



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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

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

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Einfamilienhaus und Einlieger-
wohnung sowie Garage

Adresse: Hegelstraße 38
53177 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 041/19

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag:** 17. Oktober 2022



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 28 Seiten.
Es wurde in 12 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Wertrelevante Merkmale.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
2.3	Bauliche Anlagen	12
2.4	Sonstiges.....	16
3	Wertermittlung.....	19
3.1	Verfahrenswahl.....	19
3.2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	20
3.3	Alterswertminderung	22
3.4	Sachwert der baulichen Außenanlagen	24
3.5	Bodenwert	24
3.6	Marktanpassung und Sachwert.....	26
4	Verkehrswert	28

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 041/19
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus und Einliegerwohnung sowie Garage
	Adresse	Hegelstraße 38, 53177 Bonn
	Zubehör	drei Einbauküchen, Zeitwerte ca. 5.000 EUR (EG), 0 EUR (wirtschaftlich überaltert KG und DG)
Auftrag	Datum des Auftrags	14. Juli 2022
	Ortstermine	06. September 2022 und 17. Oktober 2022
	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	17. Oktober 2022
	Abschluss der Recherchen	110. November 2022
Rechtliches	Miete / Mietverträge	vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	vorhanden, nicht wertrelevant
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragungen im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	ca. 1985/86
	Brutto-Grundfläche	rd. 397 m ²
	Wohnfläche	ca. 287 m ²
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 44 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	852 m ²
	Bodenwert (relativ)	1.014 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	863.928 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	685.243 EUR
	Alterswertminderung (45,0 %)	308.359 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	376.884 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.613 EUR
	vorläufiger Sachwert	1.263.425 EUR
	Sachwertfaktor	1,22
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.541.379 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	– 14.051 EUR
	Sachwert	1.527.328 EUR
	Verkehrswert, rd.	1.530.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft <u>Hinweis:</u> Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten sowie die Marktanalysen. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um ein Grundstück im Bonner Stadtteil Heiderhof, welches mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss bebaut ist. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Einliegerwohnung über einen separaten Zugang ebenerdig zugänglich. Das voll unterkellerte Gebäude wurde eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 287 m².
Grundbuchrechtliche Angaben	Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen: Amtsgericht Bonn Grundbuch von..... Lannesdorf Blatt 1248 Lfd. Nr. 1 Gemarkung Lannesdorf Flur 13 Flurstücks-Nr. 969 Größe 852 m²
Ortsbesichtigung	Eine erste Ortsbesichtigung fand am 06. September 2022 im Beisein von zwei Miteigentümern statt. Dabei konnten lediglich das Grundstück und die von einem der Miteigentümer gemietete Einliegerwohnung besichtigt werden. Im Rahmen der zweiten Ortsbesichtigung am 17. Oktober 2022, welche im Beisein von drei Miteigentümern sowie der Mieter der Hauptwohnung durchgeführt wurde, wurden auch diese Flächen besichtigt. Zur Garage bestand zu beiden Terminen kein Zugang. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde von den Beteiligten zugestimmt, ausgenommen in der Einliegerwohnung.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des jüngeren Ortstermins. Demnach ist der 17. Oktober 2022 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 11. November 2022 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen: • Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 29. August 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23. August 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Bonn vom 22. August 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 24. Oktober 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 02. November 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 23. August 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 23. August 2022
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 12. September 2022
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 24. Oktober 2022
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 30. August 2022
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2022
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an den Ortsbesichtigungen beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Von den Miteigentümern wurden im Nachgang zu den Ortsterminen zudem einige Unterlagen zur Verfügung gestellt, insbesondere ein Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2018, eine Kommentierung dieses Gutachtens, Kopien der Mietverträge, ein Exposé sowie eine Verkaufswertermittlung einer Maklerfirma.

Wesentliche Literatur

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

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn
- Stadtbezirk Bad Godesberg
- Stadtteil Heiderhof
- Entfernung zum Zentrum von Bad Godesberg ca. 4 km
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 11 km

Entfernungen

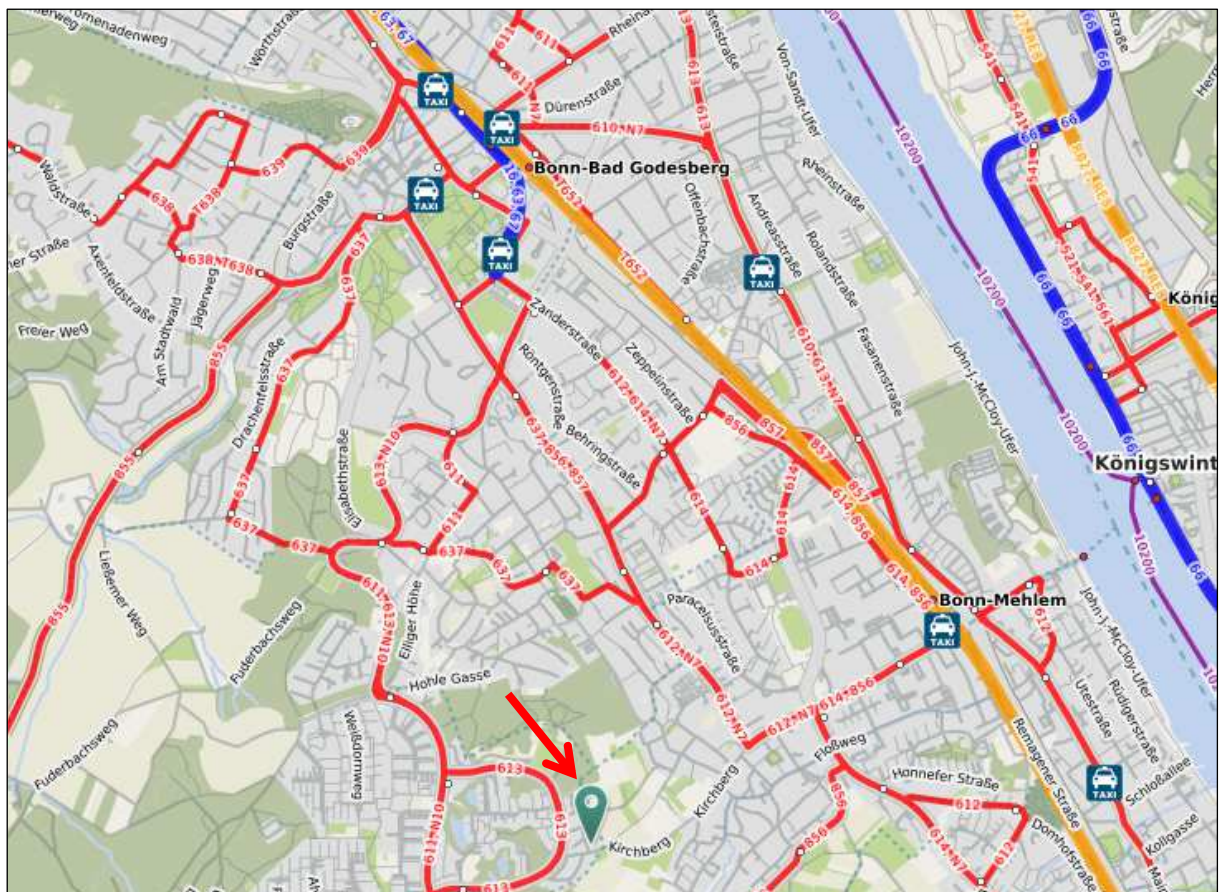
- Köln ca. 40 km
- Koblenz ca. 80 km
- Düsseldorf ca. 80 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Kottenforst) sowie Spiel- und Sportstätten (z.B. Sportplatz Oberer Lyngsberg) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bonn Kantstraße) ca. 180 m entfernt
- DB-Bahnhof Bad Godesberg ca. 4 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 11 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 21 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Bad Godesberg (A 562) ca. 7 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 33 km entfernt



Verkehrsimmissionen

Bei der Hegelstraße handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Anwohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen) und im Bereich des Bewertungsobjektes als Sackgasse endet. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 07. November 2022) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen oder Emissionen

Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei den Ortsbesichtigungen nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

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

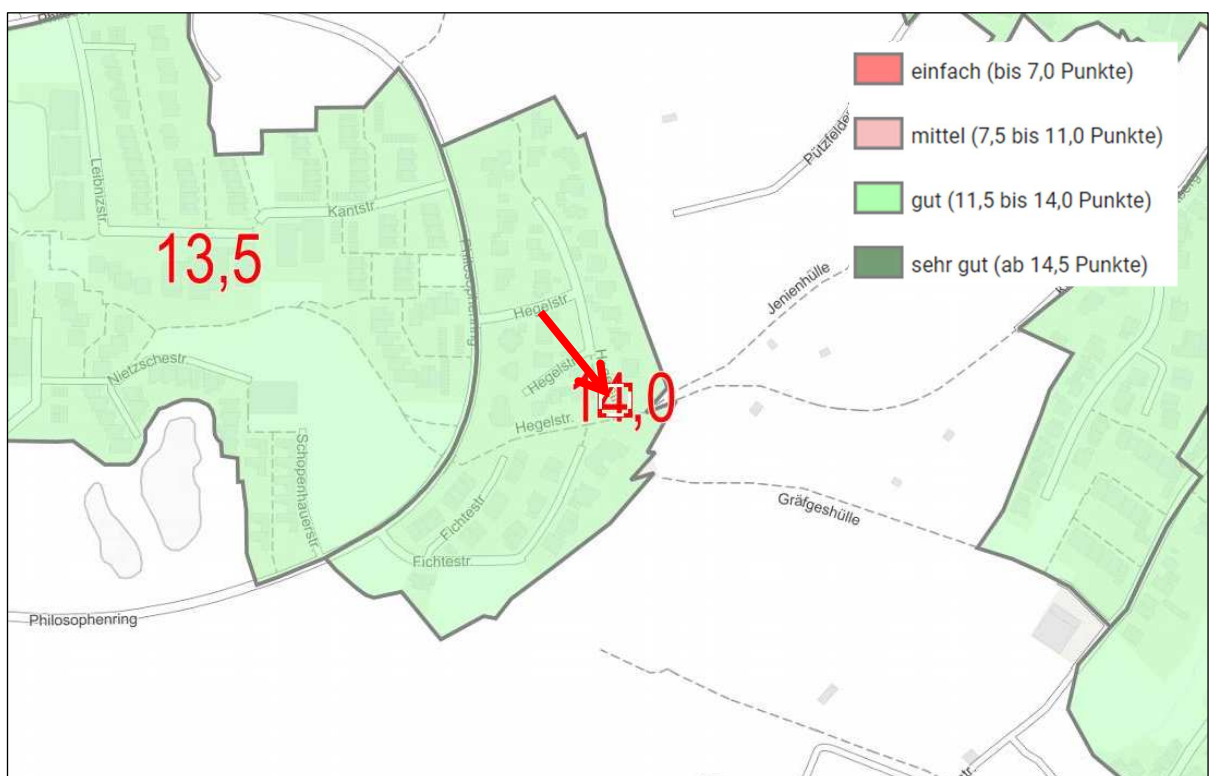
Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem ein Carport.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Hegelstraße 38“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut, 14,0 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten)).

Auszug aus der Wohnlagenkarte (Quelle: www.bonn.de)



- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 14. Oktober 2022) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 99 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit ≥ 80 Prozent angegeben.
- Lagebeurteilung insgesamt** Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:
- gute Wohnlage im Bonner Stadtteil Heiderhof
 - keine Belastungen durch Verkehrsimmissionen
 - gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
 - Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Miete / Mietverträge** Die Haupt- und die Einliegerwohnung waren zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag vermietet. Von einem Miteigentümer wurden mir Kopien der entsprechenden Mietverträge zur Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Unterlagen den rechtsverbindlichen Stand widerspiegeln. Demnach ergibt sich folgende Mietsituation:

Einliegerwohnung

- Mietbeginn: 01. Januar 1990 / Mietende: unbefristet
- Mietsache: Hegelstraße 38, 53177 Bonn (2 Zimmer, Küche, Korridor, Bad, Toilette, Mitbenutzung: Garten, Parkplatz), 87 m² Wohnfläche
- Miete: 500 DM/Monat ($\triangleq$ rd. 256 EUR/Monat), keine Angaben zu Nebenkosten
- Kündigungsfrist: 12 Monate

Hauptwohnung

- Mietbeginn: 01. Juni 2022 / Mietende: 28. Februar 2023
- Mietsache: Hegelstraße 38, 53177 Bonn (Wohnung im 1. Ober-/Dachgeschoss, 5 Zimmer, 2 Küchen, 2 Dielen, 2 Abstellkammern, 2 Bäder, 2 Balkone, 1 Stellplatz/Carport), 222 m² Wohnfläche, teilmöbliert (Inventarliste lag mir nicht vor)
- Miete: 2.550 EUR/Monat Bruttowarmmiete/Pauschalwarmmiete
- Option: unbefristetes Mietverhältnis nach Wahl des Mieters mit einer ordentlichen Kündigungsfrist von 2 Monaten

Die gezahlte Miete in der Einliegerwohnung liegt deutlicher unter einer marktüblich erzielbaren Miete (vgl. Bemerkungen zum Immobilienmarkt ab S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**). Der Mietvertrag sieht eine Kündigungsfrist von 12 Monaten vor (vgl. in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des § 57a ZVG). Für diesen Zeitraum besteht somit eine Underrentsituation wie folgt:

- Die Wohnfläche von mir zu rd. 86 m² ermittelt und wird auch entsprechend angehalten (vgl. Kap. 3.3 Bauliche Anlagen).
- Die vertraglich vereinbarte Miete von rd. 256 EUR/Monat enthält keine Angabe zu Nebenkosten; bei einem geschätzten Ansatz von rd. 150 EUR/Monat resultiert eine Nettokaltmiete von 106 EUR/Monat, somit rd. 1,23 EUR/m².
- Bei einem marktüblichen Ansatz von rd. 10,00 EUR/m² resultiert ein Barwert des Underrents über 12 Monate von rd. 9.051 EUR ($= 8,77 \text{ EUR/m}^2 \times 86 \text{ m}^2 \times 12$), der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die Wertermittlung eingestellt wird.

Die Miete der Hauptwohnung liegt in einem marktüblichen Bereich. Zudem beträgt die vertragliche Laufzeit zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag nur rd. 4 Monate, so dieser Mietsituation kein wesentlicher Einfluss beigemessen wird. Eine weitere Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt demnach nicht.

**Eintragungen in Abt. II
des Grundbuchs**

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 29. August 2022 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 08. April 2022 sowie einem nicht wertrelevanten Testamentsvollstreckungsvermerk vom 16. Februar 2022 keine weitere Eintragung vorhanden.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 24. Oktober 2022 ist für das Grundstück Gemarkung Lannesdorf, Flur 13, Flurstück 969, Hegelstraße 38, eine Baulast eingetragen. Folgende Eintragung ist im Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt Nr. 930, Seite 1) vermerkt:

[...] Abweichend vom Bebauungsplan, der hier Flachdächer vorschreibt, sollen auf den Flurstücken 924-932, 938-941, 946, 949, 963-968 Satteldächer mit einer Neigung von 30° bei einer Firsthöhe von 7,00 m ab Oberkante Gelände bergseitig errichtet werden.

Wir übernehmen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, auf den o.a. Grundstücken ebenfalls diese Bebauung einzuhalten. Es ist uns bekannt, dass diese Verpflichtung in das Baulastenverzeichnis eingetragen wird und auch für und wider evtl. Rechtsnachfolger verbindlich ist.

Es handelt sich um eine Baulast, die eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans definiert (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 8 des Gutachtens) und die Gestaltung des Wohngebietes regelt. Dieser wird keine wesentliche Wertrelevanz beigemessen. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt demnach nicht.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn vom 23. August 2022 gilt das Objekt Hegelstraße 38 in 53177 Bonn, nicht als öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 07. November 2022) ist das zu bewertende Gebäude nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen zudem auch keine Bodendenkmäler.

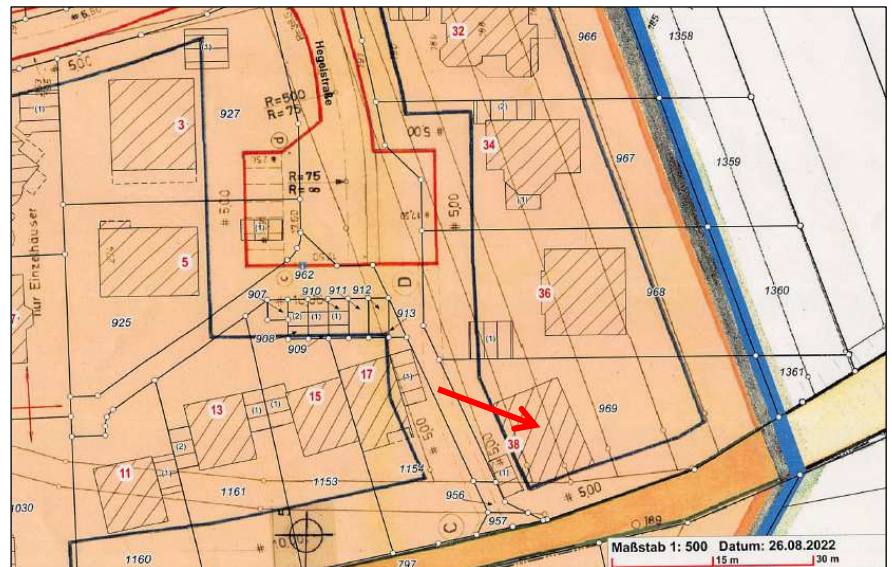
Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 22. August 2022 liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 8214-74 und Nr. 8214-76, beide in Kraft getreten am 26. Juni 1969. Die Bebauungspläne treffen folgende wesentliche Festsetzungen:

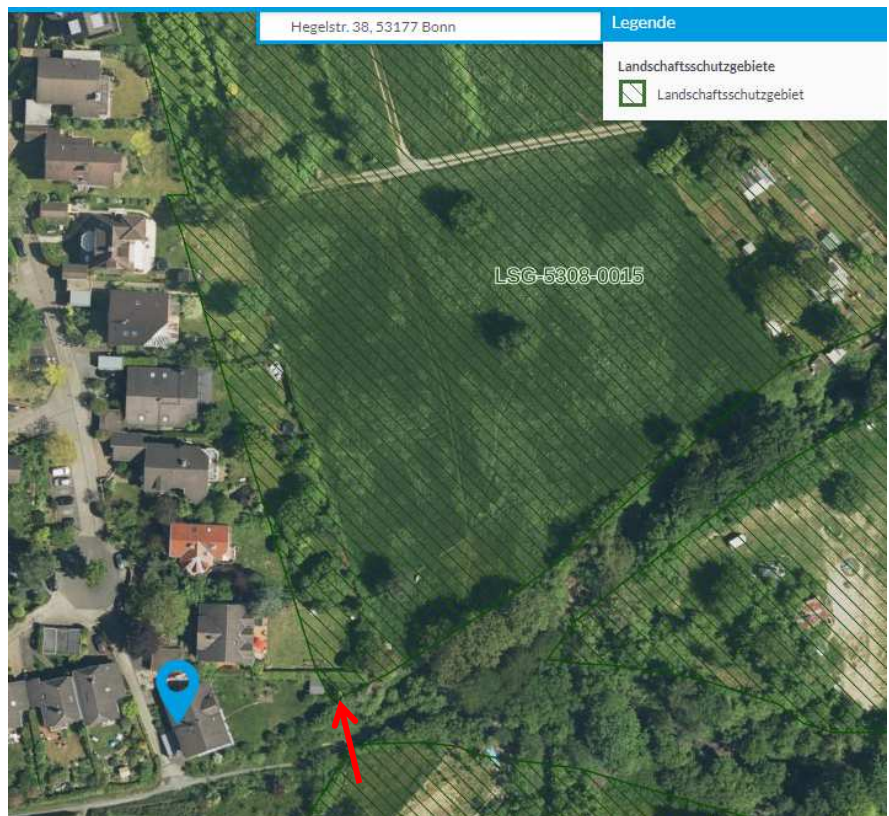
- Reines Wohngebiet (WR) und Fläche für die Landwirtschaft
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze)
- nur Einzelhäuser zulässig (E)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen, z.B. zur Art der baulichen Nutzung, Mindestgröße von Baugrundstücken, Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen, Automaten und Werbeanlagen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Einfriedigung der Baugrundstücke, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zu Außenbereichsflächen.

Auszug aus dem Bebauungsplan



Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 22. August 2022 liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes. Die Internetseite www.uvo.nrw.de (Zugriff: 09. November 2022) gibt eine Übersicht über ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete:



Die voranstehende Karte zeigt, dass ein kleiner östlicher Randbereich des zu bewertenden Grundstücks in dem Landschaftsschutzgebiet LSG-5308-0015. Eine wesentliche Wertrelevanz resultiert hieraus meines Erachtens nicht, da die Fläche außerhalb des Baufensters des Bebauungsplans liegt. Der nachfragende Grundstücksmarkt würde auch diesen (Garten-)Bereich wie den straßenseitigen Grundstücksteil einstufen. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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

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

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu den baulichen Anlagen vorhanden:

- Baugenehmigung AZ 415468 VV (Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung) vom 19. März 1985
- Befreiungsbescheid AZ 415468 VV (Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung) vom 19. März 1985: Entgegen dem Bebauungsplan 8214-74 soll 1. statt eines Flachdaches mit 0-3 Grad Dachneigung ein Satteldach mit 38 Grad Dachneigung, 2. statt nur eines Notschornsteines ein regulärer Schornstein errichtet werden.
- Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus zu AZ 415468 VV (Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung) vom 05. August 1985

- Gestattung der vorzeitigen Inbenutzungnahme zu AZ 415468 VV (Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung) vom 28. August 1985
- Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung zu AZ 415468 VV (Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung) vom 08. Juli 1986
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung zu AZ 425722 VV (Änderung eines Wohnhauses) vom 19. August 1992
- Baugenehmigung AZ 432845 VV (Garagenneubau) vom 12. Dezember 1997
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung zu AZ 432845 VV (Garagenneubau) vom 10. März 1998

Die Grundrisspläne verweisen zudem auf die Baugenehmigung AZ 425722 (Dachgaube und Balkon) vom 18. Februar 1992, welche in der Bauakte der Stadt Bonn nicht vorlag. Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen angenommen, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber zumindest Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Erschließung

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

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 02. November 2022 liegt das zu bewertende Grundstück Gemarkung Lannesdorf, Flur 13, Flurstück 969, an einer öffentlichen Straße. Es wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB für das Grundstück nicht zu zahlen ist.

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

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

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

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

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Baujahr

Das Wohnhaus wurde laut vorliegenden Unterlagen ca. 1985 (Inbenutzungnahme) und 1986 (Abnahme) errichtet. Es erfolgten nachträglich ein Gaubeneinbau im Dachgeschoss (ca. 1992) sowie ein Garagenneubau (ca. 1998).

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

Bauweise der baulichen Anlagen

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Fertigbauweise (HUF Haus, Haustyp FWH 2000 Baureihe Markant 1131/III)
- voll unterkellert (massiv von IDEAL-Beton)
- eingeschossig (EG) mit wohnlich ausgebautem Dachgeschoss und teilweise wohnlich ausgebautem Kellergeschoss
- Fundamente: Streifenfundamente/Bodenplatte
- Kellerwände außen: Betonfertigteilwände d = 15 cm

- Kellerinnenwände tragend: Betonfertigteilwände d = 10 cm
- Kellerinnenwände nicht tragend: Betonfertigteilwände d = 10 cm
- Erdgeschossaußenwände: Holzständerwerk d = 17,7 cm
- Erdgeschossinnenwände tragend: Holzständerwerk d = 10,6 cm
- Erdgeschossinnenwände nicht tragend: Holzständerwerk d = 10,6 cm
- Dachgeschosswände: wie Erdgeschoss
- Treppenrauminnenwände EG, OG und DG: Holzständerwerk d = 10,6 cm
- Decke über Erdreich: Bodenplatte d = 15 cm
- Decke über Kellergeschoss: Beton-Fertigteildecke d = 17 cm
- Decke über Erdgeschoss: Holzbalkendecke d = 24 cm
- Fassade: Holzverkleidung und Glasflächen (EG und DG), Außenputz (KG)
- Treppen: Holzpodest-Treppen mit Holz-Glas-Brüstungen
- Dach: Satteldach (38°) in Holzkonstruktion mit Betonpfannen grau/schwarz
- Heizung: Gaszentralheizung (Brennwerttechnik), Flachheizkörper im KG, Fußbodenheizung im EG und DG, zentrale Warmwasserbereitung
- Sonstiges: Satteldachgaube, Balkone mit Edelstahl-Glas-Brüstungen im EG sowie DG, Carport, wohnlich ausgebauter Bereich im KG (Einliegerwohnung), augenscheinlich Fertiggarage mit Flachdach (gefließt mit Brüstung und vom Eingangsbereich der Hauptwohnung aus begehbar) sowie Stahlschwingtor (keine Innenbesichtigung möglich)

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung zum Haus, vor der Garage, gartenseitiger Weg am Haus sowie zum Eingang der Einliegerwohnung, etc.)
- Terrasse im Garten, Außentreppen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen, Gartenhäuschen aus Holz

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: divers (z.B. Parkett, Fliesen, Marmor, Teppich)
- Wände: überwiegend tapeziert (z.B. Raufaser) und gestrichen, Küchen teilweise mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen
- Decken: tapeziert (z.B. Raufaser) und gestrichen, Holzbalken, Holzverkleidungen (teilweise mit integrierten Lichtspots)
- Fenster: aus Holz (Dreifachverglasung, ursprüngliche Fenster aus 1985), elektrische Rollläden teilweise vorhanden
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, zur Hauptwohnung massive Holzkassettenkonstruktion mit Isolierverglasung und Sicherheitsschloss und -verriegelung, Seiteneingang zur Hauptwohnung als Holztür mit Glasausschnitt, Zugang zur Einliegerwohnung ebenfalls als Holzkassettentür
- Badezimmer im EG: mit WC (hängend), Waschbecken, bodengleicher Dusche und Badewanne
- Badezimmer im DG: mit WC (stehend), Waschbecken, Dusche und Badewanne
- Badezimmer im KG: mit Dusche, Waschbecken und WC (stehend)

Zustand der baulichen Anlagen

Das Wohnhaus ist zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag bereits über 35 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand. Es wurde bislang augenscheinlich weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Im Rahmen der Ortstermine konnten jedoch auch kleinere Unterhaltungsrückstände und Schäden an der Garage festgestellt werden, z.B. kaputte und gelockerte Fliesen auf dem Dach und abblätternder Putz an der Attika. Die altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind weitestgehend in den Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und dem Sachwertfaktor enthalten bzw. abgebildet.

Im Hinblick auf den aktuellen Zustand wird zudem eine marktübliche Wertminderung von ca. 5.000 EUR erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands.

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

Energetische Qualität

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

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

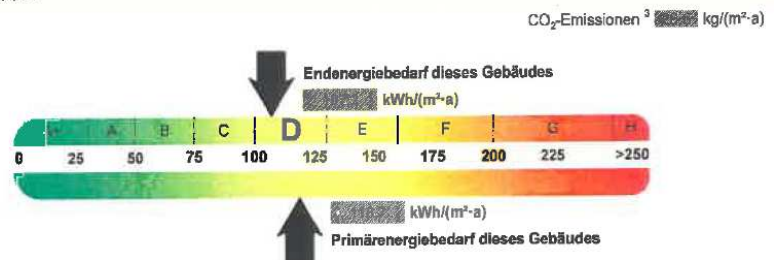
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

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

Im Nachgang zu den Ortsterminen wurde von einem Miteigentümer ein Gutachten aus dem Jahr 2018 zur Verfügung gestellt, welches im Anhang einen Energieausweis für Wohngebäude für das freistehende Zweifamilienhaus „Hegelstraße 38, 53177“ gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) enthält. Der Energieausweis wurde am 09. September 2018 ausgestellt und ist noch bis zum 08. September 2028 gültig; die Registriernummer wurde geschwärzt. Diesbezüglich ist Folgendes zu beachten: Seit Mai des Jahres 2014 müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen.

Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen bedarfsabhängigen Energieausweis. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergiebedarfskennwert von rd. 107,2 kWh/(m² × Gebäudenutzfläche). Er liegt in der Größenordnung für energetisch gut modernisierter Einfamilienhäuser.

Energiebedarf



Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung:

- Hydraulischer Abgleich der Heizung durch Austausch der HK-Ventile
- Austausch aller Fenster gegen 3-Scheiben-WS-Vergl. (U: 0,50) – Holzrahmen, neu (U:0,95) KfW förderfähig

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

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

Brutto-Grundfläche

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

Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne und Flächenberechnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Zur Plausibilisierung der Größenordnung erfolgten Maßkontrollen über die Katasterkarte. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	141 m ²
EG	rd.	142 m ²
DG	rd.	114 m ²
Summe	rd.	397 m²

Wohnfläche

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

Geschoss	Wohnfläche	
KG	rd.	86 m ²
EG	rd.	116 m ²
DG	rd.	85 m ²
Summe	rd.	287 m²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Die Fläche der Balkone (EG, DG) wurden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen unter den Dachschrägen (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Der wohnlich ausgebaute Bereich im KG wurde voll angerechnet.
- Bei der Wohnflächenermittlung kam es zu leichten Abweichungen zu den Flächenberechnungen aus der Bauakte. In diesen sind allerdings die Balkone nicht enthalten; zudem erfolgten aktuell nicht mehr übliche Abzüge zu inneren Verkehrsflächen.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in der Bauakte der Stadt Bonn vorgefundenen Pläne.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf drei Einbauküchen, eine in jeder Etage. Die Küche im EG wurde laut Aussage eines Miteigentümers beim Ortstermin im Jahr 2012 angeschafft und hat seinerzeit rd. 12.000 EUR gekostet. Vor ca. einem Jahr wurden ein neuer Kühl- und Gefrierschrank, ein neuer Backofen und ein Ceranfeld (Induktion) eingebaut. Der Zeitwert wird auf 5.000 EUR geschätzt. Der Zeitwert der anderen beiden Küchen wird jeweils auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung, vgl. Fotos). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzungen der Zubehörwerte handelt.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei den Ortsterminen auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 12. September 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Lannesdorf, Flur 13, Flur-

stück 969, über dem auf Eisenerz verliehenen inzwischen ohne Rechtsnachfolger erloschenen Bergwerksfeld „Roland II“. Es wird weiterhin ausgeführt:

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt aus bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in hier vorliegenden historischen Karten im wesentlichen Bereich des Grundstücks Hinweise auf (Uralt-)Bergbau zu finden sind.

Achten Sie bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen.

Bei Aushub einer Baugrube sollten Sie auf die Beschaffenheit des Untergrunds achten. Treffen Sie dabei auf eine Lagerstätte oder auf Auflockerungen die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen konnten keine bergbaulich bedingten Auffälligkeiten festgestellt werden. Entsprechende Feststellungen wurden zudem von den Beteiligten nicht mitgeteilt. Im Rahmen des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass mit Errichtung des Gebäudes eine übliche Bodenuntersuchung angestellt wurde und eventuelle Gründungsempfehlungen sachgerecht umgesetzt wurden. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt demnach nicht. Auf die Empfehlungen der Bezirksregierung Arnsberg wird dabei vollumfänglich verwiesen, da die Erfassung und Beurteilung bergbaulicher Aspekte nicht in mein Fachgebiet fällt. Eine weitere Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 23. August 2022 ist das Grundstück „Hegelstraße 38“ in 53177 Bonn weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und nach Süd-Osten im straßenseitigen Bereich hängig, so dass das Kellergeschoss bereichsweise über Tageslichtfenster verfügt und ebenerdig zugänglich ist (Einliegerwohnung). Die Hauptwohnung verfügt demnach rückwärtig im Erdgeschoss nicht über eine Terrasse sondern einen Balkon (vgl. Fotos). Die Freiflächen (Garten) sind überwiegend nach Osten gerichtet und weitestgehend eben.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich au-

genscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht bzw. nicht ausschließlich ertragsorientiert betrachtet. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn vom 24. Oktober 2022 jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.
Sachwertverfahren	Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt: - Herstellungskosten der baulichen Anlagen – Alterswertminderung = Sachwert der baulichen Anlagen + Sachwert der baulichen Außenanlagen + Bodenwert = Vorläufiger Sachwert - x Marktanpassung über Sachwertfaktor = Marktangepasster vorläufiger Sachwert ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = Sachwert
Vorgehensweise	Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Letztlich wird noch eine Plausibilitätskontrolle über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung durchgeführt.
Anmerkung	In der ImmoWertV sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV sowie den ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses sowie der AGVGA. Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der ImmoWertV sowie der ergänzenden Vorgaben wiedergegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der an weiteren Details und Hintergründen zum Sachwertverfahren interessierte Leser kann die ImmoWertV im Internet kostenfrei herunterladen.

3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard und Kostenkennwert

Der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen liegt das Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV zugrunde. Der Gebäudestandard ist dabei zunächst ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte sind den Gebäudestandardstufen 1 bis 5 zugeordnet. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Über vorgegebene Wägungsanteile ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 836 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 2,87.

freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 – KG, EG, DG							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	655	725	835	1005	1260		
Außenwände		1				23 %	167
Dach		0,5	0,5			15 %	117
Fenster und Außentüren			0,25	0,75		11 %	106
Innenwände und Innentüren		0,25	0,75			11 %	89
Deckenkonstruktion und Treppen		0,25	0,75			11 %	89
Fußböden			0,5	0,25	0,25	5 %	49
Sanitäreinrichtungen				1		9 %	90
Heizung			0,75	0,25		9 %	79
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	50
							836

Korrekturen

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

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

Nach ImmoWertV ist bei Zweifamilienhäusern ein pauschaler Zuschlag von 5 Prozent erforderlich. Dies wird auch im vorliegenden Fall für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung für angemessen erachtet. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt demnach rd. 878 EUR /m² (= 836 EUR/m² x 1,05). Der von der ImmoWertV (2021) vorgesehene Regionalfaktor wurde seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch nicht veröffentlicht und wird daher mit „1“ (keine Korrektur angehalten).

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 67,6 Prozent, was zu einem Faktor von 1,676 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	878 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,676
= Normalherstellungskosten	1.472 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 397 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten der Garage werden auf der Basis üblicher Kostenkennwerte zu rd. 14.634 EUR (= 813 EUR/m² x 18 m²) ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht. Diese werden in Anlehnung an übliche Modell-, Kostenkenn- und Erfahrungswerte wie folgt angesetzt:

Position	Kostenansatz
Satteldachgaube	14.700 EUR
Balkon (OG)	19.750 EUR
Balkon (DG)	7.375 EUR
Carport	10.000 EUR
wohnlicher Ausbau im KG	34.400 EUR
Summe	86.225 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Normalherstellungskosten	1.472 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	397 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	584.384 EUR
+	Herstellungskosten Garage	14.634 EUR
+	in BGF nicht erfasste Bauteile	86.225 EUR
=	Herstellungskosten bauliche Anlagen	685.243 EUR

3.3 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich ca. 1985/86 errichtetes Gebäude, welches laut vorliegender Unterlagen bereits einige Veränderungen (Erweiterungen und Modernisierungen) erfahren hat, insbesondere Erneuerung der Heizungsanlage, Anbringen eines Balkons im DG und Erneuerung von Balkenteilen im EG, Einbau einer Dachgaube sowie Erneuern von Bodenbelägen. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis gelangen.

Gemäß der Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 46 Prozent auf (Verhältnis des Alters zur Gesamtnutzungsdauer). Bei angehaltenen 5 Modernisierungspunkten (kleine Modernisierungen) ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 35 Prozent möglich. Das tatsächliche relative Alter liegt oberhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes. Somit gilt gemäß ImmoWertV für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 \div \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

mit $a = 0,6725$ / $b = 1,4578$ / $c = 1,0850$

RND = rd. 44 Jahre

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 45,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 304.036 EUR.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	685.243 EUR
– Alterswertminderung	308.359 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	376.884 EUR

3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen	Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen: • befestigte Flächen (z.B. Zuwegung zum Haus, vor der Garage, garten-seitiger Weg am Haus sowie zum Eingang der Einliegerwohnung, etc.) • Terrasse im Garten, Außentreppen • Ver- und Entsorgungsleitungen • Einfriedungen, Gartenhäuschen aus Holz						
Erfahrungssätze	Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 6 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.						
Sachwert der baulichen Außenanlagen	Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt: <table><tr><td>Sachwert der baulichen Anlagen</td><td>376.884 EUR</td></tr><tr><td>x Erfahrungssatz (6 Prozent)</td><td>0,06</td></tr><tr><td>= Sachwert der baulichen Außenanlagen</td><td>22.613 EUR</td></tr></table>	Sachwert der baulichen Anlagen	376.884 EUR	x Erfahrungssatz (6 Prozent)	0,06	= Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.613 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen	376.884 EUR						
x Erfahrungssatz (6 Prozent)	0,06						
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.613 EUR						
Sachwert der sonstigen Anlagen	Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.						

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe	Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, der weitestgehend ein Reines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 8 des Gutachtens). Das Grundstück ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Es ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.																		
Bodenrichtwert	Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstücks-werte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2022 wie folgt ermittelt: <table><tr><td>• Gemeinde</td><td>Bonn, Heiderhof</td></tr><tr><td>• Nummer</td><td>66300</td></tr><tr><td>• Bodenrichtwert</td><td>1.010 EUR/m²</td></tr><tr><td>• Entwicklungszustand</td><td>Baureifes Land</td></tr><tr><td>• Beitragszustand</td><td>beitragsfrei nach BauGB und KAG</td></tr><tr><td>• Nutzungsart</td><td>Wohnbaufläche</td></tr><tr><td>• Geschosszahl</td><td>II</td></tr><tr><td>• Fläche</td><td>600 m²</td></tr><tr><td>• Bemerkung</td><td>E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung</td></tr></table>	• Gemeinde	Bonn, Heiderhof	• Nummer	66300	• Bodenrichtwert	1.010 EUR/m ²	• Entwicklungszustand	Baureifes Land	• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG	• Nutzungsart	Wohnbaufläche	• Geschosszahl	II	• Fläche	600 m ²	• Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
• Gemeinde	Bonn, Heiderhof																		
• Nummer	66300																		
• Bodenrichtwert	1.010 EUR/m ²																		
• Entwicklungszustand	Baureifes Land																		
• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG																		
• Nutzungsart	Wohnbaufläche																		
• Geschosszahl	II																		
• Fläche	600 m ²																		
• Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung																		

**Korrektur wegen der
konjunkturellen Ent-
wicklung**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01. Januar 2022, somit deutlich vor dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 17. Oktober 2022. Eine fernmündliche Nachfrage beim Gutachterausschuss der Stadt Bonn am 11. November 2022 ergab, dass es dieses Jahr nur relativ wenige Daten zu Verkäufen bei unbebauten Grundstücken gibt, grundsätzlich aber eine Steigerungstendenz von rd. 5 Prozent festgestellt werden konnte. Der entsprechend angepasste Bodenrichtwert ergibt sich demnach zu rd. 1.061 EUR/m² ($= 1.010 \text{ EUR/m}^2 \times 1,05$).

**Korrektur wegen der
Grundstücksgröße**

Die Fläche des zu bewertenden Grundstücks fällt mit 852 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (600 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,91 (Faktor für 852 m² = 0,86 / Faktor für 600 m² = 0,95) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 966 EUR/m².

**Korrektur wegen der
Lagequalität**

Die nachstehende Bodenrichtwertkarte zeigt, dass sich das Richtwertgrundstück auf eine Lage bezieht, die nicht exakt mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Randlage mit (derzeit) unverbaubarem Blick auf das Siebengebirge. Im Rahmen der Wertermittlung wird es daher für angemessen erachtet, einen entsprechenden Lagezuschlag vorzunehmen. Dieser wird im vorliegenden Fall auf 5 Prozent geschätzt. Es ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.014 EUR/m² ($= 966 \text{ EUR/m}^2 \times 1,05$).

Bodenrichtwertkarte (www.boris.nrw.de)



Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das zu bewertende Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.014 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	1.014 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	852 m ²
=	Bodenwert (absolut)	863.928 EUR

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der Gesamtsachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	376.884 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.613 EUR
+	Bodenwert	863.928 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	1.263.425 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss bei vorläufigen Sachwerten in vergleichbarer Höhe, auf vergleichbarem Bodenwertniveau und bei vergleichbarer Wohnfläche ein Marktanpassungszuschlag von rd. 22 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,22). Dieser Zuschlag resultiert aus einer Regressionsformel (S. 48 des Grundstücksmarktberichtes), berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt und wird daher im vorliegenden Fall für angemessen erachtet.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	1.263.425 EUR
x	Sachwertfaktor	1,22
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.541.379 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind die Underrentsituation von 9.051 EUR und die Wertminderung wegen des Zustands der baulichen Anlagen von rd. 5.000 EUR zu berücksichtigen. Insgesamt resultiert ein Abschlag von 14.051 EUR.

Sachwert

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

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.541.379 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14.051 EUR
=	Sachwert	1.527.328 EUR

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 24. Oktober 2022 lagen die Preise für Einzelhäuser in guten und sehr guten Lagen der Baujahre 1955 bis 2003 nach Anpassung an die konjunkturellen Verhältnisse des Bewertungsobjektes zwischen rd. 3.874 und 8.093 EUR/m² (im Median rd. 5.343 EUR/m²). Absolut wurden Preise in einer Spanne von rd. 593.000 bis 2.055.000 EUR gezahlt

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert ein Faktor von rd. 5.371 EUR/m² Wohnfläche (= 1.541.379 EUR ÷ 287 m²). Das Objekt liegt somit im Rahmen der angegebenen Spannen, relativ etwas oberhalb des Medians. Der Sachwert wird somit in seiner Größenordnung bestätigt.

4 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Die Plausibilisierung erfolgte durch die Analyse von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte aus der Datensammlung des Gutachterausschusses. Insofern spiegelt sich in den ermittelten Verfahrensergebnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Hegelstraße 38, 53177 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 17. Oktober 2022 geschätzt auf

1.530.000 EUR

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

Rheinbach, 11. November 2022

*Internetversion des Gutachtens ohne
Unterschrift*



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

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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