



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

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

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage

**Adresse: Meindorfer Straße 8
53225 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 044/23

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag: 24. Oktober 2023**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 25 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.....	16
3 Wertermittlung	17
3.1 Verfahrenswahl.....	17
3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	18
3.3 Alterswertminderung	20
3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen	21
3.5 Bodenwert.....	21
3.6 Marktanpassung und Sachwert	22
3.7 Plausibilitätskontrollen	24
4 Verkehrswert.....	25

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 044/23
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Wohnhaus und Doppelgarage
	Adresse	Meindorfer Straße 8, 53225 Bonn
	Zubehör	Einbauküche im OG, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
Auftrag	Datum des Auftrags	01. September 2023
	Ortstermin	24. Oktober 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	24. Oktober 2023
	Abschluss der Recherchen	25. März 2025
Rechtliches	Miete / Mietverträge	Annahme: nicht rechtsgültig vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird weitestgehend unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	Ursprünglich ca. 1928, Anbau ca. 1984, Doppelgarage ca. 1964
	Brutto-Grundfläche	rd. 244 m ²
	Wohnfläche	rd. 126 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 32 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	336 m ²
	Bodenwert (relativ)	865 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	290.640 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	402.232 EUR
	Alterswertminderung (60,0 %)	241.339 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	160.893 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.263 EUR
	vorläufiger Sachwert	462.796 EUR
	Sachwertfaktor	1,07
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	495.192 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 75.600 EUR
	Sachwert	419.592 EUR
	Verkehrswert, rd.	420.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Hinweis: Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Aktualisierung meines mit Datum vom 14. Januar 2024 verfassten Gutachtens. In diesem Zusammenhang wurde eine weitere Ortsbesichtigung durchgeführt. Hierbei konnte auch die Wohnung im EG des Wohnhauses besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass sich keine Änderungen der rechtlichen Gegebenheiten ergeben haben und auf die seinerzeit eingeholten Auskünfte daher inhaltlich verwiesen werden kann.

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 Geislar, welches mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) sowie einer Doppelgarage bebaut ist. Das überwiegend unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 126 m².

Hinweis: Das Objekt wurde zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt. Im Rahmen der Wertermittlung wird aufgrund der relevanten Gebäudemerkmale jedoch eine nachhaltige Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt.

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

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Beuel
Blatt 15044
Lfd. Nr. 1
Gemarkung Beuel
Flur 7
Flurstücks-Nr. 2162
Größe 336 m²

Ortsbesichtigung Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden zwei Ortsbesichtigungen durchgeführt. Die erste Ortsbesichtigung fand am 24. Oktober 2023 im Beisein von zwei Miteigentümerinnen statt. Dabei konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen weitestgehend in Augenschein genommen werden (Ausnahme: Wohnung im EG, ein Raum im DG sowie ein Teil der Doppelgarage).

Die zweite Ortsbesichtigung fand am 01. Oktober 2024 im Beisein von zwei Miteigentümerinnen, des Bewohners im EG sowie einer weiteren bevollmächtigten Person statt. Hierbei konnten auch die zuvor nicht besichtigten Bereiche des Wohnhauses in Augenschein genommen werden.

Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde bereichsweise zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des ersten Ortstermins. Demnach ist der 24. Oktober 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 25. März 2025 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 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 06. September 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 06. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 07. Dezember 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 08. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 06. November 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnraumförderung vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 13. November 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 22. Dezember 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 20. Dezember 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2023
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Im Rahmen des ersten Ortstermins wurden von einer Miteigentümerinnen zudem Grundrisspläne sowie ein Energieausweis vorgelegt.

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 Beuel
- Stadtteil Geislar
- Zentrum von Beuel 4,5 km entfernt
- Zentrum von Bonn ca. 8 km entfernt

Entfernungen

- Köln ca. 32 km
- Düsseldorf ca. 70 km
- Koblenz ca. 83 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Wohnhäuser in verschiedensten Ausprägungen und Bauweisen vorhanden. In der Nähe befinden sich zudem der Katholische Kindergarten Sankt Joseph und die Sankt Joseph Kirche. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Siegaue) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Geislar Kloster) ca. 100 m entfernt
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Bonn-Vilich) ca. 2 km entfernt
- DB-Bahnhof Bonn Beuel ca. 4 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 8 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Beuel (A 565) ca. 1,5 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 9 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 19 km entfernt

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 Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner zudem stark frequentiert sind. Zu dem Bewertungsobjekt gehört eine Doppelgarage mit befestigter Zufahrt.

Verkehrsimmissionen

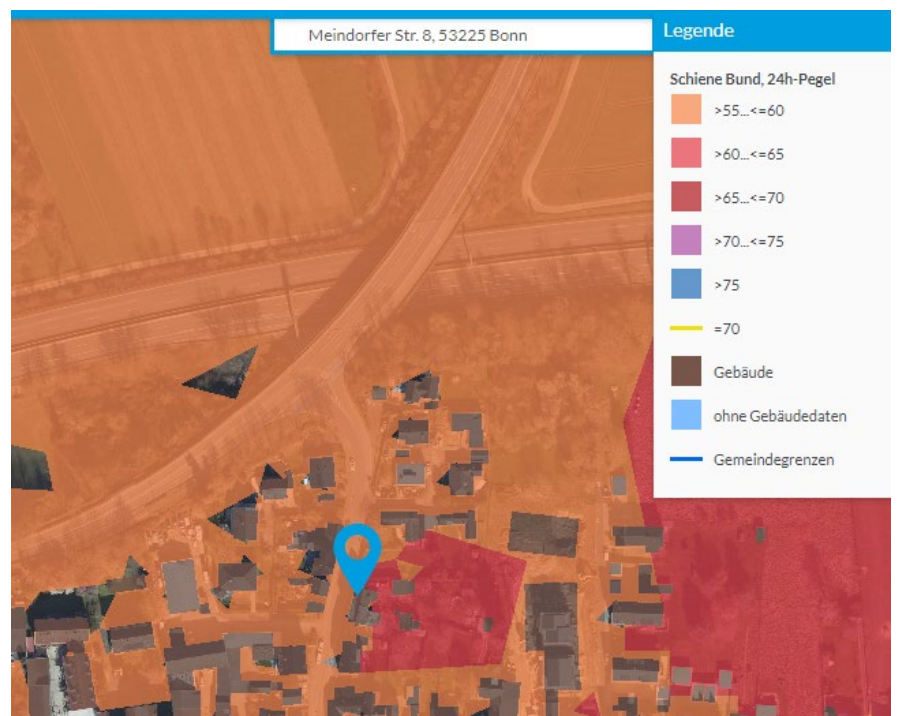
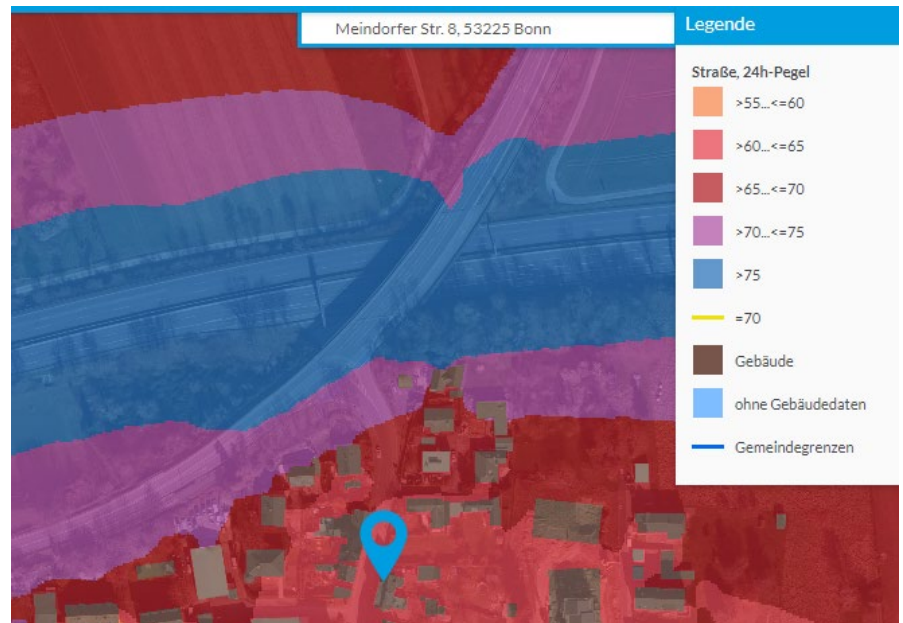
Bei der Meindorfer Straße handelt es sich um eine schmale Wohnstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen, diesbezüglichen Beeinträchtigungen durch Lärm wahrgenommen werden. Jedoch befinden sich nördlich die Autobahn A 565 sowie östlich eine DB-Trasse. Diesbezüglich ist mit Immissionen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 19. Dezember 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßen- und Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu rd. 65 dB(A) liegen. Für Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

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 festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte überschreitet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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



Sonstige Immissionen und Emissionen

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

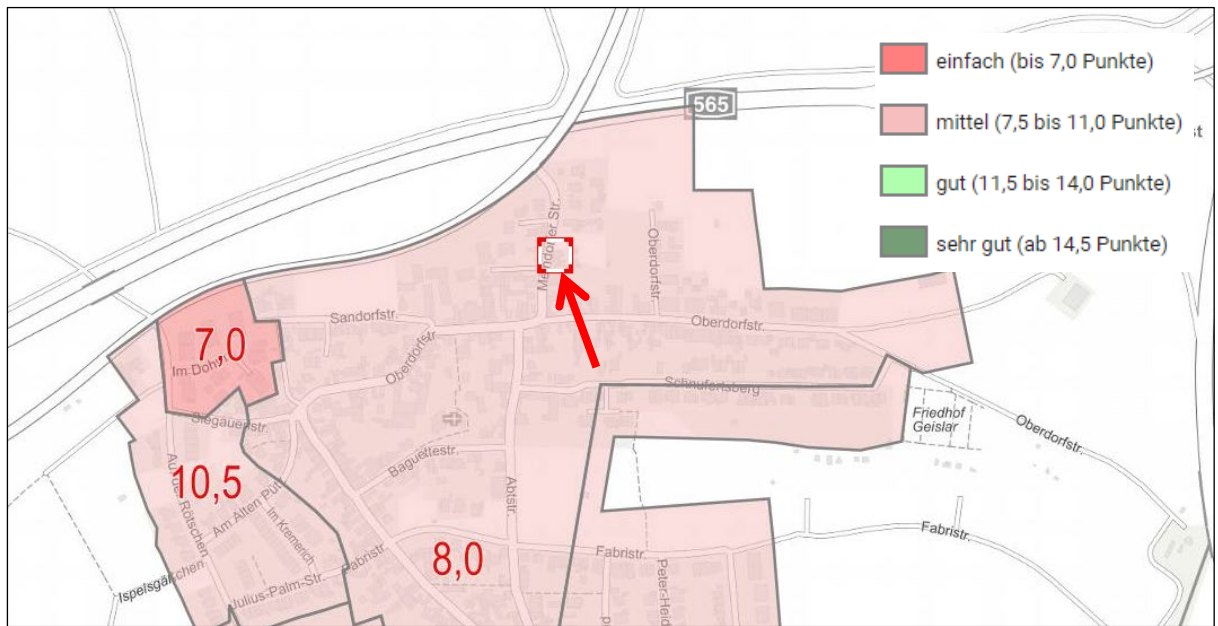
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 94 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Meindorfer Straße 8“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel, 8,0 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 (www.bonn.de)



Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage im Bonner Stadtteil Geislar
- Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen (z.B. Siegauge)

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung standen die Wohnbereiche im OG und DG leer (vgl. Fotos). Laut Angabe der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümerinnen bestehen hierfür auch keine Mietverträge, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Laut schriftlicher Auskunft einer Miteigentümerin liegt für den Bewohner des EG ein mündlicher Mietvertrag vor. Die Mietzahlungen erfolgen demnach per Überweisung oder in Barzahlung. Laut Angabe im Rahmen des Ortstermins haben die anderen Miteigentümerinnen dem Mietvertrag widersprochen. Das Amtsgericht Bonn teilte diesbezüglich mit Schreiben vom 06. Februar 2025 folgendes mit:

[...] Das Gericht kann lediglich erklären, dass es den Bestand eines Mietverhältnis nicht für nachgewiesen erachtet und bittet, das Gutachten ohne Annahme eines Mietverhältnisses fortzuschreiben.

Auftragsgemäß wird im Rahmen der Wertermittlung ausdrücklich unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind. Es wird demnach davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 06. September 2023 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 02. August 2023 keine Eintragung vorhanden.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 07. Dezember 2023 sind für das Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 7, Flurstück 2162, keine Baulasten eingetragen.

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 06. November 2023 liegt für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 7, Flurstück Nr. 2162 kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 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.

Das Grundstück liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

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
- Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Vorgartensatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengbiet

Baugenehmigungen

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

- Bauschein Nr. 1603/282 vom 20. August 1928
- Bauschein Nr. 1604/282 vom 06. Oktober 1928
- Rohbau-Abnahmeschein vom 11. November 1928
- Bauschein Nr. 254/580 (Einbau von Rollladenschürzen, Betonsockel mit Maschendraht an den Grenzen, Außenputzerneuerung) vom 22. Juli 1958
- Baugenehmigung Nr. 633/64 (Neubau einer Doppelgarage) vom 20. August 1964
- Schlussabnahmeschein zur Baugenehmigung Nr. 633/64 (Neubau einer Doppelgarage) vom 06. November 1970
- Baugenehmigung AZ 414204 (Errichtung eines Anbaues, Badezimmer) vom 28. Juni 1984 inkl. Sperrvermerk
- Baugenehmigung (Nachtrag) AZ 414204/1 (Errichtung eines Anbaues, Badezimmer, hier: bautechnischer Nachweis) vom 18. Juli 1984

Hinweis: Die aufgeführten Genehmigungen wurden z.T. gemeinsam für die Gebäude Meindorfer Straße 6 sowie Meindorfer Straße 8 erlassen. Diese wurden gemeinsam errichtet, werden jedoch heute getrennt genutzt. Im Rahmen des Ortstermins konnte zudem festgestellt werden, dass das Dachgeschoss wohnlich ausgebaut ist. Der bauordnungsrechtlich genehmigte Grundriss weist hier „Speicher“ sowie „Kammer“ aus (siehe auch Plan auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens). Im Rahmen einer Vermietung wird auf die möglichen, damit verbundenen Risiken deutlich verwiesen (z.B. Aspekte des Brandschutzes). Eine weitere, konkrete Beurteilung ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage möglich. Das Gutachten berücksichtigt ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss und geht von einer nachhaltigen Nutzung als Einfamilienhaus aus.

Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen davon ausgegangen, dass die 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.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 07. November 2023 ist und war das Objekt in der Meindorfer Straße 8 in 53225 Bonn zu keinem Zeitpunkt gefördert, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

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 Meindorfer Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über dies Straße verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 08. November 2023 liegt das zu bewertende Grundstück an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist für das Grundstück nicht zu zahlen.

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

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge 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 und Informationen ursprünglich ca. 1928 mit Anbau von ca. 1984, Doppelgarage ca. 1964

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

- Wohnhaus (Doppelhaushälfte) in Massivbauweise
- voll unterkellert
- zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG, Anbau eingeschossig (EG)
- Fundamente, Kellermauerwerk und Kellerdecke: Kiesbeton sowie Ziegelsteinmauerwerk
- Decken: Lehmausstackung mit Bimsauffüllung sowie vermutlich Holzbalken
- Innenwände: Schwemmsteinmauerwerk (Außenwände nicht bekannt)
- Treppen: Holz mit Holzgeländer (EG, OG, DG) sowie Stahlbeton (KG)
- Fassade: Verkleidung
- Dach: Satteldach (vermutlich in Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung sowie Flachdach mit Welleterniteindeckung (Anbau)
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: massive Doppelgarage mit Stahlschwingtoren und Anbau (Schuppen), Windfang, zwei Flachdachgauben

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrt zur Doppelgarage)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: divers (Fliesen, Laminat, PVC, Teppich)
- Wände: gestrichener Putz (Raufaser) sowie tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer mit Verfliesungen
- Decken: überwiegend mit Holzverkleidung, teilweise tapeziert (Raufaser)
- Fenster: Holz- sowie Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, teilweise auch mit Einfachverglasung, überwiegend mit Holz- sowie Kunststoffrollläden
- Türen: Holzrahmen sowie Stahlzargen mit Holztürblättern, teilweise als Schiebetür sowie mit Glaseinsätzen, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Badezimmer im EG: mit WC (stehend), Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Badezimmer im OG: mit WC (hängend), bodengleicher Dusche und Waschbecken

- Badezimmer im DG: mit WC (stehend), Dusche und Waschbecken
- Sonstiges: Keller ohne wesentliche wohnliche Ausbauten (Lager- und Technikflächen)

Zustand der baulichen Anlagen

Das Wohnhaus bereits über 90 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem etwas unterdurchschnittlichen Zustand. Für die Wertermittlung wird zur Herstellung von marktüblichen Verhältnissen insbesondere von folgenden baulichen Maßnahmen und Modernisierungen ausgegangen (fiktiv im Rahmen dieses Gutachtens):

- Erneuerung der Fenster und Rollläden mit Dämmung der Kästen
- Erneuerung der Leitungssysteme (insbesondere Wasser und Elektrik)
- Erneuerung der älteren sanitären Bereiche
- Erneuerung des Innenausbaus (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Schalter, Steckdosen und Kleinreparaturen)

Diesbezüglich wird eine marktübliche Wertminderung in Höhe von 600 EUR/m² Wohnfläche für sachgerecht erachtet und als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV), bei einer Wohnfläche von rd. 126 m² somit rd. 75.600 EUR.

Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen, vgl. auch Bemerkungen unter Kap. 3.4 (Bausubstanzgutachten). Im Gegenzug gehen Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer (vgl. Wertermittlung) von der Realisierung der vorgenannten Maßnahmen aus (fiktive Modernisierung).

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

Energetische Qualität

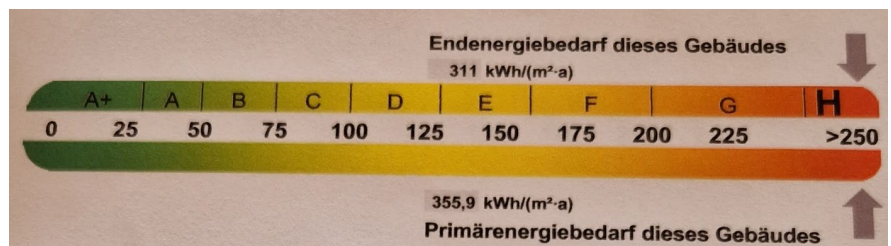
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches am dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- 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 Rahmen des Ortstermins wurde mir von einer Miteigentümerin ein Energieausweis für Wohngebäude für das einseitig angebaute Zweifamilienhaus „Meindorfer Straße 8, 53225“ gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Verfügung gestellt (Registriernummer NW-2023-004432401). Der Energieausweis wurde am 25. Februar 2023 ausgestellt und ist noch bis zum 24. Februar 2033 gültig. 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. 311 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Er liegt oberhalb der Größenordnung für energetisch gut modernisierte Einfamilienhäuser.



Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung:

- Grundfläche Kellerdecke unterseitig dämmen
- Außenwände dämmen
- Fenster, Austausch
- Zentralheizung
- oberste Decke oberseitig dämmen

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 des Gebäudes

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) 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. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden

Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	70 m ²
EG	rd.	70 m ²
OG	rd.	57 m ²
DG	rd.	47 m ²
Summe	rd.	244 m²

Die Brutto-Grundfläche der Doppelgarage mit rückwärtigem Anbau (Schuppen) wurde zu rd. 60 m² ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse sowie über übliche Nutzungskennziffern 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	
EG	rd.	49 m ²
OG	rd.	39 m ²
DG	rd.	38 m ²
Summe	rd.	126 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Nutzflächen im Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Im Zweifel über die Flächenangaben wäre ein vollständiges Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln. In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Aufteilung

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

Hinweis: Die Pläne stellen die Grundrisse für die beiden Gebäude Meindorfer Straße 6-8 jeweils nur teilweise dar. Es werden gespiegelte Grundrisse unterstellt. Im Rahmen des zweiten Ortstermins konnte zudem festgestellt werden, dass der Anbau ebenfalls unterkellert ist. Dies wird in den Plänen nicht dargestellt.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche im OG. Der Zeitwert wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes 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 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 13. November 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 7, Flurstück 2162, außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 06. November 2023 ist das Grundstück „Gemarkung Beuel, Flur 7, Flurstück 2162, Meindorfer Straße 8 in 53225 Bonn“ weder von Altlasten (Alt-ablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück ist etwas unregelmäßig geschnitten und weitestgehend eben. Die Freiflächen (Garten) sind im Wesentlichen nach 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

Begründung der Verfahrenswahl

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Doppelhaus-hälfte) sowie einer Doppelgarage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht 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 der Bundesstadt Bonn vom 20. Dezember 2023 jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Diese dienen nur der Plausibilisierung der Größenordnung. 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
- × 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 den Ertragswert sowie 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.

Doppelhaushälfte Typ 2.11 – voll unterkellert, EG, OG, DG voll ausgebaut							
Standardmerkmale	Standardstufen und Kostenkennwerte					Wägungsanteile	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	615	685	785	945	1180		
Außenwände		1				23 %	158
Dach		1				15 %	103
Fenster und Außentüren			1			11 %	86
Innenwände und Innentüren		0,75	0,25			11 %	78
Deckenkonstruktion und Treppen	0,25	0,75				11 %	73
Fußböden			1			5 %	39
Sanitäreinrichtungen				1		9 %	85
Heizung		1				9 %	62
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	47
							731

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. Regionalfaktor (aktuell 1,00)

Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Kostenkennwert bleibt zunächst unverändert.

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. 78,2 Prozent, was zu einem Faktor von 1,782 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	731 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,782
= Normalherstellungskosten	1.303 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 244 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Doppelgarage

Die Herstellungskosten der Doppelgarage (inklusive Schuppen) mit einer Brutto-Grundfläche von insgesamt rd. 60 m² werden auf der Basis von Kostenkenn-, Tabellen- und Erfahrungswerten mit rd. 51.800 EUR angesetzt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen nicht die Flachdachgauben und den Windfang. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit rd. 32.500 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.303 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	244 m ²
= Herstellungskosten Wohngebäude	317.932 EUR
+ Herstellungskosten Doppelgarage	51.800 EUR
+ in BGF nicht erfasste Bauteile	32.500 EUR
= Herstellungskosten bauliche Anlagen	402.232 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. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten bezieht sich auf einen Zustand nach fiktiver Modernisierung (vgl. Maßnahmen auf S. 1313 des Gutachtens). Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren daraus rd. 8 Modernisierungspunkte.

Gemäß den Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 111 Prozent (= 89/80 Jahre). Das Gesamtalter der baulichen Anlagen wurde dabei über Flächenanteile der Bauteile abgeleitet. Bei angehaltenen 8 Modernisierungspunkten ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 20 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:

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

$$\text{mit } a = 0,5000 / b = 1,1000 / c = 1,0000$$

$$RND = \text{rd. 32 Jahre}$$

Alterswertminderung

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

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 60,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 241.339 EUR

Sachwert der baulichen Anlagen Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	402.232 EUR
–	Alterswertminderung	241.339 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	160.893 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, Zufahrt zur Doppelgarage)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Erfahrungssätze Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 7 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:

	Sachwert der baulichen Anlagen	160.893 EUR
x	Erfahrungssatz	0,07
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.263 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 9 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	Bonn
• Nummer	94100
• Bodenrichtwert	840 EUR/m ²
• Entwicklungszustand	Baureifes Land
• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG
• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Geschosszahl	II
• Fläche	400 m ²
• Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des zu bewertenden Grundstücks fällt mit 336 m² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (400 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. 1,03 (Faktor für 336 m² = 1,06 / Faktor für 400 m² = 1,03) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 865 EUR/m².

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 865 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Bodenwert (relativ)	865 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	336 m ²
= Bodenwert (absolut)	290.640 EUR

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

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

Sachwert der baulichen Anlagen	160.893 EUR
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.263 EUR
+ Bodenwert	290.640 EUR
= Vorläufiger Sachwert	462.796 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der vorläufige 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 vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach muss für vergleichbare Objekte (vorläufiger Sachwert, Standardstufe NHK und Wohnfläche) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 22 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,22). Dieser Zuschlag resultiert aus einer Regressionsformel (S. 50 des Grundstücksmarktberichtes).

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Im vorliegenden Fall ist eine Senkung des Sachwertfaktors erforderlich (z.B. veränderte Marktlage insbesondere durch Zinsniveau sowie Objektmerkmale). Es wird eine Reduzierung um 15 Basispunkte auf rd. 1,07 für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	462.796 EUR
x	Sachwertfaktor	1,07
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	495.192 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung wegen des allgemeinen Zustands der baulichen Anlagen von rd. 75.600 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert

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

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	495.192 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	75.600 EUR
=	Sachwert	<u>419.592 EUR</u>

3.7 Plausibilitätskontrollen

Ertragswertverfahren

Vergleichbare Wohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Objekte vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Auch eine Kalkulation vor dem Hintergrund einer ersparten Miete liegt nahe. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag	16.800 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	2.675 EUR/Jahr
= Reinertrag	14.125 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	5.813 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	8.312 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,468
= Gebäudeertragswert	195.066 EUR
+ Bodenwert	290.640 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	485.706 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	75.600 EUR
= Ertragswert	410.106 EUR

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes. Dabei wurde gemäß Grundstücksmarktbericht ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 Prozent (objektspezifisch angepasst) angesetzt.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ertragswert als grobe Plausibilitätskontrolle dient, da vergleichbare Objekte in Bonn durchaus auch einen Mietmarkt aufweisen können. Wegen der untergeordneten Rolle dieses Verfahrens (vgl. auch ausdrückliche Bemerkungen zur Verfahrenswahl) erfolgt hier jedoch keine ausführliche Ableitung und Begründung sämtlicher Eingangsgrößen.

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 20. Dezember 2023 lagen die Preise für vergleichbare Objekte in der jüngeren Vergangenheit (konjunkturell angepasst) und in vergleichbarer Baujahresklasse in einer Spanne von rd. 2.583 bis 7.125 EUR/m² (im Median rd. 3.977 EUR/m²).

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert ein Faktor von rd. 3.930 EUR/m² Wohnfläche (= 495.192 EUR ÷ 126 m²), aus dem Sachwert ein Faktor von rd. 3.330 EUR/m² Wohnfläche (= 419.592 EUR ÷ 126 m²). Der Sachwert wird – insbesondere unter Berücksichtigung des Zustands – hierdurch erneut 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. Das Ergebnis wurde über den Ertragswert sowie Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Meindorfer Straße 8 in 53225 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 24. Oktober 2023 geschätzt auf

420.000 EUR

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

Rheinbach, 26. März 2025

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



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

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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