



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

**Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

[www.svb-haack.de](http://www.svb-haack.de)

[info@svb-haack.de](mailto:info@svb-haack.de)

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

**Bewertungsobjekt:** Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 mit Balkon im 1. Obergeschoss sowie Keller K.03 im Kellergeschoss

**Adresse:** Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2  
53173 Bonn

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bonn  
Abteilung 023  
53105 Bonn

**Aktenzeichen:** 023 K 058/23

**Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:** 14. März 2024

**Verkehrswert:** 157.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 28 Seiten.  
Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Allgemeines .....</b>                        | <b>3</b>  |
| <b>2 Grundstück .....</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>3 Lage .....</b>                               | <b>8</b>  |
| 3.1 Makrolage .....                               | 8         |
| 3.2 Mikrolage .....                               | 9         |
| <b>4 Rechtliche Gegebenheiten .....</b>           | <b>12</b> |
| <b>5 Beschaffenheit .....</b>                     | <b>15</b> |
| <b>6 Bauliche Anlagen .....</b>                   | <b>16</b> |
| 6.1 Baubeschreibung .....                         | 16        |
| 6.2 Zustand und energetische Qualität .....       | 16        |
| 6.3 Flächen und Aufteilung .....                  | 18        |
| <b>7 Verfahrenswahl .....</b>                     | <b>19</b> |
| <b>8 Ertragswertverfahren .....</b>               | <b>21</b> |
| 8.1 Rohertrag .....                               | 21        |
| 8.2 Bewirtschaftungskosten .....                  | 22        |
| 8.3 Restnutzungsdauer .....                       | 23        |
| 8.4 Liegenschaftszinssatz .....                   | 23        |
| 8.5 Bodenwertanteil .....                         | 24        |
| 8.6 Ertragswert .....                             | 26        |
| 8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen ..... | 26        |
| <b>9 Verkehrswert .....</b>                       | <b>28</b> |

## Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

|                       |                                                 |                                                                                                                |
|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt</b>         | Aktenzeichen                                    | 023 K 058/23                                                                                                   |
|                       | Bewertungsobjekt                                | Miteigentumsanteil 114,29/1.000, Wohnung Nr. 3 mit Balkon im 1. Obergeschoss und Keller K.03 im Kellergeschoss |
|                       | Adresse                                         | Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2, 53173 Bonn                                                              |
|                       | Besonderheit                                    | keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag                                                                |
|                       | Zubehör                                         | keine Angaben möglich                                                                                          |
| <b>Auftrag</b>        | Datum des Auftrags                              | 28. November 2023                                                                                              |
|                       | Ortstermin                                      | 14. März 2024                                                                                                  |
|                       | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag          | 14. März 2024                                                                                                  |
|                       | Abschluss der Recherchen                        | 30. April 2024                                                                                                 |
| <b>Rechtliches</b>    | Nutzungssituation                               | keine Angaben möglich                                                                                          |
|                       | Eintragungen in Abt. II                         | nicht vorhanden                                                                                                |
|                       | Baulasten                                       | nicht vorhanden                                                                                                |
|                       | Bau- und Planungsrecht                          | § 34 BauGB (Innenbereich)                                                                                      |
|                       | Baugenehmigung                                  | Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt                                                                  |
|                       | Denkmalschutz                                   | vorhanden                                                                                                      |
|                       | Wohnungsbindung                                 | nicht vorhanden                                                                                                |
|                       | Beitragsrechtlicher Zustand                     | beitragsfrei                                                                                                   |
|                       | Altlasten                                       | keine Eintragung im Altlastenkataster                                                                          |
| <b>Gebäude</b>        | Baujahr                                         | vermutlich ca. 1900                                                                                            |
|                       | Wohnfläche                                      | rd. 58 m <sup>2</sup>                                                                                          |
|                       | Lage der Wohnung                                | 1. Obergeschoss                                                                                                |
|                       | Restnutzungsdauer                               | ca. 35 Jahre                                                                                                   |
| <b>Wertermittlung</b> | Rohertrag                                       | 8.352 EUR/Jahr                                                                                                 |
|                       | Bewirtschaftungskosten                          | 1.362 EUR/Jahr                                                                                                 |
|                       | Liegenschaftszinssatz                           | 2,4 Prozent                                                                                                    |
|                       | Bodenwertanteil                                 | 18.534 EUR                                                                                                     |
|                       | vorläufiger Ertragswert                         | 172.335 EUR                                                                                                    |
|                       | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 15.000 EUR                                                                                                   |
|                       | Ertragswert                                     | 157.335 EUR                                                                                                    |
|                       | <b>Verkehrswert, rd.</b>                        | <b>157.000 EUR</b>                                                                                             |
|                       | <b>Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.</b>           | <b>2.713 EUR/m<sup>2</sup></b>                                                                                 |
|                       | <b>Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.</b>  | <b>18,8</b>                                                                                                    |
|                       | <b>Brutto-Rendite (GY), rd.</b>                 | <b>5,3 %</b>                                                                                                   |
|                       | <b>Netto-Rendite (NY), rd.</b>                  | <b>4,5 %</b>                                                                                                   |
|                       | <b>Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.</b>          | <b>4,2 %</b>                                                                                                   |

## 1 Allgemeines

### **Auftrag und Zweck des Gutachtens**

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 28. 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 eine Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus im Bonner Stadtteil Alt-Godesberg, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Aennchenplatz 4, Friesdorfer Straße 2  
53173 Bonn

Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rd. 58 m<sup>2</sup>. Laut der Teilungserklärung sind insgesamt sechs Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in dem Gebäude vorhanden.

### **Besonderheit**

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 23. Februar 2024 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt werden, sollte der Schuldner keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier der Fall war. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.

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

### **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 14. März 2024 im Zeitraum von 17:00 – 17:20 statt. Das Grundstück sowie die baulichen Anlagen konnten nur von außen besichtigt werden.

### **Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 14. März 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 30. April 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 21. Mai 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 Wertermittlungstichtag 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 27. September 2023 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übersendet)
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 22. Februar 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 25. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 24. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 06. März 2024
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 07. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 24. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 30. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Bonn vom 31. Januar 2024
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 23. Februar 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn (unvollständig) vom 18. Januar 2024 und vom 18. März 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 12. März 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2023
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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: Kommen-

tar 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](http://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 27. September 2023 (letzte Änderung 27. September 2023) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25. Januar 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

### Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn  
Grundbuch von.....Godesberg  
Blatt.....10793

| Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fläche [m²] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| lfd. Nr. 1:<br>114,29/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück Nr. 601, Gebäude- und Freifläche, Aennchenplatz 4, Friesdorfer Str. 2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung Nr. 3, bestehend aus den Räumen 3.01 bis 3.06 und dem Balkon 3.07 im 1. Obergeschoss sowie dem Keller K.03 im Kellergeschoss.<br><br>Es sind Sondernutzungsrechte an der mit Innenhof bezeichneten Grundstücksfläche begründet und dem Blatt 10791 zugeordnet worden. | 174         |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>174</b>  |

### Art des Eigentums

Wohnungseigentum

### Bestandsverzeichnis

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

### Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 27. September 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 auch nicht mitgeteilt.

### Nutzungssituation

Es liegen keine Informationen zur Nutzungs- bzw. Vermietungssituation des Bewertungsobjektes vor. Ein Kontakt zum Eigentümer kam nicht zustande; eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es kann daher keine belastbare Aussage darüber getroffen werden, ob gültige Mietverträge vorhanden sind und falls ja, in welcher Höhe die Mietzahlungen vereinbart wurden.

Anhand der Beschriftung des Gebäudes ist ersichtlich, dass sich in dem Gebäude Appartements zu einer kurz- bis mittelfristigen Vermietung befinden. Im Rahmen der Wertermittlung wird – unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Situation – eine nachhaltige, übliche Wohnnutzung unterstellt.

Das aus der unsicheren Vermietungs- und Nutzungssituation ergebene Risiko wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag von pauschal 5.000 EUR berücksichtigt.

**Teilungserklärung**

Die vorliegenden Unterlagen enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Es wurden Sondernutzungsrechte begründet; laut den vorliegenden Unterlagen berühren diese jedoch nicht das Bewertungsobjekt. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht.

**Angaben der WEG-Verwaltung**

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Hinweise auf eine WEG-Verwaltung vorgefunden werden (z.B. übliche Aushänge im Treppenhaus). Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 18. April 2024 wurde ein Wohnungseigentumsverwalter nicht bestellt, beziehungsweise ist dies bislang nicht bekannt geworden. Ich kann daher keine Angaben zur Höhe des jeweiligen Hausgeldes, eventuell rückständiger Zahlungen sowie zur Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft machen. Insbesondere die mit der Instandhaltungsrücklage verbundene Unsicherheit wird im Rahmen des Risikoabschlags bezüglich Ausstattung und Zustand am Ende des Gutachtens mitberücksichtigt.

## 3 Lage

### 3.1 Makrolage

#### Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

#### Entfernungen

- Köln ca. 37 km
- Koblenz ca. 55 km
- Düsseldorf ca. 78 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 4.415 km<sup>2</sup>. 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 ausgebautes 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 Bad Godesberg
- Stadtteil Alt-Godesberg
- Zentrum von Bonn ca. 7,5 km

### Nähere Umgebung

Der Stadtteil Alt-Godesberg befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks Bad Godesberg. Hier befinden sich noch einige Gründerzeithäuser sowie Grünflächen, Parks und eine Fußgängerzone. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden, überwiegend in geschlossenen Bauweisen. Insbesondere in den Erdgeschossen sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Godesburg) sind gut zu erreichen.

### Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Koblenzer Straße) ca. 200 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Plittersdorfer Straße) ca. 290 m
- DB-Bahnhof Bad Godesberg ca. 600 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 7,5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 18 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 29 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Bad Godesberg (A 562) ca. 3 km

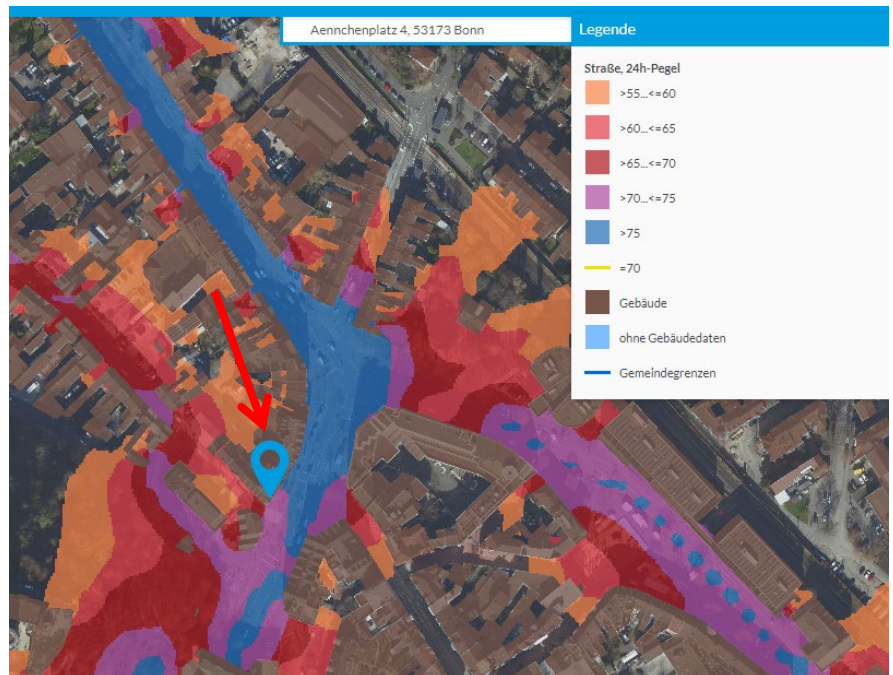
### Verkehrsimmissionen

Bei der Friesdorfer Straße handelt es sich um eine Erschließungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, im Bereich des Aennchenplatz (mit dem Bewertungsobjekt) handelt es sich um eine Fußgängerzone. Etwas weiter östlich verläuft jedoch die stark befahrene Bonner Straße sowie 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: 26. März 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) und durch Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) bis zu 70 dB(A) liegen. Für Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Für das zu bewertende Grundstück ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte etwas überschreitet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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



**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 Bad Godesberg und Bonn gedeckt werden.

**Parkplätze**

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Dem Bewertungsobjekt ist kein Stellplatz zugeordnet.

**Hochwassergefährdung**

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de), Zugriff: 26. März 2024) nicht in einem Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikogebiet, jedoch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

**Breitbandversorgung**

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur ([www.breitbandmessung.de](http://www.breitbandmessung.de), Zugriff: 26. März 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 100 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

**Öffentliche Ladeinfrastruktur**

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur ([www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de), Zugriff: 26. März 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes sechs Ladesäulen vorhanden, davon zwei Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 19 Ladesäulen gegeben, davon 5 Schnellladeeinrichtung.

**Wohnlage**

Die Wohnlage „Aennchenplatz 4“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel - 9,0 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten).

Verkehrswertgutachten Wohnung Nr. 3, Aennchenplatz 4, Friesdorfer Str. 2, 53173 Bonn – 023 K 058/23 Seite 11

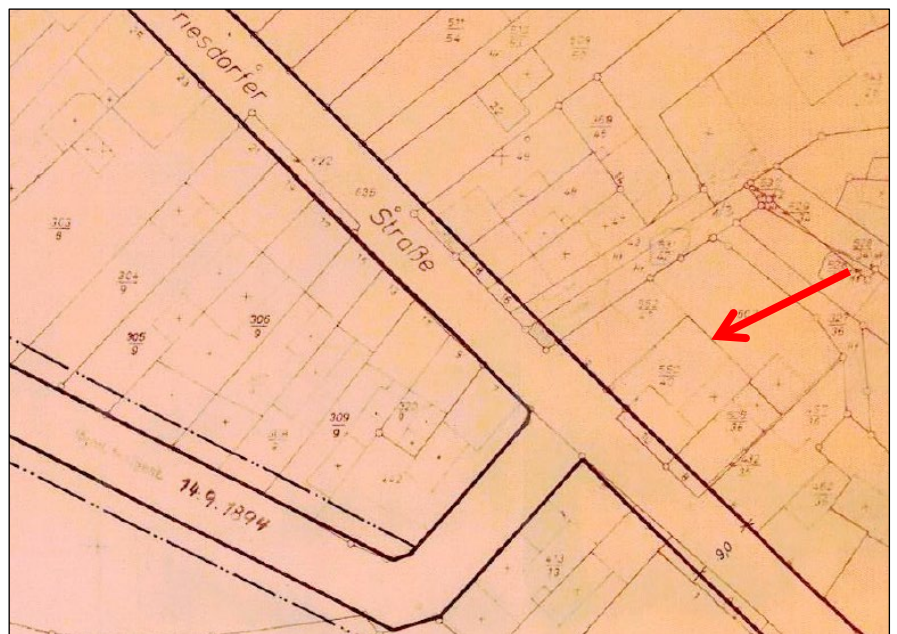
[illegible]

## 4 Rechtliche Gegebenheiten

**Bau- und Planungsrecht** Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 7 G (§ 30 Abs. 3 BauGB) vom 14. September 1894.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück richten sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Hiernach 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.

### Auszug aus dem Fluchtlinienplan



Laut Angabe der Stadt Bonn liegt das Grundstück im Bereich einer Gestaltungssatzung nach § 86 BauGB. Es handelt sich um die „Satzung der Stadt Bonn über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen, der Werbeanlagen und der Verkehrsflächen im Bereich des Stadtbezirkszentrums Bad Godesberg (Gestaltungs- und Werbesatzung Stadtbezirkszentrum Bad Godesberg)“ vom 09. Februar 2017. Die Gestaltungs- und Werbesatzung soll dazu dienen, das charakteristische Stadtbild des Stadtbezirkszentrums Bad Godesberg mit seiner gewachsenen Baustruktur mit historischer Bedeutung für den Stadtbezirk Bad Godesberg zu wahren, das Stadtbild im Zentrumsbereich zu verbessern sowie in Gestaltungsfragen zugunsten der Chancengleichheit der Handelseinrichtungen untereinander für alle nachvollziehbare Rahmenbedingungen zu schaffen. Bei dem von der Satzung erfassten Bereich handelt es sich um den Bereich der Bad Godesberger Innenstadt, der mehrheitlich dadurch geprägt ist, dass die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt werden und die Obergeschosse dem Wohnen dienen, sowie um die entsprechenden Zugangsbereiche zu diesem Zentrumsareal. Hier besteht ein städtebaulicher Zusammenhang, der im Sinne obiger Zielsetzungen gestaltet werden soll. An bauliche Anlagen, Werbeanlagen, den öffentlichen Straßenraum sowie private Flächen, die unter Duldung der/des Verfügungsberechtigten tatsächlich allgemein benutzt werden

(z.B. Altstadtcenter, Arkadia Passage, Fronhof Galeria), werden daher besondere Anforderungen gestellt. Die Satzung beinhaltet des Weiteren Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Anforderungen an Werbeanlagen sowie Anforderungen an die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen, die unter Duldung der/des Verfügungsberechtigten tatsächlich allgemein benutzt werden (Straßenraum).

Die planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bonn enthält den Hinweis, dass das Bewertungsobjekt im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen oder auch Vorbehalte durch die Lage im Überschwemmungsgebiet in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind und somit keine zusätzliche Wertrelevanz resultiert.

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-, 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 gefördert. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Belegungs- oder Mietpreisbindung besteht.

**Baugenehmigungen**

Im Bauarchiv der Stadt Bonn war zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nur eine Archivakte mit wenigen Unterlagen über das Gebäude vorhanden, unter anderem der Baugenehmigung AZ 431968 VV (Errichtung von Werbeanlagen) vom 22. Oktober 1996, den Plänen zur Abgeschlossenheitserklärung sowie einige bauordnungsrechtlich genehmigte Pläne. Die vollständige Bauakte liegt laut den mir vorliegenden Informationen (insbesondere Angabe des Bauamtes der Stadt Bonn) aktuell beim Oberverwaltungsgericht NRW. Die Akten wurden dort schriftlich angefragt, jedoch konnte das Oberverwaltungsgericht NRW die Anfrage keinem Verfahren zuordnen. Eine entsprechende Auslieferung wurde demnach nicht vorgenommen.

Den Beschilderungen an den baulichen Anlagen ist zu entnehmen, dass in dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt Apartments kurz- und mittelfristig vermietet werden. Ob diese Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt ist, kann ich nicht beurteilen. Im Rahmen des Gutachtens wird eine nachhaltige, übliche Wohnnutzung unterstellt.

Die vorhandenen bauordnungsrechtlich genehmigten Pläne weisen dabei Differenzen zu den Aufteilungsplänen auf, so sind hier beispielsweise keine Balkone vorhanden. Des Weiteren wird in diesem Gutachten 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 baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt als Baudenkmal vermerkt. Die wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals werden laut Auskunft der Stadt Bonn wie folgt beschrieben:

Friesdorfer Straße2/Ännchenplatz 4 (Eintragung lfd. Nr. A 243)

*Fassade eines Wohngebäudes mit Ladeneinbauten*

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

Im Übrigen befindet sich das Gebäude in der Bodendenkmalverdachtsfläche V 170 – historischer Ortskern Godesberg.

Neben dem kalkulierten, reinen Wertermittlungsergebnis können sich durch den Denkmalschutz einige Vorteile ergeben, z.B.

- Steuerermäßigungen oder -befreiungen
- Öffentliche Fördermittel

Es können sich jedoch auch Nachteile resultieren, z.B.:

- Auflagen durch die Denkmalbehörde, z.B. bei Modernisierungen
- Nutzungs- und Veränderungseinschränkungen

Die beschriebenen Vor- und Nachteile sind von vielen individuellen Aspekten (z.B. Höhe des Steuersatzes oder Art der Modernisierungsmaßnahmen) abhängig. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die mit dem Denkmalschutz verbundenen Vor- und Nachteile in etwa ausgleichen und im Rahmen der Wertermittlung keine weitere Berücksichtigung erforderlich ist. Zudem handelt es sich teilweise um persönliche Verhältnisse, die im Rahmen einer Wertermittlung nicht zu berücksichtigen sind. Insbesondere eine Wertminderung aufgrund des Denkmalschutzes wird als nicht gegeben gesehen, da es sich um ein Objekt in zentraler Lage von Bad Godesberg befindet.

### **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 Friesdorfer Straße sowie der Straße Aennchenplatz 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 unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), weitestgehend eben und in der Nutzung nicht wesentlich 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 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. 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**

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorbemerkung</b>                                 | 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.                                                                                                           |
| <b>Baujahr</b>                                      | <p>Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt nicht vor (siehe auch Anmerkungen auf S. 13 des Gutachtens). Die vorliegende Denkmalauskunft sowie die vorhandenen Grundrisspläne weisen auf das frühe 20. Jahrhundert als Baujahr hin.</p> <p><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.</p> |
| <b>Bauweise des Wohngebäudes</b>                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise, beidseitig angebaut</li><li>• voll unterkellert, dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem Dachgeschoss und vermutlich ausgebautem Spitzboden</li><li>• Decken: vermutlich Holzbalken und Stahlbeton</li><li>• Fassade: Klinker mit Säulen und Ornamenten</li><li>• Dach: Sattel- und Flachdach</li><li>• Heizung: keine gesicherten Informationen vorhanden</li><li>• Sonstiges: Balkone</li></ul>                                                |
| <b>Bauliche Außenanlagen</b>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• befestigte Flächen (z.B. Innenhof)</li><li>• Ver- und Entsorgungsleitungen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung</b> | Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung nicht durchgeführt werden konnte, gehe ich von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung aus. Zudem wird von einem normalen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 10.000 EUR berücksichtigt.                                                                      |
| <b>Zubehör</b>                                      | Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### **6.2 Zustand und energetische Qualität**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zustand der baulichen Anlagen</b> | Die baulichen Anlagen sind vermutlich über 100 Jahre alt und befinden sich augenscheinlich insgesamt in einem guten Gesamtunterhaltungszustand. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine inneren Bereiche der baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden konnten und keine Informationen zur Höhe der Instandhaltungsrücklage vorliegen. |
| <b>Energetische Qualität</b>         | 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 Heizungs austausch 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. Die Pflicht besteht nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden.

Im vorliegenden Fall ist mir nicht bekannt, inwieweit ein Energieausweis vorhanden ist. Da es sich augenscheinlich um ein Gebäude jüngeren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

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 Wohnfläche wurde auf der Grundlage des vorhandenen Grundrisses in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

| Geschoss und Typ    | Raum            | Wohnfläche |                      |
|---------------------|-----------------|------------|----------------------|
| 1. OG<br>(3 Zimmer) | Flur            | rd.        | 4,86 m <sup>2</sup>  |
|                     | Wohnen/Zimmer 1 | rd.        | 18,40 m <sup>2</sup> |
|                     | Zimmer 2        | rd.        | 7,70 m <sup>2</sup>  |
|                     | Zimmer 3        | rd.        | 15,51 m <sup>2</sup> |
|                     | Küche           | rd.        | 5,45 m <sup>2</sup>  |
|                     | Bad             | rd.        | 4,00 m <sup>2</sup>  |
|                     | Balkon          | rd.        | 1,59 m <sup>2</sup>  |
| Summe               |                 | rd.        | 58 m <sup>2</sup>    |

#### Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht genommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche 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 der Aufteilungspläne, für das 1. Obergeschoss lag zudem ein bauordnungsrechtlich genehmigter Plan vor. Weitere Pläne aus der Bauakte liegen nicht vor; eine Übereinstimmung kann nicht überprüft werden.

### Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 12. Juni 2013 unter dem Aktenzeichen 63-22BK/453127 WE 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. 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.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen 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. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

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

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

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 Wohnungs- und 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. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn (Vergleichspreise).

**Ertragswertverfahren**

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Rohertrag  
– Bewirtschaftungskosten  
= Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)  
– Bodenwertverzinsung  
= Reinertrag (Wohnung)  
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung  
= Ertragswert (Wohnung)  
+ 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 "Abschreibung".

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 7,95 und 12,30 EUR/m<sup>2</sup>/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 9,01 EUR/m<sup>2</sup>
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 12,30 EUR/m<sup>2</sup>
- Kampmeyer: rd. 10,50 EUR/m<sup>2</sup>
- Wohnungsbörse: rd. 11,82 EUR/m<sup>2</sup>
- Immobilienscout24: rd. 10,90 EUR/m<sup>2</sup>
- ImmoWelt: rd. 11,90 EUR/m<sup>2</sup>

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 12,00 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

#### Rohertrag

Mit den recherchierten Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Wohnungsmiete (12,00 EUR/m <sup>2</sup> x 58 m <sup>2</sup> ) | 696 EUR/Monat  |
| x Anzahl der Monate                                           | 12             |
| = Rohertrag                                                   | 8.352 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. 412 EUR/Jahr für die Wohnung ermittelt.
- 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. 783 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche 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 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 167 EUR/Jahr.
- Ergebnis** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

| Kostenposition        | Ansatz                |
|-----------------------|-----------------------|
| Verwaltungskosten     | 412 EUR/Jahr          |
| Betriebskosten        | --- EUR/Jahr          |
| Instandhaltungskosten | 783 EUR/Jahr          |
| Mietausfallwagnis     | 167 EUR/Jahr          |
| <b>Summe</b>          | <b>1.362 EUR/Jahr</b> |

## 8.3 Restnutzungsdauer

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäusern und 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 bereits über 120 Jahre altes Gebäude, welches in der Vergangenheit sicherlich bereits einige Modernisierungen erfahren hat (Annahme, da keine Innenbesichtigung). Da insbesondere Erweiterungen und Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer 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). Für das Bewertungsobjekt wird auf Grundlage des äußeren Eindruck ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ bis „überwiegend modernisiert“ unterstellt. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 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**

Für selbstgenutzte Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 2,1 Prozent angegeben, für vermietete Wohnungen mit rd. 2,2 Prozent.

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 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 2,4 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

**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 2,4 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 23,499.

## 8.5 Bodenwertanteil

**Entwicklungszustandsstufe**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 12 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“.

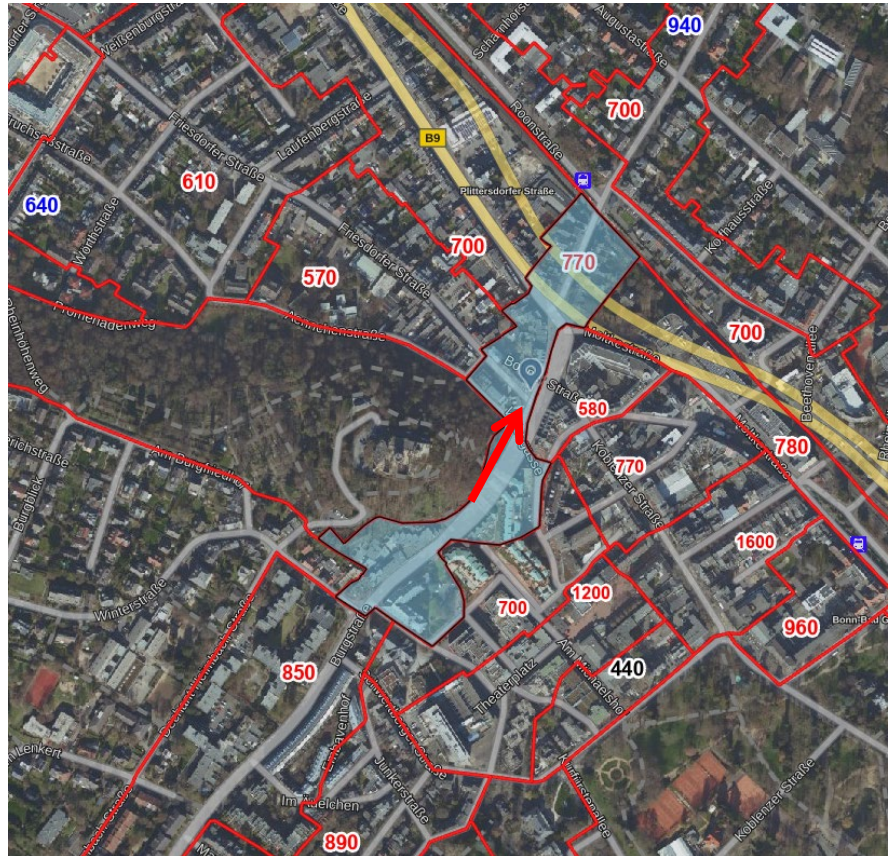
**Bodenrichtwert**

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](http://www.boris.nrw.de), Zugriff: 26. 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 2024 wie folgt ermittelt:

| Merkmal             | Ausprägung                                     |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Gemeinde            | Bonn                                           |
| Ortsteil            | Alt-Godesberg                                  |
| Nummer              | 151100                                         |
| Bodenrichtwert      | 770 EUR/m <sup>2</sup> (Misch-/mehrgeschossig) |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land                                 |
| Beitragszustand     | beitragsfrei                                   |
| Nutzungsart         | Mischgebiet                                    |
| Geschosszahl        | III                                            |

|                     |                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschossflächenzahl | 1,2                                                                                                   |
| Bemerkung           | MI, Mischgebiet im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 21 % |



#### **Anpassung wegen Wohnungs- und Teileigentum**

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 770 EUR/m<sup>2</sup> um 21 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 932 EUR/m<sup>2</sup> (= 770 EUR/m<sup>2</sup> × 1,21).

#### **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 932 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Bodenwert (relativ)            | 932 EUR/m <sup>2</sup> |
| x Grundstücksgröße             | 174 m <sup>2</sup>     |
| = Bodenwert (absolut)          | 162.168 EUR            |
| x Miteigentumsanteil (Wohnung) | 114,29/1.000           |
| = Bodenwertanteil (Wohnung)    | 18.534 EUR             |

## 8.6 Ertragswert

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbe-  
sichtigung von pauschal 10.000 EUR sowie der unbekannten Vermietungs-  
und Nutzungssituation von 5.000 EUR zu berücksichtigen.

### **Ertragswertermittlung**

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| <b>Ertragswert</b>                              |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Rohertrag                                       | 8.352 EUR/Jahr |
| – Bewirtschaftungskosten                        | 1.362 EUR/Jahr |
| = Grundstücksreinertrag                         | 6.990 EUR/Jahr |
| – Bodenwertverzinsung                           | 445 EUR/Jahr   |
| = Reinertrag der baulichen Anlagen              | 6.545 EUR/Jahr |
| × Barwertfaktor zur Kapitalisierung             | 23,499         |
| = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 153.801 EUR    |
| + Bodenwertanteil                               | 18.534 EUR     |
| = vorläufiger Ertragswert                       | 172.335 EUR    |
| ± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)    | 0 EUR          |
| = marktangepasster vorläufiger Ertragswert      | 172.335 EUR    |
| – Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale     | 15.000 EUR     |
| = Ertragswert                                   | 157.335 EUR    |

## 8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

### **Kennzahlen**

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kenn-  
zahlen ausgewiesen werden:

| <b>Merkmal des Verkehrswerts</b>                            | <b>Ausprägung</b>        |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts               | 11,8 %                   |
| Gebäudedefaktor/Kapitalwert<br>(bezogen auf die Wohnfläche) | 2.713 EUR/m <sup>2</sup> |
| Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)                    | 18,8                     |
| Brutto-Rendite (GY)                                         | 5,3 %                    |
| Netto-Rendite (NY)                                          | 4,5 %                    |
| Netto-Anfangsrendite (NIY)                                  | 4,2 %                    |

**Analyse von Daten aus  
der Kaufpreissammlung**

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 40 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, nach konjunktureller Anpassung sowie Anpassung an die qualitativen Merkmale des Bewertungsobjektes) auf folgendem Niveau:

| Statistische Größe | Ausprägung               |
|--------------------|--------------------------|
| Minimum            | 2.050 EUR/m <sup>2</sup> |
| Unteres Quartil    | 3.169 EUR/m <sup>2</sup> |
| Median             | 4.201 EUR/m <sup>2</sup> |
| Oberes Quartil     | 4.858 EUR/m <sup>2</sup> |
| Maximum            | 5.851 EUR/m <sup>2</sup> |

Der vorläufige Ertragswert mit rd. 2.971 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (= 172.335 EUR ÷ 58 m<sup>2</sup>) liegt im unteren Bereich der angegebenen Spanne. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein sehr kleines Grundstück, welches fast vollständig überbaut ist (geringer Bodenwertanteil). Unter Berücksichtigung dessen sowie der weiteren beschriebenen Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Ausstattung und Zustand, Rücklage sowie der Vermietungssituation) wird der Ertragswert hierdurch 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 eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 3, Aennchenplatz 4/Friesdorfer Straße 2 in 53173 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 14. März 2024 geschätzt auf

**157.000 EUR**

### Abschließende Bemerkung

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

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

Rheinbach, 21. Mai 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