

SEITZ

sachverständige



Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schumannstraße 7
50931 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097



Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

23 K 055/22

über das Wohnungseigentum Nr. 7
und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 7

Rudolf-Hahn-Straße 49
53225 Bonn (Beuel)

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bundesstadt Bonn im Stadtbezirk Beuel auf der Nordostseite der Rudolf-Hahn-Straße im Abschnitt zwischen Ringstraße und Rilkestraße. Die Rudolf-Hahn-Straße verläuft ausgehend von der Johannesstraße in südöstlicher Richtung und endet an der Kreuzherrenstraße.

Die Wohnlage ist gemäß Mietlagenkarte der Bundestadt Bonn (Stand: 2022) als gute Wohnlage zu qualifizieren.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 73 Meter bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 40 Metern. Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Untere Umweltbehörde (Bundesstadt Bonn) - vom 16.01.2023 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) - vom 17.03.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

B.6 Baubeschreibung

B.6.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist mit einer Eigentumswohnlage bestehend aus vier Mehrfamilienwohnhäusern, postalisch Rudolf-Hahn-Straße 49, 51, 53 und 55, bebaut. Die Häuser 49, 51 und 53 bestehen jeweils aus Unterkellerung, vier Vollgeschossen und darüberliegendem Flachdachabschluss, das Haus 55 aus Unterkellerung, zwei Vollgeschossen und darüberliegendem Flachdachabschluss.

Darüber hinaus ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil rückwärtig mit einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen unterbaut.

Gemäß Teilungserklärung mit Bewilligung vom 02.02.1971 zu UR-Nr. 175/1971 wurde die Wohnanlage aufgeteilt in 28 Wohnungseigentumseinheiten. Das Haus „Rudolf-Hahn-Straße 49“, in dem die zu bewertende Wohnung angeordnet ist, umfasst gemäß Teilungserklärung acht Wohnungen.

Erstbezug der Wohnungen in der Wohnanlage: um 1971

B.6.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss links des Hauses „Rudolf-Hahn-Straße 49“ und ist aufgeteilt in drei Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, separates WC und Balkon.

Der Wohnung ist in südwestlicher Richtung ein Balkon vorgelagert, der sich zur Rudolf-Hahn-Straße orientiert.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7, zugewiesen. Anlässlich des Ortstermins konnte der Abstellraum nicht besichtigt werden, sodass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

Darüber hinaus ist gemäß Grundbuchauszug³ der PKW-Stellplatz Nr. 7 als Tiefgaragenstellplatz Bestandteil des Sondereigentums.

³ Im Rahmen der Wertschätzung wird davon ausgegangen, dass der Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 Bestandteil des Sondereigentums ist. In der Ergänzung der Teilungserklärung vom 09.03.1971 zu UR-Nr. 353/1971 ergibt sich hier Interpretationsspielraum, da hier die „Befugnis [...] einen Einstellplatz [...] zu nutzen“ formuliert wurde. Aus sachverständiger Sicht hat im vorliegenden Fall die Unterscheidung ob nun Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert.

B.6.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Nach Ausweisung der Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. **92 m²**. Abweichend von den Angaben in der Teilungserklärung wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grundfläche des Balkons zu 1/4 die Wohnfläche zu rd. 89 m² ermittelt.

Zimmer	35,05 m ²
Zimmer	14,09 m ²
Zimmer	12,47 m ²
Küche	8,26 m ²
Diele	5,77 m ²
Flur	4,96 m ²
Bad	3,88 m ²
separates WC	1,71 m ²
Balkon unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4	3,05 m ²
	89,24 m ²

Wohnflächen gesamt **rd. 89 m²**

Hinweis: Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

B.6.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung der zu bewertenden Wohnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang heutigen Wohnansprüchen gerecht.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.6.5 Bauweise und Ausstattung

B.6.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „Rudolf-Hahn-Straße 49“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Umfassungswände Kellergeschoss
und Innenwände

Stahlbeton/Mauerwerk

aufgehende Umfassungswände
und Innenwände

Mauerwerk

Dach

Flachdach mit innenliegender Entwässerung

Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale des Dachschichtenpaketes nicht beurteilt werden.

Außenfronten

Kratzputz mit Außenanstrich

Fenster

Fensteranlagen, soweit aus dem Betrachtungsabstand erkennbar, mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen: teils Holzfenster, teils Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, teils Holzfenster mit Einscheibenverglasung

Kellergeschoss

kellertypische Stahlfenster mit Glas- und Gitterflügeln

gebäudetechnische Einrichtungen

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung erfolgt zentral (Warmwasserpumpenheizung mit Gasfeuerung; die Heizungsanlage wurde nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft im August 2022 erneuert mit der Umstellung von Öl auf Gas als Energieträger); die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Ausstattungsmerkmale Treppenhaus

Kellertreppe und Geschosstreppen	<p>Stahlbetontreppenläufe</p> <p><i>Stoß- und Auftritte</i> Plattenbelag aus Betonwerkstein</p> <p><i>Treppengeländer</i> Stahlgeländerkonstruktion mit mipolamummanteltem Handlauf</p>
Oberböden	<p><i>erdgeschossiger Treppenhausflur, kellergeschossiger Treppenvorraum und Treppenpodeste</i> Plattenbelag aus Betonwerkstein</p>
Wand- und Deckenbehandlungen	<p><i>Wandflächen</i> Buntsteinputz</p> <p><i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i> verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen</p>
Türen	<p><i>Hauseingangstüranlage</i> Aluminiumrahmentür mit feststehenden Teilen; Verglasung mit Isolierglas als sichthemmende Verglasung</p> <p><i>Abschlusstüren Kellergeschoss und Tiefgaragenschleusen zum Treppenraum</i> doppelwandige Stahlblechtüren</p> <p><i>Wohnungsabschlusstüren</i> glatt abgesperrte Holzfurniertürblätter in Stahlumfassungszargen</p>
Fenster	<p>deckend lackierte Holzfenster mit Einscheibenverglasung entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1970er-Jahren</p>
Elektroinstallationen	<p>Klingeltableau mit Sprechabteil und Videoüberwachung im feststehenden Teil der Hauseingangstüranlage; zusätzliche Druckkontakte der Klingelanlage im Bereich der</p>

Wohnungsabschlusstüren.

Deckenbrennstellen um Treppenhaus installiert über
Zeitautomat.

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Balkonanlagen
- › die Kragplatten in den Hauseingangsbereichen
- › die mit Betonpflaster ausgebauten Grundstücksfreiflächen
- › der Mülltonnenstandplatz
- › die Tiefgaragenrampen einschließlich Stützwandeinrichtungen
- › die anteiligen Grenzeinrichtungen
- › die Gebäudeanschlüsse

sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

B.6.5.2 Sondereigentum

Oberböden

Mosaikparkett

Küche

Klick-Vinyl als mieterseitige Ausstattung

Wand- und Deckenbehandlungen

Wandflächen

tapeziert

Deckenuntersichten

verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen

gebäudetechnische Einrichtungen

Elektroinstallationen

Elektroinstallationen entsprechend dem bauzeittypischen
Standard der Baualtersgruppe des Objektes; ein

Fehlerstromschutzschalter konnte nicht nachgewiesen werden

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung erfolgt zentral, die Warmwasserbereitung dezentral im Bad über Durchlauferhitzer und in der Küche über ein 5-Liter-Untertischgerät (separates WC: nur Kaltwasserarmatur); für die Wärmeabgabe sind Stahlradiatoren installiert.

sanitäre Einrichtungen

separates WC und Bad

einfacher mit mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte, die nach dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard aus den 1990er-Jahren entsprechen.

Separates WC und Bad sind innenliegend und werden zwangsentlüftet.

Fenster

überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; ein Fenster als deckend lackiertes Holzfenster mit Isolierverglasung im straßenwärtigen Zimmer links

Innentüren

Holz furniertürblätter in Stahlumfassungszargen

B.6.6 Baulicher Zustand

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- › im Bereich des Sondereigentums
 - › Das Mosaikparkett im straßenwärtigen Zimmer links weist vereinzelte Schäden augenscheinlich aufgrund von Nässeeinwirkungen auf.
 - › Das Holzfenster (straßenwärtiges Zimmer links) weist Verwitterungen und Anstrichschäden auf.

- › im Bereich des Gemeinschaftseigentums

Nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 18.04.2023 sind keine Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum bekannt. In den letzten Eigentümerversammlungen am 15.09.2020, 28.07.2021 und 08.06.2022 wurden keine die Instandsetzung/Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums betreffende Beschlüsse gefasst:

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 84.869,76 € zum 31.12.2021.

Es wird verwiesen auf das Schreiben der WEG-Verwaltung vom 18.04.2023 im Anlagenteil des Gutachtens. Die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen werden aus Datenschutzgründen im Anlagenteil nicht aufgeführt.

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden ist aus sachverständiger Sicht zum Wertermittlungsstichtag nicht zu objektivieren.

Hinsichtlich eines möglichen Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁴ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

⁴ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023

330.000,00 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

Vergleichsdaten

Für die Ausweisung des Verkehrswertes pro m² Wohnfläche ist der Verkehrswert um den Wertanteil des Stellplatzes zu reduzieren. Der Wertanteil des Stellplatzes (Tiefgaragenstellplatz) wird frei geschätzt auf 10.000,00 €.

Verkehrswert pro m² Wohnfläche
(330.000,00 € - 10.000,00 €) / rd. 89 m² =
rd. 3.600,00 €/m²

D Anmerkungen

D.1 Verwaltung der Eigentümergemeinschaft, Zwangsverwaltung

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 18.04.2023 beträgt das monatliche Wohn-/Hausgeld für die Wohnung Nr. 7 und den PKW Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz Nr. 7) 320,00 € im Monat (inkl. Heizkostenvorauszahlung); die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 84.869,76 € zum 31.12.2021.

D.2 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Mieter der zu bewertenden Wohnung sind Frau [...] und Herr [...]. Das Mietverhältnis besteht seit 01.10.2017. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt zum Wertermittlungsstichtag 655,00 € (7,36 €/m²) für die Wohnung und monatlich 40,00 € für den Tiefgaragenstellplatz zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung nach Vortrag der Mieter in Höhe von 280,00 € im Monat.

D.3 Marktüblich erzielbare Miete

Unter Bezugnahme auf den Mietspiegel der Bundesstadt Bonn für frei finanzierte Wohnungen (Stand 2022) und aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf

8,50 €/m² Wohnfläche.

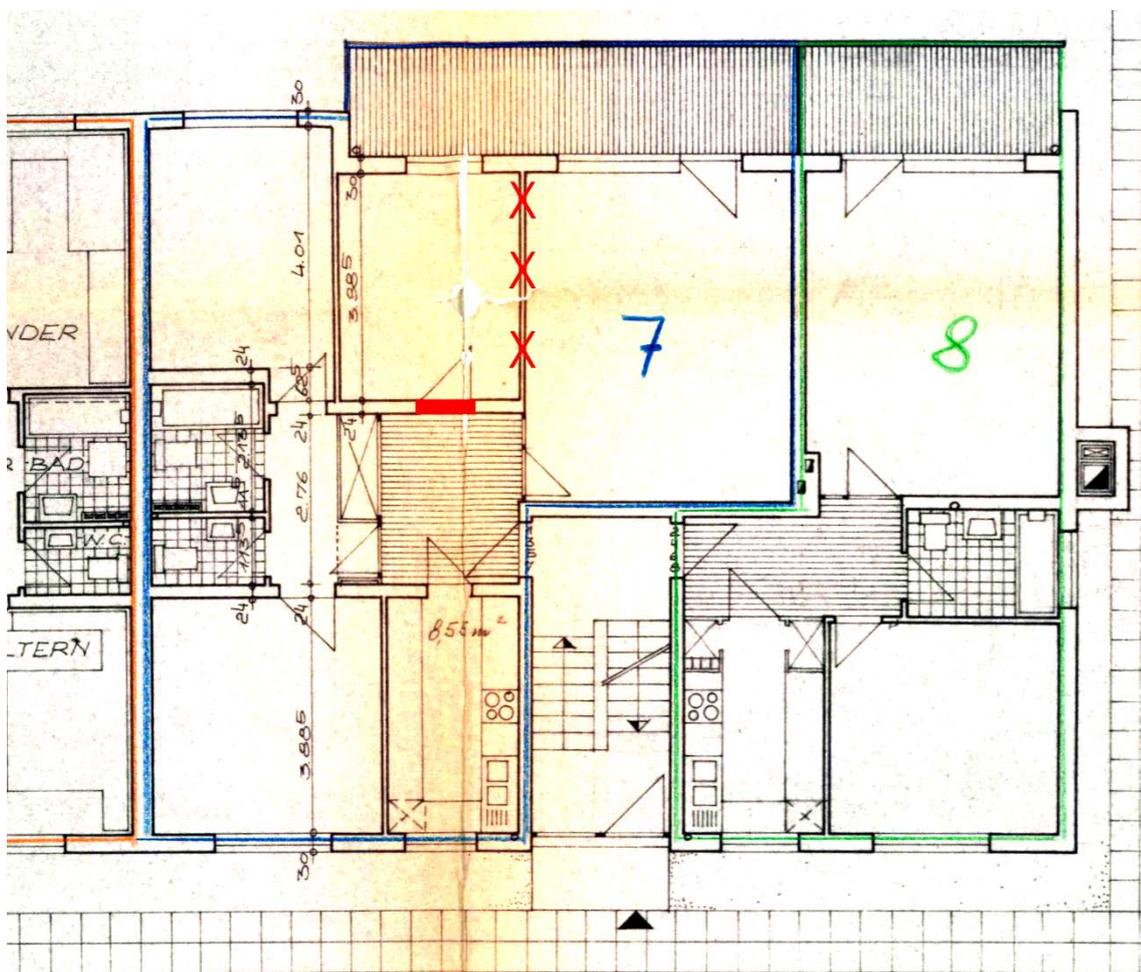
Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 7 des Aufteilungsplans).

Für den PKW-Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz) Nr. 7 des Aufteilungsplans kann aus sachverständiger Sicht eine Miete in Höhe von 40,00 €/Monat (Netto) als marktkonform erkannt werden.

Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

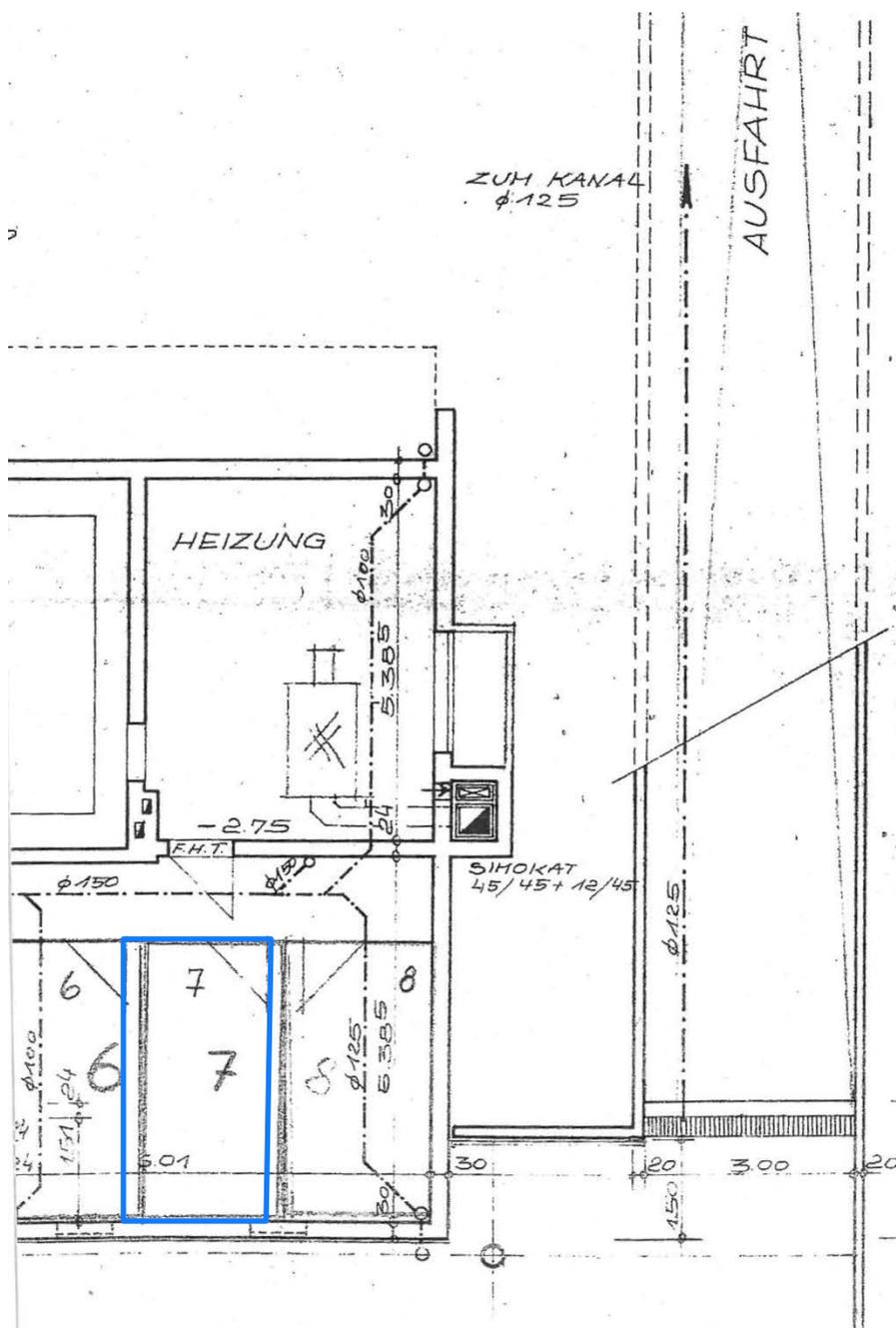
Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

D.4 Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan

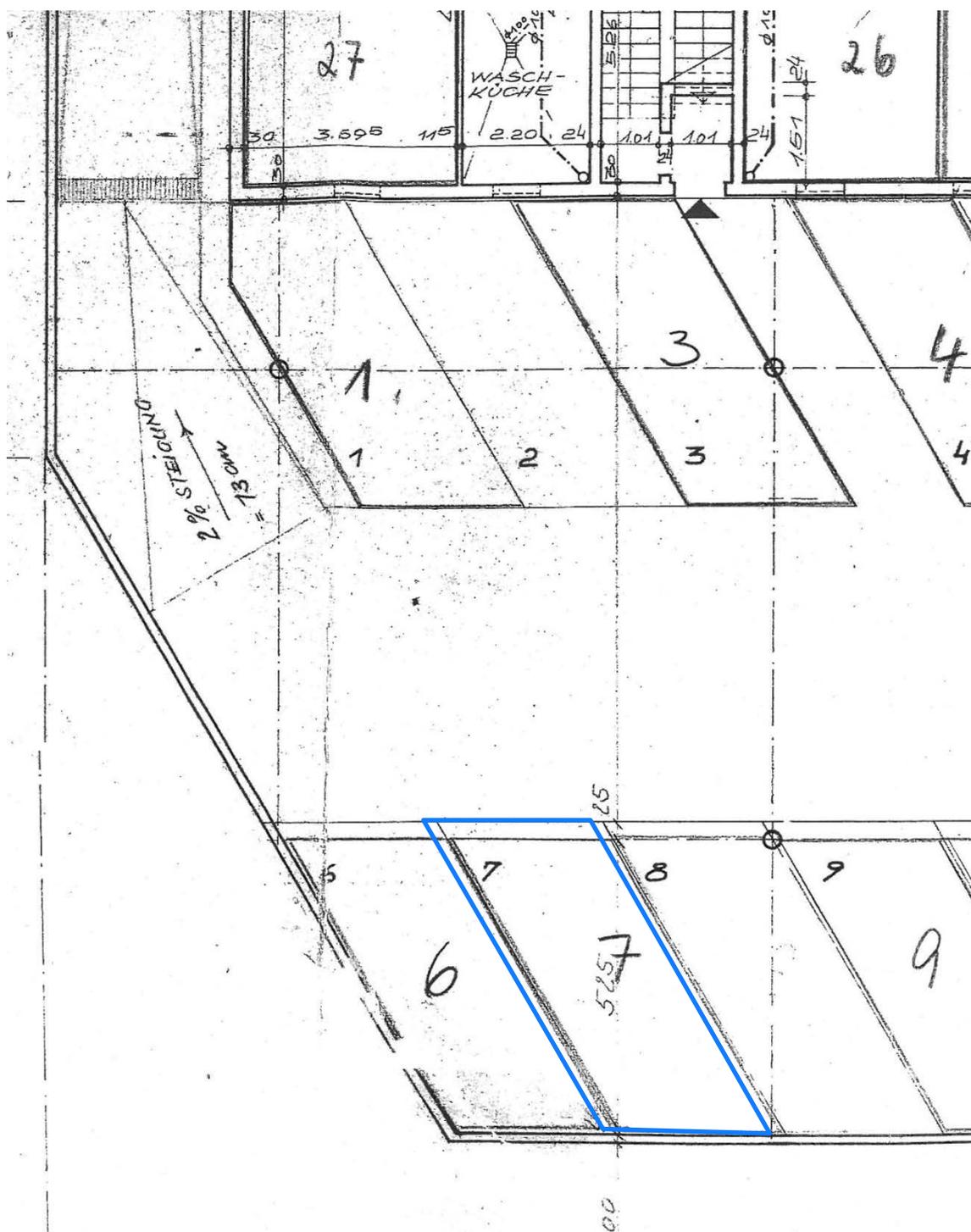


Grundrissanordnung 3. Obergeschoss
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 7 (blau)

Hinweis: Änderungen und Abweichungen wurden nachträglich rot einskizziert



Grundrissanordnung Kellergeschosses
mit Kennzeichnung des zugehörigen Abstellraums Nr. 7



Grundrissanordnung Tiefgarage
mit Kennzeichnung des Stellplatzes Nr. 7