



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 Dreifamilienhaus

**Adresse: Domhofstraße 14
53179 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 042/22

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag: 14. Februar 2023**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 23 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale.....	6
2.1 Lage.....	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3 Bauliche Anlagen	12
2.4 Sonstiges	15
3 Wertermittlung.....	16
3.1 Verfahrenswahl	16
3.2 Rohertrag	17
3.3 Bewirtschaftungskosten	18
3.4 Restnutzungsdauer	19
3.5 Liegenschaftszinssatz.....	19
3.6 Bodenwert	20
3.7 Ertragswert.....	21
4 Verkehrswert	23

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 042/22
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Dreifamilienhaus
	Adresse	Domhofstraße 14, 53179 Bonn
	Besonderheit	Underrentsituation wegen Mietpreisbindung
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	05. September 2022
	Ortstermine	17. Oktober 2022 und 14. Februar 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	14. Februar 2023
	Abschluss der Recherchen	25. April 2023
Rechtliches	Miete / Mietverträge	vorhanden, lagen vor
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	vorhanden (vgl. Besonderheit)
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ca. 2017/18
	Wohnfläche	rd. 243 m ²
	Einheiten	3 Wohnungen, 1 Garage
	Restnutzungsdauer	ca. 75 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	271 m ²
	Bodenwert (relativ)	600 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	162.600 EUR
	Rohertrag	31.710 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	4.668 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,8 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	864.549 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	– 110.241 EUR
	Ertragswert	754.308 EUR
	vorläufiger Ertragswert ÷ Jahresrohertrag	rd. 27,3
	Verkehrswert, rd.	750.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Bewertungsobjekt Es handelt sich um ein Grundstück im Bonner Stadtteil Mehlem, welches mit einem Dreifamilienhaus bebaut ist. Das nicht unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet und weist insgesamt eine Wohnfläche von rd. 243 m² auf. Die bauliche Anlage wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Wesentlichen wie folgt genutzt:

- EG: eine Wohnung (ca. 82 m² Wohnfläche) mit rückwärtiger Terrasse, integrierte Garage, Abstell- und Technikräume
- OG: eine Wohnung (ca. 86 m² Wohnfläche) mit rückwärtigem Balkon
- DG: eine Wohnung (ca. 75 m² Wohnfläche) mit rückwärtiger Dachterrasse

Besonderheit Die Wohnungen im zu bewertenden Gebäude unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung wegen der Förderung durch öffentliche Mittel (NRW.Bank, vgl. Bemerkungen auf S. 11 des Gutachtens). Die aktuellen Mieten für diese Wohnungen liegen daher unter dem marktüblichen Niveau des frei finanzierten Wohnungsbaus. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 17. April 2023 wird das Recht der NRW.BANK (Abt. III/7 des Grundbuchs) im Rahmen der Zwangsversteigerung durch den Zuschlag erlöschen. Die resultierende Underrentsituation wird im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Grundbuchrechtliche Angaben Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Mehlem
Blatt 555
Lfd. Nr. 3
Gemarkung Mehlem
Flur 3
Flurstücks-Nr. 866
Größe 271 m²

Ortsbesichtigung Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden zwei Ortstermine durchgeführt. Die erste Ortsbesichtigung fand am 17. Oktober 2022 im Beisein aller Mieter statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde - abgesehen von der Wohnung im OG - zugestimmt.

Die zweite Ortsbesichtigung wurde am 14. Februar 2023 im Beisein der Mieter des EG und DG sowie eines Sachverständigen für Mängel und Schäden am Bau durchgeführt (siehe auch Anmerkungen zum Zustand der baulichen Anlagen auf S. 13 des Gutachtens). Hierbei konnten nur die Wohnungen im EG sowie im DG besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Demnach ist der 14. Februar 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 25. April 2023 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. September 2022
- Kopien der Hypothekenbestellungsurkunde Nr. 1969/2017 vom 16. März 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15. September 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 14. September 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 15. November 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 24. November 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 15. September 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 14. September 2022 mit ergänzender fernmündlicher Auskunft vom 16. März 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 04. Oktober 2022
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 21. Oktober 2022 sowie vom 03. März 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 20. Oktober 2022
- Bauschadensgutachten GA 1490-2023 (Domhofstraße 14 in 53179 Bonn) vom 09. März 2023 – siehe Anlagen zu diesem Gutachten
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2022
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt

- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Vom Eigentümer wurden zudem die Mietverträge zur Verfügung gestellt.

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
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Bad Neuenahr: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet und in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn, Stadtbezirk Bad Godesberg
- Stadtteil Mehlem
- Entfernung zum Zentrum von Bad Godesberg ca. 4 km
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 12 km

Entfernungen

- Köln ca. 41 km
- Düsseldorf ca. 83 km
- Koblenz ca. 51 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise vorhanden. Teilweise sind auch gewerbliche, gastronomische und soziale Nutzungen (z.B. Kirche, Schule, Sportstätten) vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen, z.B. Rheinufer, sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

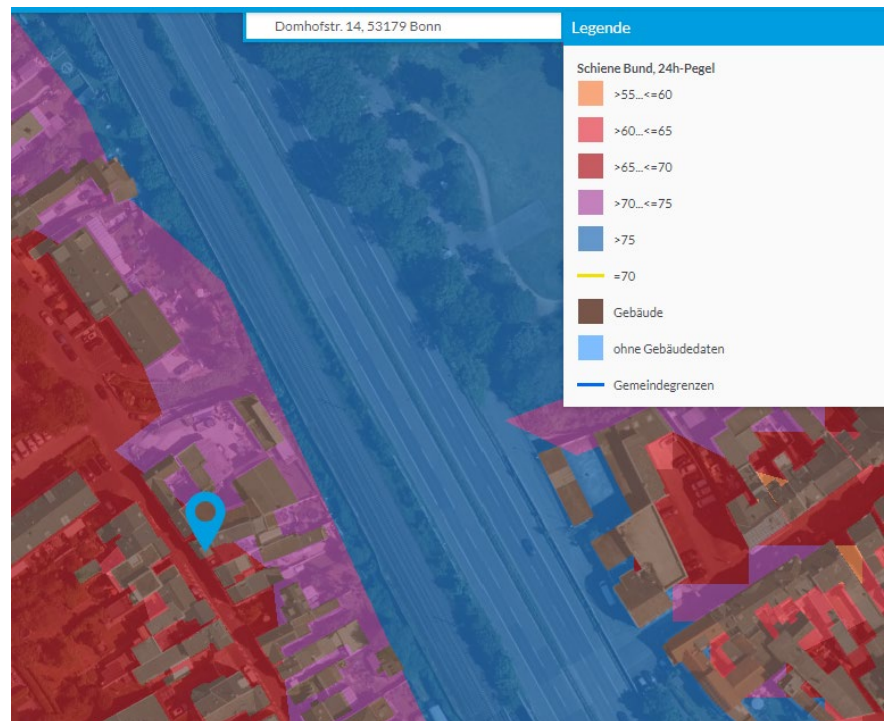
- nächste Bushaltestelle (Mehlem Friedhof) ca. 400 m entfernt
- DB-Bahnhof Bonn-Mehlem ca. 1,2 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 12 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 24 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Bad Godesberg (A 562) ca. 7 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 33 km entfernt



Verkehrsimmissionen

Bei der Domhofstraße handelt es sich um eine relativ schmale Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsobjektes eine Einbahnstraße darstellt. Im Rahmen des Ortstermins konnten diesbezüglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen wahrgenommen werden. Rückwärtig befinden sich jedoch die stark befahrene Bundesstraße 9 sowie eine DB-Trasse. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 04. April 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu rd. 75 dB(A) liegen. Für Straßen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

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



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A).

Für das zu bewertende Grundstück ist daher festzustellen, dass die Grenzwerte deutlich überschritten werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird jedoch angenommen, dass diese Überschreitung im Bodenrichtwert sowie den in dieser Lage zu erzielenden Mieten ausreichend eingespeist ist. Eine gesonderte Berücksichtigung im Gutachten erfolgt demnach nicht.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Der Bauakte ist jedoch zu entnehmen, dass sich ein Mieter des Gebäudes über Verbrennungsgerüche aus einem Nachbargebäude beschwert hat. Aus den Unterlagen geht weiterhin hervor, dass der Eigentümer des entsprechenden Gebäudes seinen Schornstein im Jahr 2018 um einen Meter erhöhen musste, um eine Belästigung der Bewohner des Neubaus auszuschließen. Laut der vorliegenden Unterlagen wurde dies um-

gesetzt und entspricht somit den baurechtlichen Vorschriften. Eine gesonderte Wertrelevanz kann daher nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in der direkten und erweiterten Umgebung (z.B. Zentren von Bad Godesberg und Bonn) vorhanden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner zudem stark frequentiert sind. Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst existiert eine in das Wohnhaus integrierte Garage, welche jedoch aufgrund der geringen Größe nur Platz für ein Kleinstfahrzeug bietet. Zum Zeitpunkt des Ortstermins hatte die Garage kein Tor und wurde als Lager sowie Abstellfläche für Mülltonnen genutzt.

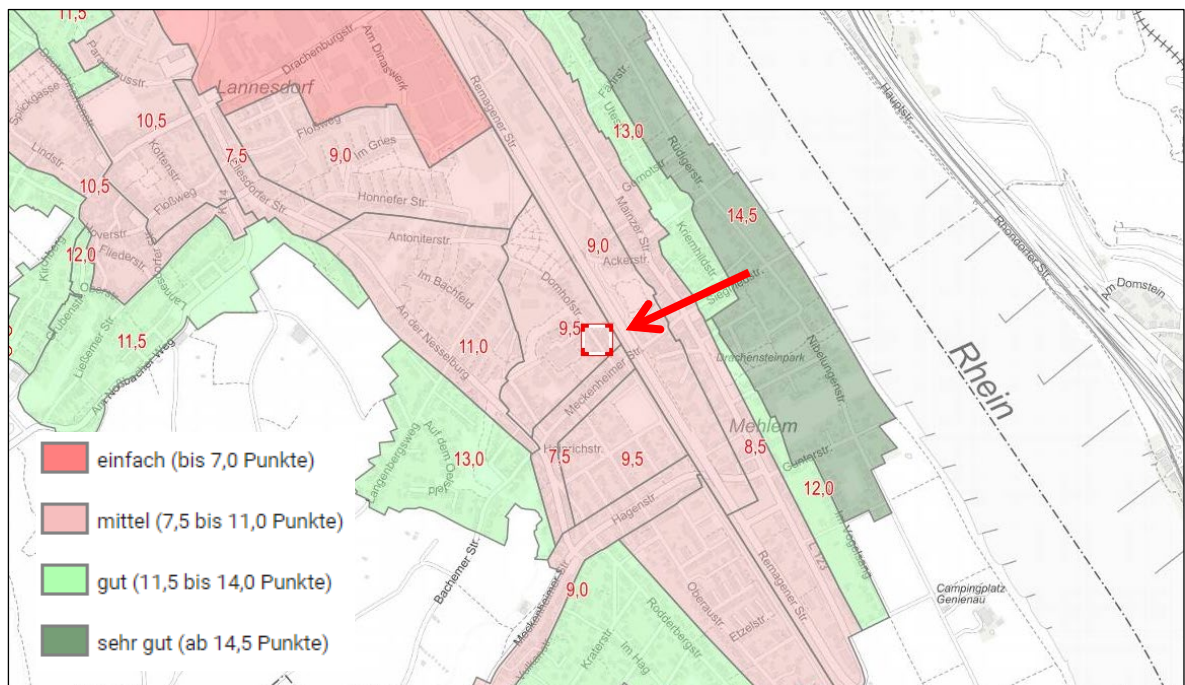
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 117 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $60 \leq x < 80$ Prozent angegeben.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Domhofstraße 14“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel, 9,5 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten)).

Auszug aus der Wohnlagenkarte (www.bonn.de)



Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage im Bonner Stadtteil Mehlem
- deutliche Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Die zu bewertenden baulichen Anlagen sind wohnlich vermietet. Vom Eigentümer wurden mir die Wohnungsmietverträge zur Verfügung gestellt. Es wird im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass diese den aktuellen rechtsverbindlichen Vermietungsstand widerspiegeln und keine weiteren Mietverträge existieren. Nachfolgend die entsprechend zusammengestellten Informationen:

Einheit	Kaltmiete [EUR/Monat]	Nebenkostenvor- auszahlung [EUR/Monat]	Mietfläche [m ²]
Wohnung Nr. 1, EG	512,50	205,00	82,00
Garage Nr. 1, EG	50,00	-	-
Wohnung Nr. 2, OG	512,50	205,00	82,00
Wohnung Nr. 3, DG	473,50	190,00	75,76

Hinweise:

- Es handelt sich um Staffelmietverträge, welche eine jährliche Mieterhöhung von 1,5 Prozent vorsehen. Zum Wertermittlungstichtag wurden demnach für die Wohnungen im EG und OG monatliche Mieten von 543,96 EUR abgerufen, für die Wohnung im DG 502,53 EUR; die Verträge sehen eine Erhöhung jeweils zum 16. April (EG, OG) bzw. zum 01. Mai (DG) vor.
- Die hier aufgeführten Mietflächen wurden den Mietverträgen entnommen. Diese weisen teilweise Differenzen zu den Flächen auf, die aus den Grundrissen abgeleitet werden (vgl. S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens).
- Die voranstehend dokumentierten Mieten für die Wohnungen liegen unterhalb des marktüblichen Niveaus und können somit nicht direkt in die Wertermittlung einfließen (siehe auch Anmerkungen zur Wohnungsbindung auf S. 11 des Gutachtens). Es erfolgt demnach eine Betrachtung der Underrentsituation.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 29. September 2022 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 03. August 2022 keine Eintragung vorhanden.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 15. November 2022 sind auf dem Flurstück Gemarkung Mehlem, Flur 3, Flurstück Nr. 866, keine Baulasten eingetragen.

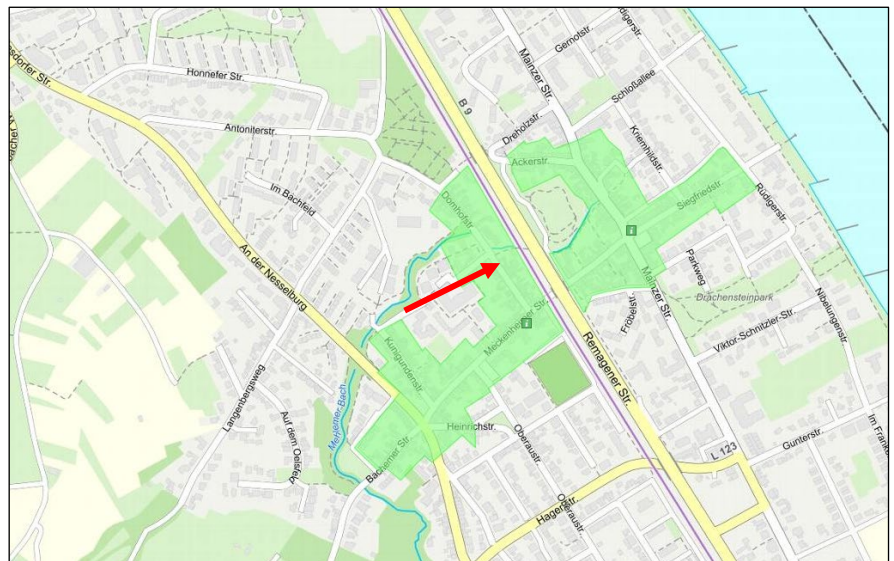
Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 14. September 2022 liegt das zu bewertende Grundstück Gemarkung Mehlem, Flur 3, Flurstück-Nr. 866, im Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes Nr. 11/Me (§ 30 Abs. 3 BauGB), in Kraft getreten am 15. August 1891.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück richten sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Hiernach 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.

Laut Angabe der Stadt Bonn liegt das Grundstück im Bereich einer Gestaltungssatzung nach § 86 BauGB. Es handelt sich um die „Satzung der Stadt Bonn über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zum Schutz der Eigenart des Straßenbildes im Stadtbezirk Bad Godesberg (Nr. 61.3)“ vom 02. Februar 1983. Die im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Ortsteile des Stadtbezirks Bad Godesberg sind in ihrem Erscheinungsbild geprägt durch denkmalwerte Einzelbauwerke, erhaltenswerte bauliche Strukturen, Straßenräume und Plätze unterschiedlicher Entstehungsgeschichte. Das Ziel dieser Satzung ist es, durch besondere Anforderungen an die Gestaltung bei künftigen baulichen Veränderungen ein harmonisches Einfügen in das bestehende Ortsbild zu erreichen. Bauliche Änderungen und neue bauliche Anlagen sind im Maßstab und in der Gestaltung so der Umgebung anzupassen und mit den historischen Gebäuden in Einklang zu bringen, dass der Eindruck des Straßenbildes, wie er historisch gewachsen ist, erhalten bleibt. Eine wesentliche Wertrelevanz resultiert im Bestand nicht.

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Quelle: www.bonn.de)



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

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- 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 455941 VG (Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 WE im KFW 55 Standard) vom 11. Januar 2017
- Rohbauabnahmeschein AZ 455941 VG (Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 WE im KFW 55 Standard) vom 22. Dezember 2017
- Schlussabnahmeschein AZ 455941 VG (Errichtung eines Wohngebäudes mit 3 WE im KFW 55 Standard) vom 23. Mai 2018

Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 04. September 2022 gilt das Objekt Domhofstr. 14 in 53179 Bonn bis zum 31. Mai 2043 als öffentlich gefördert, es besteht eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Laut ergänzender fernmündlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 16. März 2023 wurde die Miete zu 6,25 EUR/m² festgelegt, mit der Möglichkeit einer jährlichen Erhöhung um 1,5 Prozent.

Die aktuellen, regulierten Mieten der Wohnungen im Bewertungsobjektes liegen unter dem marktüblichen Niveau des frei finanzierten Wohnungsbaus. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 17. April 2023 wird das Recht der NRW.BANK im Rahmen der Zwangsversteigerung durch den Zuschlag erlöschen und somit gemäß § 23 WFNG NRW die Zweckbindung nur noch bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist (Annahme: 2023), gelten. Das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ ergibt sich somit (vgl. auch § 17 WoBindG) zum 31. Dezember 2026. Die Mieten aus den bestehenden Verträgen liegen - auch nach Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ - weiterhin unterhalb des marktüblichen Niveaus (siehe auch Anmerkungen zu Mietverträgen auf S. 12 des Gutachtens). Es wird davon ausgegangen, dass ein ordentliches Mieterhöhungsverlangen aufgrund der Staffelfvereinbarungen nicht umsetzbar ist. Nach Beendigung der hier aufgeführten Mietverhältnisse könnten die Wohnungen (ab dem 01. Januar 2027) marktüblich vermietet werden.

Für die Wertermittlung ergibt sich hieraus folgende Situation, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen ist:

- Annahme: bestehende Mietverträge mit gestaffelten Mieten laufen noch insgesamt zwei sonst umsetzbare Erhöhungsperioden nach BGB
- Kapitalisierung der Mindererträge über die entsprechenden Laufzeiten

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Stand: 15. Januar 2021) ist das zu bewertende Gebäude nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler.

Erschließung

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

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 24. November 2022 liegt das zu bewertende Grundstück an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist für das Grundstück nicht zu zahlen.

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 Wertermittlungstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen ca. 2017/18

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

- Massivbauweise
- beidseitig angebaut
- nicht unterkellert, zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz
- Decken: Stahlbeton
- Dach: Satteldach mit Pfanneneindeckung
- Treppen: Stahlbeton mit Granitbelag, Edelstahlgeländer
- Heizung: Gaszentralheizung als Fußbodenheizung, dezentrale Warmwasserbereitung (Durchlauferhitze)
- Sonstiges: Balkon im OG, Dachterrasse im DG, eine Flachdachgaube

Bauliche Außenanlagen

- rückwärtiger Garten mit Terrasse, befestigte Flächen
- Gartenhäuschen aus Holz
- Einfriedungen

- Ver- und Entsorgungsleitungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Einheiten des Gebäudes insgesamt über vergleichbare Ausstattungsmerkmale verfügen, hierbei insbesondere:

- Fußböden: insbesondere Laminat, Vinyl sowie Fliesen
- Wände: tapeziert und gestrichen (Raufaser), teilweise Glattputz, Küchen mit Fliesenspiegel, Sanitäranlagen mit Verfließungen
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, teilweise tapeziert
- Fenster: Kunststoff mit Dreifachverglasung ohne Rollläden
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz
- Badezimmer im EG mit WC (hängend), Waschbecken und Badewanne
- Badezimmer im OG mit WC (hängend), Waschbecken, Dusche und Badewanne
- Badezimmer im DG mit WC (hängend), Waschbecken und Dusche
- Sonstiges: Lager- und Technikflächen im hinteren Bereich des EG (Lagerfläche der Wohnung Nr. 3 im DG zugeordnet)

Die Ausstattung kann für Vermietungsobjekte insgesamt als zeitgemäß und überdurchschnittlich bezeichnet werden.

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind erst rd. 5 Jahre alt; es konnten jedoch Baumängel und Bauschäden festgestellt werden. Zur Beurteilung des Zustands der baulichen Anlagen wurde von mir ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mängel und Schäden am Bau beauftragt. Dieser stellt ein Sanierungsvolumen von insgesamt rd. 40.000 EUR fest, welches in diesem Gutachten als objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd eingestellt wird (nicht disponibel). Auf die Ausführungen im als Anlage beigegeführten Gutachten wird hiermit ausdrücklich verwiesen.

Energetische Qualität

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt; der Eigentümer nahm nicht an den Ortsbesichtigungen teil. Da es sich um ein relativ junges Gebäude im KFW-55-Standard handelt (siehe auch Anmerkungen zur Baugenehmigung auf S. 11 des Gutachtens), kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Miete und Restnutzungsdauer) weitestgehend abgebildet wird. 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.

Wohnflächen

Die Wohnfläche des Gebäudes wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie ergibt sich nach meinen Berechnungen zu:

Geschoss	Wohnfläche	
Wohnung Nr. 1, EG	rd.	82 m ²
Wohnung Nr. 2, OG	rd.	86 m ²
Wohnung Nr. 3, DG	rd.	75 m ²
Summe	rd.	243 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Lagerflächen im hinteren Bereich des EG erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher hier ohne Ansatz.
- Die Flächen der Terrassen und des rückwärtigen Balkons wurden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 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.
- Die Flächen für die Einheiten im EG und im DG weisen leichte Differenzen zu den Flächenangaben der Mietverträge auf (vgl. auch Mietflächen auf S. 9 des Gutachtens), die nicht nachvollziehbar sind. Es wird auf die selbst abgeleiteten und in den Grundrissplänen aus der Bauakte vermerkten Flächen abgestellt.
- Die Wohnfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen.

Aufteilung

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

2.4 Sonstiges

Zubehör	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte auf dem zu bewertenden Grundstück kein Zubehör des Eigentümers festgestellt werden.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 04. Oktober 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Mehlem, Flur 3, Flurstück 866, über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Es wird demnach im Gutachten davon ausgegangen, dass nicht mit bergbaulichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Altlasten	Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 15. September 2022 ist das Grundstück „Domhofstr. 14“ in 53179 Bonn weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
Topographie/Zuschnitt	Das Grundstück ist relativ regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben. Die Freiflächen (Garten, Terrassen und Balkon) sind im Wesentlichen nach Nord-Osten gerichtet.
Anmerkung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche 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-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl

Bei Dreifamilienhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte erfolgt somit auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV (vgl. § 28) normiert ist.

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen nach § 28 ImmoWertV wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Rohertrag} \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\ = & \text{Grundstücksreinertrag} \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} \\ = & \text{Gebäudereinertrag} \\ \times & \text{Barwertfaktor zur Kapitalisierung} \\ = & \text{Gebäudeertragswert} \\ + & \text{Bodenwert} \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\ \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Ertragswert} \end{aligned}$$

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Plausibilitätskontrolle (Vergleichswertverfahren)

Das voranstehend beschriebene Wertermittlungsverfahren offenbart einen starken Marktbezug. Dennoch wird das Verfahrensergebnis durch eine vergleichende Plausibilitätskontrolle gestützt, im vorliegenden Fall über Rohertragsfaktoren. Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für vergleichbare Objekte liegen laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses der Bundesstadt Bonn vom 20. Oktober 2022 nicht vor.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Mehrfamilienhäusern ungeeignet, da der Blickwinkel des Marktes ein anderer ist (rein renditeorientiert). Zudem liegen für den Übergang eines kostenorientierten Sachwerts auf den Immobilienmarkt keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Marktanpassung vor. Diese sind jedoch für eine sachgerechte Anwendung des Sachwertverfahrens zwingend erforderlich.

Hinweis

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

3.2 Rohertrag

Tatsächliche Mieten

Die aktuelle Mietsituation ist auf S. 9 des Gutachtens aufgeführt. Hierbei handelt es sich um relativ geringe Mieten im Zusammenhang mit der Wohnungsbindung (vgl. ausführliche Bemerkungen auf S. 11 des Gutachtens).

Wohnungsmieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Nach Auswertung des Bonner Mietwohnungsmarktes konnten für die Wohnungen des Bewertungsobjektes marktübliche Mieten zwischen rd. 9,80 und 11,00 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn (ortsübliche Vergleichsmiete): rd. 10,00 bis 11,00 EUR/m² (je nach Größe und Ausstattung)
- IVD-Preisspiegel: rd. 10,35 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 9,80 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 9,90 EUR/m²

Aufgrund der nachfolgend beschriebenen Aspekte werden für das zu bewertende Objekt marktübliche Ansätze zwischen 10,50 und 11,00 EUR/m²/Monat gewählt:

- Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in Bonn in der Nähe des Rheins. Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind als gut zu bezeichnen.
- Die baulichen Anlagen sind jüngeren Baujahres und wurden energieeffizient errichtet (KFW-55Standard).
- Es sind nur drei Wohnungen im Gebäude vorhanden.
- Der Wohnung Nr. 1 im EG steht die Nutzung des Gartens zu. Aus diesem Grund erfolgt ein leicht gehobener Ansatz.
- Die Wohnungen weisen Größen auf, für die in der Regel eine hohe Nachfrage besteht. Es sind jeweils Freisitzmöglichkeiten vorhanden.

Für den integrierten Garagenstellplatz wird die tatsächlich gezahlte Miete von rd. 50 EUR/Monat für angemessen erachtet und eingestellt (vgl. z.B. Grundstücksmarktbericht Bonn).

Rohertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Einheit	Wohnfläche [m ²]	Rohertrag [EUR/m ² /Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Wohnung Nr. 1, EG	82	11,00	902,00
Garage Nr. 1, EG	---	---	50,00
Wohnung Nr. 2, OG	86	10,50	903,00
Wohnung Nr. 3, DG	75	10,50	787,50
Summe	243		2.642,50

Die Mietansätze berücksichtigen auch die Lager- und Nebenflächen. Der Rohertrag von insgesamt rd. 31.710 EUR/ Jahr (= 2.642,50 EUR/Monat x 12) geht in die Wertermittlung ein.

3.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung	Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
Instandhaltungskosten	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 3.057 EUR/Jahr für die Wohnungen mit rd. 243 m ² Wohnfläche sowie den Garagenstellplatz ermittelt.
Betriebskosten	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 977 EUR/Jahr für die Wohnungen ermittelt.
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 634 EUR/Jahr.
Ergebnis	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Instandhaltungskosten	3.057 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Verwaltungskosten	977 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	634 EUR/Jahr
insgesamt	4.668 EUR/Jahr

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei etwa 14,7 Prozent des Rohertrags, was für derartige Objekte erfahrungsgemäß angemessen ist.

3.4 Restnutzungsdauer

Übliche Vorgehensweise 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 mathematisch ermittelt und zwar durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Zur Wahrung der Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW sowie des Gutachterausschusses Bonn wird die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auch angenommen.

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.

Mit einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und einem Alter der baulichen Anlagen von rd. 5 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren.

3.5 Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat für Dreifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 Prozent ermittelt, für Mietwohnhäuser 2,7 Prozent. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz bezieht sich jedoch auf einen Mittelwert, welcher diverse Lagen und Qualitäten beinhaltet. In Anlehnung an § 33 ImmoWertV kann dieser somit nicht unmittelbar übernommen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Objekt, welches aktuell noch öffentlich gefördert wird und für welches auch darüber hinaus noch niedrige, gestaffelte Mietverhältnisse bestehen (Unerrentsituation).

Zudem werden die Liegenschaftszinssätze auf vergangenen Transaktionen abgeleitet. Seit einigen Monaten sind auf dem Immobilienmarkt allerdings auch Preisreduzierungen zu beobachten, die im Wesentlichen auf die Inflation sowie damit verbundene Zinswende zurückzuführen sind. Es kann somit insgesamt von einem erhöhten Investitionsrisiko ausgegangen werden. Auf der Basis der wertrelevanten Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Marktlage wird somit ein korrespondierender Liegenschaftszinssatz von 2,8 Prozent für angemessen erachtet (objektspezifisch angepasst) und entsprechend in die Wertermittlung eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Gebäudereinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Gebäudereinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Gebäudereinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt.

In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,8 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 75 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 31,213.

3.6 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 10 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

- | | |
|-----------------------|--|
| • Gemeinde / Nummer | Bonn, 72300 |
| • Bodenrichtwert | 600 EUR/m ² |
| • Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| • Beitragszustand | beitragsfrei nach BauGB und KAG |
| • Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| • Geschosszahl | III |
| • Geschossflächenzahl | 1,0 |
| • Bemerkung | WA, Wohngebiet im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum von 24 % |

Bodenwert

Für die abweichende Geschosszahl wurden seitens des Gutachterausschusses keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des zu bewertenden Grundstücks überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 600 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Bodenwert (relativ)	600 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	271 m ²
= Bodenwert (absolut)	162.600 EUR

Es wird an späterer Stelle im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse aufgezeigt, dass der Bodenwert keinen wesentlichen Einfluss auf den resultierenden Ertragswert ausübt.

3.7 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Underrentsituation zu berücksichtigen (vgl. Besonderheit und ausführliche Bemerkungen auf S. 11 des Gutachtens). Die tatsächlichen Mieten der Wohnungen fallen deutlich geringer als das marktübliche. Ich gehe davon aus, dass rational handelnder Marktteilnehmer die Mieten für diese Wohnungen an ein marktüblich erzielbares Niveau anpassen wird. Dabei sind jedoch die aktuell gültigen, gestaffelten Mietverhältnisse zu berücksichtigen. Nach diesen wird die Miete weiterhin nur um 1,5 Prozent pro Jahr angehoben. Ein ordentliches Mieterhöhungsverlangen kann somit erst nach Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse erfolgen.

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Mietverhältnisse noch insgesamt zwei sonst umsetzbare Erhöhungsperioden nach BGB bestehen bleiben. Alle damit verbundenen Risiken wurden bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes mitberücksichtigt.

Es stellt sich folgende, beispielhafte (2 Jahre) Underrentsituation dar:

Wohnung	Rohertrag/Monat	Tatsächliche Miete Jahr 1	Unterdeckung Jahr 1	Tatsächliche Miete Jahr 2	Unterdeckung Jahr 2
Nr. 1, EG	902 EUR	552 EUR	4.200 EUR	560 EUR	4.104 EUR
Nr. 2, OG	903 EUR	552 EUR	4.212 EUR	560 EUR	4.116 EUR
Nr. 3, DG	788 EUR	510 EUR	3.336 EUR	518 EUR	3.240 EUR

Hinweis: Aufgrund des geringen Zeitraums zwischen dem Wertermittlungstichtag (14. Februar 2023) sowie der nächsten Mieterhöhung (16. April/01. Mai. 2023) wird jeweils von der ab April/Mai gezahlten Miete ausgegangen.

Die Unterdeckungen werden für zwei rechtliche mögliche Erhöhungsperioden sowie unterjährige Effekte für insgesamt sieben Jahre berechnet. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,8 Prozent erhält man bei der Kapitalisierung eine Wertminderung (Barwert) von rd. 70.241 EUR, die es bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen gilt.

Als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung wegen des Zustands der baulichen Anlagen (vgl. Gutachten des Sachverständigen für Mängel und Schäden am Bau) in Höhe von rd. 40.000 EUR zu berücksichtigen.

Somit ergibt sich ein Abzug von insgesamt rd. 110.241 EUR.

Ertragswertermittlung Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	31.710 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	4.668 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	27.042 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	4.553 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	22.489 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	31,213
= Gebäudeertragswert	701.949 EUR
+ Bodenwert	162.600 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	864.549 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	110.241 EUR
= Ertragswert	754.308 EUR

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertänderungen reagiert. Dabei geht man von dem eingangs ermittelten Bodenwert von 600 EUR/m² aus und variiert diesen um 50 EUR/m² in beiden Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert
550 EUR/m ²	752.619 EUR
600 EUR/m ²	754.308 EUR
650 EUR/m ²	756.028 EUR

Es zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswerts entscheidungsirrelevant ist.

Rohertragsfaktor

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Rohertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn gibt für Dreifamilienhäuser Rohertragsfaktoren in einer Spanne von rd. 24,2 und 32,8 (Mittel rd. 28,5) an. Für Mietwohnhäuser wurde eine Spanne von rd. 21,3 bis 29,1 (Mittel rd. 25,2) veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Rohertragsfaktor von rd. 27,3 (vorläufiger Ertragswert ÷ Rohertrag). Das Ergebnis wird hierdurch 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 Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat hier die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Ertragswertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über veröffentlichte Rohertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Domhofstraße 14 in 53179 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 14. Februar 2023 geschätzt auf

750.000 EUR

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

Rheinbach, 12. Mai 2023

*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