



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

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

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Einfamilienreihenmittelhaus und Stellplatzgrundstück

**Adresse: Max-Cohen-Straße 16
53121 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 033/22

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag: 26. Oktober 2023**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 21 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale	5
2.1 Lage.....	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.3 Bauliche Anlagen	8
2.4 Sonstiges	12
3 Wertermittlung	13
3.1 Verfahrenswahl	13
3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	14
3.3 Alterswertminderung	16
3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen	17
3.5 Bodenwert	17
3.6 Marktanpassung und Sachwert.....	18
3.7 Plausibilitätskontrollen.....	19
4 Verkehrswert	21

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 033/22
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienreihenmittelhaus und Stellplatzgrundstück
	Adresse	Max-Cohen-Straße 16, 53121 Bonn
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	15. August 2023
	Ortstermin	26. Oktober 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	26. Oktober 2023
	Abschluss der Recherchen	15. Dezember 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	vorhanden, lag nicht vor
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr der Wohngebäude	1994-95
	Brutto-Grundfläche	ca. 240 m ²
	Wohnfläche	ca. 129 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 52 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	193 m ²
	Bodenwert (relativ)	877 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	169.261 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	292.930 EUR
	Alterswertminderung (35,0 %)	102.526 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	190.404 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.328 EUR
	vorläufiger Sachwert	372.993 EUR
	Sachwertfaktor	1,21
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	451.322 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Sachwert	451.322 EUR
	Verkehrswert, rd.	450.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	<p>Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</p> <p><u>Hinweis:</u> Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten sowie die Wertermittlung. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.</p>
Bewertungsobjekt	<p>Es handelt sich um zwei Grundstücke im Bonner Stadtteil Eendenich, welche mit einem Einfamilienreihenmittelhaus sowie einem Stellplatz bebaut sind. Das Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und weist insgesamt eine Wohnfläche von rd. 129 m² auf.</p> <p>Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.</p>
Grundbuchrechtliche Angaben	<p>Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:</p> <p>Amtsgericht Bonn Grundbuch von..... Eendenich Blatt..... 2958 Lfd. Nrn..... 1, 2 Gemarkung Eendenich Flur 8 Flurstücks-Nrn. 1677, 1703 Größe 193 m² (181 m² + 12 m²)</p>
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung fand am 26. Oktober 2023 im Beisein eines Miteigentümers, seiner Ehefrau sowie des Mieters statt. Es konnten sowohl die Grundstücke als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.</p>
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	<p>Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 26. Oktober 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 15. Dezember 2023 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Stichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)• Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 02. Oktober 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 27. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 05. Dezember 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 02. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 27. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 31. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 07. November 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 18. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 17. November 2023
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an den Ortsbesichtigungen beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Wesentliche Literatur

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

2 Wertrelevante Merkmale

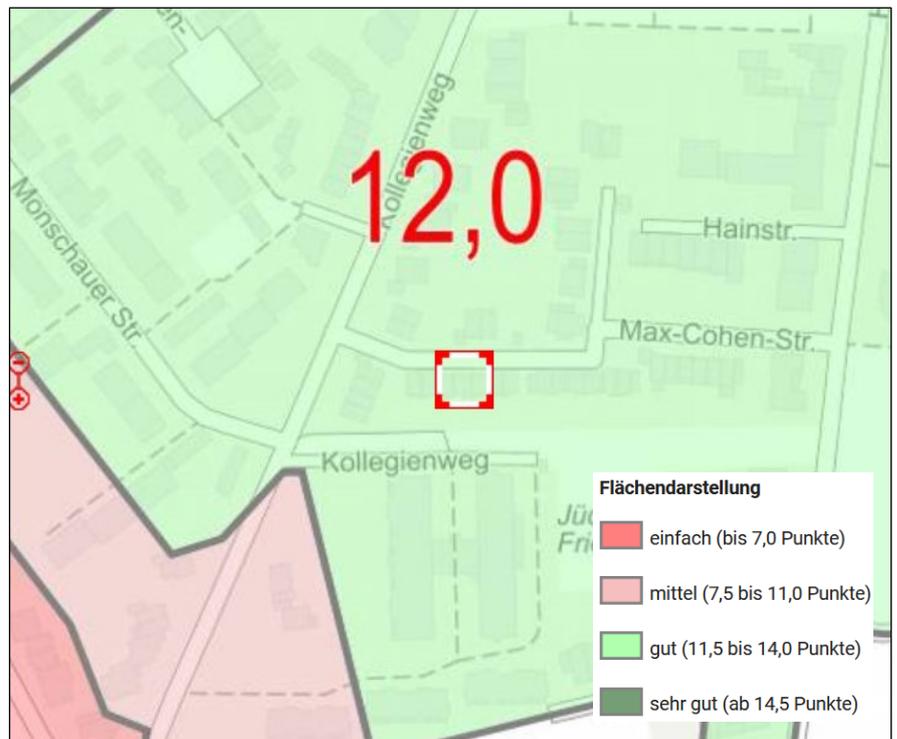
2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none">• Nordrhein-Westfalen• Regierungsbezirk Köln• Stadt Bonn,• Stadtbezirk Bonn• Stadtteil Endenich• Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 4 km
Entfernungen	<ul style="list-style-type: none">• Köln ca. 30 km• Koblenz ca. 63 km• Düsseldorf ca. 76 km
Nähere Umgebung	<p>In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Einfamilienreihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. In der Nähe befinden sich zudem ein Fußballplatz, ein städtischer Kindergarten, die Karl-Simrock-Schule, das Bundesministerium für Arbeit und Soziales sowie das Bundesministerium für Gesundheit. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Meßdorfer Feld) sind gut zu erreichen.</p>
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">• nächste Bushaltestelle (Von-Hymmen-Platz) ca. 400 m entfernt• S-Bahnhaltestelle (Helmholtzstraße) ca. 1,7 km entfernt• Hauptbahnhof Bonn ca. 3,5 km entfernt• ICE-Bahnhof Siegburg ca. 17 km entfernt• Autobahnanschlusstellen Bonn-Lengsdorf und Bonn-Endenich (A 565) jeweils ca. 2 km entfernt• Flughafen Köln/Bonn ca. 25 km entfernt
Parkplätze	<p>Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Straßenbreite sowie der Vielzahl der Zufahrten zu den Wohngrundstücken nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehört ein Stellplatzgrundstück in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude.</p>
Verkehrsimmissionen	<p>Bei der Max-Cohan-Straße handelt es sich um eine Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird. Diesbezüglich sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.</p> <p>Jedoch verlaufen westlich der stärker befahrene Hermann-Wandersleb-Ring (B 56) sowie östlich eine Autobahntrasse (A 565). Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 14. Dezember 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den marktüblichen Mieten sowie örtlichen zonalen Bodenrichtwerten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet sind.</p>
Sonstige Immissionen oder Emissionen	<p>Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.</p>

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Max-Cohen-Straße 16“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut, 12,0 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten)).

Auszug aus der Wohnlagenkarte (www.bonn.de)



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 Zentrum von Bonn gedeckt werden.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 14. Dezember 2023) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 102 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit ≥ 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- gute Wohnlage im Bonner Stadtteil Endenich
- keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Laut Angabe der Anwesenden während des Ortstermins war das Wohnhaus zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag vermietet und entsprechend bewohnt. Die Nettokaltmiete wurde seitens des Mieters mit 2.000 DM/Monat angegeben, dies entspricht rd. 1.023 EUR/Monat. Die Höhe der Miete wurde seit Einzug vor ca. 20 Jahren als unverändert angegeben.

Der Mietvertrag lag mir nicht vor. Es wird von einem üblichen, unbefristeten Wohnungsmietvertrag ohne wesentliche Besonderheiten ausgegangen. 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 vorliegendem Grundbuchauszug vom 02. Oktober 2023 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 25. August 2022 keine Eintragung vorhanden.

Baulasten Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 05. Dezember 2023 sind für die Grundstücke Gemarkung Endenich, Flur 8, Flurstücke Nrn. 1677 und 1703, keine Baulasten eingetragen.

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 27. Oktober 2023 liegen die zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Endenich, Flur 8, Flurstücke Nrn. 1677 und 1703, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7521-17 vom 25. Juni 1993, zuletzt geändert am 25. Juni 1997. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze)
- Bauweise: offen (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Der Bebauungsplan Nr. 7521-17 enthält einen Hinweis, dass die Bauflächen im Plangebiet vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel abzusuchen sind. Im Übrigen wird auch auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen und Garagen, Maßnahmen zum Schutz sowie zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

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

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Vorgartensatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengbiet

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

- Baugenehmigung (Errichtung eines Einfamilienhauses) AZ 132833 VV vom 31. August 1994
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung des Rohbaues am 20. Juni 1995 (Errichtung eines Einfamilienhauses) vom 21. Juni 1995
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung am 20. Dezember 1995 (Errichtung eines Einfamilienhauses) vom 27. Dezember 1995

Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen unterstellt, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen grundsätzlich den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder zumindest Bestandsschutz genießen. Hierbei handelt es sich allerdings ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 31. Oktober 2023 ist und war das Objekt Max-Cohen-Straße 16 in 53121 Bonn zu keinem Zeitpunkt gefördert, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 13. Juni 2023) ist das zu bewertende Gebäude nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen zudem auch keine Bodendenkmäler.

Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird von der Max-Cohan-Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 02. November 2023 liegen die Grundstücke an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist für die Grundstücke nicht zu zahlen.

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

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen ca. 1994-95

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist jedoch für die Wertermittlung nicht wesentlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

- Bauweise der baulichen Anlagen**
- Reihenmittelhaus in Massivbauweise
 - voll unterkellert
 - zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem Dachgeschoss
 - Wände: KS-Mauerwerk
 - Decken: Stahlbeton
 - Treppen: Stahltreppe mit Holztrittstufen und einseitigem Handlauf aus Holz
 - Fassade: Rauputz, hell gestrichen
 - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
 - Heizung: Gaszentralheizung (2020) mit dezentraler Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer)
 - Sonstiges: Eingangspodest mit Glasüberdachung
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung zum Haus, Stellplatz)
 - Terrasse im Garten
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen
 - Holzunterstand mit Folieneindeckung (im Eigentum des Mieters)
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale**
- Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:
- Fußböden: divers (z.B. Fliesen, Laminat, Vinyl, Teppich)
 - Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen
 - Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen
 - Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung, bereichsweise Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster aus Holz
 - Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt
 - Gäste-WC im EG: mit WC (hängend) und Handwaschbecken (nur Kaltwasser)
 - Badezimmer im OG: mit WC (hängend), Waschbecken, Dusche und Badewanne
- Zustand der baulichen Anlagen**
- Das Wohnhaus ist zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag bereits fast 30 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand mit üblichen Abnutzungserscheinungen. Es wurde bislang augenscheinlich weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben.
- Laut Angabe des Miteigentümers beim Ortstermin wurde in der jüngeren Vergangenheit eine Modernisierungsmaßnahme ergriffen, hier die Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 2020). Die altersbedingten Abnutzungserscheinungen (z.B. Dachflächenfenster) sind in den Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und dem Sachwertfaktor enthalten bzw. abgebildet. Im Hinblick auf den aktuellen Zustand wird keine zusätzliche Korrektur für marktüblich bzw. erforderlich erachtet (vgl. § 8 ImmoWertV).

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

Energetische Qualität

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

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin kein Energieausweis vorhanden. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Da es sich um Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

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

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

Brutto-Grundfläche

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

Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und über die Katasterkarte plausibilisiert. Die Brutto-Grundfläche des Bewertungsobjektes ergibt sich insgesamt zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	60 m ²
EG	rd.	60 m ²
OG	rd.	60 m ²
DG	rd.	60 m ²
Summe	rd.	240 m²

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und Flächenberechnungen aus der Bauakte in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	48,4 m ²
OG	rd.	48,3 m ²
DG	rd.	32,3 m ²
Summe	rd.	129 m²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Grundrisspläne stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen im DG (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Die Nutzflächen im Kellergeschoss erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Flächenangaben wäre ein vollständiges Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln. In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden; für das DG lag kein Grundrissplan im aktuell ausgebauten Zustand vor. Bei den Plänen handelt es sich um nicht maßstabgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn.

2.4 Sonstiges

- Zubehör** Im Rahmen des Ortstermin wurde auf dem Bewertungsobjekt kein wertrelevantes Zubehör der Eigentümer festgestellt.
- 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 07. November 2023 liegt die Grundstücke Gemarkung Endenich, Flur 8, Flurstücke 1677 und 1703, außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke 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 24. Oktober 2023 ist das Grundstück „Gemarkung Endenich, Flur 8, Flurstücke 1677, 1703, Max-Cohen-Str. 16 in 53121 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
- Topographie/Zuschnitt** Das Wohnhausgrundstück ist regelmäßig geschnitten und eben. Die Freiflächen (Garten) sind nach Süden ausgerichtet.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.
- Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Vorbemerkung

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Stellplatz bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert betrachtet. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn vom 17. November 2023 jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

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

Vorgehensweise

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

Anmerkung

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

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

Korrekturen

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

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

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

Baupreientwicklung

Die Baupreientwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 78,2 Prozent, was zu einem Faktor von 1,782 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	683 EUR/m ²
x Baupreientwicklung	1,782
= Normalherstellungskosten	1.217 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 240 m² ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen nicht das Eingangspodest mit Glasüberdachung. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit rd. 850 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.217 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	240 m ²
= Herstellungskosten Wohngebäude	292.080 EUR
+ in BGF nicht erfasste Bauteile	850 EUR
= Herstellungskosten bauliche Anlagen	292.930 EUR

3.3 Alterswertminderung

Vorbemerkung	Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.						
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).						
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	<p>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.</p> <p>Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich ca. 1994-95 errichtetes Gebäude, welches bereits eine Modernisierung erfahren hat, hier Erneuerung der Heizungsanlage. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis gelangen.</p> <p>Gemäß der Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 36 Prozent auf (Verhältnis des Alters zur Gesamtnutzungsdauer). Bei angehaltenen 2 Modernisierungspunkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 55 Prozent möglich. Das tatsächliche relative Alter liegt unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit ergibt sich die Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall rechnerisch zu rd.</p>						
Alterswertminderung	<p>Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:</p> $(GND - RND) / GND \times 100$ <p>Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 35,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 102.526 EUR.</p>						
Sachwert der baulichen Anlagen	<p>Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:</p> <table><tr><td>Herstellungskosten der baulichen Anlagen</td><td>292.930 EUR</td></tr><tr><td>– Alterswertminderung</td><td>102.526 EUR</td></tr><tr><td>= Sachwert der baulichen Anlagen</td><td>190.404 EUR</td></tr></table>	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	292.930 EUR	– Alterswertminderung	102.526 EUR	= Sachwert der baulichen Anlagen	190.404 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	292.930 EUR						
– Alterswertminderung	102.526 EUR						
= Sachwert der baulichen Anlagen	190.404 EUR						

3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen Es sind folgende bauliche Außenanlagen auf dem Grundstück vorhanden:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung zum Haus, Stellplatz)
- Terrasse im Garten
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Holzunterstand mit Folieneindeckung (im Eigentum des Mieters)

Erfahrungssätze Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

Sachwert der baulichen Außenanlagen Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	190.404 EUR
x	Erfahrungssatz	0,07
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.328 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 7 des Gutachtens). Die Grundstücke sind voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Sie sind somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

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

Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

- Gemeinde Enderich
- Nummer 53121
- Bodenrichtwert 820 EUR/m²
- Entwicklungszustand Baureifes Land
- Beitragszustand beitragsfrei nach BauGB und KAG
- Nutzungsart Wohnbaufläche
- Geschoszahl II
- Fläche 400 m²
- Bemerkung E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit rd. 193 m² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (400 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,07 (Faktor für 193 m² = 1,10 / Faktor für 400 m² = 1,03) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 877 EUR/m².

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 877 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	877 EUR/m ²
x Größe der Grundstücke	193 m ²
= Bodenwert (absolut)	169.261 EUR

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen	190.404 EUR
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.328 EUR
+ Bodenwert	169.261 EUR
<hr/>	
= Vorläufiger Sachwert	372.993 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (vorläufiger Sachwert, Standardstufe NHK und Wohnfläche) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 39 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,39). Dieser Zuschlag resultiert aus einer Regressionsformel (S. 50 des Grundstücksmarktberichtes).

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Im vorliegenden Fall ist eine Senkung des Sachwertfaktors erforderlich (z.B. veränderte Marktlage insbesondere durch Zinsniveau).

Es wird eine Reduzierung um 18 Basispunkte auf rd. 1,21 für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berück-

sichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	372.993 EUR
×	Sachwertfaktor	1,21
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	451.322 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

Sachwert

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

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	451.322 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
=	Sachwert	<u>451.322 EUR</u>

3.7 Plausibilitätskontrollen

Ertragswertverfahren

Vergleichbare Wohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Objekte vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Auch eine Kalkulation vor dem Hintergrund einer ersparten Miete liegt nahe. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

	Rohertrag	15.000 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	2.533 EUR/Jahr
=	Reinertrag	12.467 EUR/Jahr
–	Bodenwertverzinsung	3.554 EUR/Jahr
=	Gebäudereinertrag	8.913 EUR/Jahr
×	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	31,459
=	Gebäudeertragswert	280.394 EUR
+	Bodenwert	169.261 EUR
=	Vorläufiger Ertragswert	449.655 EUR
±	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
=	Ertragswert	449.655 EUR

Der Ertragswert bestätigt das Ergebnis in seiner Größenordnung (objekt-spezifischer Liegenschaftszinssatz = 2,1 Prozent).

Hinweis: Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ertragswert als grobe Plausibilitätskontrolle dient, da vergleichbare Objekte in Bonn durchaus auch einen Mietmarkt aufweisen. Wegen der untergeordneten Rolle dieses Verfahrens (vgl. auch ausdrückliche Bemerkungen zur Verfahrenswahl) erfolgt hier jedoch keine ausführliche Ableitung und Begründung sämtlicher Eingangsgrößen.

**Analyse von Daten aus
der Kaufpreissammlung**

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 17. November 2023 lagen die Preise für vergleichbare Reihemittelhäuser in der erweiterten Umgebung nach Anpassung an die konjunkturellen Verhältnisse zwischen rd. 2.722 und 6.593 EUR/m² (im Median rd. 4.958 EUR/m²).

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert ein Faktor von rd. 3.499 EUR/m² Wohnfläche (= 451.322 EUR ÷ 129 m²). Das Objekt liegt somit im Rahmen der angegebenen Spanne, aufgrund der Ausstattung und des Zustands unterhalb des Medians. Der Sachwert wird somit in seiner Größenordnung bestätigt.

4 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Grundstücke Max-Cohen-Straße 16, 53121 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26. Oktober 2023 geschätzt auf

450.000 EUR

Einzelwerte

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus zwei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der zwei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

- Lfd.-Nr. 1, Flurstück 1677 rd. 438.000 EUR
- Lfd.-Nr. 2, Flurstück 1703 rd. 12.000 EUR

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

Rheinbach, 20. Dezember 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