

SEITZ

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Verkehrswertgutachten

23 K 037/23

über das bebaute Grundstück

Viktor-Schnitzler-Straße 22
53179 Bonn (Mehlem)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	11
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	12
B.8	Baubeschreibung	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	25
C	Wertermittlung	26
C.1	Vergleichswertverfahren.....	26
C.2	Sachwertverfahren.....	32
D	Verkehrswert.....	47
E	Anmerkungen	50
E.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	50

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 4	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	1 Seite
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 6	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 8	Lichtbilder zur Wertschätzung	17 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 76 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 24.08.2023 vom Amtsgericht Bonn (Abteilung 23) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Mehlem, Flur: 6, Flurstück: 72

**Viktor-Schnitzler-Straße 22
53179 Bonn (Mehlem)**

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- | | |
|----------------------------|------------|
| › Wertermittlungsstichtag | 05.12.2023 |
| › Tag der Ortsbesichtigung | 05.12.2023 |
| › Qualitätsstichtag | 05.12.2023 |

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bonn:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2023

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 07.09.2023
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.09.2023
 - » Bebauungsplan 8414-5 vom 14.10.1977
 - » Beitragsbescheinigung vom 24.10.2023
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 07.09.2023
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.10.2023
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 24.04.2024
 - » Bauakte der Bundesstadt Bonn

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 05.12.2023 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energiepass nach ENEV bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 05.12.2023

- | | |
|--|-----------------------|
| › für die Beteiligten als Bevollmächtigter | Herr N. F. |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. T. H. |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Mehlem
Blatt: 1964
Amtsgericht: Bonn

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Mehlem
Flur: 6
Flurstück: 72 Hof- und Gebäudefläche,
Viktor-Schnitzler-Straße 22
Größe: 1.268 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 12 des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Bundesstadt Bonn im linksrheinischen Stadtteil Mehlem auf der Südostseite der Viktor-Schnitzler-Straße. Das Bewertungsgrundstück wird als Hinterliegergrundstück über einen Wohnweg ausgehend von der Viktor-Schnitzler-Straße erschlossen, vgl. hierzu auch die Vorbehalte zu Ziffer B.6, Seite 11. Die Viktor-Schnitzler-Straße verläuft ausgehend von der Mainzer Straße in nordöstlicher Richtung und endet an der Nibelungenstraße. Das Straßenbild der Viktor-Schnitzler-Straße ist den Lichtbildern 1 und 2 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von ca. zwei Kilometer Entfernung vorhanden.

Kindertagesstätten und Grundschulen sind innerhalb des Stadtteils vorhanden; weiterführende Schulen verschiedener Bildungsrichtungen befinden sich im Umkreis von vier bis fünf Kilometer Entfernung in den angrenzenden Bonner Stadtteilen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Netz der Regionalbahn in ca. 1.700 Meter Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile und zur Bonner Innenstadt sind über ein gut ausgebautes Straßensystem vorhanden. Die nächstgelegene Anschlussstelle an das Bundesautobahnnetz zur A 562 ist die Anschlussstelle Rheinaue in ca. 7,5 Kilometer Entfernung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Rheinnähe. Diesbezüglich sind im Sockelgeschoss des Wohngebäudes sogenannte Pumpensümpfe angeordnet zur Aufnahme von Tauchpumpen; trotz der Sicherungsmaßnahmen besteht eine Hochwassergefährdung durch den Rhein. Auf eine Stellungnahme aus Hochwassergesichtspunkten wird aufgrund der Nähe zum Rhein an dieser Stelle verzichtet; für den Zweck eines Gutachtens in einer Zwangsversteigerung ist zu unterstellen, dass ein potenzieller Erwerber vor einer Gebotsabgabe Informationen zur Hochwassergefährdung im Bereich der Bewertungsfläche einholt. Hierzu zählt auch die Gefährdung durch drückendes Grundwasser bei entsprechenden Hochwasserständen des Rheins.

Die Wohnlage ist gemäß Mietlagenkarte der Bundesstadt Bonn (Stand: 2023) als sehr gute Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Mehlem, Flur 6, Flurstück 72 weist als Hinterliegergrundstück einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt auf bei einer Grundstücksbreite von ca. 39 Metern und einer Grundstückstiefe von ca. 33 Metern.

Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umwelt und Stadtgrün (Bundesstadt Bonn) - vom 06.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus einem Hauptbaukörper mit Sockelgeschoss, Hochparterre, Obergeschoss und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss. Linksseitig schließt auf Hochparterreebene ein eingeschossiger nicht unterkellertes Erweiterungsanbau mit Flachdachabschluss an.

Auf Sockelgeschossebene ist rechtsseitig an das Wohngebäude eine Einzelgarage angebaut. Der Abschluss der Bebauung wird rechtsseitig in Anschluss an die Einzelgarage durch einen Carport gebildet.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,14 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,25 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem¹ der Bundesstadt Bonn liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8414-5, der seit dem 14.10.1977 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich sind:

Art der baulichen Nutzung:	WR (Reines Wohngebiet)
Geschosszahl:	II
Bauweise:	offen
GRZ:	0,25
GFZ:	0,50
Dachform:	Sattel- oder Walmdach mit Dachneigung zwischen 28° und 38°

Die Baugrenzen sind festgesetzt; es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Es wird verwiesen auf den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

¹ Abrufdatum: 06.05.2024; abrufbar unter: https://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=3_1_0_0&act=0

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß Beitragsbescheinigung der Bundesstadt Bonn liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Viktor-Schnitzler-Straße“.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) - vom 24.10.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

Anlässlich des Ortstermins konnte u.a. in den Kaufvertrag (Entwurf) vom 10.06.1997 Einsicht genommen werden. Seinerzeit wurde von Parteien neben dem Wohnhausgrundstück (Grundbuch von Mehlem, Blatt 1964) auch der ½ Miteigentumsanteil an dem Wohnweg (Grundbuch von Mehlem, Blatt 1485) erworben. Der Wohnweg besteht aus den Flurstücken 156, 79, 89 und 99. An dieser Stelle besteht ein Widerspruch zu der Beitragsbescheinigung der Bundesstadt Bonn vom 24.10.2023, in der mitgeteilt wird, dass das Wohnhausgrundstück Flurstück 72 an einer öffentlichen Straße liegt.

Das Amtsgericht Bonn wurde um Überprüfung gebeten, ob zum Wertermittlungsstichtag im Dezember 2023 die Wohnweggrundstücke im Eigentum der Bundesstadt Bonn liegen. Das Amtsgericht Bonn teilt hierzu mit Schreiben vom 15.12.2023 mit: *„wird auf Ihre Anfrage vom 12.12.2023 mitgeteilt, dass der Zuweg, eingetragen im Grundbuch von Mehlem Blatt 1485, nicht im Eigentum der Bundesstadt Bonn steht. Da es sich bei den Eigentümern um eine Gemeinschaft bzw. Erbengemeinschaft handelt, kann eine evtl. Aufhebung dieser Gemeinschaft nicht mit dem hiesigen Verfahren verbunden werden.“*

Die zuständige Fachdienststelle der Bundesstadt Bonn wurde im Nachgang mit Schreiben vom 21.12.2023 und 05.02.2024 um Überprüfung der erteilten Beitragsbescheinigung gebeten. Eine Beantwortung der Anfrage erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens am 09.05.2024 nicht.

Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Erschließung entsprechend der derzeitigen Nutzung über die Flurstücke 156, 79, 89 und 99 weiterhin nutzbar ist. Es ist jedoch an dieser Stelle der Hinweis wichtig, dass aufgrund der widersprüchlichen Informationslage zum Wertermittlungsstichtag **die formale Erschließung möglicherweise nicht gegeben** ist.

Das Gutachten steht mithin unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass sich im Nachgang zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens weitere Erkenntnisse zur Erschließungssituation ergeben, die im Widerspruch zu den hier getroffenen Annahmen stehen. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

gelöscht

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 037/23). Eingetragen am 21.07.2023.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/2 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt wurde nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Soziales und Wohnen (Bundesstadt Bonn) - vom 07.09.2023 nicht öffentlich gefördert.

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) vom 24.10.2023 sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus einem Hauptbaukörper mit Sockelgeschoss, Hochparterre, Obergeschoss und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss. Linksseitig schließt auf Hochparterreebene ein eingeschossiger nicht unterkellertes Erweiterungsanbau mit Flachdachabschluss an.

Auf Sockelgeschossebene ist rechtsseitig an das Wohngebäude eine Einzelgarage angebaut. Der Abschluss der Bebauung wird rechtsseitig in Anschluss an die Einzelgarage durch einen Carport gebildet.

Nach Auswertung der Bauakten ergibt sich nachstehende Chronologie:

- › Bauschein E18/53 für den „*Neubau eines Wohnhauses*“ vom 22.05.1954
 - » Rohbauabnahmeschein vom 06.09.1954
 - » Gebrauchsabnahmeschein vom 04.05.1955
- › Baugenehmigung 212/65 für eine „*Öl-Heizungsanlage*“ vom 17.05.1965
 - » Gebrauchsabnahmeschein vom 12.10.1965
- › Baugenehmigung 439441 VV für die „*Erweiterung eines Wohnhauses und Errichtung eines Carports*“ vom 22.01.2002
 - » Bescheinigung zur Bauzustandsbescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 10.04.2002
- › Baugenehmigung für den „*Ausbau des Dachgeschosses*“ vom 25.04.2008
 - » Bescheinigung zur Bauzustandsbescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 02.03.2010

Das Wohngebäude wurde in drei Bauabschnitten errichtet:

- › Hauptbaukörper **um 1955**
- › linksseitiger Anbau **um 2002**
- › Ausbau Dachgeschoss² **um 2010**

Anmerkung Das vorhandene Wohngebäude wurde zum Wertermittlungsstichtag als Einfamilienwohnhaus genutzt. Vorbehaltlich einer entsprechenden Nachtragsbaugenehmigung besteht bei der vorhandenen Objektkonzeption mit nachträglicher Anordnung einer Außentreppe im Bereich des linken Gebäudeteils die

² Mit Neuerrichtung des Dachgeschosses über dem Bestand des Obergeschosses nach Rückbau des bestehenden nicht ausgebauten Dachgeschosses.

Möglichkeit der Aufteilung des vorhandenen Gebäudebestandes in zwei abgeschlossene Wohnungen:

- › Wohnung Nr. 1 mit der Anordnung im Hochparterre und Obergeschoss mit Zubehörräumen im Sockelgeschoss.
- › Wohnung Nr. 2 mit Anordnung der Wohnräume im Dachgeschoss mit Anbindung des Zugangs im Obergeschoss über eine im Bedarfsfall der Aufteilung zu errichtende Außentreppe

Für eine Abgeschlossenheit ist nachträglich die Wandöffnung im Obergeschoss zur Hauptwohnung zu schließen. Nach Vortrag des Bevollmächtigten der Parteien liegen die Küchenanschlüsse verdeckt im Wandbereich im Dachgeschoss; die Angaben wurden durch den Sachverständigen nicht überprüft; hierfür wären Bauteilöffnungen erforderlich.

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Sockelgeschoss

Abstellräume, Heizungsraum, Öllageraum, Hausanschlussraum, Waschküche, Trockenraum³

Hochparterre

Hauptwohnraum, Zimmer, Küche, Diele, Garderobe, separate Toilette

Dem Hauptwohnraum ist rückwärtig in südöstlicher Richtung die Terrasse mit dem anschließenden Hausgarten vorgelagert. Die Außenbereichsorientierung von der Terrasse ist den Lichtbildern 10 und 11 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Obergeschoss

drei Zimmer, zwei Flure, Bad/WC

Dem Obergeschoss ist rückwärtig in südöstlicher Richtung ein Balkon vorgelagert. Die Außenbereichsorientierung von dem Balkon ist den Lichtbildern 22 und 23 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Dachgeschoss

zwei Zimmer, Flur, Duschbad/WC

Dem Dachgeschoss ist rückwärtig in südöstlicher Richtung und seitlich in südwestlicher Richtung je ein Balkon vorgelagert. Die Außenbereichsorientierung von den Balkonen ist den Lichtbildern 26 bis 29 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

³ Im Trockenraum ist der Standspeicher für die zentrale Warmwasserbereitung installiert.

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV
nach Aufmaß*Hochparterre*

Hauptwohnraum	64,00 m ²
Zimmer	21,96 m ²
Küche	8,98 m ²
Diele	14,72 m ²
Garderobe	1,49 m ²
separate Toilette	1,36 m ²
Terrasse ⁴	13,52 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Hochparterre	126,03 m ²

Obergeschoss

Zimmer	20,02 m ²
Zimmer	18,17 m ²
Zimmer	16,21 m ²
Flur	7,27 m ²
Flur	6,81 m ²
Bad/WC	8,61 m ²
Balkon ⁴	3,41 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Obergeschoss	80,50 m ²

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

Dachgeschoss

Zimmer	28,26 m ²
Zimmer	25,34 m ²
Flur	6,10 m ²
Duschbad/WC	6,93 m ²
Balkon ⁵	4,47 m ²
Balkon ⁵	2,78 m ²
	<hr/>
Wohnfläche Dachgeschoss	73,88 m ²

Wohnflächen gesamt**rd. 280 m²**

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

Anmerkung: Die Wohnflächenaufstellung bezieht sich auf die Nutzung als Einfamilienwohnhaus; eine mögliche Aufteilung des Objektes in zwei separate Wohneinheiten vorbehaltlich einer Nachtragsbaugenehmigung wird mit der Raumaufteilung und der Wohnflächenaufstellung nicht abgebildet; das heißt, die Wohnflächenaufstellung bezieht sich nicht auf zwei separate Wohneinheiten, sondern auf die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag als Einfamilienwohnhaus.

⁵ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung ist zweckdienlich. Darüber hinaus wird verwiesen auf die Anmerkung zu Ziffer B.8.1, Seite 13f mit der Möglichkeit der Aufteilung bei Bedarf in zwei separate Wohnungen.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente und Bodenplatte	Beton/Stahlbeton
Umfassungswände Sockelgeschoss und Innenwände	Stahlbeton/Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Außenfronten	glatt verputzt mit Außenanstrich; im Sockelbereich des Hauptbaukörpers Bruchsteinmauerwerk
	<i>linksseitiger eingeschossiger Erweiterungsanbau mit Attikaabschluss (Naturschiefer)</i>

Decken	Die Zustandsmerkmale der Decken können ohne Bauteilöffnung verbindlich nicht beurteilt werden; es werden Stahlbetondecken unterstellt
Dach	<p>Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden; Eindeckung der geneigten Dachflächen soweit aus dem Betrachtungsabstand feststellbar: glasierte Tonziegel</p> <p><i>Dachentwässerung</i> Regenrinnen und Fallrohre in Kupfer</p> <p><i>linksseitiger Erweiterungsanbau</i> Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale des Dachschichtenpaketes einschließlich der Dachhaut nicht beurteilt werden.</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasungen</p> <p>Fensteranlagen im Hochparterre und Obergeschoss überwiegend mit außenliegenden Schlagläden; im Dachgeschoss teilweise außenliegende Raffstoreanlagen</p>
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlage</i> aufgedoppelte Holzblendrahmentür mit Glasausschnitt als Einscheibenglas</p> <p><i>Innentüren</i> in unterschiedlicher Beschaffenheit als deckend lackierte Türblätter; im Hochparterre zum Hauptwohnraum zweiflügelig mit Glasausschnitt (Profilglas) im Obergeschoss in der Verbindung Bad/WC zum Schlafzimmer Ganzglastür.</p>
Treppen	<p><i>Kellertreppe</i> Stahlbetontreppenlauf; Stoß- und Auftritte keramische Fliesen mit optischen Mängeln in den Fugenverläufen der Fliesen sowie vereinzelt mechanischen Beschädigungen.</p>

Geschosstreppe (Hochparterre/Obergeschoss)
Holzwangentreppe mit Holzgeländerkonstruktion, vgl.
Lichtbild 18

Geschosstreppe (Obergeschoss/Dachgeschoss)
Fertigteiltreppe mit Holzaufritten ohne Stoßtritte, vgl.
Lichtbild 24

gebäudetechnische Einrichtungen

Elektroinstallationen
Elektroinstallationen mit Bedarfsanpassungen

Heizung und Warmwasserbereitung
Die Beheizung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpen-
heizung mit Ölfeuerung; Heizkessel Fabrikat Vaillant, Herstell-
jahr unbekannt. Für die Wärmeabgabe sind teils Radiatoren-
heizkörper, teils Plattenheizkörper installiert.

Nach Vortrag des Bevollmächtigten der Parteien ist im Dusch-
bad/WC im Dachgeschoss eine Fußbodenheizung mit zusätz-
lichem Röhrenradiator installiert.

dominierende Ausstattungsmerkmale Hochparterre

Oberböden

Diele/Flur/Garderobe/Toilette/Küche
bauzeitypischer Natursteinplattenbelag (Solnhofener Platten)

rückwärtige Räume im Hochparterre
Holzdielenbelag

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen
tapeziert

Deckenuntersichten
verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen

sanitäre Einrichtungen

separate Toilette
mittlerer Ausstattungsstandard, vgl. Lichtbild 17 mit Kaltwas-
serauslaufventil am Waschtisch

dominierende Ausstattungsmerkmale Obergeschoss

Oberböden	Holzdielenbelag <i>Vorraum mit Anbindung mit Anbindung an die Geschosstreppe zum Dachgeschoss</i> Natursteinplattenbelag
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen</i> tapeziert <i>Deckenuntersichten</i> teils verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen, teils tapeziert
sanitäre Einrichtungen	<i>Bad/WC</i> mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, vgl. Lichtbilder 19 bis 20

dominierende Ausstattungsmerkmale Dachgeschoss

Oberböden	Fertigparkett
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen
sanitäre Einrichtungen	<i>Duschbad/WC</i> mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard, vgl. Lichtbild 25

Zubehör

- › Hochparterre: Schrankeinbauten (Hauptwohnraum) bestehend aus Unterschränken mit Türabschlüssen und aufgehenden offenen Regalen sowie ein raumhoher Einbauschränk mit Türabschluss
- › Hochparterre: eine handelsübliche Einbauküche mit Unterschränken und Hochschränken (nach Vortrag des Bevollmächtigten der Parteien weist die Einbauküche ein Alter von über 25 Jahren auf, Rechnungsbelege über die historischen Anschaffungskosten liegen nicht vor)

- › Hochparterre: ein Einzelofen mit Feststofffeuerung
- › Obergeschoss: ein raumhoher Wandschrank (rückwärtiger rechter Gebäudeteil, örtlich Schlafzimmer) mit verspiegelten Türabschlüssen
- › Dachgeschoss: drei Einbauschränke (jeweils im Drempebereich) mit Schiebetürabschlüssen

Den vorgenannten Einbauten wird im Rahmen der Wertermittlung kein Werteeinfluss beigemessen, da der Markt in diesem Teilmarkt auf die individuellen Vorstellungen der Voreigentümer nicht verkehrswerterhöhend reagiert.

besondere Einbauten als wesentliche Bestandteile

- › im Hauptwohnraum als wesentlicher Bestandteil ein offener Kamin; die Funktionsfähigkeit des Kamins wurde nicht überprüft. Nach Vortrag des Bevollmächtigten der Parteien ist der Kamin -soweit bekannt- funktionsfähig.
Geschätzter Zeitwert **5.000,00 €**

Im vorliegenden Fall ist auf die Problematik der Bewertung des Zubehörs und der besonderen Einbauten hinzuweisen.

Obwohl ich als Gutachter für die Bewertung von entsprechendem Zubehör und von offenen Kaminen weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt bin, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Gutachtens ständen.

Einzelgarage

Umfassungswände

konventionelle Massivbauweise

Dach

Flachdach; die Flachdachkonstruktion und die Flachdachabdichtung können ohne Bauteilöffnungen nicht verbindlich beurteilt werden.

umlaufender Attikaabschluss aus Naturschiefer.

Sonstiges

Garage mit Außenwasserzapfstelle, Steckdosenanschluss und Leuchtenmontage in Aufputzausführung

Carport mit flachgeneigtem Pultdach; Pultdach als Brettschalung. Im Rahmen der Wertschätzung können die Abdichtung der flachgeneigten Pultdachfläche und die Flachdacheindichtung der Einzelgarage nicht beurteilt werden.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Grundstücksfreiflächen teils ausgebaut mit Betonpflaster, teils ausgebaut mit Bruchsteinplatten
- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich (Stoß- und Aufritte Natursteinplattenbelag)
- › die Überdachung im Hauseingangsbereich
- › die Dachüberstände
- › die Dachgauben
- › die dem Wohngebäude rückwärtig vorgelagerte Terrassenfläche mit Differenzstufenanlagen
- › das rückwärtige Zwerchhaus
- › die Balkonanlagen
- › die teilweise einbruchshemmenden Vergitterungen im Sockelgeschoss
- › die Schlagläden
- › die Außenbeleuchtungen
- › eine Außenwasserzapfstelle
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen mit Torabschluss zum Wohn- und Fahrweg
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

Innerhalb der Wohnräume sind malermäßige Instandsetzungen erforderlich.

Die Einbauwanne im Bad/WC im Obergeschoss weist Gebrauchsspuren (Abplatzungen der Emaillebeschichtung) auf.

Der bauzeittypische Natursteinplattenbelag (Solnhofener Platten) im Hochparterre weist vereinzelte Beschädigungen auf.

Bei der Balkongeländerkonstruktion im Obergeschoss (rückwärtiger Gebäudeteil) wurde festgestellt, dass die Höhe der Geländerkonstruktion mit 850 mm als Absturzsicherung zu gering bemessen ist⁶.

Die Treppe zur Erschließung des Dachgeschosses ist ohne die hierfür erforderliche Treppengeländerkonstruktion und den Brüstungsabschluss als Absturzsicherung im Dachgeschoss ausgeführt.

⁶ § 38 LBauO NRW
„(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m und

2. Umwehungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.“

Im Obergeschoss angeordnet ist eine Fenstertüranlage ohne Brüstungsabschluss als Absturzsicherung. Hinsichtlich der Verglasung konnte das Prüfzeugnis einer ESG- bzw. VSG-Verglasung nicht nachgewiesen werden. Der Öffnungsmechanismus der Fenstertüranlage ist in der Örtlichkeit blockiert durch die Demontage des Fenstergriffs.

Außerdem wurden im Dachgeschoss Rissbildungen an den Deckenanschlüssen festgestellt. Über die Bedeutung und die Hinnehmbarkeit von Rissbildungen im Bereich der Eckfugen in ausgebauten Dachgeschossen, die innenseitig verputzt oder mit Gipskartonplatten verkleidet wurden, und den anschließend tragenden und nicht tragenden Außen- und Innenwänden wird sehr häufig kontrovers diskutiert. Verformungsunterschiede zwischen der Dachkonstruktion und den Wandbaumaterialien sind in der Regel unvermeidbar. Auf die Rissbildungen an den Deckenanschlüssen wird hier nur der Vollständigkeit halber hingewiesen.

Die Fassade weist vereinzelte ungleichmäßige Verschmutzungen auf.

Im Attikaabschluss des eingeschossigen Erweiterungsanbaus bestehen vereinzelte Sturmschäden an der Verschieferung.

Für die Außenanlagen ist festzuhalten, dass der Terrassenbelag der Terrasse erhebliche Instandsetzungsrückstände aufweist, gekennzeichnet durch nachstehende Schadensbilder: Frostrisse, Abplatzungen, stellenweise hat der Plattenbelag keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund, vgl. hierzu Lichtbilder 32 bis 34.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Der Abschlag für Bauschäden wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf 30.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des Abschlages für Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁷ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: „Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag von Herrn G. F. gemeinsam mit Sohn N. bewohnt. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

⁷ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“.

Der Ordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an neun vorliegenden Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser innerhalb Mehlem und Rüngsdorf mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Februar 2023 bis Dezember 2023
- › Baujahre von 1950 bis 1977
- › Wohnflächen von 130 m² bis 378 m²
- › Grundstücksgrößen von 389 m² bis 3.263 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise sind die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	Feb 2023	163,00 m ²	5.245,00 €/m ²
2	Feb 2023	378,00 m ²	10.582,00 €/m ²
3	Feb 2023	221,00 m ²	4.140,00 €/m ²
4	Mrz 2023	220,00 m ²	3.055,00 €/m ²
5	Apr 2023	130,00 m ²	4.578,00 €/m ²
6	Mai 2023	172,00 m ²	4.099,00 €/m ²
7	Nov 2023	199,00 m ²	4.523,00 €/m ²
8	Dez 2023	209,00 m ²	5.455,00 €/m ²
9	Dez 2023	234,00 m ²	4.444,00 €/m ²

C.1.3 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für den zu bewertenden Gebäudetyp wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das **arithmetische Mittel** errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine **Variationsbreite** der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als

Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die **Standardabweichung** ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der **mittlere Fehler des arithmetischen Mittels** ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

C.1.4 Rechengang

Streubreite der Einzelwerte

3.055,00 €/m² bis 10.582,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{46.121,00 \text{ €/m}^2}{9} = 5.124,56 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 5.125,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als $\pm 30\%$ überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von $\pm 30\%$ ergibt sich folgende Variationsbreite:

3.587,19 €/m² bis 6.661,93 €/m²

Es ist festzustellen, dass zwei Einzelwerte (Ifd. Nrn. 2 und 4) ausgesondert werden müssen.

Die Anzahl von sieben Vergleichspreisen reicht aus mathematisch-statistischer Sicht nicht aus, einen gesicherten Vergleichswert abzuleiten. Die ermittelten Werte können nur hilfsweise als Trendwerte Berücksichtigung finden.

Unter Berücksichtigung der sieben Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{32.484,00 \text{ €/m}^2}{7} = 4.640,57 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 4.641,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 521,04 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{521,04 \text{ €/m}^2}{4.640,57 \text{ €/m}^2} = 0,11$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁸ ist ein Variationskoeffizient von 0,11 als „noch ordentlich“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{521,04 \text{ €/m}^2}{\sqrt{7}} = \pm 196,93 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 197,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 4.641,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 197,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

⁸ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, S. 45.

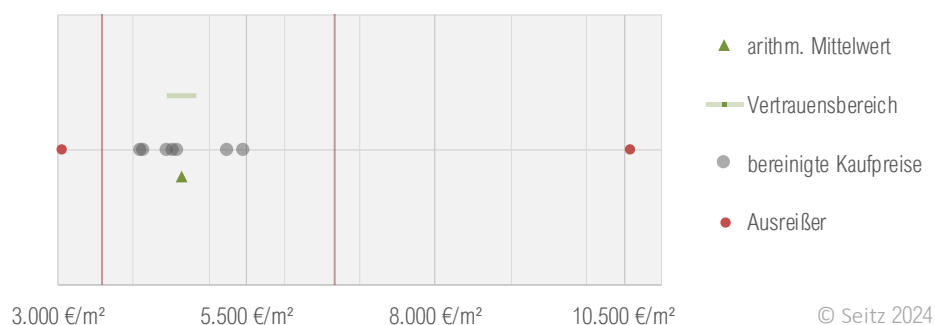


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn mit statistischen Kennwerten.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 4.444,00 €/m² bis rd. 4.838,00 €/m²

multipliziert mit:
280 m² Wohnflächen

1.244.320,00 € bis 1.354.640,00 €

rd. 1.244.000,00 € bis 1.355.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung der Ausreißer sieben Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser innerhalb Mehlem und Rüngsdorf mit Wohnflächen zwischen 130 m² und 378 m² enthält. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von Februar 2023 bis Dezember 2023 gezahlt worden.

Anzumerken ist, dass in der vorstehenden Spanne der Abschlag für Bauschäden nicht in Abzug gebracht wurde. Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens. Es handelt sich hier bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwertspanne Berücksichtigung findet. Auf die Ableitung eines Vergleichswerts des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn wird im Grundstücksmarktbericht 2023 zu Ziffer 9.4, Seite 48 beschrieben.

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 72003 der Stadt Bonn, Ortsteil Mehlem. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 in Höhe von

1.100,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>900 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich Lage und Größe in etwa mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar; Zu- oder Abschläge sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Die Zinswende im Jahr 2022 (Teuerung der Finanzierungskosten) hat einen Einfluss auf die Finanzierung von Immobilien und somit unmittelbar auf die Nachfrage und die „Preisvorstellungen“ möglicher Marktteilnehmer. Resultierend aus der Marktsituation ist zum Wertermittlungsstichtag eine Stagnation oder gar Absenkung der Bodenwerte erkennbar. Eine Abkehr von dem Trend der vorangegangenen Jahre mit teils überproportionalen Steigerungen der Bodenrichtwerte konnte bereits im Jahr 2022 beobachtet werden, so dass auch zum Wertermittlungsstichtag erkennbar war, dass sich diese Marktentwicklung verstärkt fortsetzen wird. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 mit 1.050,00 €/m² in freier Schätzung als Ausgangswert in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt. An dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass geeignete Kaufpreise von vergleichbaren unbebauten Grundstücken zum Wertermittlungsstichtag dem Sachverständigen nicht bekannt waren, so dass der Bodenwert als Ausgangswert zum Wertermittlungsstichtag nur in freier Schätzung bestimmt werden kann. Es ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass der o.g. Bodenrichtwert 72003 zum Stichtag 01.01.2024 mit 1.050,00 €/m² veröffentlicht wurde.

Im vorliegenden Fall steht die vorhandene Bebauungsstruktur mit dem Grundstück in einem ausgewogenen Verhältnis. Insgesamt ist eine Aufteilung in unterschiedliche Qualitätsstufen bei der vorhandenen Bebauung nicht sachgerecht.

Aufgrund der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks mit rd. 1.268 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 900 m² vergleichbar. Die größere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Abschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit zunehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche fällt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Abschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 5% als marktkonform erkannt werden kann.

Ausgangswert		1.050,00 €/m ²
Anpassung für Größe	5% Abschlag	50,00 €/m ²
Wert des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks		rd. 1.000,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstück Flurstück 72	1.268 m ² x 1.000,00 €/m ²	1.268.000,00 €
-------------------------	--	----------------

Bodenwert Bewertungsgrundstück	rd. 1.268.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

Bodenwert Referenzgrundstück	rd. 1.268.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

Die Differenz aus dem zu Ziffer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, Seite 36 ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

1.268.000,00 € - 1.268.000,00 € 0,00 €

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss (Sockelgeschoss)	ca. 96,9 m ²
Hochparterre	ca. 146,7 m ²
Obergeschoss	ca. 98,8 m ²
Dachgeschoss (ausgebaut)	<u>ca. 101,2 m²</u>
	ca. 443,6 m ²

rBGF Wohnhaus gesamt rd. 444 m²

C.2.4.1.2 Baupreisindex

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungstichtag zum Basisjahr 2015 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle fünf Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
(Jahresdurchschnitt 2010) 90,10

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023
(Stand: 3. Quartal 2023) 160,60

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$160,60 / 90,10 =$ **rd. 1,78**
bzw. rd. 78%

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser der Gebäudetypen 1.11 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) und 1.23 (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flachgeneigtes Dach) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
1.11	2	725 €/m ²
	3	835 €/m ²
	4	1.005 €/m ²
1.23	2	1.025 €/m ²
	3	1.180 €/m ²
	4	1.420 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 875,00 €/m² rBGF**.

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

- › **Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023**
Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 78% (siehe auch Ziffer C.2.4.1.2, Seite 39f).

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK = Ausgangswert x Baupreissteigerung

= 875,00 €/m² x 1,78

= 1.557,50 €/m²

HK ≈ 1.560,00 €/m²

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Die Bebauung ist in mehreren Bauabschnitten entwickelt worden, so dass zumindest theoretisch auch differenzierte Restnutzungsdauern in Ansatz zu bringen wären. Dies entspräche jedoch nicht den Marktgepflogenheiten, da davon auszugehen ist, dass auch die jüngeren Baulichkeiten das „Schicksal“ der älteren Baulichkeiten teilen werden.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich zum Beispiel nach der Anlage 4 der SW-RL Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad bestimmt wird, anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) und 18 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden. Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Das Bewertungsobjekt entspricht im Erd- und Obergeschoss überwiegend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1950er Jahren. Es wurden jedoch in Teilbereichen Modernisierungen durchgeführt, wie beispielsweise die Erneuerungen der Fensteranlagen und die Modernisierung der separaten Toilette im Hochparterre. Die durchgeführten Modernisierungen lassen sich jedoch aufgrund des Alters der Modernisierungen nicht punktgenau in das Tabellenwerk der AGVGA einordnen. Aus sachverständiger Sicht lösen die Modernisierungselemente dennoch eine moderate Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes aus.

Der Ausbau des Dachgeschosses (Neuerichtung nach Rückbau) erfolgte um 2010.

Im vorliegenden Fall kann aus sachverständiger Sicht insgesamt eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren als marktkonform erkannt werden.

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 33f).

Baujahr:

- › Hauptbaukörper **um 1955**
- › linksseitiger Anbau **um 2002**
- › Ausbau Dachgeschoss⁹ **um 2010**

Alter zum Wertermittlungsstichtag (bezogen auf das Ursprungsbaujahr): ca. 68 Jahre

Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$

⁹ Mit Neuerrichtung des Dachgeschosses über dem Bestand des Obergeschosses nach Rückbau des bestehenden nicht ausgebauten Dachgeschosses.

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätze
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- | | |
|---|-------------|
| › Abschlag für Bauschäden
(vgl. Ziffer B.8.5, Seite 23ff) | 30.000,00 € |
| › differentieller Bodenwertanteil
(vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 37) | 0,00 € |
| › besondere Einbauten (Zeitwert offener Kamin)
(vgl. Ziffer B.8.4, Seite 21) | 5.000,00 € |

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude	
rd. 444 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 1.560,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten)	692.640,00 €
Alterswertminderungsfaktor, vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 41	<u> x 0,3750</u>
	259.740,00 €
Zeitwert Einzelgarage einschließlich rückwärtiger Abstellraum	17.500,00 €
Zeitwert Sonderbauteile, frei geschätzt	<u>rd. 15.000,00 €</u>
	292.240,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	rd. 292.000,00 €
Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen, frei geschätzt	rd. 20.000,00 €
vorläufiger Bodenwert	
(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 37)	<u>rd. 1.268.000,00 €</u>
	rd. 1.580.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 1.580.000,00 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zeigen, dass zum Wertermittlungstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023):

vSW TDE		450 TDE	550 TDE	650 TDE	750 TDE	900 TDE
Grdst_Fl	Wfl.					
300 m ²	100 m ²	1,40	1,32	1,26	1,22	1,21
300 m ²	175 m ²	1,53	1,45	1,39	1,35	1,34
300 m ²	250 m ²	1,66	1,58	1,52	1,48	1,47
600 m ²	100 m ²	1,24	1,15	1,09	1,06	1,04
600 m ²	175 m ²	1,37	1,29	1,23	1,19	1,17
600 m ²	250 m ²	1,50	1,42	1,36	1,32	1,30
750 m ²	100 m ²	1,15	1,07	1,01	0,97	0,96
750 m ²	175 m ²	1,29	1,20	1,14	1,11	1,09
750 m ²	250 m ²	1,42	1,33	1,27	1,24	1,22
1000 m ²	100 m ²	1,02	0,93	0,87	0,84	0,82
1000 m ²	175 m ²	1,15	1,07	1,01	0,97	0,95
1000 m ²	250 m ²	1,28	1,20	1,14	1,10	1,08

Der Gutachterausschuss für hierzu aus: „In den [...] Tabellen 9.4.1 bis 9.4. 3 sind die für die Auswertung herangezogenen Fallzahlen und das jeweilige Anpassungsmaß R^2 angegeben. Die Anpassungsmaße liegen zwischen $\text{korr}R^2 = 0,21$ bis $\text{korr}R^2 = 0,46$. Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten $\text{korr}R^2$ unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertepaxis tolerablen $\text{korr}R^2$ liegen. Damit geht einher, dass die Zuverlässigkeit und der jeweilige Vertrauensbereich der genannten Faktoren sehr eingeschränkt sind. Gründe für dieses Ergebnis sind z.B. fehlende Ortsbesichtigungen der herangezogenen Objekte, die nicht systematisch erfassten ‚besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale‘ und nicht erkannte Korrelationen bzw. weitere Einflussfaktoren (z.B. die Ausstattung). Im Rahmen einer Auswertung wird empfohlen, die auf dieser Auswertung basierenden Sachwertfaktoren anderweitig, zumindest durch andere Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren und/oder Ertragswertverfahren), zu überprüfen.“

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Stadtgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Mehlem liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Baujahresklassen. Neben den vorstehend zitierten Ausführungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte kann somit den veröffentlichten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Durch die allgemeine Marktsituation der vergangenen Jahre ergaben sich signifikante Bodenwertsteigerungen zwischen 2018 und Dezember 2023 in Bonn von rd. 60%¹⁰. In der Bodenrichtwertzone 72003 in der das Bewertungsobjekt angeordnet ist, ist zwischen den Stichtagen 01.01.2018 und 01.01.2023 eine Steigerung der Bodenrichtwerte von über 100% nachweisbar.

¹⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, Ziffer 5.1.1, Seite 21

Nicht nur im lokalen Markt, sondern auch im überregionalen Grundstücksmarkt ist in reinen Wohngebieten bei vergleichsweise hohen Bodenwerten, die eine signifikante Wertsteigerung in der jüngeren Vergangenheit erfahren haben, zu beobachten, dass Marktteilnehmer der vorhandenen Bebauung keinen bzw. nur noch einen geringen Wertanteil beimessen. Entsprechend werden auch die vorliegenden zu Ziffer C.1.2, Seite 27f dargestellten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn überwiegend von den Bodenwerten dominiert.

Zum Wertermittlungsstichtag drückt sich der vorstehende Sachverhalt regelmäßig in Marktanpassungsabschlägen von 10 bis 15% aus. Diese Einschätzung geht konform mit den Erkenntnissen aus der Auswertung der vorliegenden Kaufpreise zu C.1.2, Seite 27ff, auch wenn die Anzahl von sieben Vergleichspreisen aus mathematisch-statistischer Sicht nicht ausreicht, einen gesicherten Vergleichswert abzuleiten. Es kann sich bei der dargestellten Wertspanne vielmehr nur um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung als Trendwertspanne handeln.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungsabschlag zwischen 10 und 15% bzw. rd. 200.000,00 €** (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,87), zu objektivieren.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 1.580.000,00 €
Marktanpassungsabschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 0,87 (s.o.)	<u>200.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.380.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 23ff)	30.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 37)	0,00 €
› besondere Einbauten (Zeitwert offener Kamin) (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 21)	5.000,00 €

Sachwert des Grundstücks **rd. 1.355.000,00 €**

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Sachwert des Grundstücks ermittelt. Dem Sachwertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Ertragswertverfahren.

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Sachwertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch

angepassten Sachwertfaktors) wird verwiesen auf Ziffer C.2.4.2, Seite 44ff des Gutachtens.

Der zu Ziffer C.2.4.2, Seite 44ff ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks in Höhe von 1.355.000,00 € liegt am oberen Spannenrand des Vertrauensbereichs des arithmetischen Mittels, vgl. Ziffer C.1.4, Seite 29ff, in der Spanne zwischen rd. 1.244.000,00 € und 1.355.000,00 €. Es ist jedoch an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich hier bei der vorgenannten Wertspanne lediglich um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung handeln kann.

Der Verkehrswert lässt sich mathematisch nicht exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

In der Literatur und Rechtsprechung zur Marktwertermittlung von Grundstücken werden Abweichungen von bis zu +/- 20% bis +/-30% des ermittelten Marktwerts (Verkehrswerts) akzeptiert. Hierzu führt u.a. Kleiber¹¹ aus: *„Die vielfältigen Grundstücksmerkmale und die maßgeblichen allgemeinen Marktverhältnisse werden von den Marktteilnehmern unterschiedlich beurteilt und in ihre Preisüberlegungen eingestellt. Für den einen Käufer ist die Lärmbelästigung unerträglich, für den anderen hinnehmbar. Für den einen Käufer ist ein unmittelbar in der Nachbarschaft eines Wohnhauses gelegener Kinderspielplatz ein werterhöhender Umstand und für den anderen Käufer sind spielende ‚Monsterkinder‘ geradezu eine Katastrophe, auch wenn verklärte Zeitgenossen den Begriff ‚Kinderlärm‘ abschaffen wollen. Auch aleatorische Preismechanismen sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht fremd. Da liegt es auf der Hand, dass es zu den wesentlichen Charakteristika des Marktes gehört, dass für eine Immobilie nicht stets derselbe Preis erzielbar ist. Vielmehr werden auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von den mit den unterschiedlichsten Verhaltensmustern und Verhandlungsgeschicken handelnden Vertragsparteien unterschiedlichste Preise vereinbart, die gleichwohl in einer zu definierenden Bandbreite dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen sind.“*

Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Erschließung entsprechend der derzeitigen Nutzung über die Flurstücke 156, 79, 89 und 99 weiterhin Bestand hat. Es ist jedoch an dieser Stelle der Hinweis wichtig, dass aufgrund der widersprüchlichen Informationslage zum Wertermittlungstichtag **die formale Erschließung möglicherweise nicht gegeben** ist.

Das Gutachten steht mithin unter dem Vorbehalt der Nachprüfung für den Fall, dass sich im Nachgang zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens weitere Erkenntnisse zur Erschließungssituation ergeben, die im Widerspruch zu den hier getroffenen Annahmen stehen. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

¹¹ Kleiber, Wolfgang: ... bis +/- 30 vom Hundert, in: GuG aktuell, Ausgabe 5/2015, S. 33-34.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Mehlem, Blatt 1964)

Gemarkung: Mehlem

Flur: 6

Flurstück: 72

Größe: 1.268 m²

postalische Anschrift

Viktor-Schnitzler-Straße 22 in 53179 Bonn (Mehlem)

zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes

auf

1.355.000,00 €

(in Worten: eine Million dreihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 09.05.2024

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2020
- (2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.