



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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

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

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss nebst Kellerraum und Stellplatz

Adresse: Maarweg 40
53123 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 053/21

**Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag:** 08. März 2022



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 29 Seiten.
Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Wertrelevante Merkmale	7
2.1	Lage.....	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	10
2.3	Gebäude- und Wohnungsmerkmale.....	14
2.4	Sonstiges.....	18
3	Verfahrenswahl	19
4	Wertermittlung	20
4.1	Vergleichswertverfahren.....	20
4.2	Ertragswertverfahren	25
4.3	Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert.....	28
5	Ergebnis	29

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 053/21
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 1/2, Eigentumswohnung im Obergeschoss nebst Kellerraum und Stellplatz
	Adresse	Maarweg 40, 53123 Bonn
Auftrag	Datum des Auftrags	11. Januar 2022
	Ortstermin	08. März 2022
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	08. März 2022
	Abschluss der Recherchen	10. Mai 2022
Rechtliches	Miete / Mietverträge	nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
	Baugenehmigungen	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
Altlasten	keine Eintragung im Kataster	
Gebäude	Baujahr des Gebäudes	ca. 1960-61
	Wohnfläche	rd. 77 m ²
	Lage der Wohnung	Obergeschoss
	Anzahl der Zimmer	3
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 31 Jahre
Wertermittlung	Mietansatz Wohnung	10,00 EUR/m ² /Monat
	Mietansatz Stellplatz	35 EUR/m ² /Monat
	Rohertrag	9.660 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.623 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,1 Prozent
	Bodenwertanteil	198.900 EUR
	Ertragswert	256.202 EUR
	Vergleichswert (= 3.100 EUR/m ² x 77 m ² + 10.000 EUR)	248.700 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000 EUR
	Verkehrswert, rd.	254.000 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 Marktanalysen. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus im Bonner Stadtteil Duisdorf. Das freistehende, voll unterkellert Gebäude wurde zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet und verfügt über zwei Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Obergeschoss des Gebäudes und weist eine Wohnfläche von rd. 77 m² auf. Zum Bewertungsobjekt gehören zudem ein Kellerraum und Sondernutzungsrechte an einem PKW-Stellplatz sowie an einem Teil der Garten- und Hofffläche.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Bonn
Grundbuch von..... Duisdorf
Blatt..... 10093
Lfd. Nr..... 1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Duisdorf
Flur..... 1
Flurstück-Nrn..... 1135, 2167
Größe..... 600 m² (27 m² + 573 m²)

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Räumen der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst den beiden Balkonen sowie dem Kellerraum im Kellergeschoss.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:

- an dem KFZ-Stellplatz SNR 2 des Sondernutzungsplans,
- an der Garten- und Hofffläche SNR 2 des Sondernutzungsplans.

Als Eigentümer sind Herr Alexander Willi Heinrich Esser, geboren am 29. Mai 1974, Hr. Rainer Heinz Lothar Esser, geboren am 05. Januar 1965 und Fr. Brigitte Elisabeth Oelmann geb. Esser, geboren am 24. Mai 1963 in das Grundbuch eingetragen.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 08. März 2022 im Beisein von zwei Miteigentümern statt, wobei eine Beteiligte den Termin auf eigenen Wunsch vorzeitig verließ. Dabei konnten sowohl das Grundstück, die frei zugänglichen baulichen Anlagen sowie die zu bewertenden Wohnung in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Innen- und Außenaufnahmen zur internen Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde von der Beteiligten zugestimmt. Der Abdruck der Innenaufnahmen in diesem Gutachten wurde von einer Beteiligten untersagt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wurde auftragsgemäß für den 08. März 2022 vereinbart. Dementsprechend beziehen sich alle in diesem Gutachten angegebenen Werte auf den 08. März 2022. Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 10. Mai 2022 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- 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 25. Januar 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 24. Januar 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 09. Februar 2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 09. Februar 2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 24. Januar 2022
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 21. Januar 2022
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 28. Januar 2022
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 15. März 2022
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
- Kopien der Bewilligungen vom 29. Dezember 2005, vom 13. Januar 2006 und vom 29. Dezember 2005 (UR. -Nrn. 1884/2005 B – Teilungserklärung, 40/2005 B – Änderung der Teilungserklärung und 1886/2005 B – Kaufvertrag) – angefertigt am 27. Januar 2022
- Kopien der Bauakte mit Bauschein Nr. 163/60 vom 20. Juli 1961 (Wohngebäude), Nachtrags-Bauschein Nr. 163/60 vom 8. September 1961 (Einbau einer Zentralheizungsanlage), Rohbauabnahmeschein zum Bauschein Nr. 163/60 vom 18. Oktober 1961 und Bauschein Nr. 522/67 vom 18. Juli 1967 (Errichtung einer Garage) – angefertigt am 28. Februar 2022

- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie 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. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Sinzig: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn
- Stadtbezirk Hardtberg
- Stadtteil Duisdorf
- Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 6 km

Entfernungen

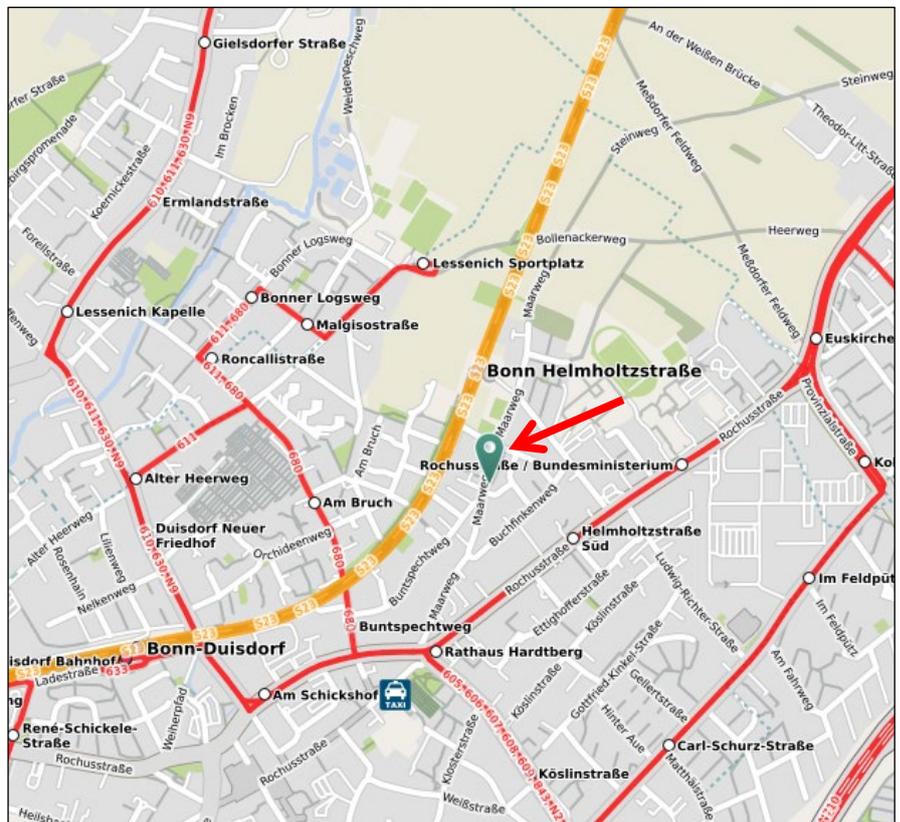
- Köln ca. 32 km
- Düsseldorf ca. 78 km
- Koblenz ca. 80 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser verschiedener Baujahre in offener Bauweise vorhanden. Entlang der nahe gelegenen Rochusstraße sind aber auch gewerbliche und gastronomische Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Messdorfer Feld) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Helmholtzstraße Süd) ca. 350 m entfernt
- nächster S-Bahnhof (Helmholtzstraße) ca. 400 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 19 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Lengsdorf (A 565) ca. 1,5 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 28 km entfernt

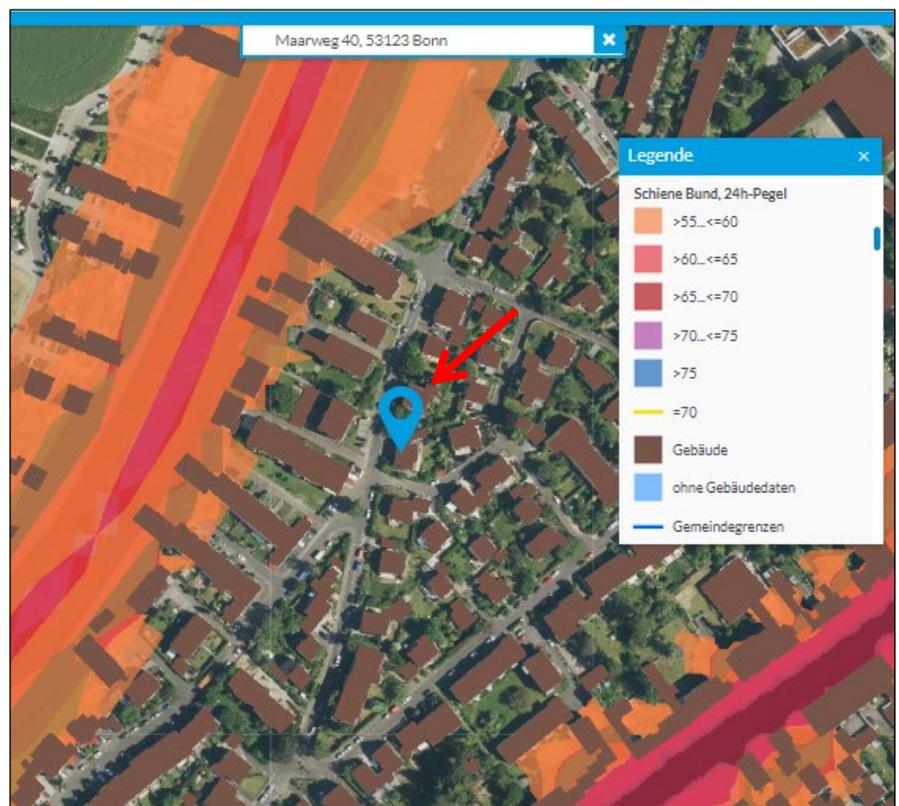


Verkehrsimmissionen

Bei dem Maarweg handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Anwohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Etwas weiter westlich (Luftlinie ca. 100 m entfernt) verläuft die S-Bahnstrecke Bonn – Euskirchen (Voreifelbahn). Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 01. Mai 2022) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken.

Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den 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 insbesondere im Zentrum von Bonn gedeckt werden.

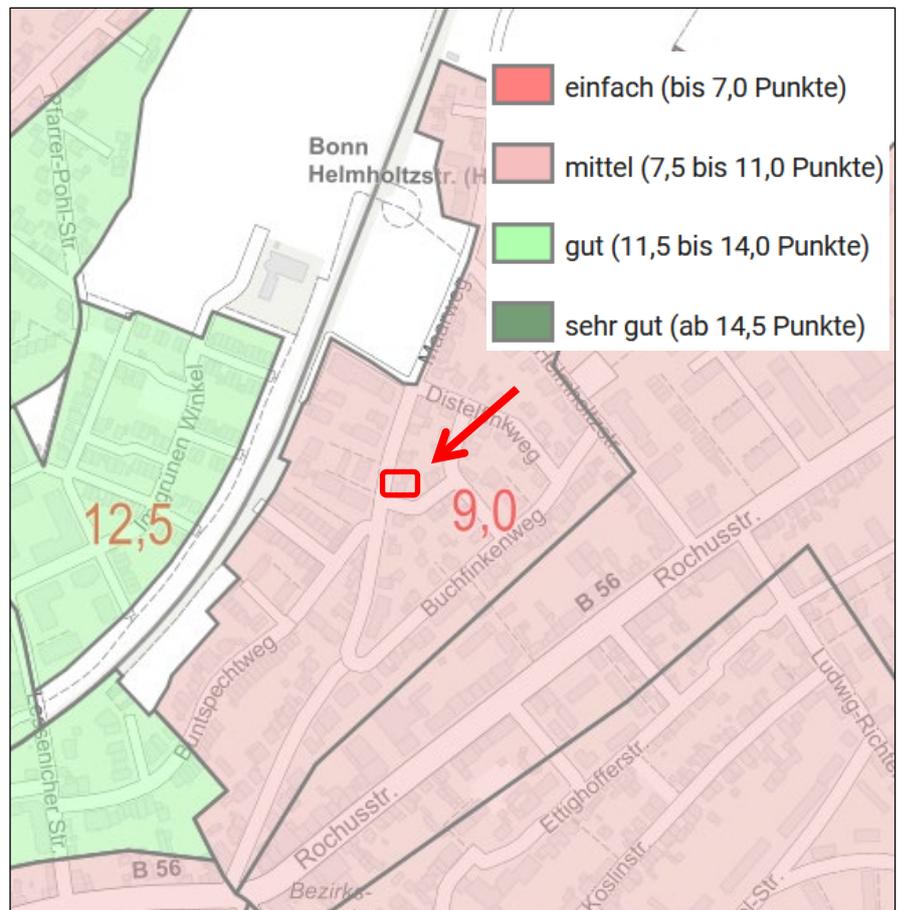
Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Bewohner zeitweise jedoch stärker frequentiert sind. Zum Bewertungsobjekt gehört ein offener Stellplatz. Zudem ist eine befestigte Fläche auf dem Grundstück vorhanden, die weitere Stellplatzmöglichkeiten bieten könnte (gemeinschaftliches Eigentum).

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Maarweg 40“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel, 9 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).

Wohnlagenkarte (Quelle: www.bonn.de)



Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 05. Mai 2022) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 62 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $80 \leq x$ Prozent angegeben.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge Die zu bewertende Eigentumswohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung möbliert, jedoch nicht bewohnt. Auf der Basis der Angaben beim Ortstermin wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge existieren und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine miet- oder nutzungsrechtliche Aussage.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 25. Januar 2022 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 09. Dezember 2021 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 1 (eingetragen in Blatt 10092). Es besteht ein Vorrangsvorbehalt – mehrfach ausnutzbar – für Grundpfandrechte bis zu 100.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich ab dem Tage der Bestellung des Grundpfandrechts und bis zu 5% Nebenleistung einmalig. Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 2005 (UR-Nr. 1886/2005 B, Notar Dr. Peter Baumann, Bonn). Eingetragen am 12.04.2006.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hierin heißt es auszugsweise wie folgt:

Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 und der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 räumen sich hiermit wechselseitig ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Jedem – auch künftigen – Wohnungseigentümer bleibt die mehrfach ausübende Befugnis vorbehalten, mit Rang vor dem vorbezeichneten Vorkaufsrecht zugunsten des jeweils anderen Wohnungseigentümers Grundpfandrechte bis zum Gesamtbetrag von EUR 100.000,- nebst bis zu 20 v.H. Jahreszinsen ab dem Tage der Bestellung des Grundpfandrechts und 5 v.H. des Grundpfandrechtsbetrags als einmaliger Nebenleistung eintragen zu lassen; die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes bei den vorgenannten Rechten wird allseits bewilligt und beantragt.

Weitere Aspekte zu der Eintragung sind der Bewilligungsurkunde nicht zu entnehmen. Im vorliegenden Gutachten wird daher davon ausgegangen, dass eine Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert erfolgt und demnach keine wesentliche Wertrelevanz besteht. Eine weitere Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt nicht.

Angaben der WEG-Hausverwaltung

Laut Angabe der Beteiligten im Rahmen des Ortstermins ist keine (externe) WEG-Verwaltung bestellt. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt im Innenverhältnis zwischen den jeweiligen (beiden) Wohnungseigentümern. Eine Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft wurde nicht gebildet. Das hiermit verbundene Risiko ist im Ansatz des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

Teilungserklärung

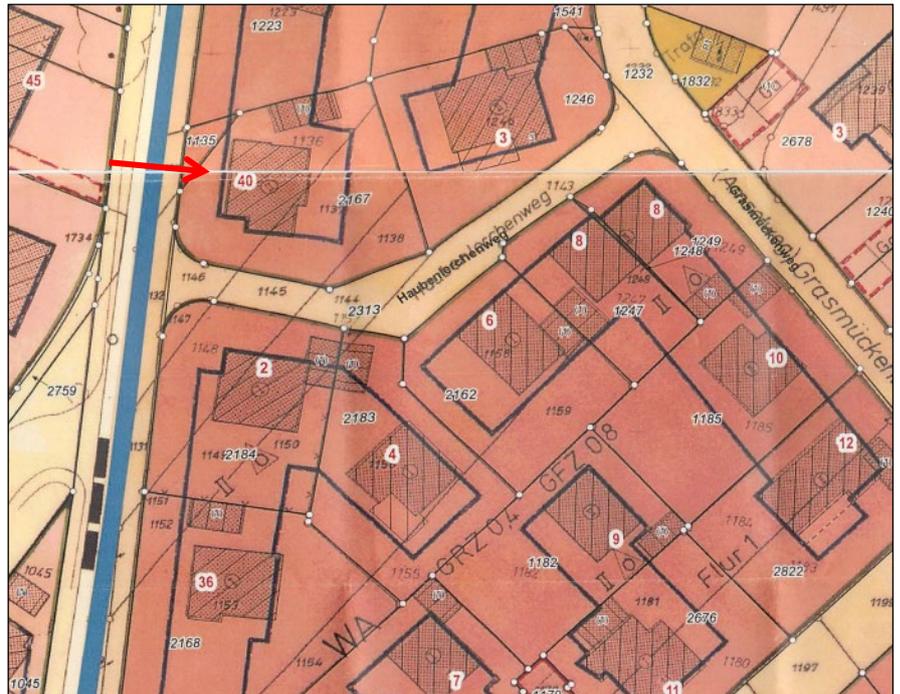
Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich wird auf folgende Inhalte hingewiesen, wobei eine Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 24. Januar 2022 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7420-10 der Stadt Bonn vom 29. April 1977, zuletzt geändert am 09. Januar 2002. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen, z.B. zu Dachaufbauten, Garagen und Stellplätzen, Geländeoberfläche sowie zu Einfriedungen.

Auszug aus dem Bebauungsplan



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

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Umlage- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengbiet

Baugenehmigungen

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

- Bauschein Nr. 163/60 (Errichtung eines Wohnhausneubaues, Einbau einer Entwässerungsanlage und Einbau von Stahlbetonbauteilen) vom 28. Juli 1961 mit Nachtrag zum Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Ölfeuerung vom 08. September 1961,
- Bescheinigung zur Rohbauabnahme über die Benutzbarkeit von Schornsteinen zum Bauschein Nr. 163/60 vom 17. Oktober 1961
- Rohbauabnahmeschein zum Bauschein Nr. 163/60 (Wohnhausneubau) vom 18. Oktober 1961
- Bauschein Nr. 522/67 vom 18. Juli 1967 (Errichtung einer Garage)

Der Schlussabnahmeschein zum Bauschein Nr. 163/60 war in der Bauakte nicht vorzufinden. Für die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen mit dem zu bewertenden Objekt den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber zumindest Bestandsschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 21. Januar 2022 gilt das Objekt in 53123 Bonn, Maarweg 40 nicht als gefördert mit Wohnungsbaumitteln des Landes NRW. Weiterhin wird ausgeführt, dass keine Belegungs- und Mietpreisbindungen bestehen.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 10. Mai 2022) ist das Gebäude mit dem zu bewertenden Objekt nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler.

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird vom Maarweg und vom Haubenlerchenweg aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 09. Februar 2021 liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt 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. 1960-61
Bauweise des Wohngebäudes	<ul style="list-style-type: none">• freistehendes Zweifamilienhaus in Massivbauweise• KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG• Fundamente: Stampfbeton• Kellerwände: Stampfbeton (30 cm dick) und Ziegelstein (11,5 cm dick)• Geschosswände: Bimsmauerwerk (30 und 24 cm dick), Standardsteine (11,5 cm dick)• Decken: Stahlbeton• Treppen: Stahlbeton, zwischen EG und OG mit Steinbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf, Deckenklappe mit Holzleiter zum DG• Fassade: Außenputz• Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung• Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung• übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Zufahrten, befestigte Flächen, Einfriedungen, Terrasse, Kelleraußentreppe, Gartenhäuser, etc.)
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">• Fußböden: Fliesen, PVC und Teppich• Wände: überwiegend tapeziert, Sanitärbereiche mit Wandverfliesungen, Küche bereichsweise mit Fliesenspiegel• Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder tapeziert• Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, überwiegend mit Rollläden (manuell)• Türen: Wohnungseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten, Innentüren als Holzrahmen mit Holztürblättern (auch als Schiebetür), teilweise mit Glasschnitten, Balkontüren aus Kunststoff• Badezimmer: mit Badewanne und Waschbecken• separates WC: mit WC (stehend) und Waschbecken• Sonstiges: zwei Balkone mit Holz-Belag und Metallbrüstung, Gegensprechanlage
Zustand der baulichen Anlagen	Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind bereits über 60 Jahre alt und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand (altersbedingte Abnutzungserscheinungen). Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Eine gesonderte Berücksichtigung wird nicht für erforderlich erachtet. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde (vgl. Bemerkungen auf S. 10 des Gutachtens).

Zustand der Wohnung

Im Rahmen der Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung wurde ein eher unterdurchschnittlicher Ausstattung- und Unterhaltungszustand festgestellt. Im Hinblick auf heutige Anforderungen besteht ein Modernisierungstau, z.B. bei Bodenbelägen, Türen und Sanitärbereiche. Insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen werden als marktüblich erachtet und mit objektkorrespondierenden Kostenansätzen versehen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht vorweggenommen werden kann, welche Maßnahmen ein (neuer) Eigentümer in welcher Qualität ergreift.

Position	Kostenansatz
Erneuerung der sanitären Bereiche	10.000 EUR
Erneuerung der Bodenbeläge (\cong 100 EUR/m ² Wohnfläche)	7.700 EUR
Austausch der Innentüren (500 EUR \times 7 Stück)	3.500 EUR
Malerarbeiten (\cong 50 EUR/m ² Wohnfläche)	3.850 EUR
Summe	25.050 EUR

Die Gesamtsumme von rd. 25.050 EUR entspricht einem Kostenansatz von rd. 325 EUR/m² Wohnfläche. Dieser wird im vorliegenden Fall für angemessen bzw. marktüblich erachtet. Zur Kompensation üblicher, baulicher Unsicherheiten bzw. Unwägbarkeiten sowie Wartezeiten wird eine Wertminderung von 30.000 EUR sachgerecht und wird demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die Bewertung eingestellt. Im Gegenzug gehen Mietansatz und Restnutzungsdauer (vgl. Ertragswertverfahren) von der Realisierung der vorgenannten Maßnahmen aus (fiktive Modernisierung).

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. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall ist laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin kein Energieausweis vorhanden. 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. Miete 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.

Wohnfläche

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 ergibt sich nach den einschlägigen Verordnungen und Richtlinien wie folgt:

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
OG (3 Zimmer)	Diele	rd.	8,22 m ²
	Schlafzimmer 1	rd.	15,02 m ²
	Schlafzimmer 2	rd.	15,02 m ²
	Küche	rd.	10,68 m ²
	WC	rd.	1,72 m ²
	Bad	rd.	4,24 m ²
	Wohnen	rd.	19,00 m ²
	Balkon 1	rd.	1,62 m ²
	Balkon 2	rd.	1,01 m ²
Summe		rd.	77 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche der Balkone wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung jeweils mit den üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Die von mir ermittelte Fläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche, wohnlich nutzbare Fläche. Die Fläche des Kellerraums Nr. 2 wurde nicht in die Wohnfläche mit einbezogen.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen. Stichprobenartige Maßkontrollen wurden im Rahmen des Ortstermins genommen. Diese bestätigten die Maßangaben in der Bauakte.

Aufteilung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss. Die genaue Aufteilung der Wohnung kann dem nachfolgend abgedruckten Grundriss entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabgerechte Verkleinerung des Aufteilungsplans zur Teilungserklärung. Diese stimmt inhaltlich mit dem bauordnungsrechtlich genehmigten Plan aus der Bauakte überein. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte die dargestellte Aufteilung bestätigt werden.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 07. Dezember 2005 von der Stadt Bonn ausgestellt (Aktenzeichen 150595 WE).

Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus, welches vor rd. 61 Jahren errichtet wurde. Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine übliche bzw. marktgängige Größe von rd. 77 m². Es existieren keine Durchgangszimmer vorhanden. Neben dem Badezimmer ist ein separates WC vorzufinden. Im süd-östlichen und süd-westlichen Bereich der Wohnung befinden sind zwei Balkone. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem unterdurchschnittlichen Gesamtzustand. Die Wertermittlung geht daher methodisch von einer fiktiven Modernisierung aus. Die Gängigkeit im aktuellen Marktumfeld wird trotz des aktuellen Zustands als gut beurteilt werden.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche. Der Zeitwert wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 28. Januar 2022 liegt das Grundstück Gemarkung Duisdorf, Flur 1, Flurstücke 1135 und 2167, außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 24. Januar 2022 ist das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

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

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 15. März 2022 liegen einige verwertbare Verkaufspreise aus der näheren Umgebung der zu bewertenden Wohnung vor. Diese können (nach Anonymisierung) wie folgt angegeben werden:

Nr.	Kaufjahr	Geschoss-lage	Wohnfläche	Kaufpreis in EUR pro m ² Wohnfläche
1	Jan 2021	1. OG	50 m ²	2.700
2	Sep 2021	1. OG	56 m ²	3.714
3	Feb 2020	1. OG	82 m ²	3.409
4	Dez 2020	EG	62 m ²	3.524
5	Mrz 2021	3. OG	72 m ²	3.750
6	Jun 2021	3. OG	72 m ²	2.292
7	Feb 2019	2. OG	72 m ²	2.333
8	Okt 2019	3. OG	72 m ²	2.500
9	Feb 2019	1. OG	72 m ²	2.500
10	Jan 2019	3. OG	72 m ²	2.566
11	Sep 2019	1. OG	72 m ²	2.267
12	Nov 2019	1. OG	72 m ²	2.292
13	Mai 2020	1. OG	72 m ²	2.778
14	Feb 2020	1. OG	73 m ²	3.308
15	Mai 2021	1. OG	63 m ²	3.714
16	Mrz 2019	3. OG	72 m ²	2.361
17	Jun 2021	3. OG	72 m ²	2.153
18	Mrz 2019	2. OG	72 m ²	1.944
19	Jul 2021	2. OG	72 m ²	2.688
20	Sep 2020	1. OG	72 m ²	2.694
21	Nov 2020	2. OG	72 m ²	2.764
22	Sep 2019	2. OG	72 m ²	2.319
23	Mrz 2020	2. OG	72 m ²	2.597
24	Feb 2021	2. OG	80 m ²	3.112
25	Sep 2020	EG	80 m ²	2.312

26	Jul 2020	2. OG	72 m ²	2.528
27	Jun 2021	1. OG	89 m ²	3.033
28	Mrz 2020	1. OG	87 m ²	2.414
29	Nov 2021	2. OG	70 m ²	3.571
30	Dez 2021	1. OG	70 m ²	2.971
31	Nov 2019	2. OG	70 m ²	2.570
32	Mai 2019	EG	70 m ²	2.571
33	Mrz 2019	1. OG	70 m ²	1.929
34	Dez 2020	2. OG	70 m ²	2.857
35	Apr 2019	EG	85 m ²	2.259
36	Jan 2020	2. OG	85 m ²	2.588
37	Jun 2020	1. OG	85 m ²	3.059
38	Okt 2019	EG	80 m ²	1.812
39	Feb 2020	2. OG	83 m ²	3.012
40	Mrz 2021	---	85 m ²	3.059
41	Jan 2021	2. OG	96 m ²	3.281
42	Jan 2021	EG	85 m ²	2.494
43	Dez 2020	2. OG	85 m ²	2.976
44	Nov 2020	2. OG	80 m ²	2.706
45	Feb 2020	EG	48 m ²	2.635
46	Dez 2020	1. OG	48 m ²	2.042
47	Aug 2020	EG	87 m ²	2.931
48	Okt 2020	1. OG	57 m ²	3.456
49	Jul 2017	1. OG	72 m ²	1.969
50	Jul 2017	1. OG	88 m ²	1.747

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 Alterswertminderung
- Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit
- Berücksichtigung der Wohnungsgröße
- Berücksichtigung der Wohneinheiten im Objekt
- Berücksichtigung der Geschosslage
- Berücksichtigung der Anzahl an Wohnungseinheiten je Hauseingang
- Berücksichtigung der Nutzungsverhältnisse
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2017 bis 2021. Laut Analyse des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zeigten die Preise für vergleichbar alte 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 (jeweils Stand vom 31. Dezember 2021).

Jahr	Index ETW
2019	80,7
2020	87,1
2021	100,0

Berücksichtigung der Alterswertminderung

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, deren Alter vom Bewertungsobjekt abweicht. Diesbezüglich ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 27 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

Alter (Jahre)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Faktor	1,00	0,99	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	
Alter (Jahre)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Faktor	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	
Alter (Jahre)	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Faktor	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,65	0,65

Berücksichtigung der Wohnlageabhängigkeit

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnlagen aufweisen (7 bis 12 Punkte). Zur Anpassung der Wohnlage ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird somit 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 (48 bis 96 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 (m²)	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 im Objekt

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen aus Gebäuden, die eine andere Anzahl von Wohneinheiten im Objekt aufweisen (9 bis 228). Zur Anpassung der Anzahl an Wohneinheiten im Objekt sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

Anzahl WE	2	4	6	8	12	16	25	40	60	90	120
Index	1,007	1,007	1,006	1,005	1,004	1,003	1,000	0,995	0,989	0,980	0,970

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 der Anzahl an Wohnungseinheiten je Hauseingang

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen aus Gebäuden, die eine andere Anzahl von Wohnungseinheiten je Hauseingang im Objekt aufweisen (3 bis 22). Zur Anpassung der Anzahl an Wohnungseinheiten je Hauseingang im Objekt 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 Nutzungsverhältnisse

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die nicht vermietet sowie vermietet sind oder für eine Vermietung vorgesehen sind. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eigengenutztes bzw. frei verfügbares Objekt. Zur Anpassung der Nutzungsverhältnisse sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 30 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

Nutzung	ist vermietet	wird vermietet	Eigennutzung
Faktor	0,94	0,97	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 ist im vorliegenden Fall nur ein Vergleichspreis betroffen (homogene Stichprobe).

Vergleichswert

Die Auswertung der an das Bewertungsobjekt angepassten Verkaufspreise führt zu einem arithmetischen Mittel (relativ) von 3.100 EUR/m². Zudem muss noch der offene Stellplatz berücksichtigt werden. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn veröffentlicht auf S. 38 des Grundstücksmarktberichtes durchschnittliche Werte für Stellplätze, abhängig von Lage und Alter. Im Folgenden wird ein Vergleichswert von 10.000 EUR angesetzt. Der Vergleichswert ergibt sich somit insgesamt wie folgt:

	Ausgangswert (relativ)	3.100 EUR/m ²
x	Wohnfläche	77 m ²
+	Vergleichswert Stellplatz	10.000 EUR
=	Vergleichswert (absolut)	248.700 EUR

4.2 Ertragswertverfahren

Aufbau des Ertragswertverfahrens

Das Allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV ist wie folgt aufgebaut:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung + Stellplatz)
- Bodenwertanteilsverzinsung
- = Reinertrag (Wohnung + Stellplatz)
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = Ertragswert (Wohnung + Stellplatz)
- + Bodenwertanteil
- = vorläufiger Ertragswert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert (gesamt)

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 Duisdorfer Mietwohnungsmarktes (vgl. Beschreibung des Immobilienmarktes) konnte für die zu bewertende Wohnung eine Nettokaltmiete von 10,00 EUR/m² festgestellt werden. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz die wegen des Zustands der Wohnung beschriebenen Maßnahmen (vgl. S. 15 des Gutachtens) voraussetzt. Für den Stellplatz wird gemäß Grundstücksmarktbericht sowie Mietspiegel der Stadt Bonn ein Mietansatz von 35 EUR/ Monat für angemessen erachtet. Es ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

	Wohnungsmiete (10,00 EUR/m ² x 77 m ²)	770,00 EUR/Monat
+	Stellplatzmiete (35 EUR/Stück)	35,00 EUR/Monat
=	Summe	805,00 EUR/Monat
x	Monate	12
=	Rohertrag	9.660 EUR/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV und den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn rd. 414 EUR/Jahr für die Wohnung und den Stellplatz
- 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 und den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn rd. 1.016 EUR/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von 77 m² sowie einem PKW-Stellplatz
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV marktüblich bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 193 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen rd. 1.623 EUR/Jahr und liegen damit bei rd. 16,8 Prozent des Rohertrags.

Restnutzungsdauer	<p>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 Zweifamilienhäusern bei 80 Jahren (Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses Bonn).</p> <p>Der abgeleitete Rohertrag bezieht sich auf einen Zustand nach fiktiver Modernisierung (vgl. Maßnahmen auf S. 15). Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultiert eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 31 Jahren (6 Modernisierungspunkte).</p>
Liegenschaftszinssatz	<p>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.</p> <p>Für vergleichbare Eigentumswohnungen wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 2,1 Prozent angegeben. Dieser wird als objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für die zu bewertende Wohnung auch als angemessen erachtet (vgl. SWOT-Analyse).</p>
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	<p>In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 22,617.</p>
Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung	<p>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.</p>
Bodenwertanteil	<p>Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt bzw. die entsprechende Richtwertzone wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn folgender Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01. Januar 2022):</p> <ul style="list-style-type: none">• Lage Bonn, Duisdorf, Nr. 28200• Bodenrichtwert 780 EUR/m²• Beitragszustand beitragsfrei nach BauGB und KAG NW• Nutzungsart Wohnbaufläche• Geschosse II• Geschossflächenzahl 350 m²• Bemerkung E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Die Fläche des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt fällt mit rd. 600 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (350 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. 0,85 (Faktor für 600 m² = 0,95 / Faktor für 350 m² = 1,12) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 663 EUR/m².

Der Bodenrichtwert stimmt in seinen übrigen wertrelevanten Merkmalen im Wesentlichen mit denen des Grundstücks mit der zu bewertenden Wohnung überein. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Grundstück einen Bodenwert von 663 EUR/m² für angemessen. Es ergibt sich somit insgesamt folgender Bodenwertanteil:

Bodenwert relativ	663 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	600 m ²
= Bodenwert Gesamtgrundstück	397.800 EUR
x Miteigentumsanteil	1/2
= Bodenwertanteil	rd. 198.800 EUR

Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung wegen des Zustands der Wohnung von 30.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	9.660 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.623 EUR/Jahr
= Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung + Stellplatz)	8.037 EUR/Jahr
– Bodenwertanteilsverzinsung	4.177 EUR/Jahr
= Reinertrag (Wohnung + Stellplatz)	3.860 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	22,617
= Ertragswert (Wohnung)	87.302 EUR
+ Bodenwertanteil	198.900 EUR
= vorläufiger Ertragswert	286.202 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30.000 EUR
= Ertragswert (gesamt)	256.202 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. Bei dem hier zu bewertenden Objekt ist jedoch festzuhalten, dass Ausstattung und Zustand eher unterdurchschnittlich sind. Daher wurde bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens unterstellt, dass zur besseren Vermarktungsfähigkeit im Objekt Modernisierungen vorgenommen werden. Bezüglich der Vergleichspreise liegen keine Kenntnisse über Ausstattungsmerkmale und Zustand der jeweiligen Wohnungen vor.

Daher erachte ich die Datengrundlage für das Ertragswertverfahren gegenüber dem Vergleichswertverfahren als sicherer, so dass im Sinn der Statistik dem Ertragswertverfahren eine höhere Gewichtung zukommt. Für die Wertermittlung halte ich eine Gewichtung des Vergleichswerts von 25 Prozent und des Ertragswerts von 75 Prozent für angemessen.

Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der Verkehrswert wie folgt:

	Gewichteter Vergleichswert	248.700 EUR × 0,25	62.175 EUR
+	Gewichteter Ertragswert	256.202 EUR × 0,75	192.152 EUR
=	Verkehrswert		254.327 EUR

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Verkehrswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden (vgl. Beschreibung des Immobilienmarktes):

Merkmale des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Verkehrswerts	78,31 %
Gebäundefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	3.299 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	26,29
Brutto-Rendite (GY)	3,80 %
Netto-Rendite (NY)	3,24 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	2,99 %

5 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 Wohnungseigentum 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.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2, Maarweg 40, 53123 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 08. März 2022 geschätzt auf

254.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Rechte wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 10 des Gutachtens):

lfd. Nr.	Eintragung	Werteinfluss
1	Vorkaufsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

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

Rheinbach, 13. Mai 2022

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



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

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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