



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 1: Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 074 im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum

Bewertungsobjekt 2: Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. TG 114 in der Tiefgarage

Adresse: Borsigallee 21
53125 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 050/23

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 26. Oktober 2023



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 30 Seiten.
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1 Allgemeines | 4 |
| 2 Wertrelevante Merkmale | 7 |
| 2.1 Lage..... | 7 |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten | 9 |
| 2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale..... | 13 |
| 2.4 Sonstiges..... | 17 |
| 3 Verfahrenswahl | 18 |
| 4 Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 074 | 19 |
| 4.1 Vergleichswertverfahren | 19 |
| 4.2 Ertragswertverfahren | 22 |
| 4.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert..... | 25 |
| 5 Wertermittlung Teileigentum Nr. TG 114 | 26 |
| 5.1 Vergleichswertverfahren | 26 |
| 5.2 Ertragswertverfahren | 26 |
| 5.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert..... | 28 |
| 6 Ergebnis | 29 |

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Objekt | Aktenzeichen | 023 K 050/23 |
| | Bewertungsobjekt 1 | Miteigentumsanteil 4,86/1.000, Eigentumswohnung Nr. 074 |
| | Bewertungsobjekt 2 | Miteigentumsanteil 1/1.000, Tiefgaragenstellplatz Nr. TG 114 |
| | Adresse | Borsigallee 21, 53125 Bonn |
| | Besonderheit | keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag |
| | Zubehör | keine Angaben möglich |
| Auftrag | Datum des Auftrags | 29. August 2023 |
| | Ortstermin | 26. Oktober 2023 |
| | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 26. Oktober 2023 |
| | Abschluss der Recherchen | 22. Februar 2024 |
| Rechtliches | Miete / Mietverträge | Annahme: nicht vorhanden |
| | Eintragungen in Abt. II | vorhanden, nicht wertrelevant |
| | Baulasten | nicht vorhanden |
| | Baurecht | § 30 BauGB (WA, MI und Verkehrsfläche) |
| | Baugenehmigungen | Konformität mit dem Baurecht |
| | Wohnungsbindung und Denkmalschutz | nicht vorhanden |
| | Abgabenrechtliche Situation | nicht vorhanden |
| | Altlasten | beitragsfrei |
| Gebäude | Baujahr des Gebäudes | ca. 1983 |
| | Wohnfläche / Anzahl der Zimmer | rd. 100 m ² / 3 |
| | Lage der Wohnung | 1. Obergeschoss |
| | Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen | ca. 40 Jahre |
| Wertermittlung | Bewertungsobjekt 1 | |
| | Mietansatz | 10,50 EUR/m ² /Monat |
| | Ertragswert | 294.469 EUR |
| | Vergleichswert (= 2.917 EUR/m ² x 100 m ²) | 291.700 EUR |
| | Gewichtung: jeweils 50 Prozent | 293.085 EUR |
| | Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | – 20.000 EUR |
| | Verkehrswert, rd. | 273.000 EUR |
| | | |
| | Bewertungsobjekt 2 | |
| | Mietansatz | 60 EUR/Monat |
| | Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | ± 0 EUR |
| | Ertragswert | 18.883 EUR |
| | Vergleichswert | 10.000 EUR |
| | Gewichtung: jeweils 50 Prozent | 14.442 EUR |
| Verkehrswert, rd. | 14.000 EUR | |

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Bewertungsobjekt 1 Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhauskomplex in dem Bonner Stadtteil Brüser Berg. Die Wohnanlage besteht aus drei größeren Gebäudekomplexen entlang der Borsigallee und der Celsiusstraße. Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung Nr. 074 befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Gebäudes „Borsigallee 21“ und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 100 m². Zum Bewertungsobjekt gehört zudem ein Kellerraum, der im Aufteilungsplan mit Nr. K 074 bezeichnet ist.

Bewertungsobjekt 2 Es handelt sich um einen Stellplatz (Nr. TG 114) in der Tiefgarage der Wohnanlage.

Besonderheit Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 31. Oktober 2023 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen Unterlagen erstellt werden, sollte der Schuldner keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier der Fall war. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt. Für den TG-Stellplatz erfolgt dies ausdrücklich nicht.

Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 1 Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Lengsdorf
Blatt 10873
Lfd. Nr. 1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

4,86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lengsdorf
Flur 10
Flurstücks-Nrn. 714, 715, 1243, 1480, 1242
Größe 17.179 m² (0 m² + 678 m² + 9.759 m² + 6.643 m² + 99 m²)

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung im Haus Borsigallee 21, im Aufteilungsplan mit Nr. 074 bezeichnet.

zu 1: Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan mit K 074 bezeichneten Kellerraum zugeordnet.

**Grundbuchrechtliche
Angaben zum Bewertungsobjekt 2**

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Lengsdorf
Blatt.....11113
Lfd. Nr.1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
GemarkungLengsdorf
Flur10
Flurstücks-Nrn.714, 715, 1243, 1480, 1242
Größe17.179 m² (0 m² + 678 m² + 9.759 m² + 6.643 m² + 99 m²)

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der Tiefgarage gelegenen PKW-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 114 bezeichnet.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 26. Oktober 2023 statt. Das Grundstück sowie die baulichen Anlagen konnten nur von außen besichtigt werden.

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 22. Februar 2024 abgeschlossen wurde.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- 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

- Grundbuchauszüge vom 10. Oktober 2023
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 27. September 2023
- Auszüge 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 30. November 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 06. November 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 14. November 2023
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 17. November 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 22. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 6. Dezember 2023
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 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 Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- 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
- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Brüser Berg
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 7,5 km

Entfernungen

- Köln ca. 42 km
- Koblenz ca. 78 km
- Düsseldorf ca. 80 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser (Geschosswohnungsbau) vorhanden. Einige gemischt genutzte Objekte sowie das Nachbarschaftszentrum Brüser Berg oder die Schule Brüser Berg befinden sich ebenfalls in der Nähe. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Kottenforst) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Borsigallee) mit Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zum Zentrum von Bonn ca. 200 m entfernt
- nächste S-Bahnhaltestelle (Bonn-Duisdorf) mit Verbindung nach Euskirchen sowie zum Zentrum von Bonn ca. 3 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 7 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 20 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Hardtberg (A 565) ca. 1 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 29 km entfernt

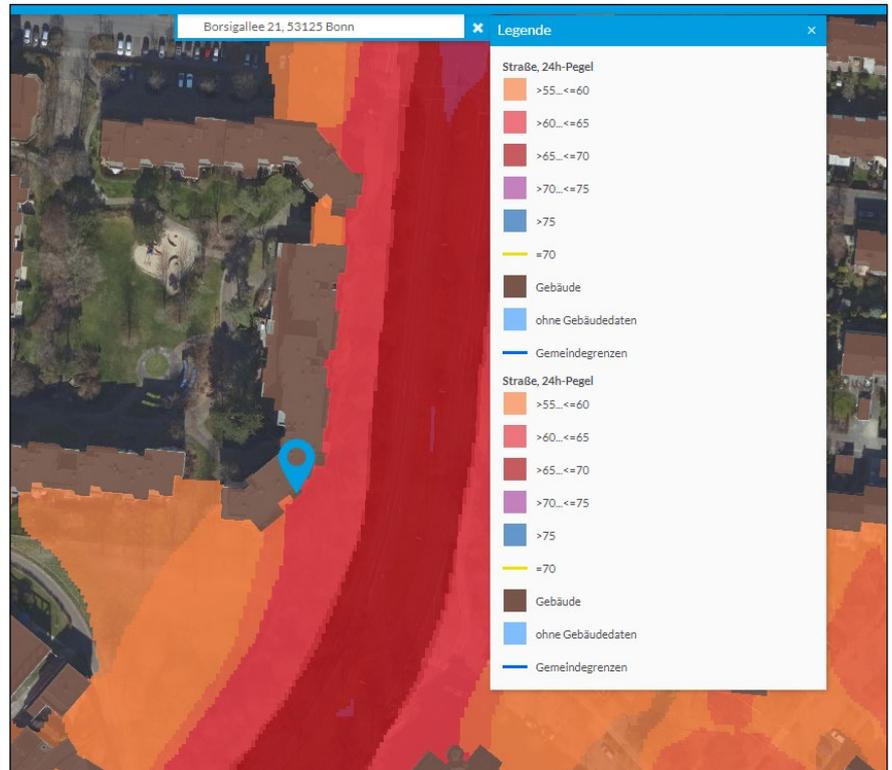
Verkehrsimmissionen

Bei der Borsigallee handelt es sich um eine schmale innerstädtische Wohnstraße innerhalb eines Gebäudekomplexes. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. In geringer Entfernung verläuft jedoch der stärker befahrene Brüser Damm. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 31. Januar 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken.

Sie zeigt, dass Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) bis zum Gebäude mit dem Bewertungsobjekt abstrahlen und hier >60 dB(A) bis ≤ 65 dB(A) betragen. Für Schienen- und Flugverkehr wurden keine Belastungen durch Lärm kartiert. Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A).

Es ist festzustellen, dass die kartierten Daten die Grenzwerte etwas überschreiten. Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den Kauffalldaten, den marktüblich erzielbaren Mieten und örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

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



**Sonstige Immissionen
oder Emissionen**

Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung 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 im Zentrum und im Umland von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Bewohner stark frequentiert sind. Die auf dem Grundstück vorhandene Tiefgarage umfasst laut vorliegender Unterlagen 152 Einstellplätze.

**Lagebeurteilung im
Mietpreisspiegel**

Die Wohnlage „Borsigallee 21“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel, 10 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). Unmittelbar benachbart sind sowohl mittlere als auch gute Wohnlagen vorhanden.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 31. Januar 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 106 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

**Lagebeurteilung insge-
samt**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- mittlere Wohnlage im Bonner Stadtteil Bruser Berg
- geringe Beeinträchtigungen durch Straßenlärm
- gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Belastbare Informationen zur Nutzungssituation liegen mir nicht vor. Auf der Basis der Adressangaben im Auftragschreiben des Amtsgerichts Bonn wird davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte vom Eigentümer selbst bewohnt bzw. genutzt werden. Es wird demnach im Gutachten unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge existieren und die Bewertungsobjekte nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch verfügbar wären. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine mietrechtliche Aussage.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut den vorliegenden Grundbuchauszügen (Blätter 10873 und 11113) vom 10. Oktober 2023 sind in den Abt. II neben den Zwangsversteigerungsvermerken vom 31. Juli 2023 jeweils folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1: Recht an dem früheren Grundstück Flur 10, Flurstück 1243 zur Unterhaltung einer Stationseinrichtung in Verbindung mit Kabel-, Leitungs- und Betretungsrecht für die Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (EnW Bonn/Rhein-Sieg) in Bonn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. Dezember 1982 eingetragen am 31. März 1983 in Blatt 893 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 22. Mai 2012.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hier heißt es zu der Eintragung auszugsweise wie folgt:

[...] ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf dem o.e. Grundstück errichteten Gebäude zu benutzen, die Stationseinrichtung zu betreiben, auf demselben Grundstück Kabel und Leitungen zu verlegen, gemäß dem angehefteten Lageplan Nr. B 6227 und das Grundstück und den Raum jederzeit zu betreten.

lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht sowie Recht zur Benutzung von PKW-Stellplätzen

lfd. Nr. 3: Gehrecht

zu *lfd. Nr. 2 und 3:*

an dem früheren Grundstück Flur 10, Flurstück 1243 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lengsdorf Flur 10 Nr. 974 (Blatt 02011-02027). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19. Januar 1984 - gleichrangig untereinander - eingetragen am 17. Juli 1984 in Blatt 893 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 22. Mai 2012

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hieraus gehen keine weiteren relevanten Informationen hervor.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um typische Eintragungen für derartige umfangreiche Wohnanlagen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass von den Eintragungen keine wesentliche Beeinträchtigung für die Bewertungsobjekte und somit auch kein wertrelevanter Einfluss ausgeht. Im Übrigen kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden, ob die oben angegebenen Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher auch nach Erteilung der Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Insofern werden sie an dieser Stelle nur nachrichtlich angegeben.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung (08. Februar 2012) inklusive der Ergänzungen (28. März 2012 und 07. Mai 2012) enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich wird auf folgende Inhalte hingewiesen:

- Es wurden Sondernutzungsrechte an Terrassenflächen, Kellerräumen und außen liegenden Stellplätzen zugewiesen.
- Es wurden Untergemeinschaften mit eigenen Instandhaltungsrücklagen gebildet.
- Zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dürfen Wohnungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters genutzt, vermietet, verpachtet oder auf sonstige Weise nicht nur vorübergehend Dritten überlassen werden.
- Jegliche Gebrauchsüberlassung ist dem Verwalter anzuzeigen.
- Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.
- Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters, ist diesem aber anzuzeigen.
- Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen zu einer verbinden will, wird bereits jetzt die Zustimmung erteilt, wobei baurechtliche Vorschriften zu beachten sind.
- Auf jede Wohnungseinheit und Teileigentumseinheit entfällt grundsätzlich eine Stimme in der Eigentümerversammlung, mit Ausnahme der Teileigentumseinheiten an Garagen/Tiefgaragenstellplätzen.

Angaben der WEG-Hausverwaltung

Seitens der WEG-Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnungen 2022, der Wirtschaftsplan 2023, die Beschluss-Sammlung sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich nachrichtlich angegeben werden. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt nicht, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Hausgeld

Laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 beträgt das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung derzeit 353 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur Rücklage von 82 EUR/Monat. Für den TG-Stellplatz sind 31 EUR/Monat zu entrichten bei einer Rücklagenzuführung von 10 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, laufende Instandhaltungskosten und die Verwaltervergütung.

Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 für die große Gemeinschaft 19.334,40 EUR, für die Untergemeinschaft mit der zu bewertenden Wohnung 85.339,20 EUR sowie 252.680,71 EUR für die Tiefgaragengemeinschaft. Für das Jahr 2022 ist laut aktuellem Wirtschaftsplan eine Zuführung zur Rücklage der großen Gemeinschaft von 217.000 EUR geplant, dabei 17.000 EUR für die Untergemeinschaft mit der Wohnung und 43.000 EUR für die Tiefgaragengemeinschaft.

Rückständige Zahlungen

Laut E-Mail der WEG-Verwaltung vom 26. Oktober 2023 bestehen keine rückständigen Zahlungen.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 30. November 2023 ist für das Grundstück mit den Bewertungsobjekten (Flurstücke Nrn. 714, 715, 1242, 1243, 1480) keine Baulast eingetragen.

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 03. November 2023 liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7418-15 vom 25. Mai 1979, zuletzt geändert am 03. Dezember 1993. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

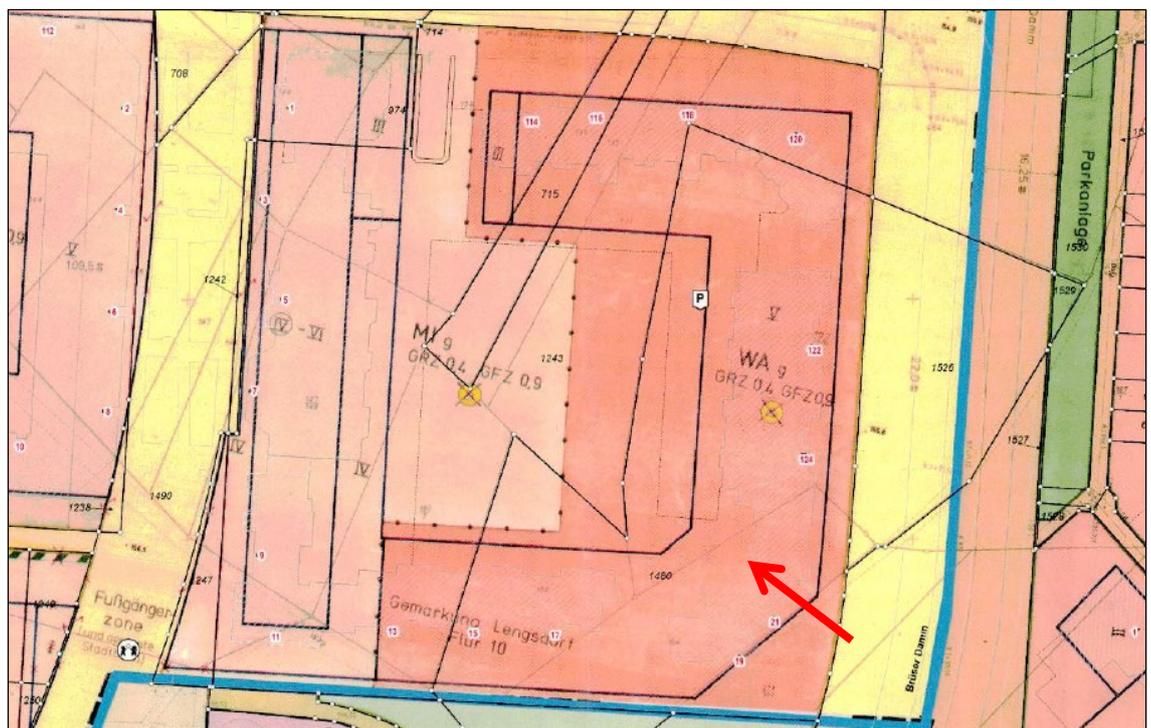
- WA, MI und öffentliche Verkehrsfläche
- Zahl der Vollgeschosse III bis V / IV zwingend - VI Höchstgrenze
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten ergänzende Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Garagen und Stellplätze sowie ihre Ein- und Ausfahrten, äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Mülltonnenstandplätze und Antennen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten 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-, Vorgarten oder Gestaltungssatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengbiet

Auszug aus dem Bebauungsplan



- Baugenehmigungen** In den Bauakten der Stadt Bonn sind einige Baugenehmigungen mit Nachträgen sowie Rohbau- und Schlussabnahmescheine (ca. 1980-87 mit vorzeitiger Inbenutzungnahme ca. 1983) vorhanden. Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen mit den zu bewertenden Objekten den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen dieses Gutachtens und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.
- Wohnungsbindung** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 14. November 2023 gilt das Bewertungsobjekt „Borsigallee 21 in 53125 Bonn“ nicht als öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Denkmalschutz** Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 02. Februar 2024) ist das Gebäude mit den zu bewertenden Objekten nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Celsiusstraße und der Borsigallee aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.
- Abgabenrechtliche Situation** Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 07. November 2023 liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten an einer öffentlichen Straße. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind für das Grundstück nicht zu zahlen.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind zurzeit nicht zu zahlen. Kanalbeiträge nach § 8 KAG NRW sind nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.
- Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
 - Versiegelungsabgaben
 - Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
 - Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

| | |
|---|---|
| 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. 1983 (Inbenutzungnahme) |
| Bauweise der baulichen Anlagen | <p>Es handelt sich um einen voll unterkellerten Gebäudekomplex einer Eigentumswohnanlage sowie eine Tiefgarage. Im Bereich der zu bewertenden Wohnung sind fünf Wohngeschosse vorhanden. Wesentliche Bauweise:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mehrfamilienhaus in Massivbauweise• Geschosse: KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG• Tiefgarage: erschlossen über die Celsiusstraße• Fundamente: Streifen aus Beton• Wände: Beton/Stahlbeton (tragend) und Gipsbauplatten (Zwischenwände), Außenwände teilweise in Mauerwerk• Treppen: Betonfertigteile• Decken: Stahlbeton• Dach: Warmdachkonstruktion mit Dampfsperre, 8 cm starke Wärmeisolierung mit 3 lagige Abdichtung mit 8 cm Kiesschüttung• Fassade: Wandscheiben mit Ziegel-Verblender, Luftschicht und 4 cm starker Wärmeisolierung sowie Edelstahlverankerung• Heizung: Gaszentralheizung im KG des Hauses D 4• Aufzug: mit Kabine für 8 Personen• Balkone: Betonplatten in Betonfertigteilkonstruktion mit vorderer Betonaufkantung zur Geländerbefestigung• übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Spielplatz, Stellplätze, etc.) |
| Zustand der baulichen Anlagen | Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind rd. 40 Jahre alt und befinden sich augenscheinlich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand mit üblichen Abnutzungserscheinungen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine inneren Bereiche der baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden konnten. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen durch die Instandhaltungsrücklagen gedeckt sind und zeitnah keine relevanten Sonderumlagen anfallen werden. Eine zusätzliche Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt daher nicht. Im Übrigen ergibt sich der Zustand der baulichen Anlagen auch aus den recherchierten Vergleichspreisen sowie dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (Maß für das Investitionsrisiko) bei der Ertragswertermittlung. |
| Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung | Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt und die Ausstattung demnach nicht dokumentiert werden. Auf der Basis des örtlichen Gesamteindrucks gehe ich von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung aus. Zudem wird von einem normalen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 20.000 EUR berücksichtigt. Für den Tiefgaragenstellplatz erfolgt ausdrücklich kein Abschlag. |

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.

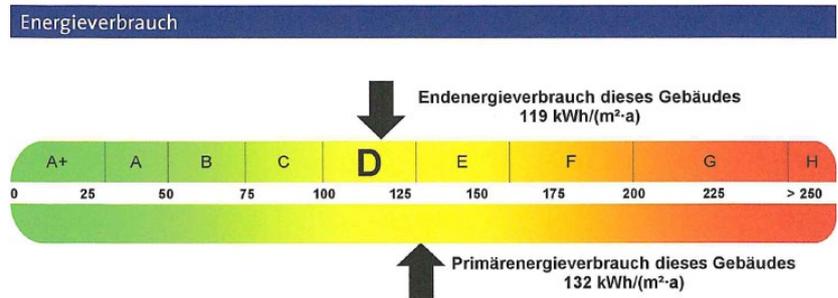
Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.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

Bei dem vorliegenden Energieausweis (NW-2018-002010357 vom 05. Juli 2018) handelt es sich um einen verbrauchsabhängigen Energieausweis. Es wird ein Energieverbrauchskennwert für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- und Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergieverbrauchskennwert von 119 kWh/(m² × Gebäudenutzfläche) inklusive Berücksichtigung des Energieverbrauchs für Warmwasser. Dieser Wert liegt etwas unterhalb des Vergleichswerts für den durchschnittlichen Wohngebäudebestand (ca. 150 kWh/m²).

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002010357
Registriernummer ²⁾



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen] **119 kWh/(m²·a)**

| Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser | | | | | | | |
|--|----------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| Zeitraum | | Energieträger ²⁾ | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.15 | 31.12.17 | H-Gas/Schweres Erdgas | 1,10 | 1.793.268 | 305.134 | 1.488.134 | 1,09 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts 1 wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Diese ergibt sich nach meinen Berechnungen wie folgt:

| Geschoss und Typ | Raum | Wohnfläche | |
|---------------------|--------------|------------|---------------|
| | | rd. | m² |
| 1. OG (3 Zimmer) | Wohnzimmer | rd. | 24,25 m² |
| | Schlafzimmer | rd. | 16,60 m² |
| | Kinderzimmer | rd. | 14,95 m² |
| | Küche | rd. | 8,11 m² |
| | Abstellraum | rd. | 2,34 m² |
| | Diele | rd. | 12,48 m² |
| | Garderobe | rd. | 0,72 m² |
| | Flur | rd. | 2,50 m² |
| | WC | rd. | 4,38 m² |
| | Badezimmer | rd. | 4,08 m² |
| | Balkon | rd. | 9,74 m² |
| Summe | | rd. | 100 m² |

Anmerkungen zur Wohnfläche:

- Es ergeben sich keine relevanten Abweichungen zur Flächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Bonn.
- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit den maximal möglichen 50 Prozent angesetzt.
- Die von mir ermittelte Fläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche, wohnlich nutzbare Fläche. Die Fläche des Kellerraums Nr. 074 wurde nicht in die Wohnfläche mit einbezogen.

- Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre ein detailliertes Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 074 befindet sich im 1. Obergeschoss, rechts. Die genaue Aufteilung der Wohnung kann dem nachfolgend abgebildeten Grundriss entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Kopie des Aufteilungsplans zur Teilungserklärung. Diese entspricht dem bauordnungsrechtlich genehmigten Plan.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 22. März 2012 von der Stadt Bonn erteilt.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

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 17. November 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Lengsdorf, Flur 10, Flurstücke 714, 715, 1243, 1480, 1242 über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den behördlich 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 mit den Bewertungsobjekten „Borsigallee 21 in 53125 Bonn, Gemarkung Lengsdorf, Flur 10, Flurstücke 714, 715, 1243, 1480 und 1242, weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, Altstandorte, Altstandortsverdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist relativ regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben.

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 Verfahrenswahl

- Vorbemerkung** Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.
- Vergleichswertverfahren** Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.
- Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Wohnungseigentum herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten Vergleichspreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen – vorbehaltlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.
- Ertragswertverfahren** Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.
- Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.
- Konsequenz für die Vorgehensweise** Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird.
- Insofern werden im vorliegenden Fall für die Wohnung das Ertrags- und das Vergleichswertverfahren angewandt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert.
- Hinweis** Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4 Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 074

4.1 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
- ± Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vergleichswert

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen

Laut schriftlicher Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 06. Dezember 2023 liegen einige verwertbare Verkaufspreise aus der näheren Umgebung der zu bewertenden Wohnung vor. Diese können (nach Anonymisierung) wie folgt angegeben werden:

| Nr. | Kaufjahr | Geschosslage | Wohnfläche | Kaufpreis in EUR pro m ² Wohnfläche |
|-----|----------|--------------|--------------------|--|
| 1 | 2019 | EG | 96 m ² | 1.500 |
| 2 | 2019 | 1. OG | 70 m ² | 2.057 |
| 3 | 2019 | 1. OG | 69 m ² | 2.087 |
| 4 | 2019 | 2. OG | 67 m ² | 2.149 |
| 5 | 2019 | 2. OG | 67 m ² | 2.149 |
| 6 | 2019 | 3. OG | 67 m ² | 2.149 |
| 7 | 2019 | EG | 67 m ² | 2.149 |
| 8 | 2019 | EG | 67 m ² | 2.149 |
| 9 | 2019 | 3. OG | 67 m ² | 2.149 |
| 10 | 2019 | 2. OG | 86 m ² | 1.860 |
| 11 | 2019 | 2. OG | 86 m ² | 2.547 |
| 12 | 2019 | 2. OG | 62 m ² | 2.629 |
| 13 | 2020 | 4. OG | 62 m ² | 2.129 |
| 14 | 2020 | 1. OG | 69 m ² | 3.167 |
| 15 | 2020 | 3. OG | 93 m ² | 3.011 |
| 16 | 2021 | 2. OG | 92 m ² | 3.000 |
| 17 | 2021 | 3. OG | 94 m ² | 3.117 |
| 18 | 2021 | 1. OG | 70 m ² | 3.329 |
| 19 | 2021 | 3. OG | 67 m ² | 1.746 |
| 20 | 2021 | 2. OG | 93 m ² | 4.011 |
| 21 | 2021 | 2. OG | 97 m ² | 1.990 |
| 22 | 2021 | 1. OG | 102 m ² | 3.196 |
| 23 | 2022 | 1. OG | 130 m ² | 2.992 |
| 24 | 2022 | EG | 101 m ² | 1.658 |
| 25 | 2022 | 1. OG | 67 m ² | 2.425 |
| 26 | 2023 | 4. OG | 100 m ² | 2.820 |

Berücksichtigung von Abweichungen

Die seitens des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten Verkaufspreise stimmen mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nicht vollständig mit dem Bewertungsobjekt überein. Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit
- Berücksichtigung der Wohnungsgröße
- Berücksichtigung Wohneinheiten je Eingang
- Berücksichtigung der Geschosslage
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2019 bis 2023. Laut Analyse des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zeigten die Preise für Eigentumswohnungen in Bonn in diesen Jahren in der vorliegenden Baujahrsklasse ein steigendes Preisniveau. Insofern müssen die vorliegenden Kaufpreise hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse eine entsprechende Anpassung erfahren. Hierzu wird auf die im Grundstücksmarktbericht Bonn auf S. 27 veröffentlichten Indexreihen zurückgegriffen. Für den Wertmittlungsstichtag wird dabei aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen von einem gegenüber 2022 unveränderten Index ausgegangen.

| Jahr | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------|------|------|------|-------|
| Index ETW | 80,7 | 87,1 | 100 | 107,8 |

Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnlagen aufweisen (7,5 bis 10,0 Punkte). Zur Anpassung der Wohnlage ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

| Punktwert Wohnlage | 3,0 | 4,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 | 8,0 | 9,0 | 10,0 | 11,0 | 12,0 | 13,0 | 14,0 | 15,0 | 16,0 | 17,0 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|------|------|
| Index | 0,88 | 0,89 | 0,91 | 0,92 | 0,94 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 1,06 | 1,08 | 1,09 |

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnungsgrößen aufweisen (62 bis 130 m²). Zur Anpassung der Wohnungsgröße ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

| Wfl (m ²) | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 | 130 | 140 | 150 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Index | 1,15 | 1,11 | 1,07 | 1,04 | 1,02 | 1,00 | 0,99 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,99 | 0,99 |

Berücksichtigung der Anzahl an Wohneinheiten je Hauseingang

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen aus Gebäuden, die eine andere Anzahl von Wohneinheiten je Hauseingang aufweisen (8 bis 15). Zur Anpassung der Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 29 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|------|------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|
| Anzahl WE | 2 | 4 | 6 | 8 | 12 | 16 | 25 | 40 | 60 | 90 | 120 |
| Faktor | 1,02 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 1,00 | 0,99 | 0,98 | 0,96 | 0,94 |

Berücksichtigung der Geschosslage

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen, die eine andere Geschosslage aufweisen. Zur Anpassung der Geschosslage sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 29 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

| | | | |
|---------------------|------------|------|-------------|
| Geschosslage | Souterrain | EG | 1.OG bis DG |
| Index | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Berücksichtigung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse

Um auszuschließen, dass die Auswertung der Verkaufspreise Daten enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 Prozent vom Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt. Hiervon sind im vorliegenden Fall fünf Vergleichspreise betroffen.

Vergleichswert

Die Auswertung der an das Bewertungsobjekt angepassten Verkaufspreise (nach Ausreißertest) führt zu einem arithmetischen Mittel (relativ) von 2.917 EUR/m². Der Vergleichswert ergibt sich somit insgesamt wie folgt:

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{Ausgangswert (relativ)} & 2.917 \text{ EUR/m}^2 \\
 \times & \text{Wohnfläche} & 100 \text{ m}^2 \\
 = & \text{Vergleichswert (absolut)} & 291.700 \text{ EUR}
 \end{array}$$

Die Vergleichswertermittlung zielt im vorliegenden Fall auf den Mittelwert ab, da keine konkretere Beurteilung ohne Innenbesichtigung möglich ist.

4.2 Ertragswertverfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28)

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

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

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
– Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

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

Rohertrag

Beim Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten. Nach Auswertung des Bonner Mietpreisspiegels und des Bonner Mietwohnungsmarktes (Quellen: Preisspiegel des IVD, Auswertung von Angebotsmieten auf diversen Internetportalen, z.B. IS24.de) konnte eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,50 EUR/m² für vergleichbare Wohnungen festgestellt werden. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

| | |
|--|--------------------|
| Wohnungsmiete (10,50 EUR/m ² × 100 m ²) | 1.050,00 EUR/Monat |
| × | 12 |
| = Rohertrag | 12.600 EUR/Jahr |

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 344 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.
- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 1.350 EUR/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von 100 m²
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 252 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 1.946 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 15,4 Prozent des Rohertrags.

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. Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren (Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses Bonn).

Es wird unterstellt (keine Innenbesichtigung möglich), dass bislang keine wesentlichen Modernisierungen (0 Punkte) vorgenommen wurden. Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultiert eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

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

Für selbstgenutzte Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 2,1 Prozent angegeben, für vermietete Wohnungen mit rd. 2,2 Prozent. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer sehr großen, mehrgeschossigen Eigentumswohnanlage in Brüser Berg. Bei derart großen Wohnanlagen fällt das Investitionsrisiko in der Regel überdurchschnittlich aus. Aufgrund der geänderten Marktbedingungen durch Zinsanstieg wird daher für die zu bewertende Wohnung ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von rd. 2,4 Prozent für angemessen erachtet.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 25,531.

Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die ange-setzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Bodenwertanteil

Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt bzw. die entsprechende Richtwertzone wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn folgender Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01. Januar 2023):

- Lage Bonn, Brüser Berg, Nr. 37300
- Bodenrichtwert 590 EUR/m²
- Beitragszustand beitragsfrei
- Nutzungsart Wohnbaufläche
- Geschosse IV-V
- Geschossflächenzahl 1,0
- Bemerkung MFH, Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 %.

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 590 EUR/m² um 24 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 732 EUR/m² (= 590 EUR/m² x 1,24).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0; gemäß örtlichem Planungsrecht ist eine GFZ von 0,9 maximal zulässig. Eine entsprechende Anpassung ist über die vom Gutachterausschuss Bonn im Grundstücksmarktbericht auf S. 53 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten möglich. Es ergibt sich im vorliegenden Fall ein Faktor von rd. 0,95 (= 0,95 ÷ 1,00) sowie ein angepasster Bodenrichtwert von 695 EUR/m² (= 732 EUR/m² x 0,95). Für die abweichende Geschosszahl wurden seitens des Gutachterausschusses keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Bodenwert relativ | 695 EUR/m ² |
| x Grundstücksgröße | 17.179 m ² |
| = Bodenwert Gesamtgrundstück | 11.939.405 EUR |
| x Miteigentumsanteil | 4,86/1.000 |
| = Bodenwertanteil | rd. 58.026 EUR |

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| Ertragswert | |
|--|-----------------|
| Rohertrag | 12.000 EUR/Jahr |
| – Bewirtschaftungskosten | 1.946 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung) | 10.654 EUR/Jahr |
| – Bodenwertanteilsverzinsung | 1.393 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Wohnung) | 9.261 EUR/Jahr |
| x Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 25,531 |
| = Ertragswert (Wohnung) | 236.443 EUR |
| + Bodenwertanteil | 58.026 EUR |
| = Ertragswert (gesamt) | 294.469 EUR |

4.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert

Annahme

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer und der der Kapitalanleger ähnlich hoch ist. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Vergleichswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------|--------------------|
| | Gewichteter Vergleichswert | 291.700 EUR × 0,5 | 145.850 EUR |
| + | Gewichteter Ertragswert | 294.469 EUR × 0,5 | 147.235 EUR |
| = | Vorläufiger Verkehrswert | | <u>293.085 EUR</u> |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung von pauschal 20.000 EUR zu berücksichtigen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale letztendlich wie folgt ermittelt:

| | | |
|---|---|--------------------|
| | Vorläufiger Verkehrswert | 293.085 EUR |
| - | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 20.000 EUR |
| = | Verkehrswert | <u>273.085 EUR</u> |
| | | rd. 273.000 EUR |

5 Wertermittlung Teileigentum Nr. TG 114

5.1 Vergleichswertverfahren

Vergleichswert Stellplatz

Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 31. Mai 2023 veranschlagt dieser bei der Auswertung seiner Kaufpreise für die betreffende Lage "Borsigallee 21 u.a." durchgehend einen Stellplatzwert von rd. 10.000 EUR. Dieser wird für angemessen erachtet und als Vergleichswert angesetzt.

5.2 Ertragswertverfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28)

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

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

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
– Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

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

Rohertrag

Dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bonn sind Mietwerte für Stellplätze zu entnehmen. Demnach ergibt sich für den Tiefgaragenstellplatz eine Mietwertschere von 40 bis 75 EUR/Monat. Aufgrund der Lage sowie der etwas angespannten Parkplatzsituation im öffentlichen Raum erachte ich eine marktüblich erzielbare Miete von 60 EUR/Monat für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 45 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.

- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 102 EUR/Jahr
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 14 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 161 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 22,4 Prozent des Rohertrags.

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. Die Tiefgarage teilt das Schicksal der Wohnanlage. Insofern ergibt sich auch hier eine Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt. Für den Teilmarkt „Stellplätze“ wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Das Teileigentum weist im vorliegenden Fall ein gegenüber dem Wohnungseigentum ähnliches Investitionsrisiko auf, so für den Stellplatz ein Liegenschaftszinssatz ebenfalls von rd. 2,4 Prozent für angemessen erachtet wird.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 25,531.

Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Tiefgarage, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die ange-setzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil ergibt sich analog zum Wohnungseigentum wie folgt:

| | | |
|---|----------------------------|----------------|
| | Bodenwert Gesamtgrundstück | 11.939.405 EUR |
| x | Miteigentumsanteil | 1/1.000 |
| = | Bodenwertanteil | rd. 11.939 EUR |

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| Ertragswert | |
|---|--------------|
| Rohertrag | 720 EUR/Jahr |
| – Bewirtschaftungskosten | 161 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Bodenwertanteil + Tiefgarage) | 559 EUR/Jahr |
| – Bodenwertanteilsverzinsung | 287 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Tiefgarage) | 272 EUR/Jahr |
| × Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 25,531 |
| = Ertragswert (Tiefgarage) | 6.944 EUR |
| + Bodenwertanteil | 11.939 EUR |
| = Ertragswert (gesamt) | 18.883 EUR |

5.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert

Annahme

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer und der der Kapitalanleger ähnlich hoch ist. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Vergleichswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 50 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

| | | | |
|---|----------------------------|------------------|------------|
| | Gewichteter Vergleichswert | 10.000 EUR × 0,5 | 5.000 EUR |
| + | Gewichteter Ertragswert | 18.883 EUR × 0,5 | 9.442 EUR |
| = | Vorläufiger Verkehrswert | | 14.442 EUR |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor. Ein Risikoabschlag wegen der nicht erfolgten Besichtigung der Tiefgarage erfolgt ausdrücklich nicht.

Verkehrswert

Der Verkehrswert der Tiefgarage wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale letztendlich wie folgt ermittelt:

| | | | |
|---|---|------------|----------------|
| | Vorläufiger Verkehrswert | 14.442 EUR | |
| – | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | 0 EUR |
| = | Verkehrswert | | 14.442 EUR |
| | | | rd. 14.000 EUR |

6 Ergebnis

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 Eignung 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 wurden für das Wohnungs- und Teileigentum das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren Kaufpreise vergleichbarer Objekte herangezogen. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in den ermittelten Verfahrensergebnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 074

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 074, Borsigallee 21, 53125 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26. Oktober 2023 geschätzt auf

273.000 EUR

Verkehrswert des Teileigentums Nr. TG 114 (Tiefgaragenstellplatz)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Teileigentums Nr. TG 114 (Tiefgaragenstellplatz), Borsigallee 21, 53125 Bonn, zum Wertermittlungstichtag 26. Oktober 2023 geschätzt auf

14.000 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. 9 des Gutachtens):

| Blatt 10873 – Wohnungseigentum Nr. 074 | | |
|--|--|-----------------------------|
| lfd. Nr. | Eintragung | Werteinfluss |
| 1 | Unterhaltung einer Stationseinrichtung | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |
| 2 | Geh- und Fahrrecht | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |
| 3 | Gehrecht | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |

| Blatt 11113 – Teileigentum Nr. TG 114 | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| lfd. Nr. | Eintragung | Werteinfluss |
| 1 | Unterhaltung einer Stationseinrichtung | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |
| 2 | Geh- und Fahrrecht | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |
| 3 | Gehrecht | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |

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

Rheinbach, 23. Februar 2024

*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