 800 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 6 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 16 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 27 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Rheinaue (A 562) ca. 2 km



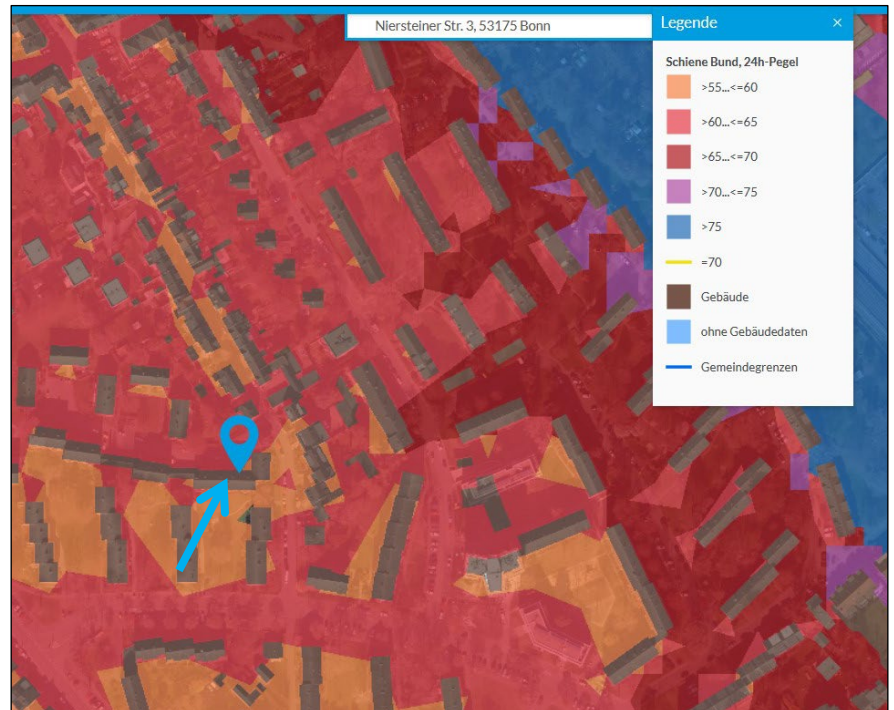
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Niersteiner Straße handelt es sich um eine schmale Wohnstraße mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Diesbezüglich sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Etwas weiter östlich verläuft allerdings die stark befahrene Godesberger Allee (B 9) sowie eine DB-Trasse. Es ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 03. Juli 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 65 dB(A) liegen. Für Straßen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

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



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Für das zu bewertende Grundstück ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte etwas überschreitet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Infrastruktur

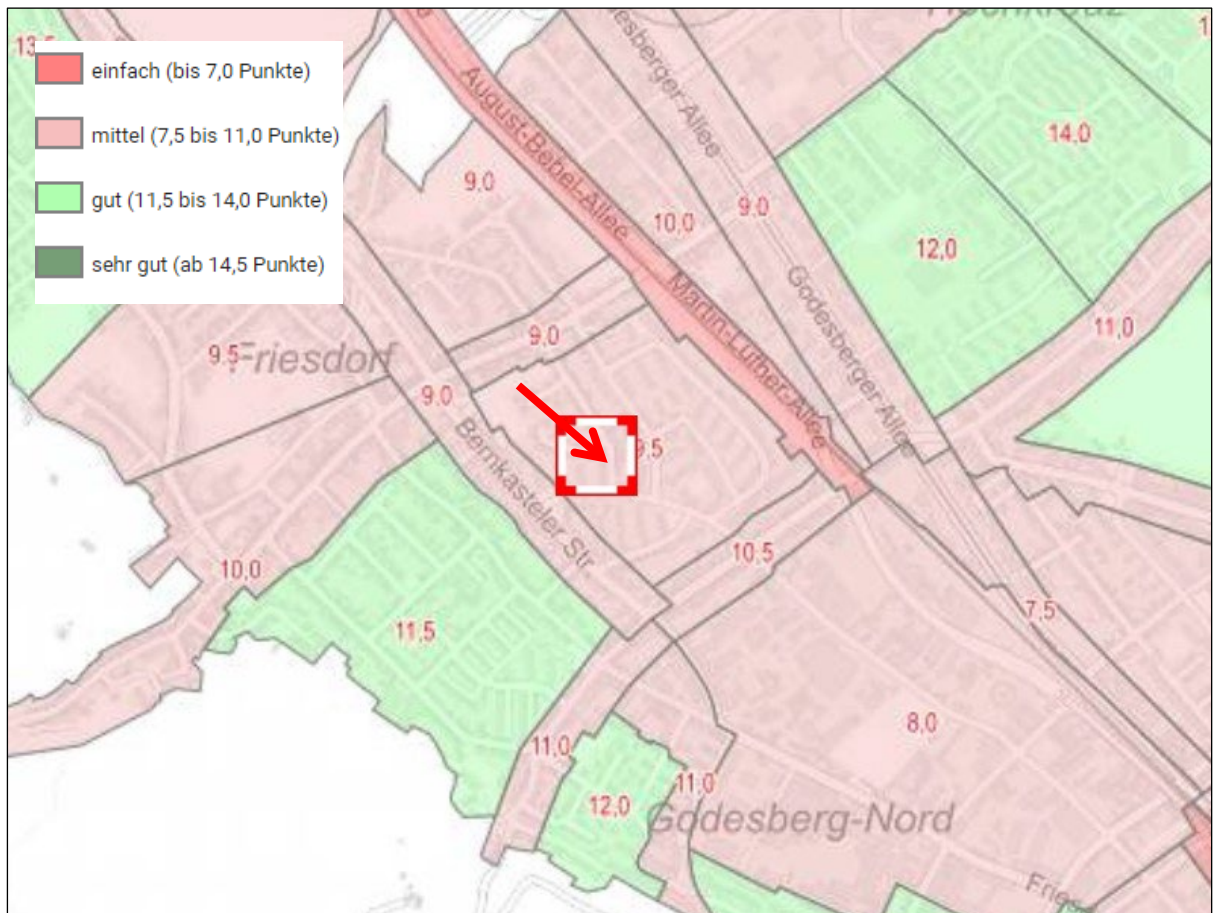
Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im nahen Zentrum von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der umliegenden Bewohner jedoch stark frequentiert sind. Zum Bewertungsobjekt gehört kein PKW-Stellplatz.

- Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 03. Juli 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 03. Juli 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 250 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
- Öffentliche Ladeinfrastruktur** Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 26. März 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjekts 9 Ladesäulen vorhanden, davon zwei Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 31 Ladesäulen gegeben, davon 5 Schnellladeeinrichtungen.
- Wohnlage** Die Wohnlage „Niersteiner Straße“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel - 9,5 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)).

Wohnlagenkarte (www.bonn.de, Zugriff: 03. Juli 2024)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. F 88 (§ 30 Abs. 3 BauGB) vom 07. Oktober 1958. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück richten sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus dem Fluchtlinienplan



Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) gilt das Bewertungsobjekt nicht als öffentlich gefördert, es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung.

Baugenehmigungen

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

- Bauantrag Bauregister Nr. 67/57 (Neubau eines Wohnhauses) vom 31. Januar 1957
- Bauschein Nr. 67/57 (Bau einer Entwässerungsanlage) vom 21. Februar 1957
- Befreiungsbeschluss (Neubau eines Wohnhauses) vom 08. März 1957
- Bauschein Nr. 67/57 (Neubau eines Wohnhauses) vom 08. März 1957
- Bauschein Nr. 22/58 (Neubau eines Wohnhauses) vom 30. Januar 1958

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn sind die zu bewertenden baulichen Anlagen nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Baudenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird von der Niersteiner Straße, der Ürziger Straße sowie der Joseph-Roth-Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), weitestgehend eben und in der Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Baugrund** 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. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
- Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenem Bergwerksfeld. In den behördlich 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** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

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 Bau- und 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 ca. 1957 <u>Hinweis:</u> Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
Bauweise des Wohngebäudes	• Mehrfamilienhaus in Massivbauweise • voll unterkellert, dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Abstellkammern) • Kellerwände: Stampfbeton, außen abisoliert mit Zementputz und zweimaligem Isolieranstrich • aufgehendes Mauerwerk: Bimsbauplatten • Decken: Stahlbeton mit Stahlbeton-Ringbalken • Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Eisengeländern • Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung • Fassade: Kratzputz mit farbigem Anstrich • Heizung: Gasthermen in den jeweiligen Wohnungen, Warmwasser über Durchlauferhitzer • Sonstiges: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz und Eingangsüberdachung, Balkone, Kelleraußentreppen, Garagenzeile, Fahrradständer im Eingangsbereich
Bauliche Außenanlagen	• befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen, Zufahrten, Wege, etc.) • Ver- und Entsorgungsleitungen • Einfriedung
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden: • Fußböden: überwiegend Laminat und Fliesen • Wände: überwiegend Innenglattputz oder tapeziert (Raufaser) und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, Sanitärbereiche deckenhoch gefliest • Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen • Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden (manuell) • Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glaseinsätzen, Wohnungseingangstür aus Holz • Badezimmer: mit WC (stehend), ebenerdiger Dusche und Waschbecken • Sonstiges: Balkon mit Steinbelag, Kunststoffbrüstung, Kellerraum (Lagerfläche), Abstellkammer (Holzverschlag) im DG
Zubehör	Das in der Wohnung Nr. 88 festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche. Der Zeitwert der Küche wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzungen der Zubehörwerte handelt.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit den zu bewertenden Wohnungen sind bereits rd. 67 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich. Es wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Zustand der Wohnungen

Die zu bewertende Wohnung Nr. 88 befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Übliche altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind weitestgehend in den Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten bzw. abgebildet.

Im Hinblick auf heutige Anforderungen an Wohnraum besteht allerdings ein Modernisierungstau, insbesondere an der Elektrik sowie bereichsweise bei Bodenbelägen, Türen und Fenstern. Es wird eine marktübliche, pauschale Wertminderung von 15.000 EUR für das Bewertungsobjekt für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Im Gegenzug dafür wird ein entsprechend modernisierter Zustand (insbesondere bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer) unterstellt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand (Baumängel und Bauschäden) wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen (vgl. Kap. 1 Bausubstanzgutachten).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

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:

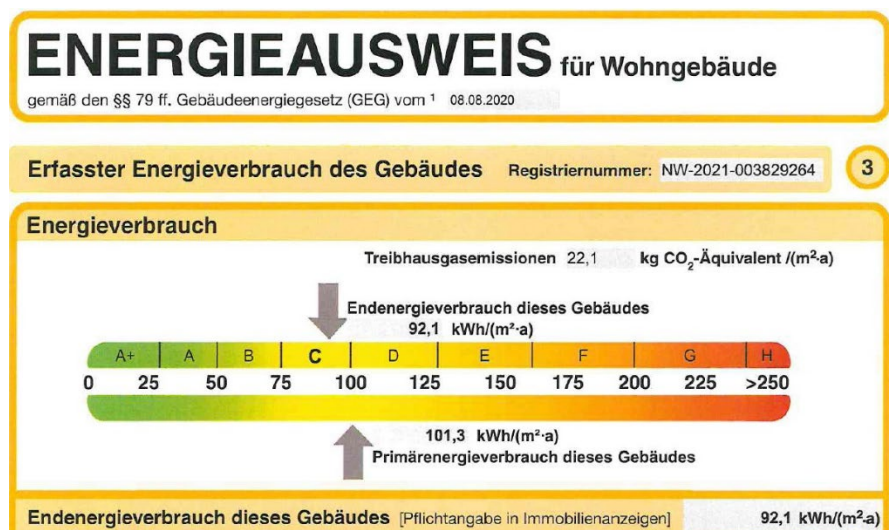
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht 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.

Seitens der Hausverwaltung wurde mir für das Gebäude "Niersteiner Straße 3, 53175 Bonn" ein Energieausweis (Nr. NW-2021-003829264) für Wohngebäude vom 18. Oktober 2021 (gültig bis zum 18. Oktober 2031) gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Verfügung gestellt, der einen Endenergieverbrauch von 92,1 kWh/(m²·a) ausweist. Dieser stellt sich im Vergleich zu üblichen Kenngrößen etwas unterdurchschnittlich dar.



Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen:

Dach: Dämmung verbessern (Einzelmaßnahme)

Für die Wertermittlung wird von einer der Bauweise entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Miete 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.

6.3 Flächen und Aufteilung

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage des vorhandenen Grundrisses in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
EG (2 Zimmer)	Wohnzimmer	rd.	19,74 m ²
	Schlafzimmer	rd.	17,90 m ²
	Küche	rd.	6,41 m ²
	Badezimmer	rd.	5,24 m ²
	Flur	rd.	7,22 m ²
	Abstellraum	rd.	1,77 m ²
	Speisekammer	rd.	1,25 m ²
	Balkon	rd.	0,94 m ²
Summe		rd.	60 m ²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen im Keller und im Dachgeschoss erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der Pläne aus der Bauakte bzw. Aufteilungspläne.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 21. Januar 1999 unter dem Aktenzeichen 435163 SO von der Stadt Bonn ausgestellt.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit den Bewertungsobjekten hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn (Vergleichspreise).

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Reinertrag (Bodenwertanteil)
– Bodenwertverzinsung
= Reinertrag (Wohnung)
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Ertragswert (Wohnung)
+ Bodenwertanteil
= vorläufiger Ertragswert
± ggf. Marktanpassung
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

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.

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Markttüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um markttüblich erzielbare Mieten. Als markttüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung markttüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten für das Bewertungsobjekt marktübliche Mieten zwischen rd. 8,00 und 13,70 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 8,80 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 12,30 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 11,32 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 11,82 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 11,08 EUR/m²
- Homeday: rd. 13,70 EUR/m²

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 11,50 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt.

Rohertrag

Mit den Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete (11,50 EUR/m ² x 60 m ²)	690 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	8.280 EUR/Jahr

8.2 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.
Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 420 EUR/Jahr für die Wohnung ermittelt.
Betriebskosten	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
Instandhaltungskosten	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 828 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 60 m ² Wohnfläche ermittelt.
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach ImmoWertV sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 166 EUR/Jahr.
Ergebnis	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	420 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	828 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	166 EUR/Jahr
Summe	1.414 EUR/Jahr

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).
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 über 65 Jahre altes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen erfahren hat. Zudem werden weitere Maßnahmen im Rahmen der Wertermittlung fiktiv unterstellt (vgl. Bemerkungen zum Zustand auf S. 19 des Gutachtens). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen. Für das Bewertungsobjekt wird der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ für angemessen erachtet (7 Punkte). Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

8.4 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 vermietete Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 2,1 Prozent angegeben. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse, der Gesamtbeurteilung sowie der aktuellen Marktlage wird im vorliegenden Fall der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser 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 Reinertrag der baulichen Anlagen 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 2,1 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 23,131.

8.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 15 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 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.

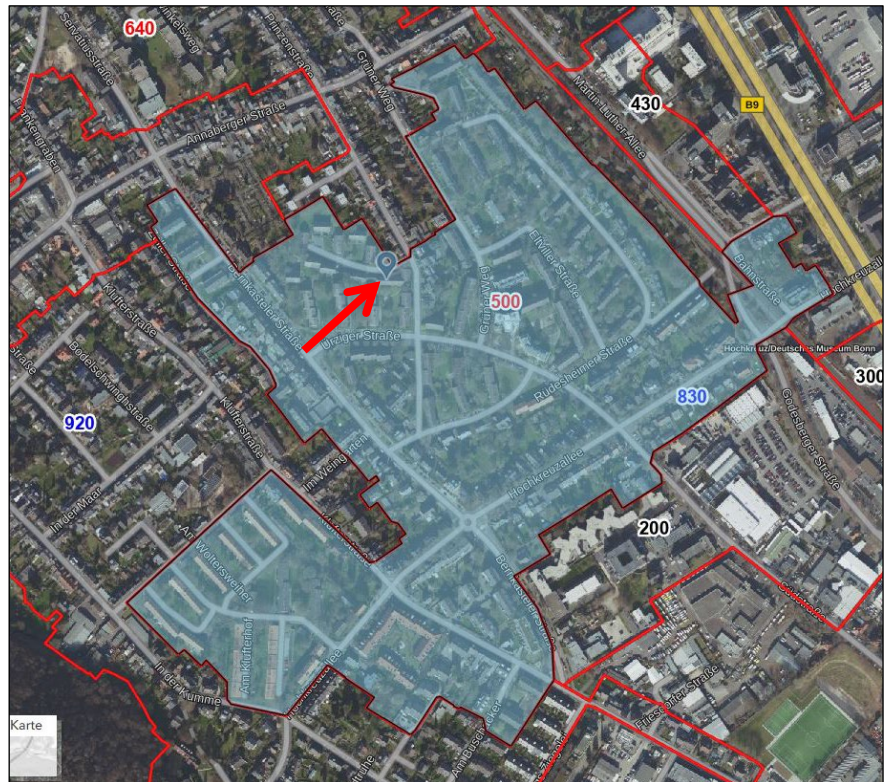
Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 19. April 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundestadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Friesdorf
Nummer	47500
Bodenrichtwert	500 EUR/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,5
Bemerkung	WA, Wohngebiet im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 21 %

Anpassung wegen Wohnungs- und Teileigentum

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 500 EUR/m² um 21 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 605 EUR/m² (= 500 EUR/m² × 1,21).

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



Bodenwertanteil

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 605 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	605 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	19.476 m ²
= Bodenwert (absolut)	11.782.980 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	68/10.000
= Bodenwertanteil (Wohnung)	80.124 EUR

8.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands in Höhe von pauschal 15.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	8.280 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.414 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	6.866 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	1.683 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	5.183 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,131
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	119.888 EUR
+ Bodenwertanteil	80.124 EUR
= vorläufiger Ertragswert	200.012 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	200.012 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	15.000 EUR
= Ertragswert	185.012 EUR

9 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	43,3 %
Gebäudedefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	3.084 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	22,3
Brutto-Rendite (GY)	4,5 %
Netto-Rendite (NY)	3,8 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,5 %

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 48 Datensätze) in den letzten vier Jahren (nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	2.189 EUR/m ²
Unteres Quartil	2.946 EUR/m ²
Median	3.230 EUR/m ²
Oberes Quartil	3.419 EUR/m ²
Maximum	3.845 EUR/m ²

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts mit rd. 3.334 EUR/m² Wohnfläche (= 200.012 EUR ÷ 60 m²) liegt etwas oberhalb des Medians, der endgültige mit rd. 3.084 EUR/m² etwas darunter. Unter Berücksichtigung dessen sowie der weiteren beschriebenen Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Ausstattung und Zustand) wird der Ertragswert hierdurch in ihrer Größenordnung bestätigt (durchschnittliche Marktposition).

10 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 die Bewertungsobjekte jeweils das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für die Bewertungsobjekte die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Die Ergebnisse wurden über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert der Wohnung Nr. 88

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 88, Niersteiner Straße 3 in 53175 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 06. Mai 2024 geschätzt auf

185.000 EUR

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

Rheinbach, 23. Juli 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