Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

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

Bewertungsobjekt:	**Grundstücke mit Einfamilienreihenmittelhaus und Garage**
Adresse:	**Oderstraße 65 53127 Bonn**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Bonn Abteilung 023 53105 Bonn**
Aktenzeichen:	**023 K 048/22**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**26. Oktober 2023**

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Wertrelevante Merkmale 5
2.1 Lage 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 6
2.3 Bauliche Anlagen 10
2.4 Sonstiges 13

3 Wertermittlung 14
3.1 Verfahrenswahl 14
3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen 15
3.3 Alterswertminderung 17
3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen 18
3.5 Bodenwert 18
3.6 Marktanpassung und Sachwert 19
3.7 Plausibilitätskontrollen 21

4 Verkehrswert 22

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 048/22
	Bewertungsobjekt	Grundstücke mit Einfamilienhaus und Garage
	Adresse	Oderstraße 65, 53127 Bonn
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)

Auftrag	Datum des Auftrags	15. August 2023
	Ortstermin	26. Oktober 2023
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	26. Oktober 2023
	Abschluss der Recherchen	15. Dezember 2023

Rechtliches	Miete / Mietverträge	laut Angabe nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster

Gebäude	Baujahr	ca. 1964-1966
	Brutto-Grundfläche	rd. 221 m²
	Wohnfläche	ca. 125 m²
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 33 Jahre

Wertermittlung	Grundstücksgröße	491 m²
	Bodenwert (relativ)	921 EUR/m²
	Bodenwert (absolut)	452.211 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	480.393 EUR
	Alterswertminderung (58,8 %)	282.471 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	197.922 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.875 EUR
	vorläufiger Sachwert	662.008 EUR
	Sachwertfaktor	0,96
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	635.528 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	– 5.000 EUR
	Sachwert	630.528 EUR
	Verkehrswert, rd.	**630.000 EUR**

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um zwei Grundstücke im Bonner Stadtteil Ippendorf, welche mit einem Einfamilienreihenmittelhaus sowie einer Garage bebaut sind. Das Gebäude wurde in einer ein- bis zweigeschossigen Split-Level-Bauweise errichtet und weist insgesamt eine Wohnfläche von rd. 125 m² auf.

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn
Grundbuch von.....Ippendorf
Blatt.....2140
Lfd. Nrn.....1, 2
Gemarkung .....Ippendorf
Flur 4
Flurstücks-Nrn. 1846, 1853
Größe .....491 m² (457 m² + 34 m²)

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 26. Oktober 2023 im Beisein eines Miteigentümers sowie seiner Ehefrau statt. Dabei konnten sowohl die Grundstücke als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 26. Oktober 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 15. Dezember 2023 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Stichtag 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 (WoFlV)
- 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 02. Oktober 2023
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 28. September 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Bonn vom 24. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 12. Dezember 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 30. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 24. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 26. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 03. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 04. Dezember 2023
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an den Ortsbesichtigungen beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Von einem Miteigentümer wurde zudem ein Verkehrswertgutachten über den Verkehrswert im Sinne § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück Oderstraße 65, Bonn – Ippendorf (Wertermittlungsstichtag 01. Juli 2021) zur Verfügung gestellt.

Hinweis: Die behördlichen Auskünfte wurden nur für das Wohnhausgrundstück (Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1846) erteilt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass die Gegebenheiten auch für das Garagengrundstück (Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1853) gelten.

Wesentliche Literatur

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

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn
- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Ippendorf
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 5 km

Entfernungen

- Köln ca. 36 km
- Koblenz ca. 64 km
- Düsseldorf ca. 80 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Einfamilienreihenmittelhäuser vorhanden. In der Nähe befindet sich zudem das Universitätsklinikum Bonn. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Waldau) sowie Spiel- und Sportstätten (z.B. Sportplatz Ippendorf) sind sehr gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bonn Saalestraße) ca. 200 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 22 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Hardtberg (A 565) ca. 5 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 29 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Oderstraße handelt es sich um eine Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Anwohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Das Wohnhausgrundstück liegt zudem nicht direkt an der Oderstraße, sondern wird durch einen schmalen Fußweg erschlossen. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Stand: 13. Dezember 2023) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen oder Emissionen

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

Infrastruktur

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

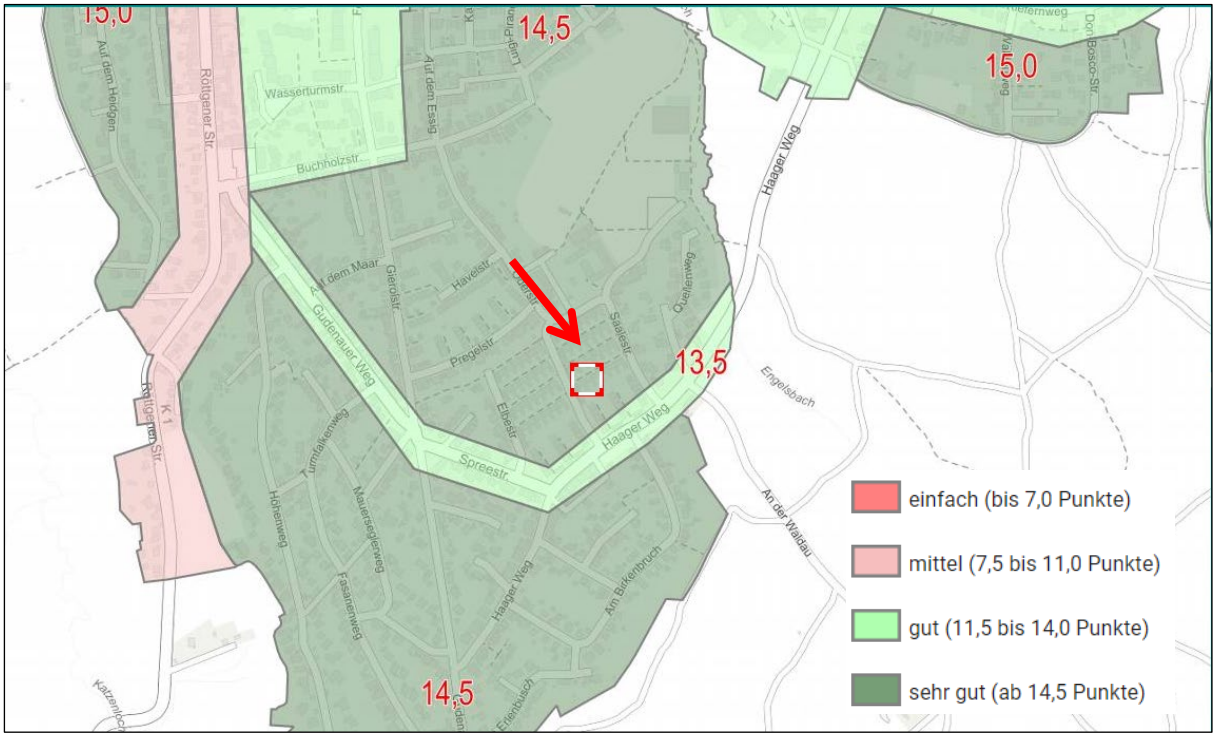
Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die jedoch zeitweise stärker frequentiert sind. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage mit befestigter Zufahrt (ca. 40 m entfernt).

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Oderstraße 65“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „sehr gut, 14,5 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 (Quelle: www.bonn.de)



Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 13. Dezember 2023) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 105 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit ≥ 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- sehr gute Wohnlage im Bonner Stadtteil Ippendorf
- keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt des Ortstermins möbliert und wird laut Angabe zeitweise von einem Miteigentümer bewohnt (Selbstnutzung). Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und 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 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 02. Oktober 2023 sind im Bestandsverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 3/zu 2: Entwässerungsrecht an dem Grundstück Flur 4 Nr. 1851 eingetragen in Blatt 02138 Abt. II Nr. 1

lfd. Nr. 4/zu 2: Grunddienstbarkeit (Unterhaltung der rückwärtigen Wandflächen) an dem Grundstück Ippendorf Flur 4 Nr. 1847 in Blatt 02139 Abt. II Nr. 1

lfd. Nr. 5/zu 2: Grunddienstbarkeit (Entwässerung des Garagentrakts) an dem Grundstück Ippendorf Flur 4 Nr. 1854 in Blatt 02139 Abt. II Nr. 2

lfd. Nr. 6/zu 2: Entwässerungsrecht an dem Grundstück Flur 4 Nr. 1849 eingetragen in Blatt 02143 Abt. II Nr. 1

lfd. Nr. 7/zu 1: Recht zum Aufstellen von Mülltonnenboxen auf dem Grundstück Flur 4 Nr. 1849 in Blatt 02143 Abt. II Nr. 2

lfd. Nr. 8/zu 2: Entwässerungsrecht an dem Grundstück Flur 4 Nr. 1850, eingetragen in Blatt 02142 Abt. II Nr. 1

lfd. Nr. 9/zu 2: Entwässerungsrecht an dem Grundstück Flur 4 Nr. 1852, eingetragen in Blatt 02141 Abt. II Nr. 5

lfd. Nr. 10/zu 1: Recht zum Betreten des Grundstücks Flur 4 Nr. 1845, eingetragen in Blatt 02141 Abt. II Nr. 6

Es handelt sich im vorliegenden Fall um sogenannte Herrschvermerke. Die Grundbuchauszüge der belasteten Grundstücke lagen mir nicht vor. Es kann somit nicht geprüft werden, ob die entsprechenden, rechtlich maßgeblichen Belastungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) vorhanden sind. Es handelt sich erfahrungsgemäß um typische Eintragungen für derartige Wohnsiedlungen. Sie dienen der Regelung der nachbarschaftlichen und infrastrukturellen Verquickungen der Grundstücke und erscheinen lage- und objekttypisch. Den Eintragungen wird (im Bestand) keine wesentliche Wertrelevanz beigemessen.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 02. Oktober 2023 sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 25. August 2022 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 2: Entwässerungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 4 von 1854 (Blatt 02139), 1852 (Blatt 02141), 1851 (Blatt 02138), 1850 (Blatt 02142), 1849 (Blatt 02143). Das Recht ist auf dem Blättern der vorstehenden Grundstücke vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Juli 1970 (UR.-Nr. H 1044/1970 Notar Dr. H. Daniels, Bonn) eingetragen am 26. Oktober 1970 in Blatt 62/2033 und hierher übertragen am 18. Dezember 2001.

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1: Recht zum Betreten des Grundstücks für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 von 1847 (Blatt 02139). Das Recht ist auf dem Blatt des vorstehenden Grundstücks vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Juli 1970 (UR.-Nr. H 1044/1970 Notar Dr. H. Daniels, Bonn) eingetragen am 26. Oktober 1970 in Blatt 62/2033 und hierher übertragen am 18. Dezember 2001.

Die zugehörigen Eintragungsbewilligungen lagen vor. Hier heißt es auszugsweise wie folgt:

[…] Grunddienstbarkeit bezüglich Entwässerung des Garagentrakts:
„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ippendorf Flur 4 Nr. 1853 ist den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Ippendorf Flur 4 Nr. 1854, 1852, 1851, 1850, 1849 gegenüber verpflichtet, auf seinem Grundstück die Verlegung und Unterhaltung der Entwässerungsrohre und sonstiger Anlagen für die Abführung des Regenwassers von den Garagengrundstücken zu dulden. Die Unterhaltung dieser Anlagen obliegt, soweit sie auf dem belasteten Grundstück verlegt sind, dem jeweiligen Eigentümer dieses Grundstücks.“ […]

Grunddienstbarkeit bezüglich der Unterhaltung des Giebelputzes:
„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ippendorf Flur 4 Nr. 1847 ist berechtigt, das Grundstück Gemarkung Ippendorf Flur 4 Nr. 1846 zur Unterhaltung des Außenputzes an seinem Gebäude zu betreten. Das Recht kann auch an Dritte übertragen werden.“ […]

Es handelt sich erfahrungsgemäß um typische Eintragungen für derartige Wohnsiedlungen. Sie dienen der Regelung der nachbarschaftlichen und infrastrukturellen Verquickungen der Grundstücke und erscheinen lage- und objekttypisch. Eine wesentliche Einschränkung der Nutzung sowie überdurchschnittliche Belastung durch Immissionen ist nicht erkennbar; schonende Ausübung wird unterstellt. Eine Wertrelevanz resultiert daher nicht.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 12. Dezember 2023 sind für das Grundstück Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1846, Oderstraße 65, keine Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn vom 26. Oktober 2023 ist und war das Objekt in der Oderstr. 65 in 53127 Bonn, zu keinem Zeitpunkt gefördert, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 13. Dezember 2023) ist das zu bewertende Gebäude nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen zudem auch keine Bodendenkmäler.

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 24. Oktober 2023 liegt das zu bewertende Grundstück Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück-Nr. 1846, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7618-8 in Kraft getreten am 02. August 1962, zuletzt geändert am 18. November 1968. Der Bebauungsplan trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Wohngebiet (B)
- Zahl der Vollgeschosse I (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
- Flachdach (Neigung max. 10°)

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

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet

- Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Vorgartensatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet

Baugenehmigungen

Laut fernmündlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 12. Dezember 2023 ist die Bauakte für das Bewertungsobjekt nicht auffindbar. Eine Einsichtnahme war mir demnach nicht möglich.

Von einem Miteigentümer wurde mir ein Verkehrswertgutachten übersendet, welches auf eine Baugenehmigung von 27. November 1964 sowie eine Gebrauchsabnahme vom 22. November 1966 referenziert. Es wird jedoch explizit betont, dass mir diese Unterlagen nicht vorlagen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird somit ausdrücklich unterstellt, dass die baulichen Anlagen grundsätzlich 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.

Diese Annahme gilt jedoch ausdrücklich nicht für den wohnlichen Ausbau eines Teils des Kellergeschosses. Dieser wird im Rahmen der Wertermittlung zwar berücksichtigt; Die Nutzung selbst ist jedoch nicht als bauordnungsrechtlich gesichert zu betrachten. Eine weitere Beurteilung wäre nur unter konkreter Beteiligung entsprechender Behörden möglich.

Erschließung

Die zu bewertenden Grundstücke werden von der Oderstraße, der Saalestraße sowie über einen öffentlichen Weg (Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1491, laut fernmündlicher Auskunft des Kundenzentrums Geodaten der Stadt Bonn im städtischen Eigentum) aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Anlagen verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 30. Oktober 2023 liegt das zu bewertende Grundstück Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1846, an einer öffentlichen Straße. Es wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB für das Grundstück nicht zu zahlen ist.

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

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

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

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

2.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

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

Baujahr

laut vorliegenden Unterlagen ca. 1964-66

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

- Reihenmittelhaus in massiver, ein- bis zweigeschossiger Split-Level-Bauweise, teilweise unterkellert (bereichsweise wohnlich ausgebaut)
- Decken: vermutlich Stahlbeton
- Treppen: Stahlbeton mit Natursteinplatten und Holzgeländer
- Fassade: Außenputz sowie Klinker (augenscheinlich)
- Dach: Flachdach mit bituminöser Eindeckung und Wärmedämmung
- Heizung: Gaszentralheizung, überwiegend Rippenheizkörper, teilweise freistehend, zentrale Warmwasserversorgung
- Sonstiges: massive Garage (separates Grundstück) in geschlossener Garagenzeile mit Stahlschwingtor, Kelleraußentreppe, massiver Abstellraum neben Kelleraußentreppe, wohnlich ausgebauter Bereich im KG

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung zum Haus, Zufahrt zur Garage)
- Terrasse im Garten
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Gartenhäuschen aus Holz

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: divers (z.B. Stäbchenparkett, Naturstein, Fliesen, PVC)
- Wände: überwiegend tapeziert (z.B. Raufaser) und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen
- Decken: tapeziert (z.B. Raufaser) und gestrichen sowie gestrichener Innenglattputz, im Flur mit Oberlichten
- Fenster: aus Holz mit Doppel- und Dreifachverglasung, teilweise auch noch mit Einfachverglasung, elektrische Kunststoffrollläden teilweise vorhanden
- Türen: Stahlzargen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangstür aus Holz
- Gäste-WC: mit WC (stehend) und Waschbecken (nur Kaltwasser)
- Badezimmer: mit WC (stehend, abgetrennt mit eigener Tür), Waschbecken, Dusche und Badewanne

Zustand der baulichen Anlagen

Das Wohnhaus ist zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag bereits über 55 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand mit üblichen Abnutzungserscheinungen. Es wurde bislang augenscheinlich weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Laut Angabe des Miteigentümers beim Ortstermin wurden in der jüngeren Vergan-

genheit einige Modernisierungsmaßnahmen ergriffen, z.B. Erneuern der Heizungsanlage (ca. 2015) oder die Erneuerung des Flachdachs (ca. 2014). Im Rahmen der Ortstermine konnten jedoch auch kleinere Unterhaltungsrückstände festgestellt werden, z.B. ein blindes Fenster. Die altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind weitestgehend in den Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer und dem Sachwertfaktor enthalten bzw. abgebildet. Im Hinblick auf den aktuellen Zustand (Kleinstschäden) wird zudem eine marktübliche Wertminderung von pauschal 5.000 EUR erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands.

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

Energetische Qualität

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

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

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall ist laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin kein Energieausweis vorhanden. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

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

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

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der 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 Katasterpläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Grundrisspläne wurden nicht zur Verfügung gestellt und konnten auch bei der Stadt Bonn nicht recherchiert werden (siehe auch Anmerkungen zur Baugenehmigung auf S. 9 des Gutachtens).

Geschoss	**Brutto-Grundfläche**	
KG	rd.	65 m²
EG (Split-Level)	rd.	156 m²
Summe	**rd.**	**221 m²**

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde zu rd. 17 m² ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorhandenen Katasterkarten sowie über übliche Nutzungskennziffern in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt bzw. geschätzt. Diese ergibt sich nach meinen Berechnungen insgesamt zu rd. 125 m².

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Im Keller sind wohnlich ausgebaute Flächen vorhanden, die zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag auch entsprechend genutzt waren. Eine entsprechende Genehmigung lag nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Einordnung als Wohnfläche erfolgt (vgl. Bemerkungen zu den Baugenehmigungen).
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. 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 exakte Aufteilung der baulichen Anlagen kann an dieser Stelle nicht wiedergegeben werden. Grundrisspläne wurden nicht zur Verfügung gestellt und konnten beim Bauamt auch nicht recherchiert werden. Das Erstellen von Bauzeichnungen war nicht Bestandteil der Beauftragung.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche im EG. Der Zeitwert wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung, vgl. Fotos). 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 03. November 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1846, über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. 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 24. Oktober 2023 ist das Grundstück „Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1846, Oderstraße 65 in 53127 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Wohnhausgrundstück ist regelmäßig geschnitten und eben. Die Freiflächen (Garten) sind überwiegend nach Süd-Osten gerichtet.

Anmerkung

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

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

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Die zu bewertenden Grundstücke sind mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage 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 für Grundstückswerte in der Stadt Bonn vom 04. Dezember 2023 jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
–	Alterswertminderung
=	Sachwert der baulichen Anlagen
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert
x	Marktanpassung über Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Sachwert

Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Letztlich wird noch eine Plausibilitätskontrolle über 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.

3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard und Kostenkennwert

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

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

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

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 951 EUR/m² sowie eine gewogene Standardstufe von 2,99.

Typen-Mix für Reihenmittelhäuser 3.03/3.23							
Standardmerkmale	**Standardstufen und Kostenkennwerte**					**Wägungsanteile**	**Anteile am Kostenkennwert**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**		
	730	**812**	**934**	**1126**	**1407**		
Außenwände		0,75		0,25		23 %	205
Dach				1		15 %	169
Fenster und Außentüren	0,25	0,25	0,5			11 %	94
Innenwände und Innentüren		0,25	0,75			11 %	99
Deckenkonstruktion und Treppen			0,75	0,25		11 %	108
Fußböden			0,25	0,75		5 %	54
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	84
Heizung			1			9 %	84
Sonstige technische Ausstattung		0,25	0,75			6 %	54
							951

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)

Das Wohngebäude wurde abweichend der üblichen Konstruktionen in Split-Level-Bauweise erstellt. Hieraus resultieren zudem eine – zumeist sehr gefragte – besondere Grundrissgestaltung und Optik, die in der Regel zu erhöhten Baukosten führen. Die Erhöhung ist jedoch stark einzelfallabhängig und liegt daher nicht als tabellierter Erfahrungswert vor. Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit eine freie Schätzung erforderlich. Es wird von mir für angemessen erachtet, den Kostenkennwert wegen der besonderen Bauweise um pauschal 20 Prozent zu erhöhen. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt demnach rd. 1.141 EUR/m² (= 951 EUR/m² x 1,20).

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	1.141 EUR/m²
x	Baupreisentwicklung	1,782
=	Normalherstellungskosten	2.033 EUR/m²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 221 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten der Garage mit einer Brutto-Grundfläche von insgesamt rd. 17 m² werden auf der Basis üblicher Kostenkennwerte zu rd. 11.100 EUR ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen nicht die Kelleraußentreppe, den massiven Abstellraum sowie den wohnlich ausgebauten Bereich im Kellergeschoss. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit rd. 20.000 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Normalherstellungskosten	2.033 EUR/m²
x	Brutto-Grundfläche	221 m²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	449.293 EUR
+	Herstellungskosten Garage	11.100 EUR
+	in BGF nicht erfasste Bauteile	20.000 EUR
=	Herstellungskosten bauliche Anlagen	480.393 EUR

3.3 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

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

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich ca. 1964-66 errichtetes Gebäude, welches bereits einige Modernisierungen erfahren hat, z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder des Flachdachs. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis gelangen.

Gemäß der Vorgaben der ImmoWertV haben Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter einen Effekt auf die Restnutzungsdauer. Das Gebäude weist ein relatives Alter von rd. 71 Prozent auf (Verhältnis des Alters zur Gesamtnutzungsdauer). Bei angehaltenen 6 Modernisierungspunkten (mittlerer Grad) ist eine Anwendung der Restnutzungsdauertabellen ab einem Alter von 30 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:

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

mit $a = 0{,}6150$ / $b = 1{,}3385$ / $c = 1{,}0567$

RND = rd. 33 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 33 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 58,8 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 282.471 EUR.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	480.393 EUR
–	Alterswertminderung	282.471 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	197.922 EUR

3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen

Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung zum Haus, Zufahrt zur Garage)
- Terrasse im Garten
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- Gartenhäuschen aus Holz

Erfahrungssätze

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 6 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	197.922 EUR
x	Erfahrungssatz (6 Prozent)	0,06
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.875 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen

Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, der ein Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 8 des Gutachtens). Die Grundstücke sind voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Sie sind 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, Ippendorf
- Nummer 40001
- Bodenrichtwert 990 EUR/m²
- Entwicklungszustand Baureifes Land

• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG
• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Geschosszahl	II
• Fläche	300 m²
• Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit 491 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (300 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,93 (Faktor für 491 m² = 1,00 / Faktor für 300 m² = 1,07) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 921 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 921 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	921 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	491 m²
=	Bodenwert (absolut)	452.211 EUR

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der Gesamtsachwert der Gebäude und der Grundstücke ergibt sich wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen	197.922 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.875 EUR
+	Bodenwert	452.211 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	662.008 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (vorläufiger Sachwert, Standardstufe NHK und Wohnfläche) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 11 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,11). 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). Es wird eine Reduzierung um 15 Basispunkte auf rd. 0,96 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	662.008 EUR
x	Sachwertfaktor	0,96
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	635.528 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von pauschal 5.000 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert

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

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	635.528 EUR
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
=	Sachwert	630.528 EUR

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	19.350 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	2.566 EUR/Jahr
=	Reinertrag	16.784 EUR/Jahr
–	Bodenwertverzinsung	9.496 EUR/Jahr
=	Gebäudereinertrag	7.288 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,635
=	Gebäudeertragswert	172.252 EUR
+	Bodenwert	452.211 EUR
=	Vorläufiger Ertragswert	624.463 EUR
–	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
=	Ertragswert	619.463 EUR

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes. Dabei wurde gemäß Grundstücksmarktbericht ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 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 in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 04. Dezember 2023 lagen die Preise für vergleichbare Reihenmittelhäuser in der näheren Umgebung nach Anpassung an die konjunkturellen Verhältnisse zwischen rd. 4.462 und 7.617 EUR/m² (im Median rd. 5.472 EUR/m²).

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert ein Faktor von rd. 5.084 EUR/m² Wohnfläche (= 635.528 EUR ÷ 125 m²). Das Objekt liegt somit im Rahmen der angegebenen Spanne, aufgrund der Ausstattung und des Zustands etwas unterhalb des Medians. Der Sachwert wird somit in seiner Größenordnung bestätigt.

4 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. 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 der Grundstücke Oderstraße 65, 53127 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26. Oktober 2023 geschätzt auf

630.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss des in Abt. II eingetragenen Rechtes wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 7 des Gutachtens):

Blatt 2140		
lfd. Nr.	**Eintragung**	**Werteinfluss**
1	Entwässerungsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
2	Betretungsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
3	Zwangsversteigerung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

Einzelwerte

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus zwei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der zwei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

- Lfd.-Nr. 1, Flurstück 1846 rd. 586.000 EUR
- Lfd.-Nr. 2, Flurstück 1853 rd. 44.000 EUR

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

Rheinbach, 20. Dezember 2023

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