



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

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

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an den Räumen des Ladenlokals im Erdgeschoss und Kellerräumen im Kellergeschoss Nr. 1

Adresse: Hausdorffstraße 326
53129 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 058/22

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 09. Januar 2024

Verkehrswert: 500.000 EUR



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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	10
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	11
4 Rechtliche Gegebenheiten	13
5 Beschaffenheit	16
6 Bauliche Anlagen	17
6.1 Baubeschreibung	17
6.2 Zustand und energetische Qualität	18
6.3 Flächen und Aufteilung	20
7 Verfahrenswahl	21
8 Ertragswertverfahren	23
8.1 Rohertrag	23
8.2 Bewirtschaftungskosten	24
8.3 Restnutzungsdauer	25
8.4 Liegenschaftszinssatz	25
8.5 Bodenwertanteil	26
8.6 Ertragswert	28
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen	28
9 Verkehrswert	30

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 058/22
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 375/1.000, Ladenlokal Nr. 1 im Erdgeschoss und 3 Kellerräume im Kellergeschoss
	Adresse	Hausdorffstraße 326, 53129 Bonn
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	10. November 2023
	Ortstermin	09. Januar 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	09. Januar 2024
	Abschluss der Recherchen	11. März 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	vermietet
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1953-1962
	Nutzfläche	rd. 122 m ²
	Lage des Ladenlokals	Erdgeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 25 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	29.088 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	3.989 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	3,5 Prozent
	Bodenwertanteil	210.087 EUR
	vorläufiger Ertragswert	502.577 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000 EUR
	Ertragswert	497.577 EUR
	Verkehrswert, rd.	500.000 EUR
	Gebäudedefaktor/Kapitalwert, rd.	4.079 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	17,1
	Brutto-Rendite (GY), rd.	5,8 %
	Netto-Rendite (NY), rd.	5,3 %
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	4,9 %

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 10. November 2023 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ladenlokal (Teileigentum) in einem Wohn- und Geschäftshaus im Bonner Stadtteil Dottendorf, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Hausdorffstraße 326
53129 Bonn

Das Ladenlokal im Erdgeschoss verfügt über eine Nutzfläche von rd. 122 m². Laut Teilungserklärung sind neben dem Bewertungsobjekt drei Wohnungen in dem Gebäude vorhanden.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde am 08. November 2023 im Zeitraum von 14:30 – 15:00 Uhr im Beisein des Zwangsverwalters, des Untermieters und Betreibers sowie zeitweise des Eigentümers durchgeführt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt im Wesentlichen (EG) zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, das Ladenlokal sowie die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 09. Januar 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 11. März 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 13. März 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 12. Dezember 2023
- Kopie der Teilungserklärung vom 12. Dezember 2023
- Unterlagen der WEG-Verwaltung (per E-Mail) vom 28. November 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 28. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 28. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 02. Januar 2024
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 30. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 28. November 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 28. November 2023
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 05. Dezember 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 22. Dezember 2023
- Mietvertrag mit Nachträgen und aktuelle Höhe der Miete (vom Zwangsverwalter per E-Mail zur Verfügung gestellt)
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015

- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. 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. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 12. Dezember 2023 (letzte Änderung 22. August 2023) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28. November 2023. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Teileigentumsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Teileigentumsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Dottendorf
Blatt.....1829

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 1: 375/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dottendorf, Flur 9, Flurstück Nr. 130/8, Hof- und Gebäudefläche, Hausdorffstraße 326 verbunden mit Sondereigentum an allen Räumen des Ladenlokals im Erdgeschoss und 3 Kellerräumen im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse anschließend an das 1. Obergeschoss, „SNR 2“ des Lageplans, schraffiert dargestellt, für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2.	372
Summe	372

Art des Eigentums

Teileigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herschvermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 08. November 2022 sowie dem Zwangsverwaltungsvermerk vom 22. August 2023 keine Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Ladenlokal vermietet. Der ursprüngliche Mietvertrag sowie die Nachträge 1-3 liegen vor. Es ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- Mietgegenstand: Der Vermieter ist alleiniger Eigentümer der im Sondereigentum stehenden Erdgeschossseinheit mit Kellerraum auf der Hausdorffstraße 326 in 53129 Bonn und hat an den Mieter das dort befindliche Ladenlokal mit folgenden Räumen vermietet: Erdgeschoss: 1 Verkaufsraum, 1 Küche, 1 WC., 1 Verschlag. Die vermietete Fläche beträgt ca. 122 m². Die beheizte Fläche beträgt ca. 122 m². Zur Mietsache gehören außerdem: 1 Kellerraum. Die vermietete Fläche beträgt ca. 22 m². Zur Mietsache gehören auch 7 Stellplätze.
- Mietzweck: Die Vermietung erfolgt ausschließlich zum Zwecke der gewerblichen Nutzung. Diese besteht vorliegend im Betrieb eines Wein-Einzelhandelsgeschäftes. Vertrieben werden auch Ergänzungsprodukte, wie z.B. Gläser und Feinkostprodukte.
- Mietzeit: Die Mietzeit hat am 01.07.1997 begonnen. Die Festmietzeit endet am 31.12.2026. Nach Ablauf der Festmietzeit am 31.12.2026 wird dem Mieter die Option eingeräumt, das Mietverhältnis dreimal um weitere drei Jahre durch einseitige Erklärung zu verlängern. Diese Option muss jeweils spätestens 12 Monate vor Ende des Mietverhältnisses ausgeübt werden. Optionen sind schriftlich auszuüben.
- Danach verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine der Vertragsparteien dieser Verlängerung 12 Monate vor deren Eintritt durch schriftliche Kündigung gegenüber dem Vertragspartner widerspricht. Beiden Vertragsparteien bleibt vorbehalten, nach Eintritt dieser Verlängerung das Mietverhältnis mit einer Frist von 12 Monaten zum 31.12. eines Jahres zu kündigen.
- Mietzins: Netto-Miete inkl. 7 Stellplätze 2.353,65 EUR, zzgl. der Betriebskostenvorauszahlung, derzeit netto 310,00 EUR, zzgl. der jeweiligen geltenden gesetzl. USt (z.Zt. 19 %): 506,09 EUR
- Wertsicherung: Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt für die Bundesrepublik Deutschland amtlich festgestellte und veröffentlichte VPI für Deutschland um mehr als 10 %, gerechnet ab Oktober 2021, so ändert sich die Nettomiete im gleichen prozentualen Verhältnis. In jedem Fall einer erneuten Änderung des Indexes um mehr als 10 % gegenüber dem Stand, auf dem die vorgegangene Anpassung beruhte, ist eine entsprechende Anpassung auf Grundlage der jeweils letzten Nettomiete vorzunehmen.
- Instandhaltung: Schönheitsreparaturen und Ersatz von Glasscheiben und Spiegeln übernimmt der Mieter. Kleine Instandhaltungen sind während der Dauer der Mietzeit vom Mieter auf dessen Kosten auszuführen; Dach und Fach vermutlich in der Verantwortung des Vermieters (keine explizite Regelung).
- Untervermietung: Der Mieter ist berechtigt, die genutzte Fläche als Weinhandel unterzuvermieten.
- Werbemaßnahmen: Der Mieter ist nach Abstimmung mit dem Vermieter berechtigt, auf dem Gelände des Vermieters zur Straßenfront einen Werbeausleger und Schriftzüge anzubringen. Behördliche Genehmigungen vorausgesetzt, stimmt der Vermieter einer Werbeanlage zu.
- Konkurrenzschutz: Der Vermieter verpflichtet sich, im eigenen Gebäude oder einem ihm gehörenden Gebäude in einem Umkreis von 1 km keine Weitervermietung an einen Mitbewerber vorzunehmen. Dies gilt nicht für bereits bestehende Mietverträge. Der Vermieter verpflichtet sich außerdem, innerhalb von einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Weitervermietung an einen Mitbewerber des Mieters vorzunehmen.
- Sonstiges: Sollte das Parken auf der schraffierten Fläche untersagt werden und der Vermieter keine gleichwertigen Parkplätze bereitstellen können, besteht ein Sonderkündigungsrecht. Es besteht aber kein Schadensersatzanspruch.

Hinweise:

- Das Ladenlokal wurde von der Mieterin wiederum an den aktuellen Betreiber untervermietet.
- Die hier aufgeführten Mietfläche wurde dem Mietvertrag entnommen. Diese stimmt mit der Fläche überein, welche sich aus den Grundrissen ableiten lässt (vgl. Pläne ab S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens). Den beiliegenden Plänen ist jedoch zu entnehmen, dass nicht alle Räume, welche im Aufteilungsplan dem Teileigentum Nr. 1 zugeordnet werden (insbesondere Räume im KG), auch vermietet werden (siehe auch Pläne auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens). Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine weiteren Mietverträge bestehen. Dabei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme.

Teilungserklärung

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

- An der an das 1. Obergeschoss anschließenden Terrasse [...] wird ein Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 2 des Aufteilungsplanes begründet. Der Berechtigte ist befugt, diese Fläche zu Freizeitzwecken unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu nutzen. Alle mit der Ausübung des Sondernutzungsrechtes verbundenen Kosten trägt der Sondernutzungsberechtigte.
- Zur Ausübung eines Berufs in einem ausschließlich als Wohnung ausgewiesenen Raumeigentum ist der Wohnungs-/Teileigentümer nur mit Zustimmung des anderen Wohnungs-/Teileigentümers berechtigt. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grunde verweigert werden
- Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Veräußerung an einen anderen Raumeigentümer, im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Konkursverwalter, durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungs- und Teileigentum weiter veräußern, bei Veräußerung an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie oder in die Seitenlinie bis zum 2. Grade.
- Die Wohnungs-/Teileigentümer dürfen an der äußeren Gestalt des Gebäudes sowie an den Gebäudeteilen, die nicht dem Sondereigentum unterliegen, ohne Zustimmung des jeweils anderen Wohnungs-/Teileigentümers keine baulichen Veränderungen vornehmen.

Hinweis: Der vorliegenden Teilungserklärung sowie auch den Dokumenten zur WEG-Verwaltung sind keine Angaben zu der eigentumsrechtlichen Situation der seitlichen, offenen Stellplätze zu entnehmen. Diese sind jedoch Bestandteil des vorliegenden Mietvertrages (siehe S. 6 des Gutachtens). Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass diesbezügliche Nutzungsregelungen bestehen und die Stellplätze tatsächlich dem Bewertungsobjekt zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich jedoch ausdrücklich um eine Annahme.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnung 2020, die Rücklagenentwicklung 2021, 2022 und 2023, der Wirtschaftsplan 2023, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

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

Hausgeld

Laut (vorläufigem) Wirtschaftsplan 2023/2024 beträgt das Hausgeld für das zu bewertende Ladenlokal 6.164,96 EUR (rd. 514 EUR/Monat) und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 1.500 EUR (125 EUR/Monat). Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, laufende Instandhaltungskosten und die Verwaltervergütung.

Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 17.775,29 EUR (Anteil des Bewertungsobjektes von 6.768,02 EUR). Laut Wirtschaftsplan 2023/2024 sind Zuführungen zur Rücklage von jährlich 4.000 EUR geplant.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen und Entwicklung der Gesamtrücklage) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen.

Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass insgesamt anstehende Arbeiten sukzessive nach Dringlichkeit ausgeführt werden, weitestgehend aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden können und demnach keine hohen Sonderumlagen erforderlich werden. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme und nicht um eine Aussage zum baulichen Zustand.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 33 km
- Koblenz ca. 58 km
- Düsseldorf ca. 76 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bonn (Einwohner rd. 336.000) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,1 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 108,0 über dem Bundesdurchschnitt (D = 100) veröffentlicht.

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4,4 km². Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr verfügt Bonn über ein gut ausgebauten Netz von Bus- und Bahnverbindungen. Die Deutsche Bahn bietet Schnellzugverbindungen nach Köln, Düsseldorf und darüber hinaus. Der Hauptbahnhof der Stadt ist via ÖPNV an den Flughafen Köln-Bonn angebunden. Dies erleichtert nicht nur den Berufsverkehr, sondern trägt auch zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei.

Die Wirtschaftsstruktur Bonns ist geprägt durch renommierte Unternehmen, Forschungseinrichtungen, eine Vielzahl von internationalen Organisationen sowie die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität mit mehr als 30.000 Studierenden. Die Anwesenheit von Bundesministerien und UN-Organisationen trägt dazu bei, dass Bonn eine Stadt mit globaler Bedeutung ist. Dies hat positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Bonn zeichnet sich auch durch eine hohe Lebensqualität aus. Die Stadt ist von zahlreichen Grünflächen, Parks und dem Naturpark Kottenforst geprägt. Zudem bieten das kulturelle Angebot, die vielfältige Gastronomie und die historische Altstadt attraktive Freizeitmöglichkeiten. Dies trägt dazu bei, dass Bonn als Wohnort sowohl für Familien als auch für Singles sehr beliebt ist.

Insgesamt ist Bonn eine Stadt mit vielfältiger Bedeutung, politisch als ehemalige Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und aktueller Standort für Bundesministerien sowie zahlreiche internationale Organisationen und Institutionen, aber auch als Wissenschaftsstandort, Beethovenstadt, kulturelles Zentrum und Wirtschaftsstandort.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Dottendorf
- Zentrum von Bonn ca. 3,5 km

Nähere Umgebung

Der Stadtteil Dottendorf ist zentral, etwas südlich des Zentrums von Bonn gelegen. Hier befinden sich noch einige Gründerzeithäuser sowie Grünflächen und Parks. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend dreigeschossige Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden, sowohl freistehend als auch in geschlossenen Bauweisen. Insbesondere in den Erdgeschossen sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Venusberg, Kottenforst und Rheinufer) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

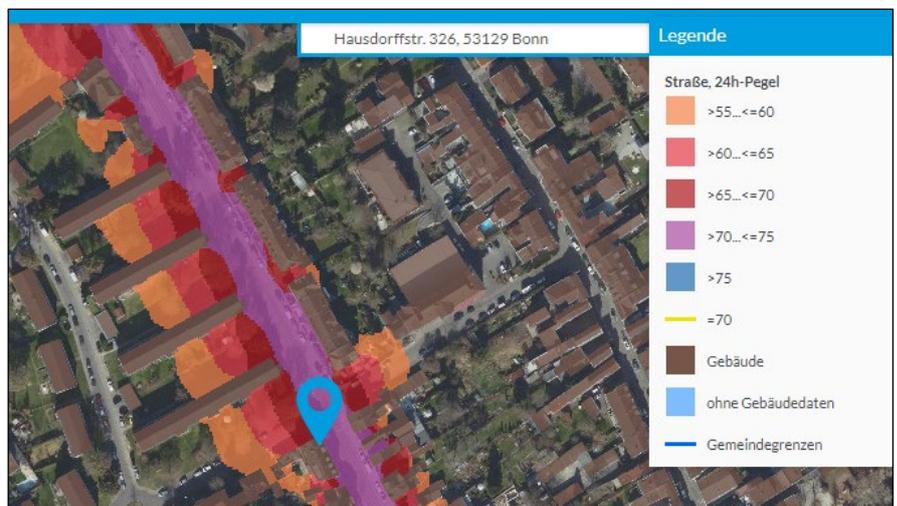
- nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle (Quirinusplatz) ca. 100 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 3,5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 20 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 27 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Poppelsdorf (A 565) ca. 3,5 km

Verkehrsimmissionen

Bei der Hausdorffstraße handelt es sich um eine stark befahrene Durchgangsstraße, welche zudem eine Straßenbahntrasse aufweist. Etwas weiter östlich verläuft zudem eine DB-Trasse. Es ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 16. Januar 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 75 dB(A) liegen. Für sonstigen Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) sind dort ebenfalls bis zu 75 dB(A) kartiert und für Schienenverkehr Bund (24-Stunden-Pegel) bis zu 60 dB(A). Für Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

[Auszug aus der Lärmkarte \(www.uvo.nrw.de\)](http://www.uvo.nrw.de)



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für derartige Gebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A).

Die festgestellten Verkehrsimmissionen sind für ein derartiges Gewerbeobjekt weitestgehend von untergeordneter Bedeutung. Die Zentralität, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Objektes steht bei gewerblichen Nutzungen dem gegenüber im Vordergrund. Eine weitere, explizite Berücksichtigung erfolgt im Gutachten nicht.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und 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 nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weist offene Stellplätze auf. Es wird unterstellt, dass diese dem Ladenlokal zugeordnet werden können (siehe Anmerkungen auf S. 8 des Gutachtens).

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 01. März 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 01. März 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 119 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 01. März 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes fünf Ladesäulen vorhanden. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 56 Ladesäulen gegeben, davon 5 Schnellladeeinrichtung.

Gewerbelage

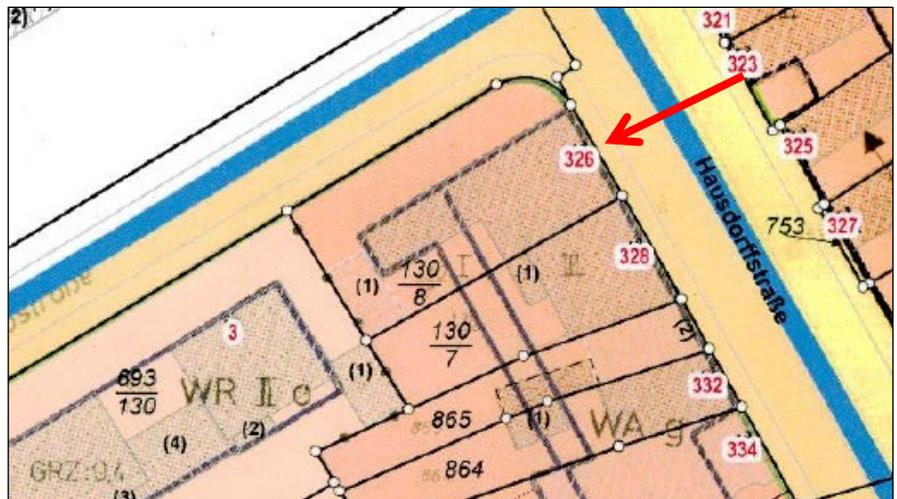
Das zu bewertende Teileigentum (Ladenlokal) liegt etwas südlich des Zentrums von Bonn und wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Weingeschäft (Verkauf) genutzt. Es handelt sich um ein gemischt geprägtes Gebiet im Stadtteil Dottendorf mit Durchgangsverkehr. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine große Fensterfront. Es handelt sich zudem um eine Ecklage mit verbesserter Sichtbarkeit. In der näheren Umgebung sind weitere gewerbliche Lagen vorhanden. Insgesamt kann von einer guten Gewerbelage außerhalb des Zentrums von Bonn ausgegangen werden.

4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7819-10 (§ 30 Abs. 1 BauGB) vom 02. Mai 1980. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse I, III (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Stellplätzen und Garagen sowie zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des vorstehend dokumentierten Bebauungsplans.

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

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) war und ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Belegungs- oder Mietpreisbindung besteht.

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Bauschein Nr. 246/53 (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses) vom 23. Februar 1953
- I. Nachtrags-Bauschein Nr. 246/53 (Ausführung des Bauvorhaben abweichend von der ursprünglichen Genehmigung) vom 01. Juni 1953
- Teil-Gebrauchsabnahmeschein (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses) vom 23. Juni 1953
- Bauschein Nr. 819/53 (Errichtung einer behelfsmäßigen Einfriedung) vom 07. August 1953
- Gebrauchsabnahme (Errichtung einer behelfsmäßigen Einfriedung) vom 02. September 1953
- Bauschein Nr. 393/56 (Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses) vom 06. Februar 1956
- I. Nachtrags-Bauschein zum Hauptbauschein Nr. 393/56 (Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses) vom 05. April 1956
- Rohbauabnahmeschein (Fertiggestelltes Wohn- und Geschäftshaus) vom 02. Mai 1956
- Gebrauchsabnahme (Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses) vom 03. Juli 1956
- II. Nachtrags-Bauschein zum Hauptschein Nr. 393/56 (Vorgartenanlage, Mülltonnenstandplatz und Anordnung eines Abstellplatzes für 2 PKW) vom 24. Juni 1959
- Bauschein Nr. 18/62 (Aufstellung und Betreibung eines Ölofens und Aufstellung von einem Lagerbehälter mit Heizöl von 500 Litern) vom 08. Januar 1962
- Gebrauchsabnahme (Aufstellung eines Ölofens und eines Lagerbehälters von 500 Litern) vom 06. April 1962
- Gebrauchsabnahmeschein (Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses) vom 25. Juni 1962
- Baugenehmigung AZ 136457 BA (Änderung eines Wohn- und Geschäftshauses) vom 03. Januar 1997

Durch einen Vergleich der bauordnungsrechtlich genehmigten Pläne mit den Plänen zum Mietvertrag, welche den aktuellen Zustand am ehesten widerspiegeln (s. auch Pläne ab S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens), fällt auf, dass diese bereichsweise einige Unterschiede aufweisen. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn sind die zu bewertenden baulichen Anlagen nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird von der Hausdorffstraße und der Hinsenkampstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen. Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

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

5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), weitestgehend eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Ecklage.
- Baugrund** 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. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
- Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

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 Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
Baujahr	laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1953-1962 <u>Hinweis:</u> Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
Bauweise des Wohngebäudes	<ul style="list-style-type: none">• Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise, einseitig angebaut• Teilweise unterkellert, straßenseitig dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem DG, rückwärtig eingeschossig• Fundamente und Kellermauerwerk: Stampfbeton• aufgehendes Mauerwerk: Stützen, Pfeiler und Unterzüge in Stahlbeton, Hohlblocksteine, Kalksandsteine• Decken: Stahlbeton• Treppen: Stahlbeton• Fassade: Außenputz• Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung• Heizung: Gaszentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung• Sonstiges: Dachterrasse und Balkone (rückwärtig), Dachgauben, Außenlager, Kelleraußentreppe
Bauliche Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">• befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen)• offene Stellplätze• Ver- und Entsorgungsleitungen• Einfriedungen
Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Ladenlokals	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">• Fußböden: überwiegend Fliesen• Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen, Sozialbereich mit Fliesenspiegel (Küche)• Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, teilweise abgehängen und mit Lichtspots• Fenster: überwiegend Holzfenster mit Einfach- und Doppelverglasung, teilweise mit Kunststoffrollläden• Türen: überwiegend Stahlzargen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen• sanitärer Bereich: mit WC (stehend) und Waschbecken• Sonstiges: Klimaanlage (Einbau durch den Mieter), Keller (vermutlich Lager- und Technikflächen, keine Innenbesichtigung)
Zubehör	Auf dem Bewertungsobjekt konnte kein Zubehör des Eigentümers festgestellt werden.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind bereits über 60 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich. Es wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weite Teile der baulichen Anlagen nur von außen besichtigt werden konnten (Teileigentum).

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Zustand des Ladenlokals

Das zu bewertende Ladenlokal befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand. Im Rahmen des Ortstermins konnten auch kleinere Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, z.B. Risse im Bereich der Eingangstür oder beschädigte Fliesen. Das Außenlager bedarf einer neuen Überdachung. Übliche altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind weitestgehend in den Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten bzw. abgebildet.

Im Hinblick auf den aktuellen Zustand wird zudem eine marktübliche, pauschale Wertminderung von 5.000 EUR für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands. Im Zweifel über den Zustand (Baumängel und Bauschäden) wäre ein entsprechender Fachgutachter zu beauftragen (vgl. Kap. 1 Bausubstanzgutachten).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 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

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

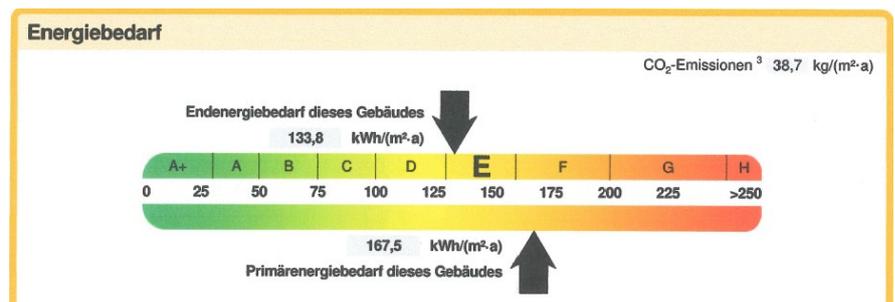
Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

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.

Seitens der WEG-Verwaltung wurde mir für das Gebäude " Hausdorffstraße 326, 53129 Bonn" ein Energieausweis (Nr. NW-2015-000499595) für Wohngebäude vom 25. Mai 2015 (gültig bis zum 24. Mai 2025) gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Verfügung gestellt. Dieser bezieht sich jedoch nur auf den Wohnteil des gemischt genutzten Gebäudes. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen bedarfsabhängigen Energieausweis.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergiebedarfskennwert von 133,8 kWh/(m² × Gebäudenutzfläche). Dieser Wert liegt in der Größenordnung üblicher Vergleichsdaten für derartige Objekte (Durchschnitt Wohngebäudebestand). Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (als Einzelmaßnahme oder in Zusammenhang mit größerer Modernisierung):

- Heizung: Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage spart elektrische Energie und Heizenergie
- Warmwasser: Ein elektronisch geregelter Durchlauferhitzer in Kombination mit einer wassersparenden Dusche, spart Warmwasser, elektrische Energie und senkt die Nebenkosten.



Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Mieten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

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

6.3 Flächen und Aufteilung

Nutzbare Flächen

Die Mietfläche der Einheit wurde von mir nach den Vorgaben der aktuellen DIN 277 sowie der MF-G der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) auf der Grundlage der Grundrisse zu rd. 122 m² ermittelt. Die Flächen im KG wurden zu rd. 35 m² abgeleitet.

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Der gewerbliche Mietvertrag weist eine Fläche im KG von 22 m² aus. Ein Vergleich des Austeilungsplanes mit dem Plan aus dem Mietvertrag zeigt, dass nicht alle Räume, welche dem Ladenlokal Nr. 1 zugeordnet sind, auch Bestandteil des Mietvertrags sind. Im Rahmen der Wertermittlung werden bei der Ermittlung des Rohertrags auch alle Lager- und Nebenflächen beim Mietansatz für die Hauptfläche (122 m² im EG) berücksichtigt.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Nutzflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn, der Aufteilungspläne sowie der Pläne, welche dem Mietvertrag beigefügt wurden. Diese weisen inhaltlich einige Differenzen auf; so sind beispielsweise einige Wände nicht mehr vorhanden. Die Pläne aus dem Mietvertrag spiegeln dabei den tatsächlichen Zustand am ehesten wider.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 07. Oktober 1996 unter dem Aktenzeichen 136734 SO von der Stadt Bonn ausgestellt.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Teileigentumseinheiten herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Teileigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Teileigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einem Ladenlokal, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Gewerbeeinheiten zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

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 das Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Das Ergebnis wird über veröffentlichte Rohertragsfaktoren plausibilisiert.

Ertragswertverfahren Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag (Bodenwertanteil + Ladenlokal + Stellplätze)
- Bodenwertverzinsung
- = Reinertrag (Ladenlokal + Stellplätze)
- x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
- = Ertragswert (Ladenlokal + Stellplätze)
- + Bodenwertanteil
- = vorläufiger Ertragswert
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Ertragswert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

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.

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Ab-schreibung".

Es wird aktuell eine Nettokaltmiete von rd. 2.354 EUR/Monat gezahlt; das entspricht rd. 19,30 EUR/m² bei einer angehaltenen Nutzfläche von 122 m² (inklusive 7 Stellplätze, vgl. Bemerkungen zur Nutzungssituation auf S. 6 des Gutachtens). Nach Auswertung des Bonner Mietmarktes für Ladenlokale konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 7,00 und 36,00 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- IVD-Gewerbe-Preisspiegel Nebenkern 1A-Lage: rd. 26,00 EUR/m² bis 36,00 EUR/m²
- IVD-Gewerbe-Preisspiegel Nebenkern 1B-Lage: rd. 10,50 EUR/m² bis 12,50 EUR/m²
- Grundstücksmarktbericht Bonn 2023 Mieten für Ladenlokale; Nebenlagen: rd. 7,00 EUR/m² bis 22,00 EUR/m²
- Abfrage on-geo GmbH Einzelhandel in der Umgebung des Bewertungsobjektes: rd. 7,94 EUR/m² bis 21,74 EUR/m²

Für das zu bewertende Ladenlokal wird unter Berücksichtigung des Zustands und der Ausstattung sowie der Lage eine Nettokaltmiete von 17,00 EUR/m² für angemessen erachtet.

Nach Auswertung des Bonner Mietmarktes für Stellplätze (Quelle z.B. Grundstücksmarktbericht) konnte für die offenen Stellplätze eine Nettokaltmiete von 50,00 EUR/Stellplatz/Monat festgestellt werden. Ein wertrelevanter Underrent besteht nicht. Es sei zudem auf das Sonderkündigungsrecht nach ZVG hingewiesen.

Rohertrag

Mit den recherchierten Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Ladenmiete (17,00 EUR/m ² x 122 m ²)	2.074 EUR/Monat
+ Stellplatzmiete (50,00 EUR x 7 Stellplätze)	350 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	29.088 EUR/Jahr

8.2 Bewirtschaftungskosten

- Vorbemerkung** Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
- Verwaltungskosten** Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 873 EUR/Jahr für das Ladenlokal und die Stellplätze ermittelt (rd. 3 Prozent des Jahresrohertrags).
- Betriebskosten** Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
- Instandhaltungskosten** Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 1.952 EUR/Jahr für das Ladenlokal mit insgesamt rd. 122 m² Nutzfläche sowie die Stellplätze ermittelt.
- Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 4 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 1.164 EUR/Jahr.
- Ergebnis** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	873 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.952 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	1.164 EUR/Jahr
Summe	3.989 EUR/Jahr

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Wohnhäusern mit Mischnutzung bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1953-1962 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits Modernisierungen erfahren hat (vgl. Fotos, z.B. Fenster oder Sanitärbereiche). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen (gemäß ImmoWertA auch für gewerblich genutzte Objekte anwendbar). Für das Bewertungsobjekt trifft dabei am ehesten der Modernisierungsgrad „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zu. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition 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.

Liegenschaftszinssatz Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlicht für im Teileigentum stehende Gewerbeeinheiten keinen Liegenschaftszinssatz. Für Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil wurde ein Zinssatz von 2,9 Prozent ausgewiesen. Für geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen veröffentlicht der Gutachterausschuss einen Liegenschaftszinssatz von 3,2 Prozent, für Bürogebäude von 3,0 und für Gewerbe und Industrie von 5,4 Prozent. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV Hierbei handelt es sich um ein durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag 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 Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 16,482.

8.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 13 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 08. März 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundestadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2023 wie folgt ermittelt:

Merkmale	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Dottendorf
Nummer	42200
Bodenrichtwert	880 EUR/m ² (Misch-/mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	WA, Wohngebiet im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 24 %



Anpassung wegen Wohnungs- und Teileigentum

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 880 EUR/m² um 24 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.091 EUR/m² (= 880 EUR/m² × 1,24).

Korrektur wegen der Geschossflächenzahl

Für das Bewertungsobjekt wurde laut Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 1,5 festgesetzt. Der Bodenrichtwert hingegen bezieht sich auf eine GFZ von 1,0. Er muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,38 (Faktor für GFZ 1,5 = 1,38 / Faktor für GFZ 1,0 = 1,00) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.506 EUR/m² (= 1.091 EUR/m² × 1,38).

Bodenwertanteil

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.506 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	1.506 EUR/m ²
× Grundstücksgröße	372 m ²
= Bodenwert (absolut)	560.232 EUR
× Miteigentumsanteil (Wohnung)	375/1.000
= Bodenwertanteil (Wohnung)	210.087 EUR

8.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung wegen des Zustands der Einheit in Höhe von pauschal 5.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	29.088 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	3.989 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	25.099 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	7.353 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	17.746 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,482
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	292.490 EUR
+ Bodenwertanteil	210.087 EUR
= vorläufiger Ertragswert	502.577 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	502.577 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
= Ertragswert	497.577 EUR

8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	42,2 %
Gebädefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Nutzfläche)	4.079 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	17,1
Brutto-Rendite (GY)	5,8 %
Netto-Rendite (NY)	5,3 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	4,9 %

Rohertragsfaktoren

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil in Höhe von $24,1 \pm 4,7$, welche als obere und untere Grenze interpretiert werden können, veröffentlicht.

Für geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen wurde ein Rohertragsfaktor von $21,0 \pm 2,7$ veröffentlicht, für Bürogebäude von $21,6 \pm 3,4$ und für Gewerbe und Industrie von $13,9 \pm 2,0$. Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale (Ladenlokal als Teileigentum, gute Gewerbelage in einem Nebenkern) in seiner Größenordnung bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über veröffentlichte Rohertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1, Hausdorffstraße 326 in 53129 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 09. Januar 2024 geschätzt auf

500.000 EUR

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

Rheinbach, 13. März 2024

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



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

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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