



Verkehrswertgutachten

023 K 056/23

über das Teileigentum Nr. 1; Ladenlokal

Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2
53173 Bonn (Alt-Godesberg)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Teilnehmer an den Ortsterminen	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage	8
B.3	Grundstücksgestalt	9
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.6	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte	12
B.8	Baubeschreibung	13
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete	20
C	Wertermittlung	21
C.1	Bodenwert des Miteigentumsanteils	21
C.2	Vergleichswertverfahren	24
C.3	Ertragswertverfahren	26
D	Verkehrswert des Miteigentumsanteils	36
E	Anmerkungen	39
E.1	Verwaltung der Eigentümergemeinschaft	39
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	39

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Lärmkartierungen NRW (Straßenverkehr 24h)	1 Seite
Anl. 4	Plandarstellungen	1 Seite
Anl. 5	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus der Denkmalliste	3 Seiten
Anl. 9	Lichtbilder zur Wertschätzung	2 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 53 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 5facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 21.11.2023 vom Amtsgericht Bonn (Abteilung 23) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über das

Teileigentum

Nr. 1 des Aufteilungsplans

im Haus

**Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2
53173 Bonn (Alt-Godesberg)**

zu erstatten.

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	31.10.2024
› Tag der Ortsbesichtigung	31.10.2024
› Qualitätsstichtag	31.10.2024

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bonn:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.11.2023
 - » Teilungserklärung mit Bewilligung vom:
 - 07.08.2013 zu 465/2013

- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 04.12.2023
 - » Lärmkartierung NRW als online Auskunft¹
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.12.2023
 - » Beitragsbescheinigung vom 26.02.2024
 - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.04.2024
 - » Auskunft aus der Denkmalliste vom 01.12.2023
 - » Bauakten der Bundesstadt Bonn und der ehemaligen Stadt Bad Godesberg

- › Angaben zum WEG-Verwalter konnten trotz Bemühungen des Sachverständigen nicht recherchiert werden, so dass von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft zu folgenden Sachverhalten keine Auskünfte vorliegen:
 - › Instandsetzungsrückständen im Bereich des Gemeinschaftseigentums
 - › Beschlüssen zu Instandsetzungsmaßnahmen
 - › Protokollen der Eigentümerversammlungen
 - › Höhe der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft
 - › Höhe des monatlichen Wohn-/Hausgeldes

Ob zum Wertermittlungsstichtag Instandsetzungsrückstände bestehen die das Gemeinschaftseigentum betreffen, ist nicht bekannt.

Für die Wertschätzung wurden zwei Ortstermine am 11.06.2024 und am 31.10.2024 anberaumt, wobei zu beiden Terminen ein Zutritt zu dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung des Teileigentums auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Teilungserklärung und der Bauakten der Bundesstadt Bonn und der ehemaligen Stadt Bad Godesberg. Die Schuldnerin wurden mit Schreiben vom 27.09.2024 darauf hingewiesen, dass durch diese Form der Schätzung Nachteile entstehen können, da die Bietinteressenten Unwägbarkeiten und Risiken durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin möglicherweise selbst kalkulieren.

¹ Abrufdatum: 09.12.2024; abrufbar unter: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Ein Verkehrswertgutachten muss sich grundsätzlich auf Tatsachenfeststellungen berufen und nicht auf Mutmaßungen, so die BGH-Rechtsprechung. Dass das Gutachten mangels Innenbesichtigung zwangsläufig auf entsprechenden Mutmaßungen und Annahmen aufbaut, entbindet den Sachverständigen nicht vom Auftrag des Vollstreckungsgerichts, den Verkehrswert zu ermitteln.

Nach dem gefassten äußeren Eindruck wurden zu den Ortsterminen Umbaumaßnahmen innerhalb des zu bewertenden Teileigentums Nr. 1 (Ladenlokal) durchgeführt. Der Fertigstellungsgrad der Ausbaugewerke innerhalb des Sondereigentums ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 37.000,00 € - das sind rd. 35% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen - berücksichtigt, um potentielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen.

Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

A.1 Teilnehmer an den Ortsterminen

Ortstermine am 11.06.2024 und 31.10.2024

- | | |
|--|-------------------------------|
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Die Schuldnerin sowie ein Vertreter der Gläubigerin nahmen an den Ortsterminen nicht teil.

Ortstermin am 21.12.2024

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |
|----------------------------|-------------------|

Hinweis: Anlässlich des Ortstermins am 21.12.2024 (4. Adventswochenende) um 13.00 Uhr erfolgte auf Basis einer Sichtbeobachtung ohne Personenzählung die Lageeinschätzung als „Nebanlage“, vgl. Ziffer B.2, Seite 8f.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im:

Grundbuch von: Godesberg
Blatt: 10791
Amtsgericht: Bonn

und beträgt 147,06/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück²:

Gemarkung: Godesberg
Flur: 6
Flurstück: 601 Gebäude- und Freifläche,
Aennchenplatz 4, Friesdorfer Str. 2
Größe: 174 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Ladenlokal Nr. 1, bestehend aus den Räumen 1.01 bis 1.04 im Erdgeschoss und dem Keller K. 07 im Kellergeschoss.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.11.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 12ff des Gutachtens.

² Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Bundesstadt Bonn im linksrheinischen Stadtteil Alt-Godesberg, als Eckgrundstück nordwestlich der Straße „Aennchenplatz“ und nordöstlich der „Friesdorfer Straße“. Es wird verwiesen auf die Flurkarte im Anlagenteil des Gutachtens.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine drei- bis viergeschossige geschlossene Blockrandbauung mit Wohn- und Geschäftshäusern. Ab dem 1. Obergeschoss wird das Bewertungsobjekt soweit erkennbar teilungsplanwidrig als Beherbergungsbetrieb genutzt. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich diverse Übernachtungsmöglichkeiten in Privatzimmern, Ferienwohnungen etc. Die Godesburg als beliebtes Ausflugsziel mit Fernblick über das Rheintal befindet sich fußläufig entfernt.

Hinzuweisen ist außerdem auf die Lärmbelastung ausgehend von der Straße „Aennchenplatz“ (vgl. Lärmkartierung NRW 24-Straßenverkehr), sie bildet einen Teilabschnitt der durch Godesberg führenden Landstraße L 158. Bei der „Friesdorfer Straße“ handelt es sich in diesem Bereich um eine Sackgasse einfahrbar von der Hauptstraße „Aennchenplatz“. Die Durchfahrt ist durch Absperrpfosten versperrt und der Teilbereich als Fußgängerzone festgesetzt, vgl. Lichtbild 3.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Nahbereich im Zentrum von Bad vorhanden.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 500 Meter.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Netz der Stadt- und Regionalbahn am Bahnhof Bonn-Bad Godesberg in ca. 800 Meter Entfernung.

Straßenverbindungen in die umliegenden Ortsteile und zur Bonner Innenstadt sind über ein gut ausgebautes Straßensystem vorhanden. Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz A 562 ist gewährleistet über die Anschlussstelle Rheinaue in ca. drei Kilometer Entfernung.

Die Wohnlage ist gemäß Wohnlagenkarte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn (Stand: 01.08.2023) für frei finanzierte Wohnungen als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

Im Grundstücksmarktbericht Bonn werden für Bad Godesberg Geschäftslagen mit 1a-Lage, 1b-Lage und Nebenlagen angegeben. Die 1a-Lage als Geschäftslage in Bad Godesberg ergibt sich entlang der „Koblenzer Straße“ und dem „Theaterplatz“ südöstlich des Bewertungsobjektes. Die größte Passantenfrequenz ergab sich hier am 21.12.2024 am „Theaterplatz“. Entlang der „Koblenzer Straße“ nehmen in nordwestlicher Richtung ab dem Kreuzungsbereich „Koblenzer Straße/Oststraße“ bis zum „Aennchenplatz“ die Lageeigenschaften aus geschäftlicher Sicht ab. Das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) liegt mit seiner Ladenfrontseite an einer Fußgängerzone („Friesdorfer Straße“), dieser Teilbereich der Fußgängerzone ist durch die Straße „Aennchenplatz“ von der Fußgängerzone der Innenstadt getrennt. Das Ladenlokal Nr. 1 wird von der „Friesdorfer Straße“ aus erschlossen. Im Nahbereichsumfeld ergeben sich augenscheinlich Leerstände, so am

„Aennchenplatz“ unter anderem das historische Gasthaus „Zur Lindenwirtin“. Der Branchenbereich im Nahbereichsumfeld besteht aus einer Spielhalle, einem Café (Shisha), dem „Ökozentrum Bonn e. V.“, einem Imbiss und einem Kunstrestaurierungsbetrieb.

Die Geschäftslage wird sachverständig als Nebenlage beurteilt.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite zur „Friesdorfer Straße“ beträgt ca. 18,60 m und zur Straße „Aennchenplatz“ ca. 6,60 m, die mittlere Grundstückstiefe ausgehend von der „Friesdorfer Straße“ beträgt ca. 7,0 bis 10,0 m.

Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umwelt und Stadtgrün (Bundesstadt Bonn) – vom 01.12.2023 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht

gefordert werden.

B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil wird von zwei öffentlichen Erschließungsanlagen – hier „Friesdorfer Straße“ und „Aennchenplatz“ – erschlossen.

Die „Friesdorfer Straße“ und die Straße „Aennchenplatz“ sind ortsüblich ausgebaut.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt – Verwaltungs und Beitragsabteilung (Bundesstadt Bonn) – vom 26.02.2024 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.6.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem in Eckbebauung errichteten Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Kellergeschoss, drei Vollgeschossen, ausgebauten Dachgeschoss (Mansarddach) und darüberliegenden ausgebauten Spitzboden in Blockrandbebauung bebaut.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,95 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 4,15 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.6.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem³ der Stadt Köln liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 wird das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

³ Abrufdatum: 03.12.2024; abrufbar unter: https://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=3_1_0_0&act=0

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10791 bis 10798). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es ist ein Sondernutzungsrecht an der mit Innenhof bezeichneten Grundstücksfläche begründet und dem Blatt 10791 zugeordnet worden⁴.

Bezug: Bewilligung vom 07.08.2013 (UR-Nr. 465/2013, Notar Dr. Alexander Grein, Bonn) und Eigenurkunde vom 09.09.2013.

Von Blatt 10557 hierher übertragen am 24.10.2013.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

Ifd. Nr. 1 bis 2

gelöscht

Ifd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 K 056/23). Eingetragen am 27.09.2023.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/3 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) vom 24.04.2024 ist zu Lasten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Nach Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Stadtplanungsamt – Untere Denkmalbehörde (Bundesstadt Bonn) - vom 01.12.2023 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt „Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2“ um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW). Dies bedeutet ein Abbruchverbot und starke Einschränkungen hinsichtlich baulicher Änderungen. Wegen der erhöhten

⁴ Gemäß Teilungserklärung stehen „Den jeweiligen Eigentümern des Ladenlokals Nr. 1 [...] unter Ausschluss der übrigen Raumeigentümer das Sondernutzungsrecht zu, die im Aufteilungsplan mit Innenhof bezeichnete Fläche für gewerbliche Zwecke zu nutzen.“

Instandsetzungskosten für Baudenkmäler gelten steuerliche Sonderabschreibungen. Im Übrigen werden bei der Ertragswertberechnung entsprechend höhere Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird durch die Eintragung in die Denkmalliste nicht negativ beeinflusst.

Es wird verwiesen auf den Auszug aus der Denkmalliste im Anlagenteil des Gutachtens.

Sonstige Lasten, Beschränkungen oder Rechte

Soweit Rechte aus einem evtl. derzeit bestehenden Mietverhältnis existieren, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene den Grundstückswert evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bebaut. Gemäß Teilungserklärung mit Bewilligung vom 07.08.2013 wurde das Wohn- und Geschäftshaus „Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2“, in dem das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) angeordnet ist, aufgeteilt in zwei Teileigentumseinheiten (Ladenlokale im Erdgeschoss) und sechs Wohnungseigentumseinheiten. Das Kellergeschoss nimmt gemäß Aufteilungsplan Abstellräume als wohnungsergänzende Einrichtungen, Waschkeller, Heizungskeller sowie Kellerräume zu den Ladenlokalen auf.

Baujahr gemäß Eintragung in die Denkmalliste um 1900

Das Bewertungsobjekt wurde am 15.11.1983 unter der Lfd. Nr. A 243 in die Denkmalliste der Bundesstadt Bonn eingetragen; wesentliche charakteristische Merkmale des Denkmals sind:

„Backstein-Putzfassade eines 3-geschossigen Gebäudes mit Satteldach aus der Zeit um 1900, Doppelhaus mit gemeinsamem rückwärtigem Treppenhaus, linker Teil in drei Achsen, rechter Teil in 3:1:2 Achsen, Erdgeschoss durch Ladeneinbauten verändert, Inneres verändert, nicht Teil des Denkmals.“

Die entsprechende Auskunft aus der Denkmalliste der Bundesstadt Bonn ist dem Anlagenteil des Gutachtens beigelegt.

Nach Auswertung der Bauakten ergibt sich folgende Chronologie:

- › Abgeschlossenheitsbescheinigung 63-22BK/453127 WE vom 12.06.2013
- › Genehmigung Nutzungsänderung EG (Bistro/Lounge) und Ausbau DG (Ferienwohnung 5-6) mit Erhöhung Brandschutz (Az. 02103/2021 MP; vormaliges Az. 460252) vom 15.06.2023
- › 1. Nachtrags-Baugenehmigung vom 10.06.2024, Planunterlagen der Genehmigung vom 15.06.2023 behalten weiter ihre Gültigkeit – mit Ausnahme des grün gekennzeichneten Bereiches mit Datum 10.06.2024.
- › Gestattung der vorzeitigen Nutzung am 13.05.2024; Hier nur die Nutzungseinheit 1 Bistro EG 2.01 und Laden-Verkauf KG 2.02 vom 20.06.2024.

Gemäß Teilungserklärung UR-Nr. 465/2013 mit Bewilligung vom 07.08.2013 wurde die Wohnanlage aufgeteilt in 6 Wohnungseigentumseinheiten und zwei Teileigentumseinheiten (Ladenlokale).

Die Auswertung der Bauakten ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist, so dass sowohl eine chronologische Aufarbeitung des Gebäudebestandes als auch eine Beurteilung der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der formellen Legalität nach Aktenlage nicht möglich ist.

B.8.2 Lage und Raumaufteilung des Ladenlokals im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) befindet sich im Erdgeschoss des Hauses „Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in Ladenfläche, Küche/Lager und WC mit Waschraum. Dem zu bewertenden Teileigentum ist als ergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, bezeichnet mit Nr. K. 07 und das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Innenhof bezeichneten Fläche zugeordnet. Es wird verwiesen auf die Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan im Anlagenteil des Gutachtens.

Der Zutritt zu dem Ladenlokal erfolgt über die „Friesdorfer Straße“, vgl. Lichtbild Nr. 4.

Anlässlich der Ortstermine konnte festgestellt werden, dass innerhalb des Ladenlokals Nr. 1 Umbaumaßnahmen vorgenommen werden. Inwieweit diese Investitionen mieterseitig erfolgen bzw. ob ein Mietverhältnis besteht, konnte von dem Sachverständigen nicht recherchiert werden.

Für die Nutzungsänderung des Ladenlokals als „Lounge⁵“ liegt eine Baugenehmigung mit Az. 02103/2021 vom 15.06.2023 vor.

Es ergeben sich für den Sachverständigen Rechtsfragen, ob im Falle der Nutzung des Ladenlokals als „Lounge“ die Gebrauchsregelung der Teilungserklärung berührt ist. Nach § 14 Abs. 1

⁵ Bezeichnung für „Bar, Klub mit anheimelnder Atmosphäre“ nach <https://www.duden.de/rechtschreibung/Lounge>

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gilt „Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten [...]“

Will sagen: Ist der Eigentümer nicht zur Duldung der Störung verpflichtet, kann die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangt werden⁶.

Die Wertermittlung wird auf eine Ladennutzung entsprechend der Teilungserklärung abgestellt.

B.8.3 Nutzflächenaufstellung

nach der Aufstellung der Architektin Dipl. Ing. Heike Fischer vom 26.02.2021

Angaben der WEG-Verwaltung zur Nutzfläche des zu bewertenden Teileigentums Nr. 1 (Ladenlokal) lagen trotz Bemühen des Sachverständigen nicht vor.

Nach der Aufstellung der Architektin Dipl. Ing. Heike Fischer vom 26.02.2021 beträgt die Nutzfläche für das Ladenlokal 58,61 m².

Erdgeschoss

Ladenfläche	45,88 m ²
Küche/Lager	9,74 m ²
WC	1,04 m ²
Waschraum	1,95 m ²
	58,61 m ²

Nutzfläche gesamt **rd. 59 m²**

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Nutzflächen des zu bewertenden Teileigentums Nr. 1 (Ladenlokal) können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

B.8.4 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung des zu bewertenden Teileigentums Nr. 1 (Ladenlokal) ist gem. Anlage zur Teilungserklärung zweckdienlich. Ladenbreite und Ladentiefe der Ladenfläche stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander.

⁶ Gabriele Bobka: Spezialimmobilien von A bis Z, Reguvis Fachmedien GmbH, 4. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2024; hier: Kap. IX. Qualitätssicherung in der Gutachtenerstattung von Albert M. Seitz, Seite 232 ff

B.8.5 Bauweise und Ausstattung

B.8.5.1 Gemeinschaftseigentum

hier: Haus „Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2“

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

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, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Decken, den Fenstern der Wohnungen, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände	Mauerwerk
Decken	<i>Decke über Kellergeschoss</i> Betonkappendecke <i>Geschossdecken</i> bauzeittypische Holzbalkendecken
Dach	Mansard-/Walmdach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden, die Beschaffenheit der Dacheindeckung und der Dachentwässerung können aus dem Betrachtungsabstand nicht beurteilt werden.
Außenfronten	Backstein-Putzfassade, vgl. Eintragung in Denkmalliste Ziffer B.8.1, Seite 13.
Fenster	<i>Erdgeschoss</i> Ladenlokale, deckend lackierte Holzfenster mit Isolierverglasungen,

nach stichprobenweiser Überprüfung konnte die Baujahrmarkierung in der Glasabstandsleiste aus dem Jahre 1983 nachgewiesen werden

Ober-/Dachgeschosse
Holzfenster mit Isolierverglasungen

Treppenhaus

Treppen	<i>Geschosstreppen</i> bauzeittypische Holzwangentreppe, mit Eintrittspfosten im Erdgeschoss
Fußböden/Oberböden	<i>erdgeschossiger Treppenhausflur</i> tlw. bauzeittypische Originalkeramik mit Reparaturfliesen <i>Treppenpodeste</i> Linoleum
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>aufgehende Wandflächen</i> Wandflächen Rustikalputz <i>Untersichten der Treppenläufe und -podeste</i> verputzt und gestrichen
Treppenhausfenster	deckend lackierte Holzfenster mit Isolierverglasungen, nach stichprobenweiser Überprüfung in den Glasabstandsleisten konnten Baujahrmarkierungen aus 1983 nachgewiesen werden
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Holzrahmentür mit Glasteil und Sprossen, isolierverglast <i>Abschlusstüren zum Treppenraum</i> Holzblendrahmentüren, Türblätter holzfurniert (Macoreé)

besondere Bauteile und Bauausführungen sowie bauliche Außenanlagen

hierzu zählen:

- › die Gebäudeanschlüsse

B.8.5.2 Sondereigentum

Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung des zu bewertenden Teileigentums Nr. 1 (Ladenlokal) auf der Grundlage des äußeren Eindrucks, der Teilungserklärung und der Bauakten der Bundesstadt Bonn und der ehemaligen Stadt Bad Godesberg.

Die Ausstattung und Beschaffenheit des Sondereigentums des zu bewertenden Teileigentums Nr. 1 (Ladenlokal) kann durch den Sachverständigen mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

B.8.6 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Der bauliche Zustand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums kann nicht beurteilt werden. Angaben zum WEG-Verwalter konnten trotz Bemühungen des Sachverständigen nicht recherchiert werden, so dass zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt ist, ob Instandsetzungsrückstände bestehen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Der Balkon im zweiten Obergeschoss, der sich zum „Aennchenplatz“ orientiert, weist an der Untersicht Nässeeinwirkungen auf.

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.

Schulz⁷ 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*

⁷ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

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.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Anlässlich der Ortstermine konnte festgestellt werden, dass innerhalb des Ladenlokals Nr. 1 Umbaumaßnahmen vorgenommen werden. Inwieweit diese Investitionen mieterseitig erfolgen bzw. ob ein Mietverhältnis besteht, konnte von dem Sachverständigen nicht recherchiert werden.

C Wertermittlung

C.1 Bodenwert des Miteigentumsanteils

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

„(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

C.1.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 151100 der Stadt Bonn, Ortsteil Alt-Godesberg. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

770,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	III
Geschossflächenzahl:	1,2
wertrelevante GFZ	1,5
Beitragszustand:	beitragsfrei
Bemerkung:	MI, Mischgebiete im Sinne der BauNVO. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 21%.
Freies Feld	Lage: Plittersdorfer Str., nördl. Aennchenplatz;

C.1.3 Vergleichspreise

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

An dieser Stelle sei hinzuweisen, dass der Bodenwertanteil bei Wohnungs- und Teileigentum nicht exakt berechnet werden kann. Es ergeben sich hier schon deshalb Probleme, da es sich bei dem Bodenwertanteil für Wohnungs- und Teileigentum um rein theoretische Wertansätze handelt. Die Marktteilnehmer differenzieren die Kaufpreise nicht nach Boden- und Gebäudeanteilen, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag („en Bloc“).

Auch sei hinzuweisen, dass die vorstehende Problematik hinsichtlich des Bodenwertanteils nur „theoretischer Natur“ ist.

C.1.4 Rechengang

Die vorhandene Gesamtausnutzung des Bewertungsgrundstücks mit einer wertrelevanten GFZ von ca. 4,15 (berechnet aufgrund der Aufstellung der Architektin Dipl. Ing. Heike Fischer vom 26.02.2021 und mit Hilfe der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert) im Gegensatz zum Richtwertgrundstück mit einer wertrelevanten GFZ von 1,5 bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat in seinem Grundstücksmarktbericht Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ) ermittelt. Die angegebenen Faktoren sind für die Umrechnung kleinerer WGFZ-Unterschiede geeignet und sind bis zu einer WGFZ = 3,4 veröffentlicht. Abgeleitet aus den ermittelten Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses sieht der Sachverständige einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in freier Schätzung von 100% bzw. 770,00 €/m² Grundstücksfläche als marktkonform an.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Simon/Kleiber⁸ führt hierzu folgendes aus:

„Eckgrundstücke können wertvoller [...], aber auch geringwertiger als Reihengrundstücke sein. Ein höherer Wert kann sich aus der größeren baulichen Ausnutzbarkeit ergeben. Bei Eckgrundstücken an Geschäftsstraßen wirkt außerdem eine höhere Ertragsfähigkeit werterhöhend (z.B. durch Eckläden). Eckgrundstücke an Geschäftsstraßen haben deshalb im allgemeinen einen erheblich höheren Wert als andere Grundstücke an diesen Straßen. Anders verhält es sich bei Eckgrundstücken am Schnittpunkt von Wohnstraßen. Sie haben nur dann einen höheren Wert, wenn auf ihnen Gebäude mit gewerblich genutzten Räumen (Eckläden, Gastwirtschaften und dgl.) errichtet werden können. Sind sie lediglich durch eine größere bauliche Ausnutzbarkeit bevorzugt, so ist im Allgemeinen kein höherer Wert gegeben, weil dieser Vorteil

⁸ KLEIBER/SIMON, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, 1996, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied, Seite 81

durch erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgehoben wird. Bei Eckgrundstücken an Straßen, für die eine offene Bauweise vorgeschrieben ist, bedeutet die Ecklage ebenfalls keinen Vorteil. Das gleiche gilt für Eckgrundstücke, die mit Eigenheimen bebaut werden sollen. Hier kann sich durch erhöhte Erschließungskosten mitunter sogar ein Minderwert gegenüber den Reihengrundstücken ergeben. Demnach kann ein höherer Wert aufgrund der Ecklage nur in zwei Fallgruppen angenommen werden: Bei Eckgrundstücken an Geschäftsstraßen und bei Eckgrundstücken an Wohnstraßen, die mit einem Eckladen oder einer Gastwirtschaft und dgl. bebaut werden dürfen. Nur bei derartigen Eckgrundstücken übersteigen die Mehrerträge aus der bevorzugten Geschäftslage die erhöhten Erschließungskosten und Bewirtschaftungskosten des Grundstücks erheblich.“

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Ladenlokalen im Erdgeschoss bebaut. Die vorhandene Ecklage des Bewertungsgrundstücks mit Ladenlokalen im Erdgeschoss bedeutet einen Vorteil, so dass ein Zuschlag aufgrund der Eigenschaft des Bewertungsgrundstücks als Eckgrundstück aus sachverständiger Sicht in Höhe von 20% auf den Bodenrichtwert zu objektivieren ist.

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, weist der Gutachterausschuss einen Zuschlag in Höhe von 21% zum MI-Bodenrichtwert aus.

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ermittelt sich der Bodenwert anhand der Wertanpassungen wie folgt:

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		770,00 €/m ²
Anpassung für Ausnutzung	100% Zuschlag	770,00 €/m ²
Anpassung Eckgrundstück	20% Zuschlag	150,00 €/m ²
Anpassung für Wohnungseigentum	21% Zuschlag	160,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		1.850,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	174 m ² x 1.850,00 €/m ²	321.900,00 €
		rd. 322.000,00 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils 147,06/1000	rd. 47.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.2.2 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

C.2.2.1 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren 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 Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ sowohl die Recherche von Daten als auch deren Eignung ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst. Für den Teilmarkt „Ladenlokal im Teileigentum in Bad Godesberg“ liegen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn keine geeigneten Kaufpreise, die die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts abdecken, vor, so dass die Ermittlung eines Vergleichswertes nicht möglich ist.

C.3 Ertragswertverfahren

gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV

C.3.1 Verfahrensbeschreibung

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, der sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- › Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

- › Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

- › Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind; es umfasst auch das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

- › Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor i.S.d. § 34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

C.3.2 Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hält sich in seinem verwendeten Modell an die Vorgaben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW).

Grundlage für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ab dem Berichtsjahr 2017 ist das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA, Stand: 21.06.2016 (redaktionell angepasst am 19.07.2016), ergänzt durch die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ (Stand: Dezember 2023).

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- ➔ Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge.
- › Bewirtschaftungskosten gemäß der Anlage 3 ImmoWertV.
- › Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- › Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 ImmoWertV.
- › Restnutzungsdauer gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

C.3.3 Marktüblich erzielbare Miete

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist, unabhängig von dem möglicherweise vertraglich vereinbarten sehr hohen oder sehr niedrigen Mietzins, der Mietertrag, bei dem unterstellt werden kann, dass er marktüblich erzielbar ist. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) liegt mit seiner Ladenfrontseite an einer Fußgängerzone („Friesdorfer Straße“). Im Nahbereichsumfeld ergeben sich augenscheinlich offensichtlich bei den Ladenlokalen Leerstände. Die Geschäftslage wird sachverständig als Nebenlage beurteilt, vgl. Ziffer B.2, Seite 8f.

Die Ausstattung und Beschaffenheit des Sondereigentums des zu bewertenden Teileigentums Nr. 1 (Ladenlokal) kann durch den Sachverständigen mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlicht Mietwerte für Ladenlokale. Grundlage bilden rd. 500 verwertbare Mieten für Ladenlokale aus den Jahren 2021 bis 2023.

Hierbei handelt es sich um größennormierte Orientierungswerte. Für Nebenlagen in Bad Godesberg sind Mietpreise für Ladenflächen von 50 m² Nutzfläche in Höhe von

10,00 €/m² bis 18,00 €/m²

angegeben. Hierbei handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer, exklusiv Nebenräume und Lagerflächen.

Ladenbreite und Ladentiefe stehen mit ca. 7,0 m x im Mittel 6,50 m in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander, die Angaben wurden überschlägig dem Katasterplan entnommen.

Der marktübliche Mietwert lässt sich nicht schematisch und formelmäßig berechnen. Die marktüblich zu erzielende Miete für das Ladenlokal wird aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte und der Sachkunde geschätzt auf

13,00 €/m² Nutzfläche.

Im Mietwert enthalten sind der dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 1 (Ladenfläche) als ergänzende Einrichtung zugeordnete Abstellraum im Kellergeschoss, bezeichnet mit Nr. K. 07 und das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Innenhof bezeichneten Fläche.

Hinweis: Der marktüblich erzielbare Mietwert wird ausschließlich abgestellt auf die gemäß Teilungserklärung vorgegebene Nutzung; hier: Ladenlokal.

C.3.4 objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der marktübliche Grundstücksertrag eingeschätzt wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist erheblich ergebnisbestimmend.

Nach seinen Untersuchungen hält der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2024 für angemessen (vgl. Grundstücksmarktbericht 2024):

Der Gutachterausschuss der Bundesstadt Bonn hat bei den veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen keine Differenzierung nach dem Teilmarkt „Ladenlokale im Teileigentum“ vorgenommen.

Nachrichtlich werden aus den statistischen Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung die Liegenschaftszinssätze mit den Rohertragsfaktoren aufgeführt:

Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60 – 80 Jahre)	4,27 % ± 1,26 % Standardabweichung	17,8 ± 4,6 % Standardabweichung
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60 Jahre)	3,25 % ± 0,43 % Standardabweichung	20,6 ± 2,7 % Standardabweichung
Bürogebäude (GND 60 Jahre)	3,40 % ± 0,71 % Standardabweichung	19,5 ± 2,9 % Standardabweichung
Gewerbe und Industrie (GND bis 60 Jahre)	5,03 % ± 1,19 % Standardabweichung	15,0 ± 3,7 % Standardabweichung

Bei einer Ertragswertberechnung ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst der zukünftig zu erwartende und/oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Liegen die Parameter günstig für einen zukünftig zu erwartenden Nutzen, gibt sich ein Erwerber mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objekts zufrieden, er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Einschätzungen weniger günstig, z.B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig ggf. höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechende Rendite erwarten. Der Liegenschaftszinssatz wird also höher sein.

Gemäß § 33 ImmoWertV ist der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Auswertungen zu Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zur Berücksichtigung möglicher Abweichungen hinsichtlich Repräsentativität und Aktualität wurden im Grundstücksmarktbericht nicht veröffentlicht.

Das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) liegt mit seiner Ladenfrontseite an einer Fußgängerzone („Friesdorfer Straße“). Im Nahbereichsumfeld ergeben sich augenscheinlich offensichtlich bei den Ladenlokalen Leerstände. Die Geschäftslage wird sachverständig als Nebenlage beurteilt, vgl. Ziffer B.2, Seite 8f.

Es besteht aus sachverständiger Sicht ein hohes bis sehr hohes Renditerisiko in dem hier gegenständlichen Teilmarkt „Ladenlokal“ in Nebenlage.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der allgemeinen Verwertbarkeit unter Beachtung der Lage, der Dimensionierung des Objektes sowie des hohen bis sehr hohen Renditerisikos (Teilmarkt „Ladenlokal“ in Nebenlage) ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von

4,00%

der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Es handelt sich jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Ableitung, sondern um eine Ableitung aufgrund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (vgl. Ziffer C.3.2, Seite 28). Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die vom verwendeten Liegenschaftszinssatz nicht erfasst sind, sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

C.3.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. Abschnitt C.3.2, Seite 28ff). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Hinweis: Es bestehen aus sachverständiger Sicht keine Bedenken, zugunsten einer besseren Lesbarkeit die marktüblichen Bewirtschaftungskosten zur Ableitung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde zu legen. Sowohl die internalisierende als auch die externalisierende Berücksichtigung führen zu dem gleichen Ergebnis.

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV angesetzt. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Verwaltungskosten

ca. 3% des Jahresrohertrages⁹

= 9.204,00 € x 0,03 =

276,12 €

Mietausfallwagnis

ca. 4% des Jahresrohertrages

= 9.204,00 € x 0,04 =

368,16 €

Instandhaltungskosten

13,80 €/m² Nutzfläche Ladenlokal

59 m² x 13,80 €/m²

814,20 €

1.458,48 €

Bewirtschaftungskosten

1.458,48 € / 9.204,00 € x 100 = 15,85% =

rd. 16%

⁹ Jahresrohertrag Ziffer C.3.7, Seite 34

C.3.6 Restnutzungsdauer

Für unter Denkmalschutz stehende Objekte wird im Schrifttum verschiedentlich die Auffassung vertreten, dass die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die „ewige Restnutzungsdauer“ mit 100 Jahren anzunehmen ist.

Andere Verfasser, zum Beispiel Gerardy in „Praxis der Grundstückbewertung“, Landsberg Lech 1995, vertreten die Auffassung, dass für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, von einer endlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen ist, weil sie „wie Gebäude ohne Denkmalschutz“ in bestimmten Zeiträumen modernisiert und instandgesetzt, in extremen Fällen abgerissen und wieder aufgebaut werden müssen, um für die nachhaltige Ertragsfähigkeit bzw. um den Nutzungswert erhalten zu können. Der Sachverständige ist der Auffassung, dass dieses Gedankenmodell auch bei der hier vorzunehmenden Ertragswertermittlung zugrunde zu legen ist.

Die Zustandsmerkmale des Wohn- und Geschäftshauses sind mangels Innenbesichtigung nicht bekannt. Im vorliegenden Fall kann aus sachverständiger Sicht in grober Schätzung eine Restnutzungsdauer von 30 bis 35 Jahren, im Mittel 32,5 Jahren als angemessen erkannt werden.

C.3.7 Rechengang Teileigentum Nr. 1

59 m ² Nutzflächen à 13,00 €/m ²	<u>767,00 €</u>
Rohertrag	767,00 €
jährlicher Rohertrag	9.204,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten rd. 16% von 9.204,00 €	<u>1.472,64 €</u> 7.731,36 €
jährlicher Reinertrag	7.731,36 €
Bodenwertverzinsungsbetrag 4,00% von 47.000,00 €	<u>1.880,00 €</u> 5.851,36 €
jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	5.851,36 €

Bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,00% und einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 32,5 Jahren¹⁰ stellt sich der Barwertfaktor i.S.d. § 34 Abs. 2 ImmoWertV auf 18,01.

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

5.851,36 € x 18,01	<u>105.382,99 €</u> rd. 105.000,00 €
--------------------	---

anteiliger Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei)	<u>47.000,00 €</u> 152.000,00 €
--	------------------------------------

<u>vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:</u>	<u>152.000,00 €</u>
---	---------------------

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ist in der Regel mit dem vorläufigen Ertragswert identisch. Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nur erforderlich, wenn der verwendete Liegenschaftszinssatz oder die verwendeten sonstigen Daten die Marktverhältnisse für das Wertermittlungsobjekt auch bei einer

¹⁰ Baujahr: 1900
übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Alter zum Wertermittlungsstichtag: 124 Jahre
geschätzte Restnutzungsdauer 30 bis 35 Jahre: im Mittel 32,5 Jahre

Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. In diesen Fällen sind auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zu- oder Abschlag zur Berücksichtigung der Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 ImmoWertV nicht objektivierbar.

vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils:	152.000,00 €
--	--------------

Zu-/Abschlag zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00 €
--	--------

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Miteigentumsanteils	rd. 152.000,00 €
--	------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag für Baumängel und Bauschäden

(vgl. Ziffer B.8.6, Seite 19f)

0,00 €
152.000,00 €

<u>Ertragswert des Miteigentumsanteils</u>	152.000,00 €
---	---------------------

Hinweis: Der hieraus berechenbare Ertragsfaktor von rd. 16,5¹¹ (= 152.000,00 €/ 9.204,00 €) kann unter Berücksichtigung der marktüblichen, objektbezogenen Nettokaltmiete und des bestehenden hohen bis sehr hohen Renditerisikos (Teilmarkt „Ladenlokal“ in Nebenlage) als marktkonform erkannt werden.

¹¹ Berechnung des Ertragsfaktors auf der Grundlage der marktüblichen, objektbezogenen Nettokaltmiete; die tatsächlich gezahlte und die vertraglich vereinbarte Miete ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

D Verkehrswert des Miteigentumsanteils

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Lasten und Beschränkungen in Abt. II verdinglicht sind, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren 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; die Wahl ist zu begründen.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes geht aus § 6 Abs. 4 ImmoWertV verbindlich hervor:

„Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind i.d.R. nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – i.d.R. nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Entsprechend den Gepflogenheiten im vorliegenden Teilmarkt (Art des Wertermittlungsobjekts) und der Wertermittlungspraxis (Ableitung und Anwendung von den für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für das Bewertungsobjekt der Ertragswert ermittelt. Dem Ertragswertverfahren muss aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere im Hinblick auf § 9 Abs. 1 ImmoWertV) im vorliegenden Fall eine

höhere Aussagefähigkeit beigemessen werden als dem Sachwertverfahren. Aus diesem Grunde wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

Darüber hinaus ist die Marktorientierung über Miete und Zinsfuß leichter möglich. Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung einer marktgerechten Miete und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ermittelt, eine zusätzliche Marktanpassung ist aus sachverständiger Sicht nicht objektivierbar.

Hinsichtlich der besonderen Schwachstelle des Ertragswertverfahrens (der Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes) wird verwiesen auf Ziffer C.3.4, Seite 30ff des Gutachtens.

Die Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aufgrund der fehlenden Datengrundlage aus.

Für die Wertschätzung wurden zwei Ortstermine am 11.06.2024 und am 31.10.2024 anberaumt, wobei zu beiden Terminen ein Zutritt zu dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) nicht möglich war. Die Wertschätzung erfolgt ohne Innenbesichtigung des Teileigentums auf Grundlage des äußeren Eindrucks, der Teilungserklärung und der Bauakten der Bundesstadt Bonn und der ehemaligen Stadt Bad Godesberg.

Nach dem gefassten äußeren Eindruck werden zu den Ortsterminen Umbaumaßnahmen an dem zu bewertenden Teileigentum Nr. 1 (Ladenlokal) durchgeführt. Der Fertigstellungsgrad der Ausbaugewerke innerhalb des Sondereigentums ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Ausstattung, Beschaffenheit und baulicher Zustand können verbindlich nicht beurteilt werden. Aufgrund der bestehenden Risiken als solche, dass die Wertschätzung ohne Durchführung einer maßlichen und technischen Bestandsaufnahme erfolgte, wird bei der Ableitung des Verkehrswertes ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 37.000,00 € - das sind rd. 35% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen - berücksichtigt, um potentielle wertmindernde Eigenschaften des Objektes auszugleichen.

Dabei können einerseits örtlich werterhöhende Maßnahmen durchgeführt worden sein, andererseits aber auch Verschlechterungen z.B. aufgrund starker Instandsetzungsrückstände vorliegen, die im Gegensatz zu dem in der Wertermittlung berücksichtigten Sicherheitsabschlag ggf. zu einem Zuschlag oder zu einem höheren Abschlag führen würden.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des 147,06/1000 Miteigentumsanteils
an dem Grundstück

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Godesberg, Blatt 10791)

Gemarkung: Godesberg, Flur: 6, Flurstück: 601

postalische Anschrift

Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2 in 53173 Bonn (Alt-Godesberg)

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss
des Hauses „Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2“
bezeichnet mit Nr. 1 des Aufteilungsplans

zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2024
auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes
unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages¹²

115.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 23.12.2024

¹² Ertragswert des Grundstücks	152.000,00 €
Sicherheitsabschlag (35% des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlage)	37.000,00 €
	115.000,00 €

E Anmerkungen

E.1 Verwaltung der Eigentümergemeinschaft

Angaben zum WEG-Verwalter konnten trotz Bemühungen des Sachverständigen nicht recherchiert werden, so dass von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft zu folgenden Sachverhalten keine Auskünfte vorliegen:

- › Instandsetzungsrückständen im Bereich des Gemeinschaftseigentums
- › Beschlüssen zu Instandsetzungsmaßnahmen
- › Protokollen der Eigentümerversammlungen
- › Höhe der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft
- › Höhe des monatlichen Wohn-/Hausgeldes

Ob zum Wertermittlungstichtag Instandsetzungsrückstände bestehen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, ist nicht bekannt.

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2**Wertermittlungsliteratur**

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis

Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.