



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



Verkehrswertgutachten

23 K 039/23

über das Wohnungseigentum Nr. 11
und den PKW-Stellplatz (Garagengeschoss) Nr. 11

Rheinstraße 41
53179 Bonn (Rüngsdorf)

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	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	9
B.6	Zulässige bauliche Nutzung	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte	10
B.8	Baubeschreibung	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	22
C	Wertermittlung	23
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils	23
C.2	Vergleichswertverfahren	26
C.3	Ertragswertverfahren	33
D	Verkehrswert der Miteigentumsanteile	45
E	Anmerkungen	48
E.1	Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	48
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	2 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 6	Auskunft über öffentliche Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 8	Auskunft der WEG-Verwaltung	1 Seite
Anl. 9	Energieausweis gemäß EnEV	5 Seiten
Anl. 10	Teilungserklärung mit Bewilligungen vom 28.10.1988 und 29.03.1989 (nur im Einsichtsgutachten)	21 Seiten
Anl. 11	Lichtbilder zur Wertschätzung	10 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 75 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 28.08.2023 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

A) Wohnungseigentum

Nr. 11 des Aufteilungsplans

und den

B) PKW-Stellplatz (Tiefgarage)

Nr. 11 des Aufteilungsplans

im Haus

Rheinstraße 41

53179 Bonn (Rüngsdorf)

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	01.02.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	01.02.2024
› Qualitätsstichtag	01.02.2024

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.*“

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 Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bonn:
 - › unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 31.08.2023
 - › Teilungserklärung mit Bewilligung vom:
 - 28.10.1988 zu 1519/1988
 - 29.03.1989 zu 405/1989

- › von den zuständigen Fachdienststellen:
 - › Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 07.09.2023
 - › Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 06.09.2023
 - › Beitragsbescheinigung vom 24.10.2023
 - › Auskunft gemäß WFNG 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 17.11.2023

- › von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft:
 - › Beantwortung eines Fragenkatalogs mit E-Mail vom 08.01.2024
 - › Energieausweis vom 20.08.2018
 - › Protokolle der Eigentümerversammlungen am 08.08.2023, 18.08.2022 und 07.10.2021

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 01.02.2024 getroffenen Feststellungen. 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) liegt dem Unterzeichner nicht vor. Von der WEG-Verwaltung wurde der verbrauchsbasierte Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung vom 20.08.2018 zur Verfügung gestellt, welcher dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt ist.

Wie bei der Bewertung von Wohnungseigentum üblich, wurde nicht die gesamte Anlage im Detail besichtigt. 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 01.02.2024

- | | |
|--|-----------------------|
| › für den Mieter | Herr G. S. |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. T. H. |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Der Schuldner sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Miteigentumsanteile sind eingetragen im:

Grundbuch von: Rüngsdorf
Blätter: A) 1021
 B) 1035
Amtsgericht: Bonn

und betragen

A) 743/10.000
B) 1/10.000

Miteigentumsanteil an dem Grundstück¹:

Gemarkung: Rüngsdorf
Flur: 2
Flurstück: 721/98 Gebäude- und Freifläche, Wohnen,
 Rheinstraße 41
 Größe: 1.957 m²

- A) verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss nebst zwei Terrassen sowie einem Abstellraum im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.
- B) verbunden mit Sondereigentum an dem PKW-Einstellplatz in der Garage im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

Unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 31.08.2023 haben vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10ff des Gutachtens.

¹ Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Bundesstadt Bonn im linksrheinischen Stadtteil Rüngsdorf auf der Nordwestseite der Rheinstraße und der Südwestseite der Straße „Von-Sandt-Ufer“

Die umliegende Bebauung wird südöstlich zum Bewertungsobjekt geprägt durch das Hotelgebäude des Hotels Dreesen, nordwestlich und südwestlich zum Bewertungsobjekt dominiert eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise die weitere Umgebungsbebauung.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Lage zum Rhein, vgl. beispielhaft Lichtbilder 13 und 14, mit Blick auf den Petersberg und den Drachenfels.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von ca. 500 Meter Entfernung vorhanden.

Kindertagesstätten sowie Schulen verschiedener Bildungsrichtungen befinden sich im Umkreis von ein- bis drei Kilometer Entfernung.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich. Darüber hinaus besteht Anschluss an die Netze der Stadt- und der Regionalbahn am Bahnhof Bonn-Bad Godesberg in ca. 1.500 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. vier Kilometer Entfernung.

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen befindet sich in unmittelbarer Nähe zum 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 Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen weist einen annähernd regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt zur Rheinstraße ca. 44 Meter, zum Von-Sandt-Ufer rd. 40 Meter.

Das Gelände des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil fällt vom südwestlichen zum nordöstlichen Grundstücksteil hin ab.

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 Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen 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 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von den öffentlichen Erschließungsanlagen „Rheinstraße“ und „Von-Sandt-Ufer“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauverwaltungsamt (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.

B.6 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem² der Bundesstadt Bonn liegt das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) der Grundbücher Blatt 1021 und Blatt 1035

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 01011 bis 01038); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Veräußerung durch den derzeitigen Eigentümer, Veräußerung an einen anderen Raumeigentümer, Veräußerung im Rahmen der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter, Veräußerung durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie einen von ihnen erworbenes Wohnungs- und Teileigentum weiter veräußern, Veräußerung an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum 2. Grade. Die Veräußerung an einen ausländischen Staat oder an Personen, die nach §§ 18, 19 GVG von der deutschen Gerichtsbarkeit befreit sind oder auf die sich die deutsche Gerichtsbarkeit nach § 20 GVG nicht erstreckt, bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 28. Oktober 1988 und 29. März 1989 und die Erklärungen vom 29. März und 14. April 1989 Bezug genommen. Eingetragen am 10. Mai 1989.

² Abrufdatum: 22.04.2024; abrufbar unter: https://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=3_1_0_0&act=0

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nr. 1

Die Bonn-Netz GmbH in Bonn (AG Bonn HRB 14997) ist berechtigt, auf dem Grundstück Gemeinde Bad Godesberg, Gemeinde Rüngsdorf, Flur 2 Nr. 721/98 etc., eingetragen im Grundbuch unter Band 15 Blatt 576 eine Transformatorenstation zu Zwecken der allgemeinen Stromversorgung zu errichten, dauern zu belassen, zu betreten, und zu unterhalten und das Grundstück zur Verlegung und Unterhaltung ober- und unterirdischer elektrischer Leitungen zu benutzen. Das Zufahrts- und Zugangsrecht zur Transformatorenstation und zu den elektrischen Leitungen wird der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft gewährleistet und sichergestellt. Zu diesen Zwecken ist den Beauftragten der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft das Betreten und Befahren des Grundstücks zur Vornahme von Schaltungen in der Transformatorenstation sowie zur Instandsetzungsarbeiten an dieser und an den elektrischen Leitungen jederzeit gestattet. Die Rheinisch-Westfälischen Elektrizität ist weiterhin berechtigt, für Mastenaufstellung oder durch Kabelstörungen erforderlich werdende Aufgrabungsarbeiten vorzunehmen. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit darf von den Berechtigten ihrem Rechtsnachfolger übertragen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Oktober 1949, eingetragen am 31. Oktober 1949 in 15/576 und über die Blätter 0220, 0987 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 10. Mai 1989.

lfd. Nrn. 2 und 3

gelöscht

lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 039/23). Eingetragen am 26.07.2023.

lfd. Nr. 5

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 L 008/23). Eingetragen am 26.07.2023.

Der Unterzeichner ist beauftragt worden, den Ersatzwert der im Grundbuch in Abteilung II/1 eingetragenen Belastung mitzuteilen. Durch die in Abteilung II/1 eingetragene Belastung wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums nicht wertrelevant beeinflusst.

Ersatzwertvorschlag

Abteilung II/1 (Transformatorenstationsrecht)	0,00 €
---	--------

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/4 und dem Zwangsverwaltungsvermerk in Abteilung II/5 werden keine eigenen Werteeinflüsse beigemessen.

öffentliche Förderung gemäß WFNG NRW

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Soziales und Wohnen (Bundesstadt Bonn) – vom 07.09.2023 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und

Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) vom 24.10.2023 ist zu Lasten des Grundstücks mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Haus „Rheinstraße 41“ handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus dem derzeitigen Mietverhältnis bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

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

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit den zu bewertenden Miteigentumsanteilen ist mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage bebaut. Das Wohngebäude umfasst gemäß Teilungserklärung 14 Wohnungseigentumseinheiten und 14 Teileigentumseinheiten (Tiefgaragenstellplätze). Das Garagengeschoss nimmt neben der Tiefgarage gemäß Aufteilungsplan Abstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen auf sowie Waschraum³, Trockenraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum und Hausmeisterraum.

Baujahr um 1989

B.8.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses „Rheinstraße 41“ und ist aufgeteilt in Hauptwohnraum, zwei Zimmer, Küche, Diele, Duschbad/WC, separate Toilette, Abstellraum, zwei Balkone. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Dem Hauptwohnraum sind in östlicher und südlicher Richtung Balkone vorgelagert. Die Außenbereichsorientierungen von den Balkonen sind den Lichtbildern 13 bis 16 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen. Es besteht von dem Balkon, der sich in östliche Richtung orientiert, ein außergewöhnlicher Blick über den Rhein auf den Petersberg und den Drachenfels.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Garagengeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11, zugewiesen. Der Abstellraum im Garagengeschoss lässt sich nach Aufteilungsplan in der Örtlichkeit hinsichtlich der Lage nachweisen. Nach grob überschlägiger Ermittlung besteht eine abweichende Größe des Abstellraums zur zeichnerischen Darstellung. Die Größe des Abstellraums in der Örtlichkeit beträgt zwischen vier und fünf Quadratmeter. Ein Zutritt zu dem Abstellraum war nicht möglich.

Die vorhandene Einbauküche wurde nach Auskunft des Mieters mieterseits eingebracht und bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

³ Der im Aufteilungsplan mit „Waschen“ bezeichnete Raum wird in der Örtlichkeit umgenutzt als Fahrradabstellraum.

B.8.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. 131 m². Abweichend von den Angaben der WEG-Verwaltung wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grundfläche der Balkone zu 1/2 die Wohnfläche zu rd. 130 m² ermittelt.

Hauptwohnraum	50,99 m ²
Zimmer	22,37 m ²
Zimmer	16,12 m ²
Küche	9,54 m ²
Diele	12,51 m ²
Duschbad/WC	6,79 m ²
separate Toilette	1,76 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
Balkon ⁴	4,06 m ²
Balkon ⁴	4,06 m ²
	129,61 m ²

Wohnflächen gesamt **rd. 130 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.

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/2

B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

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.8.5 Bauweise und Ausstattung

B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „Rheinstraße 41“

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	Stahlbeton
Umfassungswände und Innenwände	Stahlbeton bzw. Mauerwerk
Außenfronten	glatt verputzt mit Putzgliederungen
Fenster	Holzfenster mit glasteilenden Sprossen und Isolierverglasung
Dach	Walmdach; Eindeckung der geneigten Dachflächen mit Titanzinkeindeckung

gebäudetechnische Einrichtungen

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung mit Gasfeuerung; Heizkessel Fabrikat Buderus G305 (Ein Typenschild mit Baujahrausweisung konnte nicht nachgewiesen werden, das Herstelljahr ist unbekannt. Nach dem Energielabel ist der Heizkessel mit Energieeffizienz D gekennzeichnet). Getrennt von dem Heizkessel ist für die Warmwasserbereitung ein Warmwasserstandspeicher installiert.

Treppenhaus

Geschosstreppen

Stahlbetontreppenläufe

Stoß- und Auftritte

beklebt mit synthetisch-textilem Bodenbelag

Treppengeländer

Stahlgeländerkonstruktion mit Holzhandlauf

Oberböden

erdgeschossiger Treppenhausflur

Natursteinplattenbelag (Carraramarmor und Belgisch-Granit)

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen

Reibeputz

Untersichten der Treppenläufe und -podeste

verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen

Türen

Hauseingangstüranlage

Aluminiumrahmentür mit feststehenden Teilen; Verglasung mit Isolierglas

Klingeltableau mit Sprechabteil im feststehenden Teil der Hauseingangstüranlage

Abschlusstüren Erdgeschoss zur Tiefgaragenschleuse

doppelwandige, selbstschließende Stahlblechtüren

Wohnungsabschlusstüren

deckend lackierte Türblätter in Futter und Bekleidungen

Verteilerflure

das Treppenhaus wird abgeschottet zu den Verteilerfluren, von denen die Wohnungen erschlossen werden, über doppelwandige Stahlblechtüren

gebäudetechnische Einrichtungen

Personenselbstfahreraufzug

- › fünf Haltestellen
- › Tragfähigkeit 320 kg oder vier Personen
- › Baujahr 1989

Tiefgarage (Garagengeschoss)

Konstruktion

Stahlbetonkonstruktion

Garagentor

elektrisch betriebene Rollgittertoranlage

Garagenboden

Betonboden

Lüftung

natürliche Lüftung

Anordnung der Stellplätze

rechtwinklig zur Fahrgasse

Tiefgaragenschleuse

es besteht eine Tiefgaragenschleuse von der Tiefgarage angebunden an das Eingangsgeschoss des Treppenhauses

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Balkonbauten
- › die Dachgauben
- › die mit Betonpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › die Stützwandeinrichtungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.8.5.2 Sondereigentum Wohnung Nr. 11

Oberböden	<p>teils Vinyl in Parkettoptik, teils keramische Fliesen, teils synthetisch-textiler Bodenbelag</p> <p>Oberböden als mieterseitige Ausstattung aus dem Jahr 2015</p>
Wand- und Deckenbehandlungen	<p><i>Wandflächen</i> tapeziert</p> <p><i>Deckenuntersichten</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen</p> <p><i>Küche</i> installationswandseitig keramischer Fliesenspiegel</p> <p>keramischer Fliesenspiegel als mieterseitige Ausstattung aus dem Jahr 2015</p>
Innentüren	deckend lackierte Türblätter in Futter und Bekleidungen

	<i>Diele/Hauptwohnraum</i> zweiflügelige Türanlage als Rahmentür mit Glasfüllungen
Fensteranlagen	deckend lackierte Holzfenster mit Isolierverglasungen ⁵
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Elektroinstallationen</i> Elektroinstallationen entsprechendem dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1980er-Jahren <i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung erfolgt zentral; für die Wärmeabgabe ist eine Fußbodenheizung installiert. Im Bad/WC erfolgt die Wärmeabgabe über einen Röhrenradiator.
sanitäre Einrichtungen	<i>Duschbad/WC</i> mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte; nach Vortrag des Mieters erfolgte durch mieterseitige Investitionen die Modernisierung des Duschbad/WCs im Jahr 2015 mit der Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte. Das Duschbad/WC ist mit einem bodengleichen Duschstand ausgestattet, ist innenliegend und wird mechanisch entlüftet. <i>separate Toilette</i> mittlerer Ausstattungsstandard der Ausbaugewerke, der dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1980er-Jahren entspricht.

⁵ In der Teilungserklärung vom 28.10.1988 zu UR-Nr. 1519/1988 wird zu § 3 (2) „Gegenstand des Sondereigentums“ ausgeführt: „... bei Doppelfenstern die Innenfenster (bei Isolierverglasung die inneren Scheiben)...“

B.8.6 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:

› im Bereich des Sondereigentums

Substanzielle Baumängel und Bauschäden konnten innerhalb des zu bewertenden Sondereigentums nicht nachgewiesen werden. Innerhalb des zu bewertenden Sondereigentums sind nach Vortrag des Mieters keine Schäden bekannt.

› im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 08.01.2024 sind Maßnahmen hinsichtlich Heizung, Fassade, Balkone und Dach geplant.

Die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen wurden durch die Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung beschlossen, hier

- » Erneuerung der Heizungsanlage,
- » Dachsanierung (evtl. mit Photovoltaikanlage) und
- » Anstrich der Fassade einschließlich Balkonsanierung.

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft führt darüber hinaus aus, dass aufgrund der vorstehend dargestellten Maßnahmen Sonderzahlungen auf die Eigentümer zukommen können, deren Höhe jedoch derzeit nicht abschätzbar ist.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 147.873,54 € zum 31.12.2023.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 08.01.2024 im Anlagenteil des Gutachtens.

Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen werden aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

Es sei 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.

Der Minderungsbetrag für Bauschäden, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, wird zum Wertermittlungsstichtag frei geschätzt

A) für den 743/10.000 Miteigentumsanteil auf	19.000,00 €
B) für den 1/10.000 Miteigentumsanteil auf	1.000,00 €

An dieser Stelle bestehen entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken, da die Höhe der Investitionen für die erforderlichen Maßnahmen bislang nicht bekannt ist. Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten für Modernisierung und Instandsetzung, die höher zu kalkulieren sind.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und 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. Schulz⁶ 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.“*

⁶ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Mieter der zu bewertenden Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes ist Herr G. S.; das Mietverhältnis besteht seit 01.03.2015.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt für die Wohnung 1.650,00 € (12,69 €/m²), für den Tiefgaragenstellplatz 50,00 €. Zuzüglich ist die Neben- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 275 € im Monat zu zahlen.

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

C.1.1 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.“

C.1.2 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 Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 60400 der Stadt Bonn, Ortsteil Rüngsdorf. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

1.260,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	III-IV
Geschossflächenzahl:	0,7
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	WA, Wohngebiet im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 21%

C.1.3 Vergleichspreise

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

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

C.1.4 Rechengang

Bezüglich der Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Bodenrichtwert-Grundstück sei auch verwiesen auf § 15 Abs. 1 ImmoWertV, demgemäß lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück bis 30% betragen können. Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil liegt mit der Bebauung in „erster Rheinlage“, vgl. Stadtplanausschnitt im Anlagenteil des Gutachtens. Der überwiegende Teil der Bodenrichtwertzone ist nicht in „erster Reihe“ zum Rhein angeordnet. Aufgrund der Lagevorteile in „erster Rheinlage“ ist im vorliegenden Fall ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen. Statistische Erkenntnisse zu Grundstücken mit unmittelbarer und unverbaubarer Rheinlage liegen nicht vor, so dass der Zuschlag in freier Schätzung erfolgen muss. Im vorliegenden Fall wird der Zuschlag auf den Bodenrichtwert mit 30% mithin rd. 380,00 €/m² berücksichtigt.

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer GFZ von ca. 1,0 (ermittelt anhand der Maßangaben im Aufteilungsplan und grob überschlägig plausibilisiert anhand der Liegenschaftskarte) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer GFZ von 0,7 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Abgeleitet aus dem genannten Bodenrichtwert in Höhe von 1.260,00 €/m², kann bei Abwägung der wertbeeinflussenden Faktoren auf der Grundlage statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. 19% bzw. rd. 240,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform erkannt werden. Der Zuschlag wird ermittelt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ:GFZ).

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss keinen eigenen Index ermittelt. Stattdessen ist für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 21% zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi-Bodenrichtwert) anzuwenden.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelt sich der Bodenwert anhand der Wertanpassungen wie

folgt:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		1.260,00 €/m²
Anpassung für Lageeigenschaften	30% Zuschlag	rd. 380,00 €/m ²
Anpassung für Ausnutzung	19% Zuschlag	rd. 240,00 €/m ²
Anpassung für Wohnungseigentum	21% Zuschlag	rd. 260,00 €/m ²
Wert des Grundstücks		2.140,00 €/m²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstück Flurstück 721/98	1.957 m ² x 2.140,00 €/m ²	4.187.980,00 €
		rd. 4.188.000,00 €

A) **Bodenwert des Miteigentumsanteils 743/10.000** **rd. 311.000,00 €**
erschließungsbeitragsfrei

B) **Bodenwert des Miteigentumsanteils 1/10.000** **rd. 400,00 €**
erschließungsbeitragsfrei

C.2 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.2.1 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.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, 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.2.2 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

C.2.2.1 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 Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an geeigneten 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 15 vorliegenden Kaufpreisen für Wohnungseigentumseinheiten innerhalb Rüngsdorf und Plittersdorf in sehr guter Wohnlage mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von März 2022 bis September 2023
- › Baujahre von 1985 bis 2000
- › Wohnflächen von 48 m² bis 154 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für die jeweilige Eigentumswohnung erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichswohnungen 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, Wohnungsgröße, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale sind i.d.R. bei jeder Wohnanlage anders. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Wohnanlagen und die Lage der Wohnungen innerhalb der Wohnanlagen unter Beachtung der Geschosslage und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung der Wohnungen berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Vergleichswohnungen, 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 werden 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	Mrz 2022	48,00 m ²	4.563,00 €/m ²
2	Mrz 2022	50,00 m ²	3.980,00 €/m ²
3	Apr 2022	74,00 m ²	3.743,00 €/m ²
4	Mai 2022	69,00 m ²	4.232,00 €/m ²
5	Mai 2022	88,00 m ²	3.318,00 €/m ²
6	Mai 2022	136,00 m ²	3.684,00 €/m ²
7	Jun 2022	57,00 m ²	3.018,00 €/m ²
8	Jul 2022	100,00 m ²	3.520,00 €/m ²
9	Sep 2022	64,00 m ²	4.466,00 €/m ²
10	Mrz 2023	59,00 m ²	4.051,00 €/m ²
11	Apr 2023	115,00 m ²	4.174,00 €/m ²
12	Mai 2023	60,00 m ²	3.733,00 €/m ²
13	Aug 2023	95,00 m ²	4.095,00 €/m ²
14	Aug 2023	48,00 m ²	4.380,00 €/m ²
15	Sep 2023	154,00 m ²	4.065,00 €/m ²

C.2.2.2 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung im Haus Rheinstraße 41 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.2.2.3 Rechengang

Streubreite der Einzelwerte

3.199,00 €/m² bis 4.837,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{61.094,00 \text{ €/m}^2}{15} = 4.072,93 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 4.073,00 \text{ €/m}^2$$

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:

$$2.851,05 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 5.294,81 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass kein Einzelwert auszusondern ist.

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:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 436,12 \text{ €/m}^2$$

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

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{436,12 \text{ €/m}^2}{4.072,93 \text{ €/m}^2} = 0,11$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁷ ist ein Variationskoeffizient von 0,11 als „noch ordentlich“ einzustufen.

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

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{436,12 \text{ €/m}^2}{\sqrt{15}} = \pm 112,61 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 113,00 \text{ €/m}^2$$

⁷ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, Seite 45

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 4.073,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 113,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

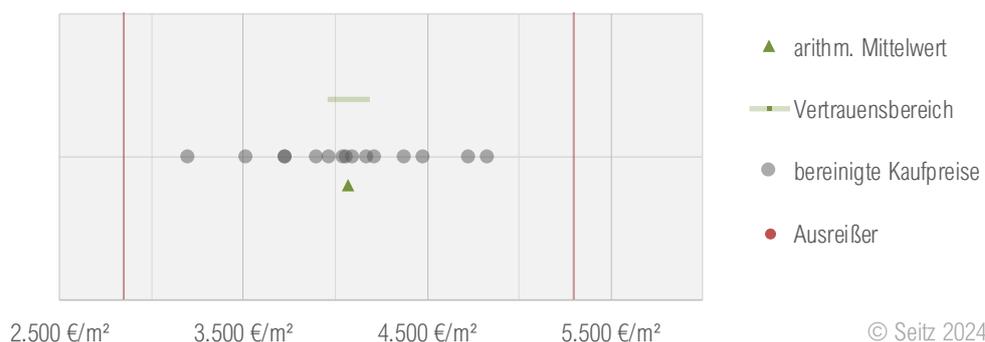


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn mit statistischen Kennwerten.

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

rd. 3.960,00 €/m² bis rd. 4.186,00 €/m²

multipliziert mit:

130 m² Wohnflächen der Wohnung Nr. 11

514.800,00 € bis 544.180,00 €

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Vergleichswert für Wohnungseigentum in sehr guter Wohnlage, jedoch überwiegend nicht in „erster Lage“ zum Rhein in etwa in der Bandbreite zwischen

rd. 515.000,00 € bis 544.000,00 €

erwartet werden kann.

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 15 Kaufpreise für Wohnungseigentumseinheiten innerhalb Rüngsdorf und Plittersdorf mit Wohnflächen zwischen 48 m² und 154 m² enthält, deren Zustandsmerkmale dem Sachverständigen nicht bekannt sind (insbesondere Ausstattung, Beschaffenheit, baulicher Zustand). Außerdem liegen die Vergleichsobjekte überwiegend nicht in „erster Lage“ zum Rhein. Bei den Objekten in erster Rheinlage ist nicht bekannt, ob hier hinsichtlich der Außenbereichsorientierung der Wohnungen unmittelbare Sicht auf den Rhein besteht. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von März 2022 bis September 2023 gezahlt worden. Darüber hinaus sind die Kaufpreise zwar ausschließlich in sehr guter Wohnlage erzielt worden, jedoch überwiegend nicht in „erster Rheinlage“. Auf die Ableitung des Vergleichswerts muss auch mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

Es handelt sich bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung.

C.3 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

› Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

› Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

› Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

› Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt.

Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag 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. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.3.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätzen und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- › Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Der Rohertrag (Nettokaltmiete) ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in der Bundesstadt Bonn auf Nachhaltigkeit überprüft und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst werden.
- › Bewirtschaftungskosten nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer mindestens 25 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern mindestens 20 – 60 Jahre

C.3.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Für die Vergleichsbetrachtung wird zunächst der qualifizierte Mietspiegel 2022 der Bundesstadt Bonn herangezogen.

Die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Wohnung lassen sich in Teilbereichen nicht punktgenau in das Punkteschema des Mietspiegels einordnen. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die zu bewertende Wohnung mit einer Größe von rd. 130 m² ist gemäß Mietspiegelrechner der Bundesstadt Bonn in der Spanne zwischen

ca. 9,70 €/m² und ca. 10,20 €/m²

einzuordnen.

Die Wohnlage ist gemäß Mietlagenkarte der Bundesstadt Bonn (Stand 2022) als sehr gute Wohnlage zu beurteilen.

Auch wenn im Mietspiegelrechner der Bundesstadt Bonn die Wohnlage als sehr gute Wohnlage berücksichtigt wird, ist bei der zu bewertenden Wohnung zusätzlich die erste Rheinlage als unmittelbar wohnwerterhöhend zu beurteilen. Die Wohnung orientiert sich mit einem Balkon zum Rhein mit außerordentlichem Blick auf den Petersberg und den Drachenfels. Die Außenbereichsorientierung von dem Balkon ist den Lichtbildern 13 und 14 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete kann nur geschätzt werden aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde.

Aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

13,50 €/m² Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 11 des Aufteilungsplans).

Für den Mietansatz des Tiefgaragenstellplatzes werden die im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlichten Mietwerte für Stellplätze nachrichtlich zur Darstellung eines Trendwertes herangezogen:

Der Mietspiegel weist folgende Mietpreisspannen aus:

Tiefgaragenmiete

Stadtlage	40,00 € - 75,00 €
Randlage (einschl. Ortslage)	30,00 € - 50,00 €

Dabei wird im Grundstücksmarktbericht nicht nach Stadtteilen unterschieden.

Hinweis: Die Mietwertübersicht befindet sich im Abschnitt „Gewerbliche Mieten“; Mietwerte für den „privaten Bereich“ liegen nicht vor. Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen bewegen sich Mietwerte für PKW-Stellplätze im „privaten Bereich“ in vergleichbaren Spannen

Für den PKW-Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz) Nr. 11 des Aufteilungsplans kann aus sachverständiger Sicht eine Miete in Höhe von 70,00 €/Monat (Netto) als marktkonform erkannt werden.

Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Hinweis: Die vertraglich vereinbarte Miete beträgt für die Wohnung 1.650,00 € (12,69 €/m²), für den Tiefgaragenstellplatz 50,00 € (vgl. Ziffer B.9, Seite 22).

C.3.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2024 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024):

selbstgenutzte Eigentumswohnungen 11 bis 35 Jahre alt	1,94 % ± 0,36 % Standardabweichung
vermietete Eigentumswohnungen 11 bis 35 Jahre alt	2,34 % ± 0,44 % Standardabweichung

Der Gutachterausschuss unterscheidet bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen nicht nach Stadtteilen und Baualtersgruppen. Allein bei der Differenzierung der Stadtteile und der Lageeigenschaften innerhalb eines Stadtteils entwickeln sich bereits unterschiedliche Zinsfüße. Der Gutachterausschuss hält somit in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

Liegenschaftszinssätze für PKW-Stellplätze wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn nicht veröffentlicht.

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher

Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage und der Dimensionierung des Objektes ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (Wohnung und Tiefgaragenstellplatz) von

2,00%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 35ff). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Zu-/Abschläge sind im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

C.3.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 35ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten werden aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

C.3.5.1 Wohnungseigentum Nr. 11

<i>Verwaltungskosten</i>	
pauschal, aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt	420,00 €
<i>Mietausfallwagnis</i>	
ca. 2% des Jahresrohertrages ⁸	
= 21.060,00 € x 0,02 =	421,20 €
<i>Instandhaltungskosten</i>	
13,50 €/m ² Wohnfläche	
130 m ² x 13,50 €/m ²	1.755,00 €
	<hr/>
	2.596,20 €
 <i>Bewirtschaftungskosten</i>	
2.596,20 € / 21.060,00 € x 100 = 12,33% =	rd. 12%

C.3.5.2 PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 11

<i>Verwaltungskosten</i>	
pauschal, aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt	45,00 €
<i>Mietausfallwagnis</i>	
rd. 2% des Jahresrohertrages ⁹	
= 0,02 x 840,00 € =	16,80 €
<i>Instandhaltungskosten</i>	
pauschal, aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt	125,00 €
	<hr/>
	186,80 €
 <i>Bewirtschaftungskosten</i>	
186,80 € / 840,00 € x 100 = 22,24% =	rd. 22%

⁸ Jahresrohertrag, vgl. Ziffer C.3.6, Seite 41

⁹ Jahresrohertrag, vgl. Ziffer C.3.7, Seite 43

C.3.6 Rechengang Wohnungseigentum Nr. 11

130 m ² Wohnflächen der Wohnung Nr. 11 à 13,50 €/m ²	1.755,00 €
jährlicher Rohertrag	21.060,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 12% von 21.060,00 €	<u>2.527,20 €</u> 18.532,80 €
jährlicher Reinertrag	18.532,80 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 2,00% von 311.000,00 €	<u>6.220,00 €</u> 12.312,80 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	12.312,80 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 45 Jahren ¹⁰ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 29,49.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 12.312,80 € x 29,49	<u>363.104,47 €</u> rd. 363.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>311.000,00 €</u> 674.000,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>674.000,00 €</u>

¹⁰ Baujahr:	1989
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter zum Wertermittlungstichtag:	rd. 35 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten (z. B. Mieten) die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:	674.000,00 €
--	--------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	rd. 674.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag für Bauschäden

(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 20f)

19.000,00 €

655.000,00 €

<u>Ertragswert des 743/10.000 Miteigentumsanteils</u>	rd. 655.000,00 €
--	-------------------------

C.3.7 Rechengang PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 11

PKW-Stellplatz (Tiefgarage) Nr. 11	70,00 €
jährlicher Jahresrohertrag	840,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 22% von 840,00 €	<u>184,80 €</u> 655,20 €
jährlicher Reinertrag	655,20 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 2,00% von 400,00 €	<u>8,00 €</u> 647,20 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	647,20 €
Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 45 Jahren ¹¹ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 29,49.	
<u>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</u> 647,20 € x 29,49	<u>19.085,93 €</u> rd. 19.000,00 €
anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>400,00 €</u> 19.400,00 €
<u>vorläufiger Ertragswert des 1/10.000 Miteigentumsanteils</u>	<u>19.400,00 €</u>

¹¹ Baujahr:	1989
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	rd. 35 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV ebenfalls nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils 19.400,00 €

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils rd. 19.400,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag für Bauschäden

(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 20f)

1.000,00 €

18.400,00 €

Ertragswert des 1/10.000 Miteigentumsanteils **rd. 18.000,00 €**

D Verkehrswert der Miteigentumsanteile

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 Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

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.“

Der Verkehrswert sollte entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten für Objekte, die überwiegend vermietet werden und als Kapitalanlage dienen, ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet werden.

Der zu Ziffer C.3.6 Seite 41f ermittelte Ertragswert des Wohnungseigentums in Höhe von 655.000,00 € liegt oberhalb des zu Ziffer C.2.2.3 Seite 29ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels für Wohnungen in sehr guter Wohnlage in der Spanne von rd. 515.000,00 € bis 544.000,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne. Die herangezogenen Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn sind zwar ausschließlich in sehr guter Wohnlage erzielt worden, jedoch überwiegend nicht in „erster Rheinlage“. Bei den Vergleichsobjekten in erster Rheinlage kann die Außenbereichsorientierung der Wohnungen nicht beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht ist der ermittelte Ertragswert oberhalb des Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels aufgrund der besonderen Lageeigenschaften plausibel.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist schon wegen Problemen in der Bemessung der Marktanpassung relativ unsicher. Eine modellkonforme Berechnung des Sachwerts des Miteigentumsanteils ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hierzu nicht die erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren für Wohnungs- und Teileigentum) veröffentlicht hat. Somit wurde auf die Ermittlung des Sachwertes verzichtet.

Der Ertragswert ist höher zu gewichten, da die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich ist.

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

A

des 743/10.000 Miteigentumsanteils

B

des 1/10.000 Miteigentumsanteils

an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Rüngsdorf, Blätter 1021 und 1035)

Gemarkung: Rüngsdorf, Flur: 2, Flurstück: 721/98

postalische Anschrift: Rheinstraße 41 in 53179 Bonn (Rüngsdorf)

A

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss nebst zwei Terrassen sowie einem Abstellraum im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.

B

verbunden mit Sondereigentum an dem PKW-Einstellplatz in der Garage im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024

jeweils auf der Grundlage des gerundeten Ertragswertes auf

A) **655.000,00 €** (in Worten: sechshundertfünfundfünfzigtausend Euro)

B) **18.000,00 €** (in Worten: achtzehntausend Euro)

Verkehrswert gesamt

673.000,00 €

(in Worten: sechshundertdreiundsiebzigttausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 24.04.2024

Vergleichsdaten

Verkehrswert pro m² Wohnfläche

655.000,00 € / rd. 130 m² =

rd. 5.040,00 €/m²

E Anmerkungen**E.1 Zwangsverwaltung/Verwaltung der Eigentümergemeinschaft**

Die Zwangsverwaltung obliegt:

**Herrn Rechtsanwalt
Rolf Schulte**

Annagraben 37-39
53111 Bonn

T. 0228 485485

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 08.01.2024 beträgt das Wohn-/Hausgeld für die Wohnung Nr. 11 und den PKW Stellplatz (PKW-Stellplatz (Tiefgarage)) Nr. 11 monatlich 758,00 € (einschließlich Heizkostenvorauszahlung); die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 147.873,54 € zum 31.12.2023.

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

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

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – 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

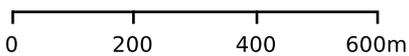
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2 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) Gerardy/Möckel/Troff/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)

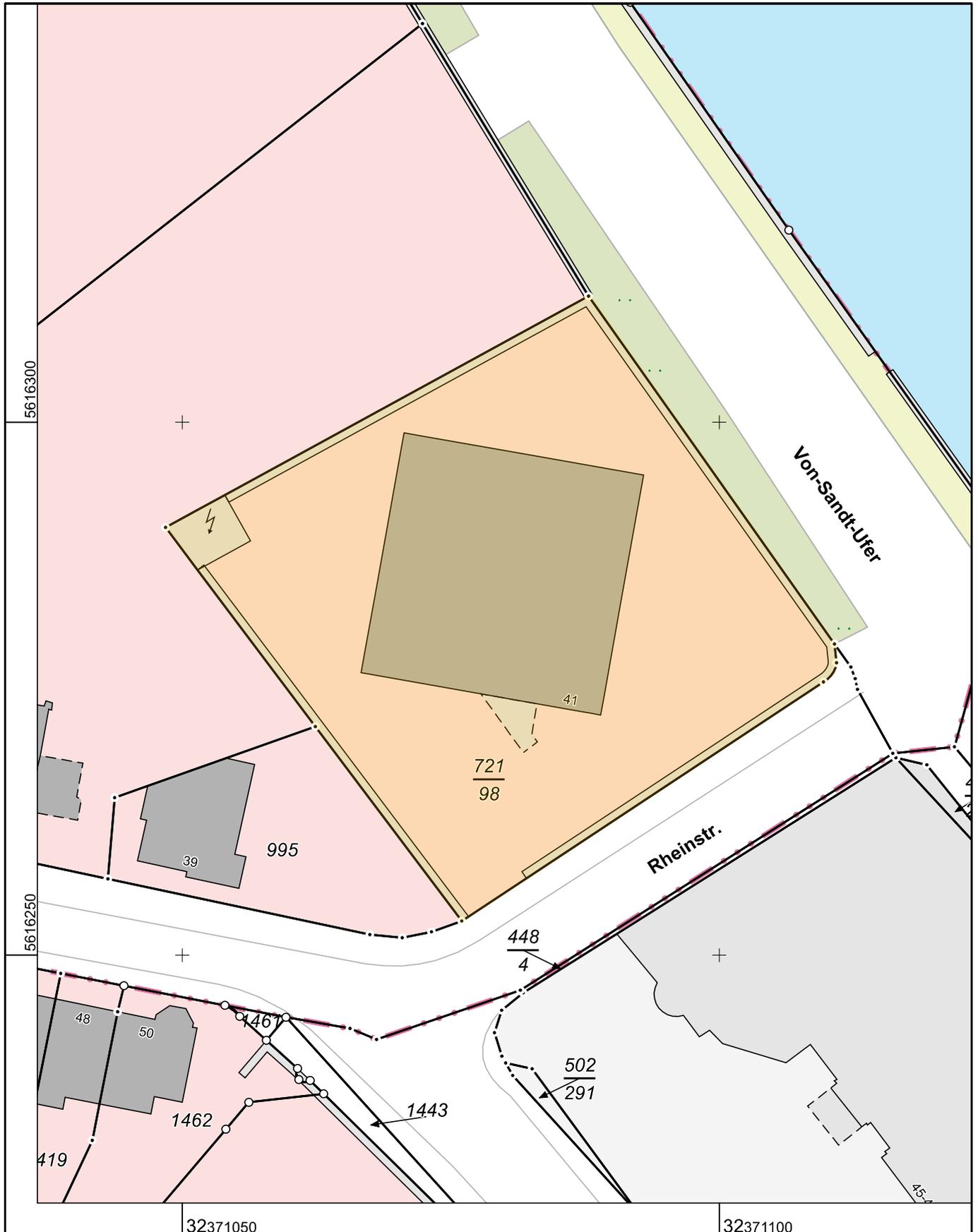
Hinweis Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

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



Flurstück: 721/98
Flur: 2
Gemarkung: Rüngsdorf
Rheinstr. 41, Bonn

Erstellt: 07.09.2023
Zeichen: 23K3182



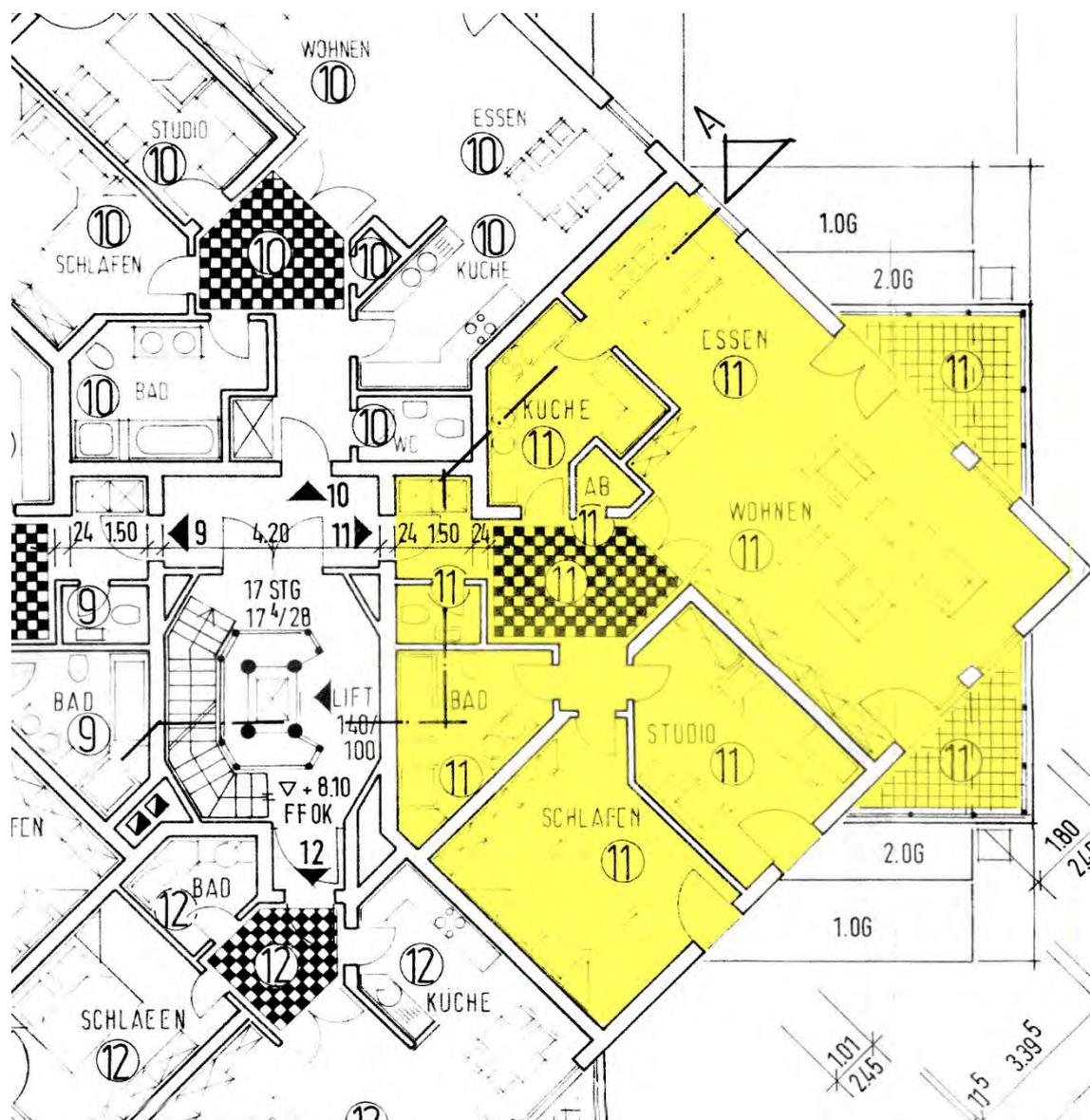
Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Plandarstellungen

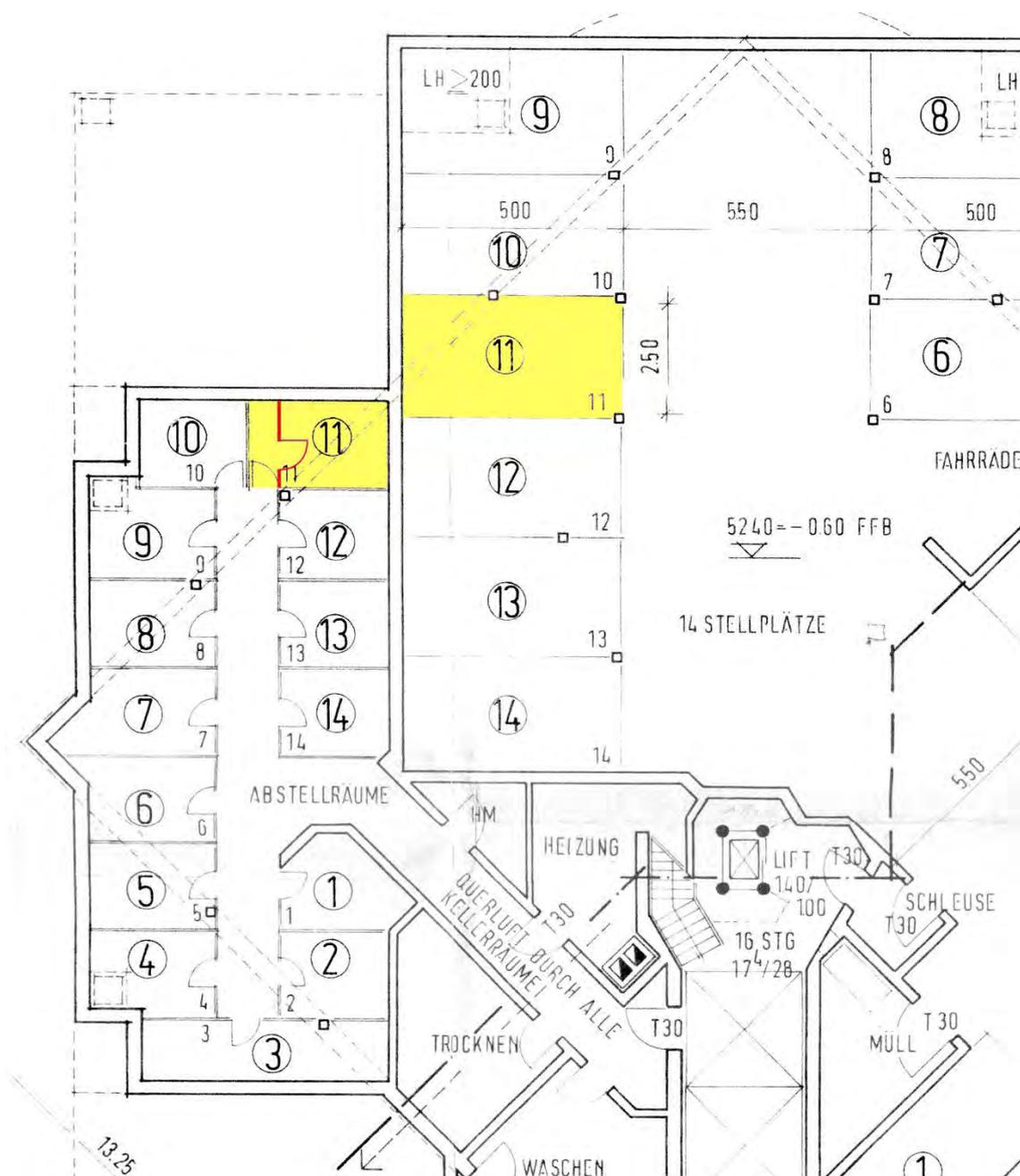
gemäß Aufteilungsplan - ohne Maßstab; nicht genordet -
Rheinstraße 41 in 53179 Bonn (Rüngsdorf)



Grundrissanordnung 3. Obergeschoss (Ausschnitt)
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 11

Plandarstellungen

gemäß Aufteilungsplan - ohne Maßstab; nicht genodet -
Rheinstraße 41 in 53179 Bonn (Rüngsdorf)



Grundrissanordnung Garagengeschoss
mit Kennzeichnung des zugehörigen Abstellraums Nr. 11 und des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 11

Dipl.- Ing. Albert M. Seitz
Herr Thomas Henkel
Schumannstr. 7
50931 Köln

**Amt für Umwelt und Stadtgrün
– Untere Umweltbehörde –**
Stadthaus
♿ Berliner Platz 2
53111 Bonn
Frank Sohn
(auch für barrierefreie Dokumente)

Ansprechpartner
Telefon 0228 77-2746
Telefax 0228 77-9619629
E-Mail frank.sohn@bonn.de
Aufzugsgruppe/Etage 1 / 8 A
Mein Zeichen 67-70
Datum 06.09.2023

**Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn
Grundstück Rheinstraße 41 in 53179 Bonn, Gemarkung Rüngsdorf,
Flur 2, Flurstück 721/98
- Ihre Anfrage vom 06.09.2023**

Bürgertelefon: 0228 77-0
Internet: www.bonn.de

Sehr geehrter Herr Henkel,

Virtuelle Poststelle
Kommunikationsregeln unter
www.bonn.de/dialog

nach den mir vorliegenden Informationen ist das Grundstück “ Rheinstraße 41 in 53179 Bonn, Gemarkung Rüngsdorf, Flur 2, Flurstück 721/98“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Öffnungszeiten
Montag und Donnerstag
8.00 - 18.00 Uhr
Dienstag, Mittwoch und Freitag
8.00 - 13.00 Uhr
Zusätzliche telefonische
Servicezeit
Dienstag und Mittwoch
13.00 - 16.00 Uhr

Diese Auskunft ergeht verwaltungsgebührenfrei.

Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61, 62, 66, 67
Busse: 602, 604, 605

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE79 3705 0198 0000 0113 12
BIC: COLSDE33

gez.

Postbank Köln
IBAN: DE04 3701 0050 0011 8905 01
BIC: PBNKDEFF

Sohn

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
IBAN: DE95 3806 0186 2003 7530 10
BIC: GENODED1BRS

Bundesstadt Bonn - Amt 63 - 53103 Bonn

Herrn
Albert M. Seitz
Schumannstr. 7
50931 Köln

Bauordnungsamt - Verwaltungs-
und Beitragsabteilung
☺ Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Ansprechpartner/in Andreas Walgenbach
(auch für barrierefreie Dokumente)
Telefon 0228 - 77 4529
Telefax 0228 - 77 9619675
E-Mail beitragsabteilung@bonn.de
Aufzugsgruppe, Etage, Zimmer 2 / 5C
Mein Zeichen 63-11.991023-38-2336 & 2433
Datum 24.10.2023

Ihr Zeichen: 23 K 039/23

**Beitragsbescheinigung
für das Grundstück in
Bonn, Rheinstr. 41**

Bürgertelefon: 0228 - 770
Internet: www.bonn.de

Öffnungszeiten
Mo, Di: 8.00 - 13.00 Uhr
Do: 13.00 - 18.00 Uhr

Gemarkung, Flur, Flurst.
Rüngsdorf, Flur 2, Flurst. 721/98

Erschließungsanlage
Rheinstr., Von-Sandt-Ufer

Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61, 62, 66, 67
Busse: 602, 604, 605

Sparkasse KölnBonn
IBAN:
DE79 3705 0198 0000 0113 12
BIC:
COLSDE33
Volksbank Köln Bonn eG
IBAN:
DE95 3806 0186 2003 7530 10
BIC:
GENODED1BRS

Sehr geehrter Herr Seitz,

das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Es wird hiermit bescheinigt, dass für das Grundstück

- ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nicht zu zahlen ist.
- ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes derzeit nicht zu zahlen ist.
- ein Kanalbeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes nicht mehr zu zahlen ist.
- ein Kostenerstattungsbetrag nach den §§ 135 a-c Baugesetzbuch nicht zu zahlen ist.

Hinweis:

Grundlage dieser Bescheinigung ist die Sach- und Rechtslage am Tag der Erstellung der Bescheinigung.

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden. Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.

Gern weise ich in diesem Zusammenhang auf das digitale Angebot zur Beantragung einer Beitragsbescheinigung hin. Unter <https://service.bonn.de/kategorie/details/160> können Sie den Antrag auch digital stellen und die Bearbeitungsfortschritte direkt online einsehen. Zudem kann die Bezahlung über die E-Payment-Funktion direkt bei Beantragung abgewickelt werden. Hierdurch wird der Bearbeitungsprozess erheblich beschleunigt!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Andreas Walgenbach

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift wirksam.

Von: 50-41 BNK <bnk@Bonn.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. September 2023 13:37
An: Thomas Henkel
Betreff: AW: Auskunft zur öffentlichen Förderung (unser Zeichen: 23 K 039/23)

Sehr geehrter Herr Henkel,

das von Ihnen angefragte Objekt in der Rheinstr. 41 in 53179 Bonn ist nicht öffentlich gefördert.

Vanessa Anna Gatto

Bundesstadt Bonn
Amt für Soziales und Wohnen (50-411)
Wohnberechtigungsscheine,
Wohnungsvermittlung und -kontrollen
Stadthaus Etage 3C, Berliner Platz 2, D-53111
Bonn
Telefon +49 228 - 77 4589
Telefax +49 228 - 77 9619618
E-Mail Vanessa.Gatto@Bonn.de
Internet www.bonn.de

Mit freundlichen Grüßen

**FRIEDEN.
PEACE.
PAIX.
EUROPE.
BONN.**



**Partner der
Stadt Bonn
2023**

**Vielfalt der Nutzpflanzen erhalten – Welternährung sichern
Saving Crop Diversity – Securing Food Forever**

Herrn
Albert M. Seitz
Schumannstr. 7
50931 Köln

Bauordnungsamt
Stadthaus
Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Ansprechpartner/in **Andreas Walgenbach**
(auch für barrierefreie Dokumente)

Telefon 0228 / 77 4529

Telefax 0228 / 77-9619675

E-Mail andreas.walgenbach@bonn.de

Aufzugsgruppe / Etage / Turm 2 / 5 / C

Aktenzeichen 51300/2023 BLA

Datum 24.10.2023

Vorhaben Baulastauskunft
Grundstück Bonn, Rüngsdorf, Rheinstraße 41
Lage Gemarkung Rüngsdorf, Flur 2, Flurstück 721/98
Ihr Zeichen: 23 K 039/23

Bürgertelefon: 0228 - 770
Internet: www.bonn.de

Öffnungszeiten
Bürgerinformation Bauen:
Mo, Di: 8.00 - 13.00 Uhr
Do: 13.00 - 18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Sehr geehrter Herr Seitz,

wie von Ihnen gewünscht, bestätige ich Ihnen, dass auf dem oben genannten Flurstück keine Baulasten eingetragen sind.

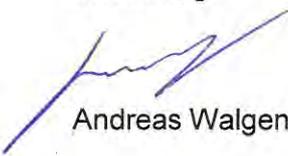
Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61, 62, 66, 67
Busse: 602, 604, 605

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE79 3705 0198 0000 0113 12
BIC: COLSDE33

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Volksbank Köln Bonn eG
IBAN: DE95 3806 0186 2003 7530 10
BIC: GENODED1BRS


Andreas Walgenbach

1. Angabe des monatlichen Wohn-/Hausgeldes für die Eigentumseinheit mit Angabe darüber ob eine Heizkostenvorauszahlung darin enthalten ist (Bitte sehen Sie von der Zusendung von Wirtschaftsplänen ab.)

RM Verwaltung: das Hausgeld ab dem 01.01.2024 beträgt monatlich 758 Euro (Unterteilt in Hausgeld/448 Euro und Rücklage/310 Euro). Die Heizkostenvorauszahlung ist darin enthalten.

2. Höhe der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft (Falls Untergemeinschaften bestehen, bitte ich um entsprechenden Hinweis ob sich die Erhaltungsrücklage auf eine Untergemeinschaft oder die Gesamtgemeinschaft bezieht. Bitte sehen Sie von der Zusendung von Wirtschaftsplänen ab.)

RM Verwaltung: Es gibt keine Untergemeinschaften.

3. Sind Ihnen Baumängel und Bauschäden bekannt bzw. bestehen Instandsetzungsrückstände am Gemeinschaftseigentum?

RM Verwaltung: Baumängel und Bauschäden sind uns nicht bekannt, wg. weiteren Instandsetzungsarbeiten bitte Ihren Punkt 5 beachten

4. Bestehen eventuell Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum?

RM Verwaltung: Nein.

5. Wurden für eventuell erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen bereits Beschlüsse durch die Eigentümer gefasst?

RM Verwaltung: hierzu haben ich Ihnen auch die letzten 3 Niederschriften/Protokolle beigefügt. Es sind Maßnahmen für die Heizungsanlage, Fassade/Balkone und Dach geplant. Weitere Entscheidungen werden wohl in 2024 getroffen.

6. Bestehen Instandsetzungsmaßnahmen betreffend absehbare Mehrbelastungen (z.B.: im Rahmen von Sonderumlagen) für den zukünftigen Eigentümer? Falls dies der Fall ist, möchten wir Sie bitten uns die anteilige Höhe der anstehenden Sonderumlagebeträge mitzuteilen.

RM Verwaltung: ob ggf. Sonderumlagen auf die einzelnen Eigentümer zukommen kann pauschal nicht beantwortet werden. Bei den anstehenden Maßnahmen, siehe Antwort unter Punkt 5) werden wohl Sonderzahlungen anfallen (die Höhe kann ich allerdings noch nicht abschätzen!).

7. Protokoll der letzten Eigentümerversammlung(en)

RM Verwaltung: anbei sind die letzten 3 Niederschriften/Protokolle beigefügt

8. Angaben zur Wohnungsgröße

RM Verwaltung: 131 m²

9. Energieausweis

RM Verwaltung: anbei und gültig bis 20.08.2028

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

NW-2018-002134179

Registriernummer ²⁾

1307267

ista Energieausweis-Nummer

20.08.2028

Gültig bis

Objektnummer



Gebäude

Einfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Rheinstraße 41 ; 53179 Bonn

Adresse

Gebäudeteil

1989

Baujahr Gebäude ³⁾

1994

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

14

Anzahl Wohnungen

2.090,40 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

Art der erneuerbaren Energien

keine

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung Fensterlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Anlage zur
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau Vermietung/Verkauf Modernisierung (Änderung/Erweiterung) Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

20.08.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

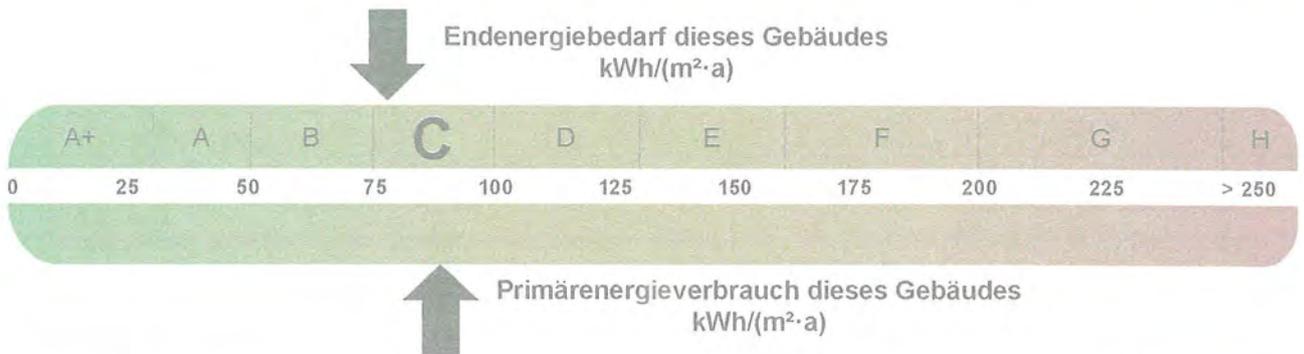
NW-2018-002134179

Registriernummer ²⁾



Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵⁾: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ freiwillige Angabe

⁴⁾ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 1 EnEV

⁵⁾ nur bei Neubau

⁶⁾ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



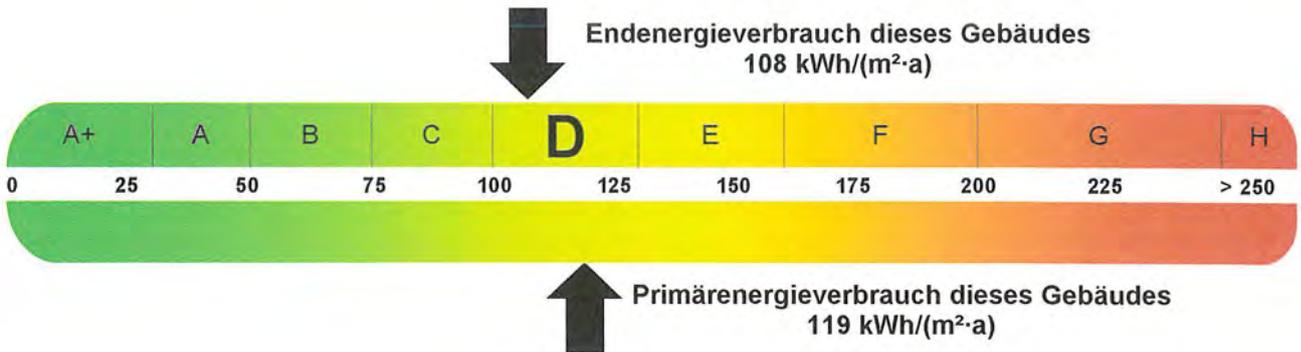
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002134179

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

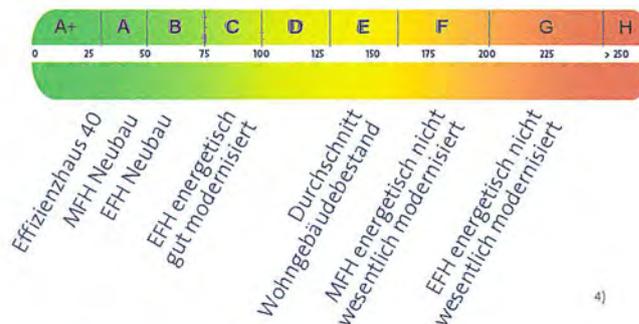
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

108 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	678.845	105.839	573.006	1,20

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



NW-2018-002134179

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

1986177/E.000094/P.00060007/000887

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT¹⁾). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.



1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises