



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/824077

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
Nr. 35 im 3. Obergeschoss (Haus C)

Adresse: Westpreußenstraße 2
53119 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 024/23

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 26. Juni 2023



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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale.....	7
2.1 Lage.....	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale.....	16
2.4 Sonstiges	19
3 Verfahrenswahl.....	21
4 Wertermittlung.....	22
4.1 Vergleichswertverfahren	22
4.2 Ertragswertverfahren	25
4.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert.....	28
5 Ergebnis.....	29

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 024/23
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 124,75/10.000, Eigentumswohnung Nr. 35
	Adresse	Westpreußenstraße 2, 53119 Bonn
	Zubehör	wirtschaftlich überaltert, Zeitwert 0 EUR
	Besonderheit 1	nicht genehmigte Grundrissveränderungen sowie wohnlicher Teilausbau im Dachgeschoss
	Besonderheit 2	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
Auftrag	Datum des Auftrags	25. April 2023
	Ortstermin	24. Mai und 26. Juni 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	26. Juni 2023
	Abschluss der Recherchen	24. August 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	Annahme: nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 30 BauGB (Reines Wohngebiet)
	Baugenehmigungen	vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung vorhanden
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ca. 1982-84
	Wohnfläche	rd. 67 m ²
	Lage der Wohnung	3. Obergeschoss
	Anzahl der Zimmer	3
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 43 Jahre
Wertermittlung	Mietansatz	9,50 EUR/m ² /Monat
	Rohertrag	7.638 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.470 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,1 Prozent
	Bodenwertanteil	51.236 EUR
	Ertragswert	194.499 EUR
	Vergleichswert (= 2.978 EUR/m ² × 67 m ²)	199.526 EUR
	Gewichtung: jeweils 50 % der Ergebnisse	197.013 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000 EUR
	Verkehrswert, rd.	187.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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.

Hinweis: Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Aktualisierung meines mit Datum vom 05. Juli 2021 verfassten Gutachtens (Aktenzeichen 023 K 124/20). In diesem Zusammenhang war ein erneutes Betreten des Bewertungsobjektes nicht möglich. Im Rahmen dieser Aktualisierung wird ausdrücklich davon ausgegangen, dass seit der letzten Ortsbesichtigung keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden und dass vergleichbare Ausstattungs- und Zustandsmerkmale vorliegen. Es wird zudem unterstellt, dass sich keine Änderungen der rechtlichen Gegebenheiten ergeben haben und auf die seinerzeit eingeholten (behördlichen) Auskünfte daher inhaltlich verwiesen werden kann.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einer mehrgeschossigen Wohnanlage im Bonner Stadtteil Tannenbusch. Die Wohnanlage besteht aus mehreren Gebäudekomplexen mit mehreren Zugängen. Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung Nr. 35 befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes „Westpreußenstraße 2“ (Haus C). Zum Bewertungsobjekt gehört zudem ein Abstellraum im Dachgeschoss (Sondernutzungsrecht), der bereichsweise zu Wohnzwecken mit zusätzlichem Sanitärbereich ausgebaut worden ist (vgl. nachfolgende Bemerkungen zur Besonderheit). Die Wohnung verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von rd. 67 m² (ohne DG). Laut vorliegender Teilungserklärung befinden sich in der Wohnanlage insgesamt 80 Wohnungen und 80 Tiefgaragenstellplätze.

Besonderheit 1

Die zum Zeitpunkt des ursprünglichen Ortstermins festgestellte Aufteilung, der bereichsweise wohnliche Ausbau und die damit verbundene tatsächliche Nutzung im Dachgeschoss entspricht nicht den vorliegenden Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte. Auch eine Zustimmung der Gemeinschaft liegt nicht vor. Ursprünglich war hier nur ein Abstellraum vorgesehen. Diesbezüglich besteht daher eine deutliche rechtliche Unsicherheit, der im Rahmen der Wertermittlung entsprechend Rechnung zu tragen ist.

Besonderheit 2

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war im Rahmen dieser Aktualisierung nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 28. Juni 2023 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen erstellt werden, sollte der Schuldner keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier der Fall war. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.

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

**Grundbuchrechtliche
Angaben**

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Buschdorf
Blatt.....1068
Lfd. Nr.1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

124,75/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
GemarkungBuschdorf
Flur8
Flurstücke-Nr.468
Größe6.926 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Hause C im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 0990 bis 01149); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter. Ausnahmen: Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, Veräußerung durch Konkursverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung, Veräußerung durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen im Wege der Zwangsversteigerung erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern. Bezüglich der Gärten und der Abstellräume im Dachgeschoss sind Sondernutzungsrechte eingeräumt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 2. September 1983, 2. November 1983, 24. November 1983, 4. Juli 1984, 31. August 1984, 23. November 1984 Bezug genommen. Eingetragen am 30. Juli 1985.

Hinweis:

Laut vorliegender, ergänzender Teilungserklärung vom 16. Juli 1984 ist dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss des Hauses C gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nummer 35 bezeichnet, kein separater Kellerraum zugeordnet. Der Eigentümer teilte im Rahmen des ursprünglichen Ortstermins mit, dass zum Bewertungsobjekt kein zusätzlicher Kellerraum gehört, wovon im Weiteren auch ausgegangen wird.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen fanden am 24. Mai und 26. Juni 2023 statt. Das Grundstück sowie die baulichen Anlagen konnten dabei nur von außen besichtigt werden. Eine ursprüngliche Ortsbesichtigung mit Innenbesichtigung konnte am 20. Mai 2021 im Beisein des Eigentümers durchgeführt werden. Dabei konnten das Grundstück, die Wohnung sowie die frei zugänglichen Bereiche der baulichen Anlagen besichtigt werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seinerzeit zugestimmt.

Hinweis:

Im Rahmen des ursprünglichen Ortstermins wurde mir vom Eigentümer der Tiefgaragenstellplatz Nr. 37 gezeigt, der zur Wohnung gehören soll. Laut vorliegender Teilungserklärung sind den vorhandenen Tiefgaragenstellplätzen eigene Miteigentumsanteile zugeordnet (selbständiges Teileigentum). Laut Auftrag des Amtsgericht Bonn vom 16. Februar 2021 ist der Tiefgaragenstellplatz nicht Teil des beauftragten Gutachtens und wird somit im Weiteren nicht berücksichtigt.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des jüngeren Ortstermins. Demnach ist der 26. Juni 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 24. August 2023 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 26. April 2023
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 04. März 2021
- Unterlagen der WEG-Verwaltung (per E-Mail) vom 24. August 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn vom 01. März 2021
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Bonn vom 01. März 2021
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 04. März 2021
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 09. März 2021
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 01. März 2021
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnraumförderung vom 01. März 2021
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 19. März 2021
- Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 05. Juni 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 07. April 2021
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2023
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende fernmündliche Auskünfte

Wesentliche Literatur

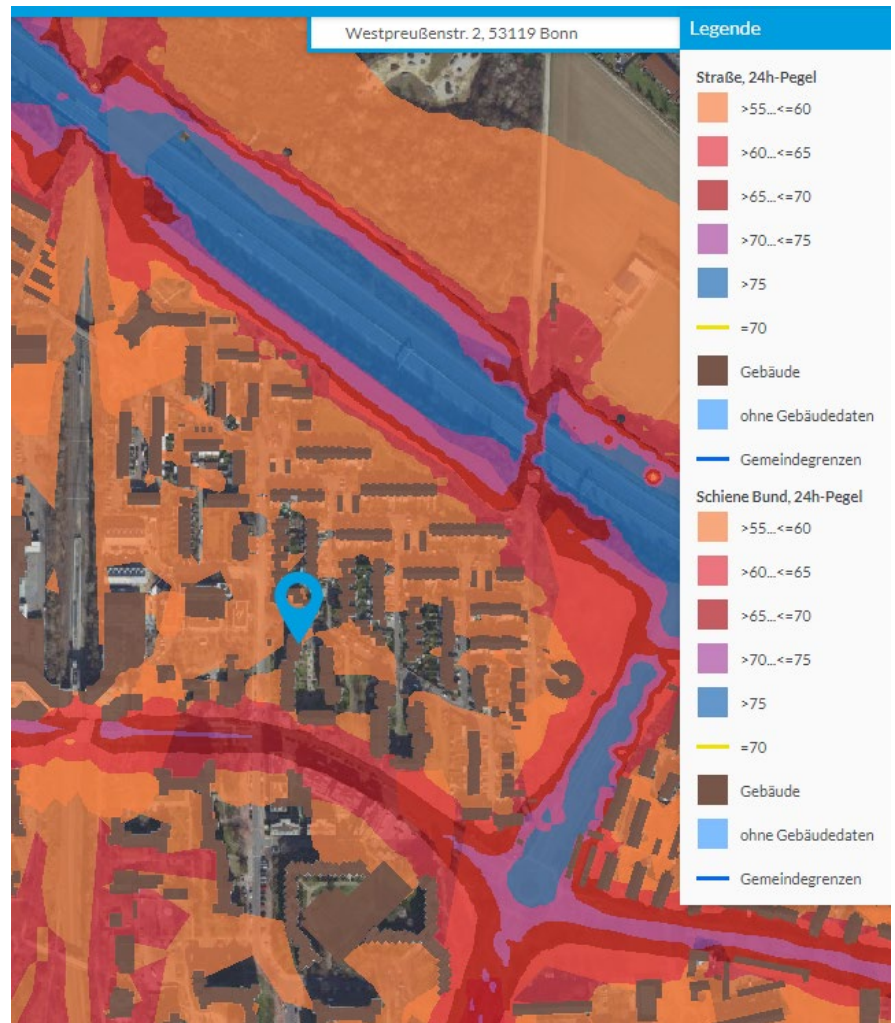
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. 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
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Sinzig: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet	• Nordrhein-Westfalen • Regierungsbezirk Köln • Stadt Bonn • Stadtteil Tannenbusch • Entfernung zum Zentrum von Tannenbusch ca. 800 m • Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 5 km
Entfernungen	• Köln ca. 27 km • Düsseldorf ca. 74 km • Koblenz ca. 85 km
Nähere Umgebung	In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind mehrgeschossige Wohnhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften in verschiedensten Bauweisen vorhanden. Grün- und Erholungsflächen, z.B. Binnendüne Tannenbusch, Waldville und Kottenforst, sind gut zu erreichen.
Verkehrsanbindung	• nächste Bushaltestellen (z.B. Chemnitzer Weg) ca. 220 m entfernt • Stadtbahnhaltestelle Tannenbusch Mitte ca. 400 m entfernt • Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km entfernt • ICE-Bahnhof Siegburg ca. 16 km entfernt • Autobahnanschlussstellen Bonn Auerberg (A 565) und Bornheim (A 555) ca. 4 km entfernt • Flughafen Köln/Bonn ca. 24 km entfernt
Verkehrsimmissionen	Bei der Westpreußenstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsanlage mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen bzw. überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen durch Lärm wahrgenommen werden. Nord-Östlich verläuft die Trasse der A 555, südlich die stärker befahrene Oppelner Straße und etwas weiter westlich eine Trasse der Stadtbahn. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 30. Juni 2021) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Schienenverkehr und durch Straßenlärm (24-Stunden-Pegel) am Objekt bis zu rd. 60 dB(A) betragen. Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für Reine Wohngebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A). Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist daher festzustellen, dass die Grenzwerte bereichsweise geringfügig überschritten werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird jedoch angenommen, dass diese Überschreitung im Bodenrichtwert, den in dieser Lage zu erzielenden Mieten sowie den Kauffalldaten eingepreist ist.

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



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 direkten und erweiterten Umgebung (z.B. Zentren von Tannenbusch und Bonn) vorhanden.

Parkplätze

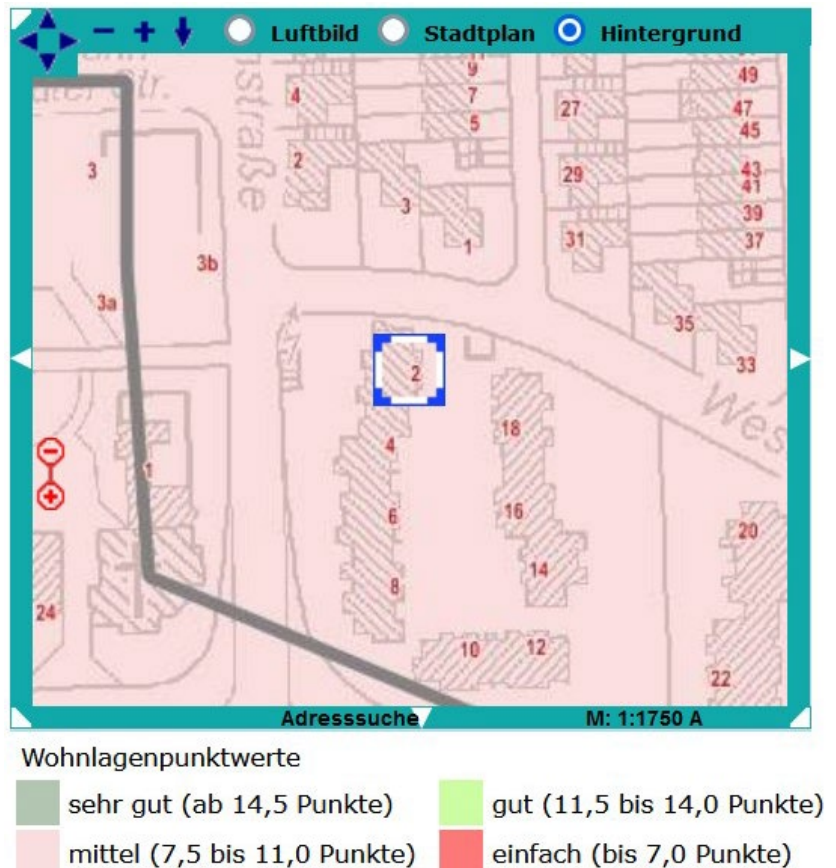
Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehört kein PKW-Stellplatz (vgl. auch Hinweis zur Ortsbesichtigung)

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 257 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $80 \leq x$ Prozent angegeben.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Westpreußenstraße 2“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel, 11 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).



Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage in Bonn-Tannenbusch
- geringe Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Laut vorliegender Unterlagen und Informationen beim ursprünglichen Ortstermin wird die zu bewertende Wohnung Nr. 35 vom Eigentümer selbst bewohnt. An dieser Stelle wird jedoch erneut darauf hingewiesen, dass die Wohnung im Rahmen des aktuellen Ortstermins nicht betreten werden konnte. Für die Wertermittlung wird demnach unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge existieren und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine mietrechtliche Aussage.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 26. April 2023 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 22. März 2023 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1: Versorgungs- und Steuerleitungsrecht in Verbindung mit einer Einwirkungsbeschränkung für die Stadt Bonn - Stadtwerke Bonn -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 09. November 1981 eingetragen am 01. Dezember 1981 in Blatt 0509 und über Blatt 0686 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher - sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter - übertragen am 30. Juli 1985.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Darin lautet es auszugsweise wie folgt:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bonn - Stadtwerke Bonn - [...] zur Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und den dazugehörigen Steuerleitungen auf dem Grundstück. [...] In der Leitungstrasse dürfen in einem Abstand von 1,5 m, gemessen von der Mitte der verlegten Versorgungsleitungen, keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand dieser Leitungen gefährden.

Es handelt sich erfahrungsgemäß um eine typische Eintragung für derartige umfangreiche Wohnanlagen, die im Wesentlichen den belasteten Wohnungseigentümern im Rahmen der Grundversorgung (Strom, Wasser, Abwasser) zugutekommt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass von der Eintragung keine wesentliche Beeinträchtigung für das Bewertungsobjekt und somit auch kein wertrelevanter Einfluss ausgeht.

Angaben der WEG-Hausverwaltung

Seitens der WEG-Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnung 2022 und 2021, die Rücklagenentwicklung (Stand: 31. Dezember 2020), der Wirtschaftsplan 2021, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2019, 2021, 2022 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 dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2022 beträgt das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung seit 01. Januar 2022 rd. 535 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur Rücklage von rd. 40,80 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben den Rücklagen im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, laufende Instandhaltungskosten und die Verwaltervergütung.

Rückständige Zahlungen

Diesbezüglich wurden trotz schriftlicher Anfrage beim WEG-Verwalter keine Informationen zur Verfügung. Für das Jahr 2022 wurde in der Abrechnung eine Nachzahlung in Höhe von 3.271,69 EUR ausgewiesen, für das Jahr 2021 4.787,01 EUR.

Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 132.192,12 EUR (Ist, Rückstellung, Anteil 1.719,83 EUR) Laut Wirtschaftsplan 2022 sind Zuführungen zur Rücklage von 37.634,40 EUR geplant.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen, z.B. Austausch einzelner Fenster, Installation von Taubenabwehranlagen, Austausch von Heizkörpern. Diese Maßnahmen werden laut vorliegender Dokumente vollständig aus der Instandhaltungsrücklage getragen. Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass die Fassade augenscheinlich in der jüngeren Vergangenheit erneuert wurde und ein Wärmedämmverbundsystem installiert wurde. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass diese Maßnahme über eine entsprechende Sonderumlage sowie anteilig über die Instandhaltungsrücklage finanziert wurde.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich wird auf folgende Inhalte hingewiesen:

- Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung sind die Sondereigentümer nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt.
- Den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschosswohnungen wird das ausschließliche Recht zur Nutzung der Gärten [...] zugewiesen.
- Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in einer Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Sondereigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, auch nicht bei Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Sondereigentums.
- Der Sondereigentümer ist vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen verpflichtet, die in seinem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile auf seine Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Dem Eigentümer ist gestattet, bauliche Veränderungen an seinem Wohnungs- beziehungsweise Teileigentum vorzunehmen, sofern sie nicht das Gemeinschaftseigentum berühren und der Verwalter hierzu seine Zustimmung erteilt hat.
- Den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nummern 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36 des Hauses C des Aufteilungsplans wird das ausschließliche Recht zur Nutzung der Abstellräume im Dachgeschoss (vgl. Bemerkungen zur Besonderheiten) gemäß der Aufstellung und dem Dachgeschossplan gegen Übernahme der Unterhaltungskosten zugewiesen.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 04. März 2021 sind für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt (Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstück Nr. 468) keine Baulasten eingetragen.

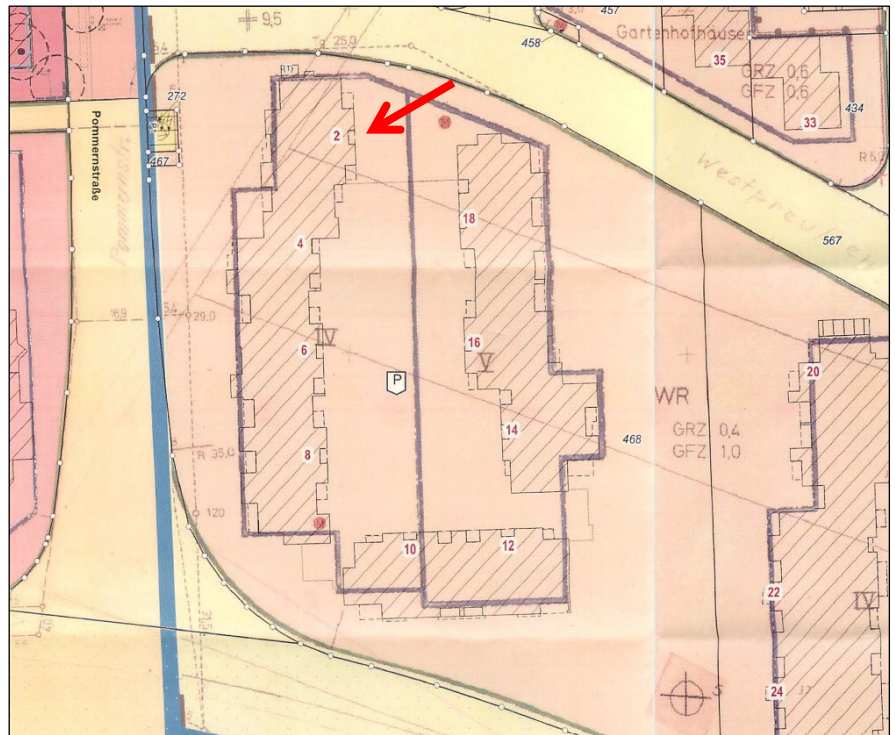
Baurecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 01. März 2021 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7424-14 vom 09. Mai 1980. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse IV, V (Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

Im Übrigen wird an dieser Stelle auch auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten insbesondere Regelungen zu Stellplätzen und Garagen, Ausnahmen von den festgesetzten Geschosszahlen und der Beseitigung von festen Abfallstoffen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

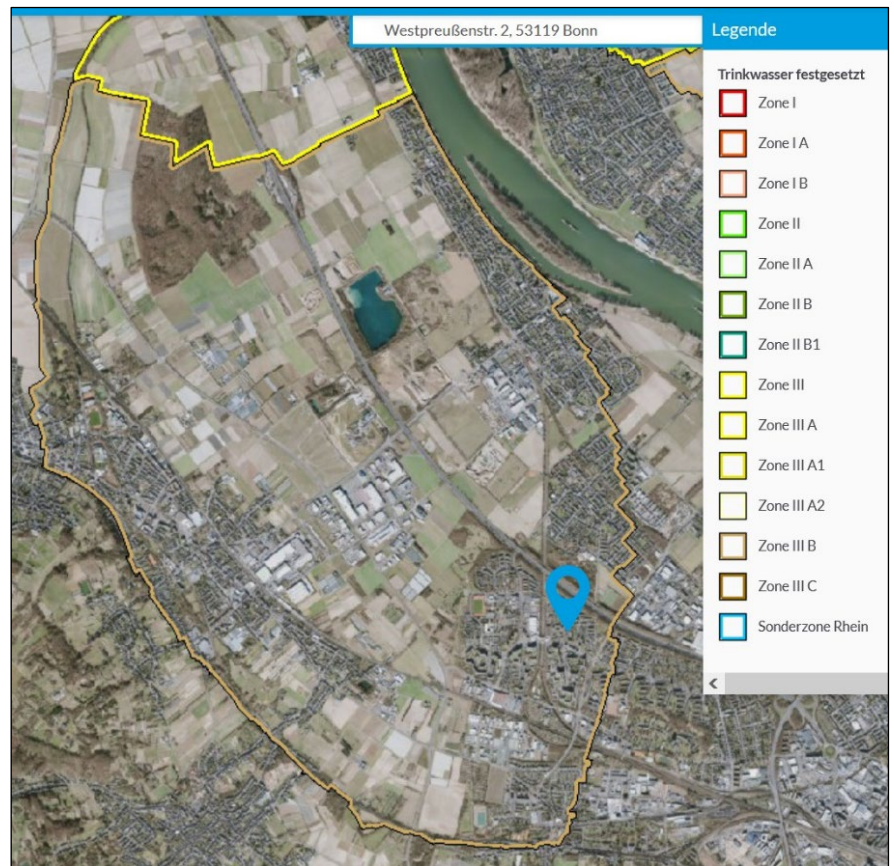


Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem unterstellt, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung
- Überschwemmungsgebiet

Die Stadt Bonn gibt in ihrer Auskunft weiterhin an, dass das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung im Bereich eines Wasserschutzgebietes liegt. Laut Geoportal des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (www.uvo.nrw.de) handelt es sich dabei um das Wasserschutzgebiet „Urfeld“ mit der Gebietsnummer 510815 und der Schutzzone III B. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich im Gebiet der Stadt Bonn auf Teile der Gemarkungen Bonn und Buschdorf.

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



Für die Wertermittlung ergibt sich hieraus meines Erachtens keine wesentliche Wertrelevanz. Im Übrigen wird angenommen, dass derartige Aspekte im Bodenrichtwert sowie den Kauffalldaten eingepreist sind.

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bonn sind insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude mit der zu bewertenden Wohnung vorhanden:

- Befreiungsbescheid AZ 110432 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 07. Mai 1982
- Baugenehmigung für Entwässerungsanlage AZ 110432/1 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 07. Mai 1982
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 110432/2 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 16. Juni 1982
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 110432/3 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 19. Juli 1982
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 110432/4 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 11. November 1982
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 110432/5 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 24. Februar 1983
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 110432/6 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 26. April 1983
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 110432/7 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 05. Mai 1983
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 110432/8 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 22. Juli 1983

- Rohbauabnahmeschein AZ 110432 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage), Haus 1-3 vom 05. September 1983
- Rohbauabnahmeschein AZ 110432 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 29. September 1983
- Schlussabnahmeschein AZ 110432 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 13. Dezember 1983
- Schlussabnahmeschein AZ 110432 (Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage) vom 03. Januar 1984

Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen angenommen, dass die baulichen Anlagen mit dem zu bewertenden Objekt den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind.

Die zum Zeitpunkt des ursprünglichen Ortstermins festgestellte Aufteilung, der bereichsweise wohnliche Ausbau und die damit verbundene tatsächliche Nutzung im Dachgeschoss entspricht nicht den vorliegenden Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte (vgl. Grundrisspläne). Ursprünglich war hier nur ein Abstellraum vorgesehen. Es wurde der wohnliche Ausbau begonnen sowie ein Sanitärbereich installiert (vgl. Fotos). Eine Baugenehmigung hierzu konnte der Bauakte der Stadt Bonn zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht vorgefunden werden. Eine fernmündliche Nachfrage der bei der WEG-Verwaltung am 01. Juli 2021 ergab, dass ein solcher Ausbau ausdrücklich nicht gestattet bzw. durch die Eigentümerversammlung nicht genehmigt worden. Es wird daher im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass ein Ausbau mit wohnlicher Nutzung weder bauordnungsrechtlich noch privatrechtlich zulässig ist.

Für einen (neuen) Eigentümer ergeben sich daher einige Risiken, z.B. ein gegebenenfalls erforderliches, nachträgliches Genehmigungsverfahren (Prüfungen, Begutachtungen, behördliche Gebühren, Investitionskosten für Um- oder Rückbau oder Streitigkeiten mit der Eigentümergemeinschaft und Entschädigungen). Im Rahmen der Wertermittlung wird daher wie folgt vorgegangen:

- keine gesonderte Berücksichtigung möglicher Erträge für den zu Wohnzwecken ausgebauten „Abstellraum“ im DG (vgl. Grundrissplan)
- Risikoabschlag aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten

Aufgrund der oben beschriebenen Risiken wäre ein Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal sachgerecht. Im vorliegenden Fall stellt der Abstellraum im DG allerdings ebenfalls einen zusätzlichen Mehrwert (Mietansatz) für die zu bewertende Wohnung da. Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass sich die Risiken der rechtlichen Unsicherheiten gegenüber den Vorteilen in etwa aufheben. Eine zusätzliche Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt somit nicht.

Hinweis: Das Ergebnis einer behördlichen bauordnungsrechtlichen Überprüfung kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht vorweggenommen werden; ebenso wenig die Höhe gegebenenfalls tatsächlich anfallender Investitionskosten, z.B. wegen der brandschutztechnischer Aspekte. Hierzu wird auch deutlich auf die abschließenden Anmerkungen zur Beurteilung durch entsprechende Fachgutachter auf S. 20 des Gutachtens verwiesen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Stadt Bonn vom 01. März 2021 gilt das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Stand: 30. Juni 2021) ist das Gebäude mit dem zu bewertenden Objekt nicht als Baudenkmal vermerkt.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 09. März 2021 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist für das Grundstück nicht zu zahlen.

Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist zurzeit nicht zu zahlen.
Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen.
Ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

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 vorliegenden Unterlagen ca. 1982-84

Bauweise der baulichen Anlagen

- Massivbauweise
- Geschosse: KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG
- voll unterkellert
- Fundamente: Streifen- oder Einzelfundamente nach statischer Berechnung in Ortbeton
- Tragende Wände: Kalksandsteinmauerwerk oder Ortbeton
- Nichttragende Außenwände: Kalksandstein-Vollsichtmauerwerk
- Nichttragende Innenwände: Bimsmauerwerk oder Vollgipsplatten
- Wohnungstrennwände: Kalksandsteinmauerwerk bzw. Beton
- Decken: Stahlbeton-Massivdecken
- Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachpfannen oder Eternit Berliner Welle (gegebenenfalls asbesthaltig)
- Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Treppengeländer in Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben und Mipolam-Handlauf
- Fassade: Wärmeverbundsystem mit gestrichenem Außenputz
- Heizung: Gaszentralheizung mit dezentraler Warmwasserversorgung (Durchlauferhitzer), ca. 2006 (laut Energieausweis)
- übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Zufahrten, Einfriedungen, etc.)
- Sonstiges: Loggias, Balkone, Tiefgarage

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind rd. 40 Jahre alt und befinden sich insgesamt in einem guten Gesamtunterhaltungszustand. Im Rahmen des ursprünglichen Ortstermins konnten keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Es wurde bislang augenscheinlich eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben sowie vereinzelt bereits Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt (Wärmedämmverbundsystem). Der Zustand der baulichen Anlagen spiegelt sich in dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (Maß für das Investitionsrisiko) bei der Ertragswertermittlung wider.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Im Rahmen der ursprünglichen Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: Parkett, Laminat, Teppich, PVC und Fliesen
- Fenster: Kunststofffenster (ca. 1983) mit Doppelverglasung, keine Rollläden, Dachflächenfenster aus Kunststoff
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Wohnungsabschlusstür aus Holz
- Wände und Decken: überwiegend tapeziert (Rau- oder Glasfaser) und gestrichen, Sanitärbereiche mit Wandverfliesungen
- Badezimmer (3. OG): mit Waschbecken, Badewanne (ohne feste Duschtrennung) und WC (stehend)
- Badezimmer (DG): Dusche und WC (hängend), Anschlüsse für Waschbecken vorhanden (vgl. Bemerkungen zur Besonderheit)

- Sonstiges: Flachheizkörper, Radiatoren, zwei Loggien mit aufgelegten Holzplatten, Betonbrüstung, Gegensprechanlage, Holzwendeltreppe zum DG

Zustand der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der ursprünglichen Ortsbesichtigung insgesamt in einem normal bis gut gepflegten Zustand. Es konnten keine wesentlichen bzw. wertrelevanten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Hiervon wird auch für den aktuellen Qualitäts- und Wertermittlungstichtag ausgegangen. Kleinere Mängel sind im Übrigen auch im Ansatz der Instandhaltungskosten mit enthalten. Übliche Renovierungserfordernisse (z.B. Maler- und Tapezierarbeiten) sind in der Regel nicht wertrelevant und gegebenenfalls auf einen Mieter übertragbar.

Im Zuge des ursprünglichen Ortstermins wurde festgestellt, dass mit einem wohnlichen Ausbau des Abstellraums im DG begonnen wurden. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zur Besonderheit sowie zu den Baugenehmigungen auf S. 13 des Gutachtens verwiesen. Eine weitere Berücksichtigung erfolgt an dieser Stelle nicht.

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 Wohnung und wohnlich nutzbare Fläche

Die zu bewertende Wohnung Nr. 35 befindet sich im 3. Obergeschoss. Die genaue Aufteilung der Wohnung kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der mir zur Verfügung gestellten Aufteilungspläne. Diese stimmen inhaltlich mit den Plänen zur Baugenehmigung sowie zur Abgeschlossenheit überein. Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 35 ergibt sich nach den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien wie folgt:

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
3. OG (3 Zimmer)	Wohnzimmer	rd.	25,48 m ²
	Schlafzimmer	rd.	12,08 m ²
	Bad	rd.	3,89 m ²
	Flur	rd.	3,80 m ²
	Esszimmer	rd.	10,99 m ²
	Küche	rd.	8,60 m ²
	Loggia 1	rd.	1,23 m ²
	Loggia 2	rd.	0,77 m ²
Summe		rd.	67 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche der Loggias wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- 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 von mir ermittelte Fläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche, wohnlich nutzbare Fläche. Der ursprünglich als Abstellraum genutzte Bereich im DG wurde nicht berücksichtigt.

- Die ermittelte Wohnfläche stimmt mit der Flächenberechnung aus der Bauakte überein (Abweichung lediglich beim Ansatz der Flächen der Loggias).
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen.

**Bescheinigung nach
dem Wohnungseigen-
tumsgesetz**

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 30. März 1983 von der Stadt Bonn ausgestellt (AZ 11432).

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das in der Wohnung festgestellte Zubehör beschränkt sich eine Einbauküche. Der Zeitwert wird wegen wirtschaftlicher Überalterung auf 0 EUR geschätzt. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

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 19. März 2021 liegt das Grundstück Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstück Nr. 468, 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 03. März 2021 ist das Grundstück „Westpreußenstraße 2“ in 53119 Bonn weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist relativ regelmäßig geschnitten und insgesamt nahezu eben. Im Norden befindet sich ein Abgang zur Straße (Höhenversatz).

Erschließung

Das Grundstück wird über die Westpreußenstraße, Pommernstraße und Oppelner Straße verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

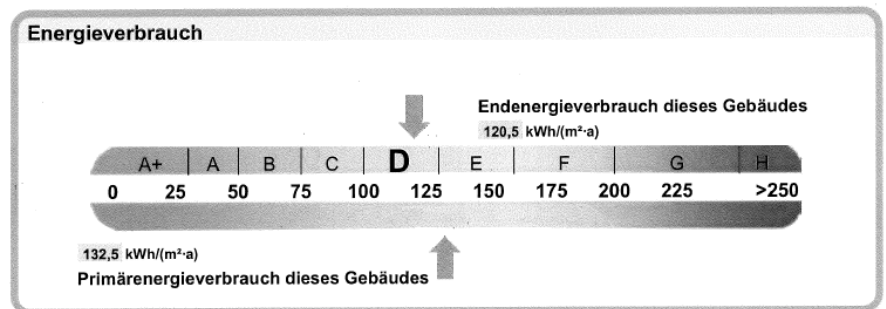
Energetische Qualität

Seitens der Hausverwaltung wurde mir für das Gebäude "Westpreußenstraße 2-18, 53119 Bonn" ein Energieausweis für Wohngebäude vom 20. Juli 2018 (NW-2018-002056156) gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig bis zum 19. Juli 2028 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 Nuteinheiten 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 Endenergieverbrauchskennwert von 120,5 kWh/(m² × Gebäudenutzfläche). Dieser Wert liegt im Mittel der möglichen Bandbreite und in der Größenordnung üblicher Werte für vergleichbare Bestandsobjekte.



Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen (im Zusammenhang mit größerer Modernisierung):

- Kellerdecke: Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung
- Dach: Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung
- Außenwände gegen Außenluft: Dämmung der Außenwände
- Fenster: Austausch der Fenster
- Heizung: Optimierung der Regelungstechnik

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 Verfahrenswahl

- Vorbemerkung** 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.
- Vergleichswertverfahren** 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 zu bewertende Wohnung konnten Vergleichspreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.
- Ertragswertverfahren** 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.
- Sachwertverfahren** 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 Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird.
- Insofern werden im vorliegenden Fall für die Wohnung das Ertrags- und das Vergleichswertverfahren angewandt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert. Eine Plausibilisierung des Ertragswerts erfolgt zusätzlich über veröffentlichte Ertragsfaktoren.
- 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.

4 Wertermittlung

4.1 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
- ± Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vergleichswert

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 06. Juni 2023 liegen einige verwertbare Verkaufspreise vor. Die zur Verfügung gestellten Preise dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht einzeln wiedergegeben werden. Die Daten des Gutachterausschusses weisen im Wesentlichen folgende Struktur auf (50 Preise):

- Kaufjahre: 2020 bis 2023
- Wohnfläche: zwischen 23 m² und 95 m²
- Wohnlage: zwischen 11 Punkte (mittel) und 12 Punkte (gut)
- Kaufpreise (originär): zwischen 1.058 EUR/m² und 6.891 EUR/m²

Berücksichtigung von Abweichungen

Die seitens des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten Verkaufspreise stimmen mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nicht vollständig mit dem Bewertungsobjekt überein. Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- Berücksichtigung der Alterswertminderung
- Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit
- Berücksichtigung der Wohnungsgröße
- Berücksichtigung der Wohneinheiten im Objekt
- Berücksichtigung der Geschosslage
- Berücksichtigung der Nutzungsverhältnisse
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2020 bis 2023. Laut Analyse des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zeigten die Preise für Eigentumswohnungen in Bonn in diesen Jahren in der vorliegenden Baujahrsklasse ein steigendes Preisniveau. Insofern müssen die vorliegenden Kaufpreise hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse eine entsprechende Anpassung erfahren. Hierzu wird auf die im Grundstücksmarktbericht Bonn auf S. 27 veröffentlichten Indexreihen zurückgegriffen. Seit einigen Monaten sind auf dem Immobilienmarkt allerdings auch Preisreduzierungen zu beobachten, die im Wesentlichen auf die Inflation sowie damit verbundene Zinswende zurückzuführen sind. Für den Wertermittlungsstichtag wird dabei aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen von dem Index des Jahres 2021 ausgegangen.

Jahr	2019	2020	2021	2022
Index ETW	80,7	87,1	100	107,8

Berücksichtigung der Alterswertminderung

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Baujahre aufweisen. Zur Anpassung der Abhängigkeit des Wertes vom Alter ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 27 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

Alter [Jahre]	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Faktor	1,00	0,99	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	
Alter [Jahre]	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Faktor	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	
Alter [Jahre]	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Faktor	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,65	0,65

Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnlagen aufweisen. Zur Anpassung der Wohnlage ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

Punktwert Wohnlage	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0
Index	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnungsgrößen aufweisen. Zur Anpassung der Wohnungsgröße ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

Wfl (m²)	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Index	1,15	1,11	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99

Berücksichtigung der Anzahl an Wohneinheiten je Hauseingang

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen aus Gebäuden, die eine andere Anzahl von Wohneinheiten je Hauseingang aufweisen (3 bis 42). Zur Anpassung der Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 29 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

Anzahl WE	2	4	6	8	12	16	25	40	60	90	120
Faktor	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,94

Berücksichtigung der Geschosslage

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen, die eine andere Geschosslage aufweisen. Zur Anpassung der Geschosslage sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 29 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

Geschosslage	Souterrain	EG	1.OG bis DG
Index	0,94	0,98	1,00

Berücksichtigung der Nutzungsverhältnisse

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen, die vermietet sind. Zur Anpassung an das laut vorliegender Informationen nicht vermietete Bewertungsobjekt ist auf die Information auf S. 29 des Grundstücksmarktberichtes zurückzugreifen.

Nutzung	ist vermietet	wird vermietet	Eigennutzung
Faktor	0,94	0,97	1,00

Berücksichtigung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse

Um auszuschließen, dass die Auswertung der Verkaufspreise Daten enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 Prozent vom Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt. Hiervon sind im vorliegenden Fall 15 Vergleichspreise betroffen.

Vergleichswert

Die Auswertung der an das Bewertungsobjekt angepassten Verkaufspreise führt zu einem arithmetischen Mittel (relativ) von 2.978 EUR/m². Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit wie folgt:

	Ausgangswert (relativ)	2.978 EUR/m ²
x	Wohnfläche	67 m ²
=	Vergleichswert	199.526 EUR

4.2 Ertragswertverfahren

Aufbau des Ertragswertverfahrens

Das Allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV ist wie folgt aufgebaut:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)
- Bodenwertanteilsverzinsung
- = Reinertrag (Wohnung)
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = Ertragswert (Wohnung)
- + Bodenwertanteil
- = Ertragswert (gesamt)

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

Rohertrag

Beim Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten. Nach Auswertung des Bonner Mietpreisspiegels und des Bonner Mietwohnungsmarktes (Quellen: aktueller Preisspiegel des IVD, Auswertung von Angebotsmieten auf diversen Internetportalen, z.B. www.immobilienscout24.de) konnte für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von 9,50 EUR/m² festgestellt werden. Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt:

- Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage von Bonn-Tannenbusch.
- Die Wohnung weist eine Größe auf, für die in der Regel eine hohe Nachfrage besteht. Es sind Freisitzmöglichkeiten vorhanden.
- Die Wohnung befand sich im Rahmen des (ursprünglichen) Ortstermins in einem guten Gesamterhaltungszustand.
- Es sind geringe Lärmimmissionen vorhanden.

Es ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

	Wohnungsmiete (9,50 EUR/m ² x 67 m ²)	636,50 EUR/Monat
x		12
=	Rohertrag	7.638 EUR/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 412 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.
- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 905 EUR/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von 67 m²
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 153 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1.470 EUR/Jahr und liegen damit bei rd. 19,2 Prozent des Rohertrags.

Restnutzungsdauer	Im Rahmen meines Gutachtens vom 05. Juli 2021 (Wertermittlungstichtag 20. Mai 2021) habe ich die Restnutzungsdauer auf rd. 45 Jahre geschätzt. Seitdem hat sich die Restnutzungsdauer um zwei Jahre auf rd. 43 Jahre reduziert. <u>Hinweis:</u> Es wird dabei ausdrücklich davon ausgegangen, dass seitdem keine baulichen Maßnahmen vorgenommen wurden, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.														
Liegenschaftszinssatz	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. Für vergleichbare Eigentumswohnungen wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit rd. 2,1 Prozent angegeben. Dieser wird für die zu bewertende Wohnung für angemessen erachtet.														
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 28,135.														
Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung	Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag 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 Reinertrags ermittelt.														
Bodenwertanteil	Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt bzw. die entsprechende Richtwertzone wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn folgender Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01. Januar 2023): <table><tr><td>• Lage</td><td>Bonn, Tannenbusch Nr. 8201</td></tr><tr><td>• Bodenrichtwert</td><td>550 EUR/m²</td></tr><tr><td>• Beitragszustand</td><td>beitragsfrei nach BauGB und KAG NW</td></tr><tr><td>• Nutzungsart</td><td>Wohnbaufläche</td></tr><tr><td>• Geschosse</td><td>V-VIII</td></tr><tr><td>• Geschossflächenzahl</td><td>1,2</td></tr><tr><td>• Bemerkung</td><td>MFH, Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 %.</td></tr></table> Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 550 EUR/m² um 24 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von 682 EUR/m².	• Lage	Bonn, Tannenbusch Nr. 8201	• Bodenrichtwert	550 EUR/m ²	• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG NW	• Nutzungsart	Wohnbaufläche	• Geschosse	V-VIII	• Geschossflächenzahl	1,2	• Bemerkung	MFH, Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 %.
• Lage	Bonn, Tannenbusch Nr. 8201														
• Bodenrichtwert	550 EUR/m ²														
• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG NW														
• Nutzungsart	Wohnbaufläche														
• Geschosse	V-VIII														
• Geschossflächenzahl	1,2														
• Bemerkung	MFH, Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 %.														

Korrektur wegen der Geschossflächenzahl

Für das Bewertungsobjekt wird laut Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 angegeben. Der Bodenrichtwert hingegen bezieht sich auf eine GFZ von 1,2. Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,87 (Faktor für GFZ 1,0 = 1,00 / Faktor für GFZ 1,2 = 1,15) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 593 EUR/m².

Bodenwertanteil

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 593 EUR/m² für angemessen. Somit ergeben sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil wie folgt:

	Bodenwert relativ	593 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	6.926 m ²
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	4.107.118 EUR
x	Miteigentumsanteil	124,75/10.000
=	Bodenwertanteil	rd. 51.236 EUR

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	7.638 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.470 EUR/Jahr
= Reinertrag des Grundstücks	6.168 EUR/Jahr
– Bodenwertanteilsverzinsung	1.076 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	5.092 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	28,135
= Gebäudeertragswert	143.263 EUR
+ Bodenwertanteil	51.236 EUR
= Ertragswert (gesamt)	194.499 EUR

4.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert

Annahme

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer und der der Kapitalanleger ähnlich hoch ist. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Vergleichswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

	Gewichteter Vergleichswert	199.526 EUR × 0,5	99.763 EUR
+	Gewichteter Ertragswert	194.499 EUR × 0,5	97.250 EUR
= Vorläufiger Verkehrswert			197.013 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenberücksichtigung von pauschal 10.000 EUR zu berücksichtigen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale letztendlich wie folgt ermittelt:

	Vorläufiger Verkehrswert	197.013 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10.000 EUR
=	Verkehrswert	187.013 EUR
		rd. 187.000 EUR

5 Ergebnis

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 Eignung 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 wurden für das Wohnungseigentum das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren Kaufpreise vergleichbarer Objekte herangezogen. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in den ermittelten Verfahrensergebnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der unbelastete Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 35, Westpreußenstraße 2 in 53119 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26. Juni 2023 geschätzt auf

187.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Rechte wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 9 des Gutachtens):

lfd. Nr.	Eintragung	Werteinfluss
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht u.a.)	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

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

Rheinbach, 30. August 2023

*(Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift)*



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

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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