



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 1: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 2. Obergeschoss sowie Garage und Kellerraum

Bewertungsobjekt 2: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss nebst Kellerraum

Adresse: Neustraße 42
53225 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 033/23

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 08. März 2024

Verkehrswerte: 415.000 EUR und 120.000



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 35 Seiten.
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Lage	12
3.1 Makrolage	12
3.2 Mikrolage	13
4 Rechtliche Gegebenheiten	16
5 Beschaffenheit	18
6 Bauliche Anlagen	19
6.1 Baubeschreibung	19
6.2 Zustand und energetische Qualität	20
6.3 Flächen und Aufteilung	22
7 Verfahrenswahl	23
8 Ertragswertverfahren für das Bewertungsobjekt 1	25
8.1 Rohertrag	25
8.2 Bewirtschaftungskosten	26
8.3 Restnutzungsdauer	26
8.4 Liegenschaftszinssatz	27
8.5 Bodenwertanteil	28
8.6 Ertragswert	30
9 Ertragswertverfahren für das Bewertungsobjekt 2	31
9.1 Rohertrag	31
9.2 Bewirtschaftungskosten	31
9.3 Restnutzungsdauer	32
9.4 Liegenschaftszinssatz	32
9.5 Bodenwertanteil	33
9.6 Ertragswert	33
10 Plausibilitätskontrollen	34
11 Verkehrswerte	35

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 033/23
	Bewertungsobjekt 1	Miteigentumsanteil 12,587/100, Wohnung Nr. 3 im 2. Obergeschoss sowie Garage und Kellerraum
	Bewertungsobjekt 2	Miteigentumsanteil 3,810/100, Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss nebst Kellerraum
	Adresse	Neustraße 42, 53225 Bonn
	Zubehör	Wohnung Nr. 3: Einbauküche, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert) Wohnung Nr. 4: nicht vorhanden
	Besonderheit	technische Verbindung der Einheiten
Auftrag	Datum des Auftrags	24. Oktober 2023
	Ortstermin	08. März 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	08. März 2024
	Abschluss der Recherchen	10. April 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	Wohnung Nr. 3: vermietet Wohnung Nr. 4 : laut Angabe Leerstand
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1926-1928
	Wohnflächen	rd. 116 m ² /rd. 35 m ²
	Lage der Wohnung	2. Obergeschoss/Dachgeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 25 Jahre
Wertermittlung	Bewertungsobjekt 1	
	Liegenschaftszinssatz	2,5 Prozent
	Bodenwertanteil	288.726 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.500 EUR
	Verkehrswert, rd.	415.000 EUR
	Bewertungsobjekt 2	
	Liegenschaftszinssatz	2,4 Prozent
	Bodenwertanteil	87.395 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.500 EUR
	Verkehrswert, rd.	120.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 24. Oktober 2023 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekte

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um zwei Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus im Bonner Stadtteil Beuel-Mitte, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Neustraße 42
53225 Bonn

Auf dem Grundstück sind zwei Gebäude vorhanden, ein Altbau mit baulichem Ursprung in den 1920er Jahren sowie ein angebauter Neubau aus den 1980er Jahren. Die beiden Bewertungsobjekte befinden sich im Altbau. Das Bewertungsobjekt 1 (Wohnung Nr. 3) im 2. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rd. 116 m², das Bewertungsobjekt 2 (Wohnung Nr. 4) im Dachgeschoss von rd. 35 m². Laut Teilungserklärung sind insgesamt zwölf Wohnungen in der Anlage vorhanden, davon vier Wohnungen im Altbau.

Besonderheit

Im Rahmen des Ortstermins wurde von den Beteiligten mitgeteilt, dass die beiden Wohnungen historisch miteinander verbunden waren und gemeinsam genutzt wurden. Diesbezüglich führt insbesondere das Abluftrohr des Kamins in der Wohnung Nr. 3 durch einen Raum der Wohnung Nr. 4 (Raum Gast, siehe Plan auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens), welches laut Angabe zudem bei Betrieb gewisse Emissionen abgibt.

Aufgrund dessen sowie der Geschosslage des Kamins (2. OG) wird im Rahmen dieses Gutachtens unterstellt, dass der Kamin sowie das zugehörige Abluftrohr entfernt werden. Diesbezüglich wird für jede der beiden Wohnungen ein Risikoabschlag von 2.500 EUR vorgenommen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (vgl. § 8 ImmoWertV) eingestellt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 08. März 2024 im Zeitraum von 11:00 – 11:35 Uhr im Beisein der Beteiligten sowie zeitweise eines Mieters durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren die Bewertungsobjekte im Wesentlichen zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, die Wohnungen sowie die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt. Der Fertigung von Innenaufnahmen wurde jedoch widersprochen.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 08. März 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 10. April 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 18. April 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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

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

Unterlagen und Auskünfte

- Auszüge aus den Grundbüchern vom 03. Januar 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 06. November 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 28. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 27. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 02. Januar 2024
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 30. November 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 27. November 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 28. November 2023
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 30. November 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 22. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 15. März 2024
- Grundstücksmarktbericht 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 der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Von einer Beteiligten wurden zudem Unterlagen der WEG-Verwaltung sowie Grundrisspläne und Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt. Von einem weiteren Beteiligten wurden zwei Marktpreisermittlungen über die Bewertungsobjekte in das Verfahren eingebracht. Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

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

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstö-

rer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf den Grundbuchauszügen vom 03. Januar 2024 (letzte Änderungen 19. Juni 2023) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28. November 2023. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt 1 ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Beuel
Blatt.....6046

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: 12,587/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 73, Flurstück Nr. 226, Hof- und Gebäudefläche Neustr. 42, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss; 1 Garage sowie 1 Kellerraum, alles im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Zugunsten der Wohnungseigentümer der Wohnungen 4, 5, 10 besteht jeweils ein Sondernutzungsrecht an einem mit der Ziffer des Wohnungseigentums bezeichneten PKW-Stellplatzes. An den Treppen zum zweiten Obergeschoss und zum Dachgeschoss besteht ein Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Wohnungseigentümer in den Blättern 06046 und 06047. Zugunsten des Wohnungseigentümers der Wohnung Nr. 12 besteht ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz. Die Teilungserklärung ist ergänzt. Es besteht nunmehr ein Sondernutzungsrecht an der vor der Wohnung Nr. 6 befindlichen Terrassenfläche nebst Wintergarten, der Treppe in den Garten und den rechts und links davon gelegenen Garten-/Beetflächen in einer Größe von jeweils ca. 10,5 qm, welches dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 6 zugewiesen wird.	2.120
Summe	2.120

Das Bewertungsobjekt 2 ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Beuel
Blatt.....6047

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: 3,810/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 73, Flurstück Nr. 226, Hof- und Gebäudefläche Neustr. 42, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss; nebst 1 Keller-raum, alles im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet. Zugunsten der Wohnungseigentümer der Wohnungen 4, 5, 10 besteht jeweils ein Sondernutzungsrecht an einem mit der Ziffer des Wohnungseigentums bezeichneten PKW-Stellplatzes. An den Treppen zum zweiten Obergeschoss und zum Dachgeschoss besteht ein Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Wohnungseigentümer in den Blättern 06046 und 06047. Zugunsten des Wohnungseigentümers der Wohnung Nr. 12 besteht ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz. Die Teilungserklärung ist ergänzt. Es besteht nunmehr ein Sondernutzungsrecht an der vor der Wohnung Nr. 6 befindlichen Terrassenfläche nebst Wintergarten, der Treppe in den Garten und den rechts und links davon gelegenen Garten-/Beetflächen in einer Größe von jeweils ca. 10,5 qm, welches dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 6 zugewiesen wird.	2.120
Summe	2.120

Art des Eigentums	Wohnungseigentum
Bestandsverzeichnis	Im Bestandsverzeichnis der vorliegenden Grundbuchauszüge sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschervermerke) vorhanden.
Eintragungen in Abt. II	Laut den vorliegenden Grundbuchauszügen sind in den Abt. II neben den Zwangsversteigerungsvermerken zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 19. Juni 2023 keine Eintragungen vorhanden.
Nachbarschaftsvereinbarungen	Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.
Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen	Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom auch nicht mitgeteilt.
Nutzungssituation	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Wohnung Nr. 3 vermietet. Der Mietvertrag liegt vor. Es ergeben sich demnach folgende Rahmenbedingungen:

- Mieträume: Wohnung Neustraße 42, 2. OG, 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur/Diele, 1 Bad mit WC, 1 Gäste-WC, 1 Keller, 1 Balkon, 1 Garage
- Mietzeit: Mietbeginn am 01. Juni 2021, unbefristete Laufzeit, Mieter und Vermieter verzichten wechselseitig für die Dauer ab Vertragsschluss bis zum 01. März 2023 auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages
- Miete/Monat: nettokalt 1.320,00 EUR, Betriebskostenvorauszahlung 220,00 EUR, Garage 70,00 EUR, insgesamt 1.610 EUR

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Wohnung Nr. 4 unbewohnt. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt 2 nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.

Hinweise:

- Die voranstehend dokumentierte Miete für die Wohnung Nr. 3 liegt auf einem marktüblichen Niveau und kann somit direkt in die Wertermittlung einfließen. Für die Wohnung Nr. 4 erfolgt ein marktüblicher Ansatz.
- Im Rahmen des Ortstermins haben die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Kellerraum der Wohnung Nr. 4 zusammen mit der Wohnung Nr. 3 vermietet ist. Dagegen ist der Kellerraum der Wohnung Nr. 3 laut Angabe unvermietet.
- In einem Schreiben (per E-Mail) vom 06. November 2023 erklärte eine Beteiligte, dass die Miete seit Beginn (Juni 2021) bei 1.350,00 EUR (nettokalt) liegt. Es wird unterstellt, dass es sich hierbei um einen Fehler handelt. Die Nettokaltmiete von 1.390 EUR/Monat (Wohnung und Garage) wird im Rahmen der Wertermittlung eingestellt.

Teilungserklärung

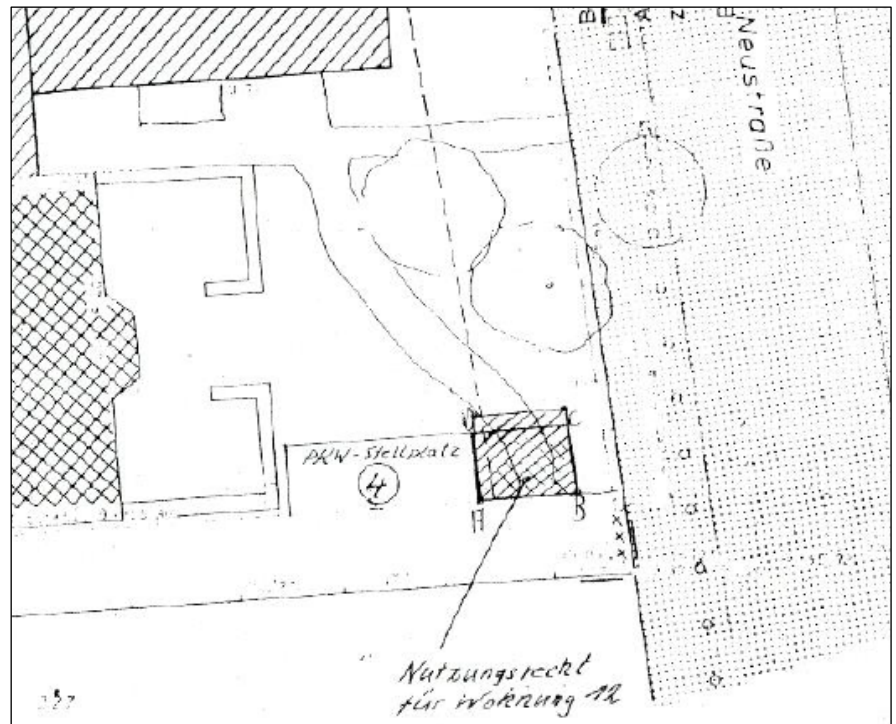
Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich werden folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Die Eigentümer der Wohnungseigentumsrechte Nrn. 4, 5 und 10 des Aufteilungsplans sind berechtigt, den offenen PKW-Stellplatz, der im Aufteilungsplan mit derselben Nummer wie die betreffende Wohnung bezeichnet ist, als solchen unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen; der Nutzungsberechtigte muss diesen Platz aber auch instandhalten und instandsetzen.
- Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Jedoch ist die Ausübung einer freiberuflichen Praxis oder einer rein büromäßigen gewerblichen Tätigkeit in den Wohnungen gestattet; in den Obergeschosswohnungen jedoch nur dann, wenn der mit der beruflichen Nutzung verbundene Besucherverkehr das in einem Wohnhaus übliche Ausmaß nicht oder nur geringfügig übersteigt.
- Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Hiervon ausgenommen ist auch der erste Verkaufsfall. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigem Grunde versagen.

- Da sich im 2. Obergeschoß und im Dachgeschoss des Altbaues keine weiteren Wohnungen als die [...] Nr. 3 und 4 befinden, wird dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 3 und 4 als Gesamtberechtigte der im Sinne des § 428 BGB unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht an der Treppe vom 1. Obergeschoss in das 2. Obergeschoss und vom 2. Obergeschoss in das Dachgeschoß des Altbaues eingeräumt.
- Sämtliche, im Zusammenhang mit der Nutzung, Instandhaltung, Instandsetzung und evtl. Erneuerungen dieser Treppen und Treppenhäuser erforderlichen Kosten sind ausschließlich von den „jeweiligen Eigentümern der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 3 und 4 als Gesamtschuldner zu tragen.
- Sämtliche Beteiligten ergänzen nunmehr die Teilungserklärung dahingehend, dass dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 12 unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht an der im anliegenden Lageplan schraffierten und mit den Buchstaben A-B-C-D-A bezeichneten Grundstücksfläche zur Nutzung als PKW-Abstellplatz eingeräumt wird. Sämtliche im Zusammenhang mit der Nutzung, Instandhaltung und Instandsetzung dieser Grundstücksfläche erforderlichen und entstehenden Kosten sind ausschließlich von dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 12 zu tragen. Die Nutzung der Stellfläche hat jedoch lediglich so zu erfolgen, dass hiervon der PKW-Abstellplatz Nr. 4 nicht betroffen wird.
- Der jeweilige Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 6 ist berechtigt, die Terrasse nebst Wintergarten, den Treppenabgang in den Garten sowie die rechts und links davon gelegenen Gartenflächen von jeweils ca. 10,5 m allein unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zu nutzen.

Der offene Stellplatz, welcher der Wohnung Nr. 4 im DG zugeordnet werden kann, wird im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Auszug aus dem Lageplan



Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens einer Beteiligten wurden mir insbesondere die Jahresabrechnung 2018, 2021 und 2022, der Wirtschaftsplan 2023, das Protokoll der Eigentümerversammlung 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 Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 beträgt das Hausgeld für die Wohnung Nr. 3 rd. 290,00 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 62,94 EUR/Monat. Für die Wohnung Nr. 4 beträgt das Hausgeld rd. 100,00 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur Rücklage von rd. 19,05 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, laufende Instandhaltungskosten und die Verwaltervergütung.

Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 37.871,27 EUR (Anteil des Bewertungsobjektes 1 von 4.766,89 sowie 1.442,89 EUR für das Bewertungsobjekt 2). Laut Wirtschaftsplan 2023 sind Zuführungen zur Rücklage von jährlich 6.000,24 EUR geplant.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen und Entwicklung der Gesamtrücklage) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen. Dem vorliegenden Protokoll zur Eigentümerversammlung 2022 ist zu entnehmen, dass zuletzt einige Entscheidungen zu den Bewertungsobjekten gefallen sind, z.B. die Genehmigung einer Klimaanlage auf dem Dach.

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

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

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

Standort

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

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4,4 km². Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

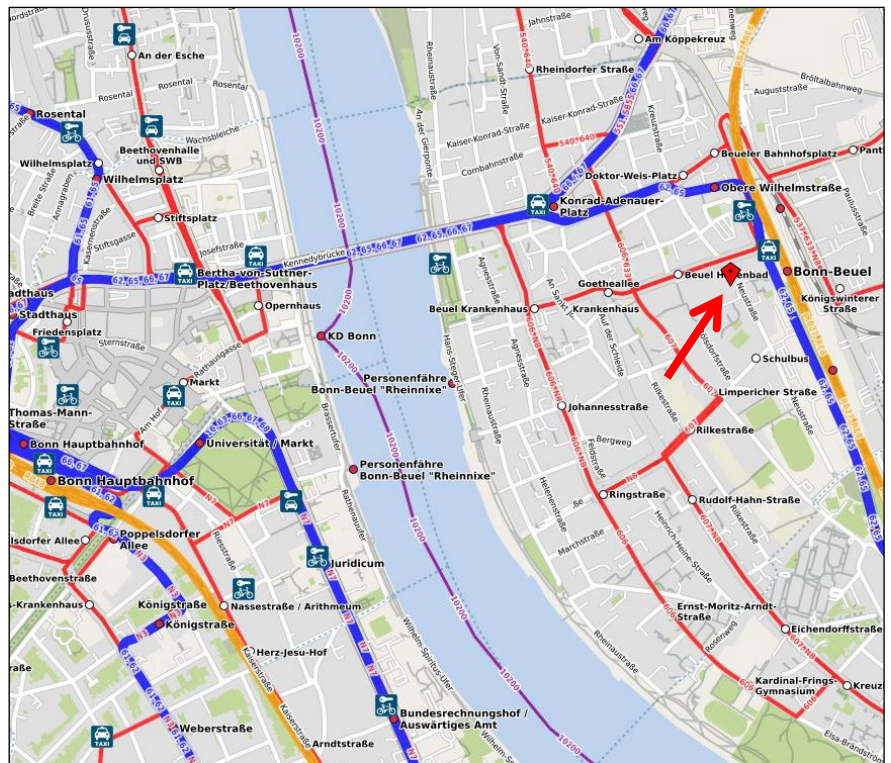
- Stadtbezirk Beuel
- Stadtteil Beuel-Mitte
- Zentrum von Bonn ca. 4 km

Nähere Umgebung

Der Stadtteil Beuel-Mitte befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks Beuel. Hier befinden sich noch einige Gründerzeithäuser sowie Grünflächen, Parks, das Bezirksrathaus Beuel sowie der Konrad-Adenauer-Platz. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser in offenen sowie geschlossenen Bauweisen sowie eine Schule vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Beuel Hallenbad) ca. 220 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Beuel Bahnhof) ca. 260 m
- DB-Bahnhof Beuel ca. 250 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5,5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 11,5 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 22 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Vilich (A 59) ca. 3,5 km



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

Verkehrsimmissionen

Bei der Neustraße handelt es sich um eine Erschließungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen (zeitweise erhöht aufgrund des schulischen An- und Abfahrtsverkehr). Etwas weiter östlich verläuft zudem eine DB-Trasse. Es ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 05. April 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch

Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 70 dB(A) liegen. Für Straßen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

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



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für allgemeine Wohngebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A). Für das Bewertungsobjekt ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte überschreitet. Die Bodenrichtwertkarte (vgl. S. 29 **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens) zeigt, dass der Lagebezug des Richtwertgrundstücks deutlich weniger von Beeinträchtigungen durch Lärm betroffen ist. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.

Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Infrastruktur

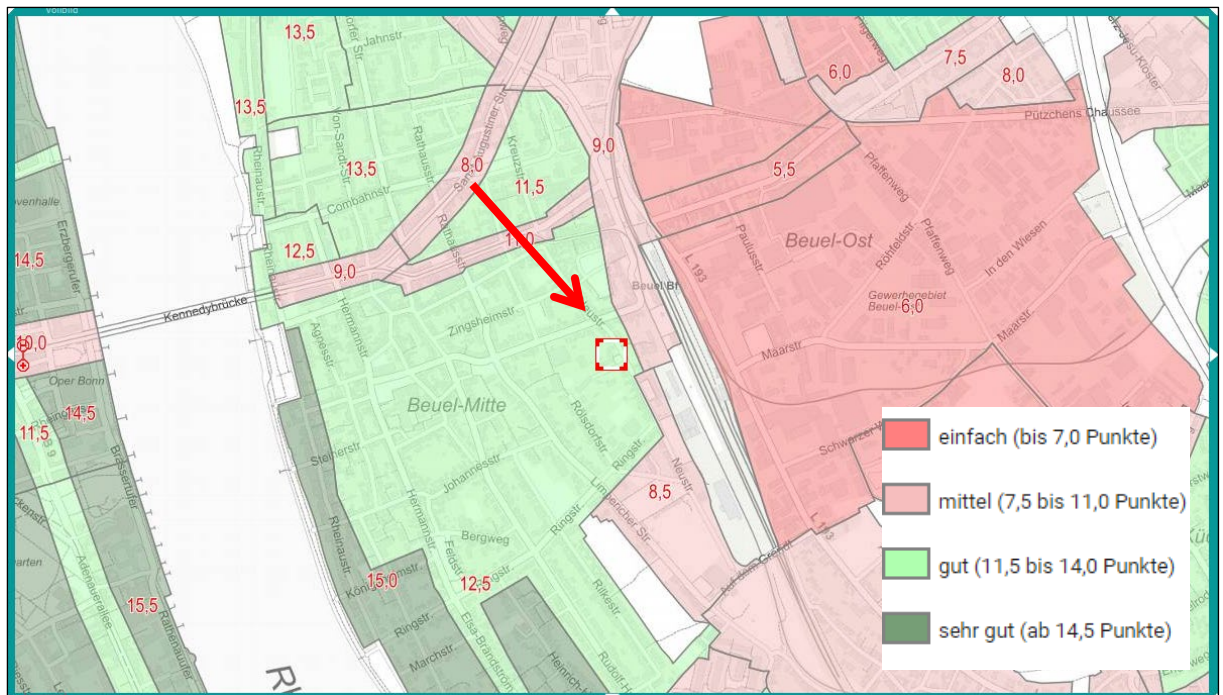
Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im nahen Zentrum von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt 1 gehört eine Garage; dem Bewertungsobjekt 2 ist ein Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz zugeordnet.

- Hochwassergefährdung** Die Bewertungsobjekte liegen laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 05. April 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 05. April 2024) verfügt der Standort mit den Bewertungsobjekten über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 101 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
- Öffentliche Ladeinfrastruktur** Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 26. März 2024) sind im Umkreis von 1 km der Bewertungsobjekte 14 Ladesäulen vorhanden, davon zwei Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 38 Ladesäulen gegeben, davon 5 Schnellladeeinrichtung.
- Wohnlage** Die Wohnlage „Neustraße 42“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut - 12,5 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten)).

Wohnlagenkarte (www.bonn.de, Zugriff: 05. April 2024)

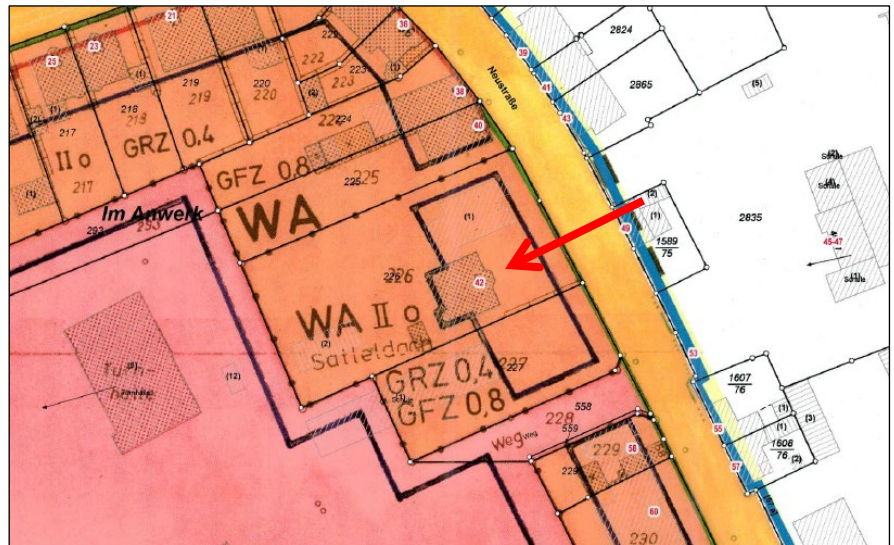


4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegen die Bewertungsobjekte im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7922-25 (§ 30 Abs. 1 BauGB) vom 14. Januar 1972, zuletzt geändert am 21. Dezember 1979. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

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

Auszug aus dem Bebauungsplan



Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans. Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

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

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) sind auf den Bewertungsobjekten keine Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) waren und sind die Bewertungsobjekte nicht gefördert. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Belegungs- oder Mietpreisbindungen bestehen.

Baugenehmigungen

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

- Bauschein (Errichtung eines Wohngebäudes) vom 14. Juni 1926
- Rohbau-Abnahmeschein (Errichtung eines Wohnhauses) vom 04. Juli 1927
- Gebrauchs-Abnahmeschein (Errichtung eines Wohnhauses) vom 24. Februar 1928
- Bauschein Nr. 420/60 (Einbau einer Ölfeuerungsanlage für die vorhandene Zentralheizung) vom 14. September 1960
- Baugenehmigung AZ 411623 BA (Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Garage, inkl. Sperrvermerk) vom 27. Oktober 1982
- Rohbauabnahmeschein AZ 411623 BA (Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Garage) vom 22. Juni 1983
- Schlussabnahmeschein AZ 411623 BA (Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Garage) vom 28. März 1984
- Baugenehmigung AZ 63-22SB/449313 VG (Errichtung eines Walmdaches) vom 12. Mai 2010
- Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung AZ 63-22BK/449313 VG (Errichtung eines Walmdaches) vom 04. November 2010

Die vorhandenen bauordnungsrechtlich genehmigten Pläne weichen teilweise von dem zum Ortstermin vorgefundenen Zustand ab, so ist beispielsweise im DG ein weiterer Raum vorhanden. Von einer Beteiligten wurden einige Grundrisspläne zur Verfügung gestellt, welche den tatsächlichen Zustand am ehesten wiedergeben (siehe Pläne ab S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens).

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

Denkmalschutz

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

Überbau

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

Erschließung

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten wird von der Neustraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.

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

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

5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), weitestgehend eben und in der Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Baugrund** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
- Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegen die Bewertungsobjekte außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn sind die Bewertungsobjekte weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
Baujahr	laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1926-1928 mit Anbau und Erweiterung ca. 1982-1984 <u>Hinweis:</u> Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
Bauweise des Wohngebäudes	• Mehrfamilienhaus in Massivbauweise • voll unterkellert • dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem Dachgeschoss • Kellermauerwerk und Fundamente: Stampfbeton • aufgehendes Mauerwerk: Ziegelsteine • Decken: Holzbalken und Betonkappen • Fassade: Außenputz • Dach: Walmdach, vermutlich in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung • Heizung: Gasthermen • Sonstiges: Erker, Dachgauben, Balkone, Kelleraußentreppe, Garagenzeile (vgl. Fotos)
Bauliche Außenanlagen	• befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze) • Ver- und Entsorgungsleitungen • Einfriedung
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden: <u>Wohnung Nr. 3</u> • Fußböden: überwiegend Parkett, PVC sowie Fliesen • Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser), Küche mit Fliesenspiegel, Sanitärbereiche türhoch gefliest • Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser), im Badezimmer abgehängen und mit Lichtspots • Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Kunststoffrollläden • Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glaseinsätzen, Wohnungseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen • Gäste-WC: mit WC (stehend) und Waschbecken (Kalt- sowie Warmwasser) • Badezimmer: mit WC (hängend), Badewanne, Dusche, Waschbecken • Sonstiges: Balkon mit Fliesenbelag, Stahlbrüstung und Markise, Kamin, Kellerraum (Lagerläche)

Wohnung Nr. 4

- Fußböden: überwiegend Parkett, PVC sowie Fliesen
- Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser), Sanitärbereiche gefliest
- Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser) sowie Holzverkleidung, teilweise sichtbare Holzbalken
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Kunststoffrollläden
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glaseinsätzen, Wohnungseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Badezimmer: mit WC (stehend), Dusche und Waschbecken
- Sonstiges: Nebenraum (u.a. mit Gasterme), Keller (Lagerfläche)

Zubehör

Das in der Wohnung Nr. 3 festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche. Der Zeitwert der Küche wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzungen der Zubehörwerte handelt. In der Wohnung Nr. 4 konnte kein Zubehör der Eigentümer festgestellt werden.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit den zu bewertenden Wohnungen sind bereits über 90 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich. Es wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben.

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Zustand der Wohnungen

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem durchschnittlich bis guten Zustand. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Übliche altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind weitestgehend in den Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten bzw. abgebildet.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 befand sich dagegen in einem etwas unterdurchschnittlichen Zustand. Im Rahmen des Ortstermins konnten kleinere Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, z.B. ein defektes Dachflächenfenster. Im Übrigen besteht ein gewisser Modernisierungsstau. Im Hinblick auf den aktuellen Zustand wird eine marktübliche, pauschale Wertminderung von 15.000 EUR für die Wohnung Nr. 4 für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Im Gegenzug dafür wird ein vergleichbarer Zustand zur Wohnung Nr. 3 (insbesondere bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer) unterstellt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand (Baumängel und Bauschäden) wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen (vgl. Kap. 1 Bausubstanzgutachten).

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

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

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

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Seitens einer Beteiligten wurde mir für das Gebäude "Neustraße 42, 53225 Bonn" ein Energieausweis (Nr. NW-2015-000394425) für Wohngebäude vom 04. März 2015 (gültig bis zum 03. März 2025) gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Verfügung gestellt. Dieser bezieht sich jedoch nur auf den Neubau.

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

Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Nutzbare Flächen

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage des vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Dabei lagen zwischen den vorliegenden Grundrissplänen und Flächenberechnungen einige Unstimmigkeiten vor, welche nicht final geklärt werden können. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 im 2. OG zu rd. 116 m², die der Wohnung Nr. 4 im DG zu rd. 35 m².

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Auch wenn das Gästezimmer (Wohnung Nr. 4) nicht im Plan aus der Bauakte dargestellt wird, wird unterstellt, dass dieses (insbesondere nach Entfernung des Abzugrohrs, siehe Besonderheit) die Voraussetzung an Wohnflächen erfüllt. Es erfolgt demnach ein Ansatz.
- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Fläche des Balkons im 2. OG wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 25 Prozent angesetzt.
- 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 Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Für die Wohnung Nr. 3 im 2. OG lag in der Bauakte kein (aktueller) bauordnungsrechtlich genehmigter Plan vor. Es lag nur der Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Dieser stellt einen weiteren Balkon dar, welcher an das Kinderzimmer grenzt. Ein solcher existiert jedoch nicht (bzw. nur im 1. OG, siehe auch Fotos ab S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens).

Für die Wohnung Nr. 4 im DG lag ein bauordnungsrechtlich genehmigter Plan sowie der Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Auch diese weichen von dem tatsächlich vorgefundenen Zustand ab. Von einer Beteiligten wurden Pläne übersendet, welche den aktuellen Zustand am ehesten widerspiegeln. Die Aufteilungspläne der zu bewertenden Wohnungen wurden vom Grundbuchamt trotz schriftlicher Anfrage nicht übersendet. Die Übereinstimmung kann somit nicht überprüft werden.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) konnte in der Bauakte nicht vorgefunden

werden. Es lagen jedoch die Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, diese verweisen auf eine Bescheinigung vom 03. Dezember 1982.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

Konsequenz für die Vorgehensweise

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

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

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

Hinweis

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

8 Ertragswertverfahren für das Bewertungsobjekt 1

8.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

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

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

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten für das Bewertungsobjekt 1 marktübliche Mieten zwischen rd. 7,95 und 13,20 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 8,75 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 12,30 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 11,85 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 12,14 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 11,10 EUR/m²
- ImmoWelt: rd. 13,20 EUR/m²

Nach Auswertung des Bonner Mietmarktes für Stellplätze (z.B. Grundstücksmarktbericht) konnten Mietpreise zwischen 20 und 100 EUR/Monat festgestellt werden. Aktuell wird eine tatsächliche Nettokaltmiete von rd. 1.320,00 EUR pro Monat für die Wohnung gezahlt. Bei einer Wohnfläche von rd. 116 m² ergibt dies rd. 11,38 EUR/m². Für die Garage wird eine Miete von 70,00 EUR/Monat gezahlt. Der Mietansatz von insgesamt rd. 1.390,00 EUR/Monat wird für marktüblich erachtet und als Rohertrag auch angesetzt.

Rohertrag

Mit den Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete	1.320 EUR/Monat
+ Garagenmiete	70 EUR/Monat
= Gesamtmiete	1.390 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	16.680 EUR/Jahr

8.2 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung	Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 457 EUR/Jahr für die Wohnung und den Garagenstellplatz ermittelt.
Betriebskosten	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
Instandhaltungskosten	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 1.668 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 116 m ² Wohnfläche und den Garagenstellplatz ermittelt.
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach ImmoWertV sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 334 EUR/Jahr.
Ergebnis	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	457 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.668 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	334 EUR/Jahr
Summe	2.459 EUR/Jahr

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein über 90 Jahren altes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen erfahren hat. Da insbesondere Erweiterungen und Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen. Für das Bewertungsobjekt wird der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ bis „mittlerer Modernisierungsgrad“ für angemessen erachtet. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

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

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse, der Gesamtbeurteilung sowie der veränderten Marktlage (Zinswende) wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 18,424.

8.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, welcher ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 16 **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

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

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 08. April 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundestadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Beuel-Mitte
Nummer	87100
Bodenrichtwert	1.020 EUR/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	0,9
Bemerkung	WA, Wohngebiet im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 24 %

Anpassung wegen Wohnungs- und Teileigentum

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 1.020 EUR/m² um 24 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.265 EUR/m² (= 1.020 EUR/m² × 1,24).

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



Anpassung wegen der Lagequalität

Die Bodenrichtwertkarte zeigt, dass der Lagebezug des Richtwertgrundstücks deutlich weniger von Beeinträchtigungen durch Lärm betroffen ist als das Bewertungsobjekt (vgl. Markierung durch roten Pfeil sowie Lärmkarte auf S. 14 des Gutachtens). Im Rahmen der Wertermittlung wird es daher für angemessen erachtet, einen pauschalen Abschlag von 10 Prozent des Bodenrichtwerts vorzunehmen. Es ergibt sich ein entsprechend angepasster Bodenrichtwert von 1.139 EUR/m² ($= 1.265 \text{ EUR/m}^2 \times 0,9$).

Korrektur wegen der Geschossflächenzahl

Für das Bewertungsobjekt wurde laut Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 0,8 festgesetzt. Der Bodenrichtwert hingegen bezieht sich auf eine GFZ von 0,9. Er 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. 0,95 (Faktor für GFZ 0,8 = 0,90 / Faktor für GFZ 0,9 = 0,95) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.082 EUR/m² ($= 1.139 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95$).

Bodenwertanteil

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.082 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	1.082 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	2.120 m ²
= Bodenwert (absolut)	2.293.840 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	12,587/100
= Bodenwertanteil (Wohnung)	288.726 EUR

8.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag aufgrund der technischen Verbindung der Einheiten in Höhe von pauschal 2.500 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	16.680 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	2.459 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	14.221 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	7.218 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	7.003 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,424
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	129.023 EUR
+ Bodenwertanteil	288.726 EUR
= vorläufiger Ertragswert	417.749 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	417.749 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	2.500 EUR
= Ertragswert	415.249 EUR

Kennzahlen

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

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	69,5 %
Gebäudedefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	3.580 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	24,9
Brutto-Rendite (GY)	4,0 %
Netto-Rendite (NY)	3,5 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,2 %

9 Ertragswertverfahren für das Bewertungsobjekt 2

9.1 Rohertrag

Markttüblich erzielbare Mieten

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten für das Bewertungsobjekt 2 marktübliche Mieten zwischen rd. 7,95 und 16,86 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 10,57 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 12,30 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 11,85 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 16,86 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 11,10 EUR/m²
- ImmoWelt: rd. 14,60 EUR/m²

Nach Auswertung des Bonner Mietmarktes für Stellplätze (z.B. Grundstücksmarktbericht) konnten Mietpreise zwischen 20 und 100 EUR/Monat festgestellt werden. Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 13,00 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Für den offenen Stellplatz kann eine marktübliche Nettokaltmiete von 40,00 EUR/Monat festgestellt werden (geringe Nutzbarkeit wegen rückwärtiger Position hinter einem weiteren Stellplatz).

Rohertrag

Mit den recherchierten Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete (13,00 EUR/m ² x 35 m ²)	455 EUR/Monat
+ Stellplatzmiete	40 EUR/Monat
= Gesamtmiete	495 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	5.940 EUR/Jahr

9.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 457 EUR/Jahr für die Wohnung und den offenen Stellplatz ermittelt.

Betriebskosten

Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 575 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 35 m² Wohnfläche und den offenen Stellplatz ermittelt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt

nach ImmoWertV sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 119 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	457 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	575 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	119 EUR/Jahr
Summe	1.151 EUR/Jahr

9.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde zuvor bereits zu rd. 25 Jahren ermittelt.

9.4 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

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

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse, der Gesamtbeurteilung sowie der veränderten Marktlage (Zinswende) wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,4 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 18,637.

9.5 Bodenwertanteil

Bodenwertanteil

Der Bodenwert wurde zuvor zu 2.293.840 EUR ermittelt. Somit ergibt sich der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (absolut)	2.293.840 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	3,810/100
= Bodenwertanteil (Wohnung)	87.395 EUR

9.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind der Risikoabschlag aufgrund der technischen Verbindung der Einheiten in Höhe von pauschal 2.500 EUR sowie der Abschlag aufgrund des allgemeinen Zustands der Wohnung in Höhe von 15.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	5.940 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.151 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	4.789 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.097 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	2.692 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	18,637
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	50.171 EUR
+ Bodenwertanteil	87.395 EUR
= vorläufiger Ertragswert	137.566 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	137.566 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	17.500 EUR
= Ertragswert	120.066 EUR

Kennzahlen

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

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	72,8 %
Gebäudefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	3.430 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	20,2
Brutto-Rendite (GY)	4,9 %
Netto-Rendite (NY)	3,1 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,8 %

10 Plausibilitätskontrollen

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 12 Datensätze) in den letzten sechs Jahren auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.951 EUR/m ²
Unteres Quartil	2.632 EUR/m ²
Median	3.388 EUR/m ²
Oberes Quartil	4.433 EUR/m ²
Maximum	5.455 EUR/m ²

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts 1 mit rd. 3.601 EUR/m² Wohnfläche (= 417.749 EUR ÷ 116 m²) sowie auch der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekt 2 mit rd. 3.930 EUR/m² (137.566 EUR ÷ 35 m²) liegt etwas oberhalb des Medians. In der Stichprobe sind jedoch auch ältere Kaufpreise vorhanden. Unter Berücksichtigung dessen sowie der weiteren beschriebenen Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Ausstattung und Zustand, Rücklage sowie der Vermietungssituation) werden die Ertragswerte hierdurch in ihrer Größenordnung bestätigt.

Rohertragsfaktoren

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für selbstgenutzte und vermietete Eigentumswohnung vergleichbaren Alters in einer Spanne von insgesamt 24,0 bis 35,5 veröffentlicht. Dieser Faktor wurde jedoch aus Kaufpreisen der vergangenen Jahre abgeleitet. Im vorliegenden Fall wird es auf Grund der aktuellen Marktlage für marktgerecht erachtet, einen Abschlag von 10 Prozent vorzunehmen. Es resultiert somit eine reduzierte Spanne von rd. 21,6 – 32,0.

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Bewertungsobjekt 1 ein Ertragsfaktor von rd. 25,0 (vorl. Ertragswert ÷ Rohertrag), für das Bewertungsobjekt 2 ein Faktor von rd. 23,2. Die Ertragswerte werden somit erneut in ihrer Größenordnung bestätigt.

11 Verkehrswerte

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für die Bewertungsobjekte jeweils das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für die Bewertungsobjekte die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Die Ergebnisse wurden über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung sowie veröffentlichte Rohertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert der Wohnung Nr. 3

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 3, Neustraße 42 in 53225 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 08. März 2024 geschätzt auf

415.000 EUR

Verkehrswert der Wohnung Nr. 4

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 4, Neustraße 42 in 53225 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 08. März 2024 geschätzt auf

120.000 EUR

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

Rheinbach, 18. April 2024

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



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

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

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