



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 1: Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

Bewertungsobjekt 2: Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Vierfachparker Nr. 69 in der Tiefgarage

Adresse: Mirecourtstraße 21-23
53225 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 065/22

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 05. Dezember 2023



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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 2 | Wertrelevante Merkmale | 7 |
| 2.1 | Lage..... | 7 |
| 2.2 | Rechtliche Gegebenheiten | 9 |
| 2.3 | Gebäude- und Wohnungsmerkmale..... | 13 |
| 2.4 | Sonstiges | 16 |
| 3 | Verfahrenswahl | 17 |
| 4 | Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 1 | 18 |
| 4.1 | Vergleichswertverfahren | 18 |
| 4.2 | Ertragswertverfahren | 20 |
| 4.3 | Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert..... | 23 |
| 5 | Wertermittlung Teileigentum Vierfachparker Nr. 69 | 24 |
| 5.1 | Vergleichswertverfahren | 24 |
| 5.2 | Ertragswertverfahren | 24 |
| 5.3 | Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert..... | 26 |
| 6 | Ergebnis | 27 |

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

| | | |
|--------------------------|--|---|
| Objekt | Aktenzeichen | 023 K 065/22 |
| | Bewertungsobjekt 1 | Miteigentumsanteil 109/10.000, Eigentumswohnung Nr. 1 |
| | Bewertungsobjekt 2 | Miteigentumsanteil 80/10.000, Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 |
| | Adresse | Mirecourtstraße 21-23, 53225 Bonn |
| | Besonderheit | keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag |
| | Zubehör | keine Angaben möglich |
| Auftrag | Datum des Auftrags | 04. Oktober 2023 |
| | Ortstermin | 05. Dezember 2023 |
| | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 05. Dezember 2023 |
| | Abschluss der Recherchen | 21. März 2024 |
| Rechtliches | Miete / Mietverträge | vorhanden |
| | Eintragungen in Abt. II | vorhanden, nicht wertrelevant |
| | Baulasten | vorhanden, nicht wertrelevant |
| | Baurecht | § 30 BauGB (WA und Versorgungsfläche) |
| | Baugenehmigungen | Konformität mit dem Baurecht |
| | Wohnungsbindung und Denkmalschutz | nicht vorhanden |
| | Abgabenrechtliche Situation | beitragspflichtig |
| | Altlasten | beitragsfrei |
| Gebäude | Baujahr des Gebäudes | ca. 1992 |
| | Wohnfläche / Anzahl der Zimmer | rd. 20 m ² / 1 |
| | Lage der Wohnung | Erdgeschoss |
| | Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen | ca. 49 Jahre |
| Wertermittlung | Bewertungsobjekt 1 | |
| | Mietansatz | 15,00 EUR/m ² /Monat |
| | Ertragswert | 83.218 EUR |
| | Vergleichswert (= 4.069 EUR/m ² x 20 m ²) | 81.380 EUR |
| | Gewichtung: 25% V-Wert, 75% E-Wert | 82.759 EUR |
| | Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | – 7.500 EUR |
| | Verkehrswert, rd. | 75.000 EUR |
| | | |
| | Bewertungsobjekt 2 | |
| | Mietansatz | 55 EUR/Monat |
| | Vergleichswert | 10.000 EUR |
| | Ertragswert | 14.662 EUR |
| | Gewichtung: 25% V-Wert, 75% E-Wert | 13.497 EUR |
| | Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | – 500 EUR |
| Verkehrswert, rd. | 13.000 EUR | |

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

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

Bewertungsobjekt 1 Es handelt sich um eine Eigentumswohnung (Appartement) in einem Mehrfamilienhaus im Bonner Stadtteil Beuel (Schwarzrheindorf). Das freistehende, voll (bereichsweise mit Tiefgarage) unterkellerte Gebäude wurde dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Laut Teilungserklärung sind insgesamt 68 Wohneinheiten und 17 Teileigentumsseinheiten (Vierfachparker mit 68 Tiefgaragenstellplätzen) vorhanden. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes und weist eine Wohnfläche von rd. 20 m² auf. Zum Bewertungsobjekt gehört zudem ein Abstellraum (Nr. 1) im Tiefgaragengeschoss.

Bewertungsobjekt 2 Es handelt sich um einen Vierfachparker (Nr. 69) in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses. Die Nutzung ist über Eigentumsanteile und Sondernutzungsrechte geregelt.

Besonderheit Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 14. Februar 2024 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen 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. Für den TG-Stellplatz erfolgt dies ausdrücklich nicht.

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.

Grundbuchrechtliche Angaben zum Bewertungsobjekt 1 Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Beuel
Blatt 9101
Lfd. Nr. 1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

109/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Beuel
Flur 15
Flurstücks-Nr. 3377
Größe 2.106 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss

nebst Abstellraum im Tiefgaragengeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

zu 1: Der Inhalt ist geändert; wegen des Gegenstandes und des Inhalts – insbesondere bzgl. des Sondereigentums bzgl. der Tiefgaragengeschosse – wird auf die Eintragungsbewilligung vom 25. August 1993 Bezug genommen. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist nunmehr auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum in Blatt 010.451. Eingetragen am: 1. Februar 1994.

**Grundbuchrechtliche
Angaben zum Bewertungsobjekt 2**

Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Beuel
Blatt 9169
Lfd. Nr. 1

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

80/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Beuel
Flur 15
Flurstücks-Nr. 3377
Größe 2.106 m²

verbunden mit Sondereigentum an dem Vierfachparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet (Eigentumsanteil $\frac{1}{4}$).

zu 1: Der Inhalt ist geändert; wegen des Gegenstandes und des Inhalts – insbesondere bzgl. des Sondereigentums bzgl. der Tiefgaragengeschosse – wird auf die Eintragungsbewilligung vom 25. August 1993 Bezug genommen. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist nunmehr auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum in Blatt 010.451. Eingetragen am: 1. Februar 1994.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 05. Dezember 2023 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 05. Dezember 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 21. März 2024 abgeschlossen wurde.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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 (WoEiG)
- 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.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszüge vom 05. Oktober 2023
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 02. November 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 15. Februar 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 17. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 14. November 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 22. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 17. Januar 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

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

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

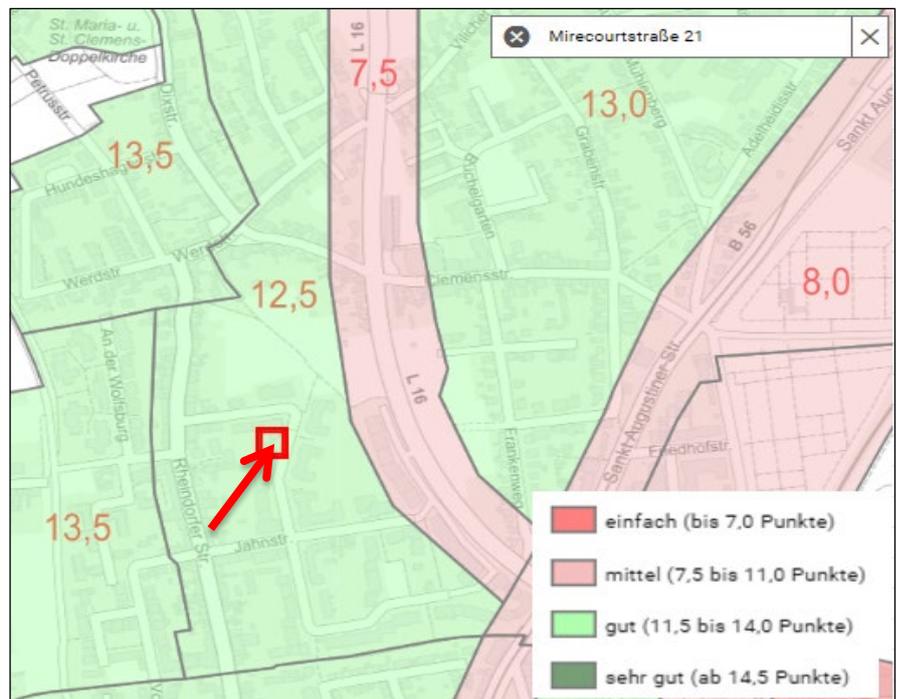
| | |
|--|--|
| Lage in der Region und im Stadtgebiet | <ul style="list-style-type: none">• Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Köln• Stadt Bonn• Stadtbezirk Beuel• Stadtteil Schwarzhemd• Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 2 km |
| Entfernungen | <ul style="list-style-type: none">• Köln ca. 32 km• Koblenz ca. 67 km• Düsseldorf ca. 71 km |
| Nähere Umgebung | <p>In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohnhäuser (Geschosswohnungsbau) vorhanden. Einige gemischt genutzte Objekte (z.B. Edeka, Sportinsel, diverse Arztpraxen) befinden sich ebenfalls in der Nähe. Grün- und Erholungsflächen (z.B. rechtsrheinisches Ufer) sind gut zu erreichen.</p> |
| Verkehrsanbindung | <ul style="list-style-type: none">• nächste Bushaltestelle (An der Wolfsburg) mit Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zum Zentrum von Bonn ca. 200 m entfernt• DB-Bahnhof Beuel ca. 1 km entfernt• Hauptbahnhof Bonn ca. 3 km entfernt• ICE-Bahnhof Siegburg ca. 10 km entfernt• Autobahnanschlussstelle Bonn - Beuel (A 565) ca. 2,5 km entfernt• Flughafen Köln/Bonn ca. 21 km entfernt |
| Verkehrsimmissionen | <p>Bei der Mirecourtstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsanlage mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen bzw. überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen durch Lärm wahrgenommen werden.</p> <p>In der Nähe verläuft jedoch die stärker befahrene Niederkasseler Straße. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Stand: 13. März 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Dort sind jedoch keine Eintragungen bezüglich Straßenverkehr vorhanden, die sich bis zum Bewertungsobjekt erstrecken. Auch Schienen- oder Fluglärm ist für das zu Grundstück dort nicht kartiert.</p> <p>Für die Wertermittlung wird zudem davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Lärm im (zonalen) Bodenrichtwert und den marktüblich erzielbaren Mieten eingepreist bzw. abgebildet sind.</p> |
| Sonstige Immissionen oder Emissionen | <p>Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.</p> |
| Infrastruktur | <p>Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum und im Umland von Bonn gedeckt werden.</p> |

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Bewohner stark frequentiert sind. Die auf dem Grundstück vorhandene Tiefgarage umfasst laut vorliegender Unterlagen 68 Einstellplätze auf Vierfachparkern.

Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel

Die Wohnlage „Mirecourtstraße 21-23“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut, 12,5 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). Unmittelbar benachbart sind sowohl mittlere als auch gute Wohnlagen vorhanden.



Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 13. März 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 258 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Lagebeurteilung insgesamt

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- gute Wohnlage im Bonner Stadtteil Schwarzrheindorf
- keine wertrelevanten Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen
- sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge

Ein Kontakt zum Eigentümer kam nicht zustande; entsprechend wurden auch keine Informationen zur Nutzungssituation zur Verfügung gestellt. Der Gläubiger benannte schließlich einen Mieter, der daraufhin von mir kontaktiert wurde. Telefonisch gab dieser am 29. Februar 2024 an, die Wohnung zum selbigen Tage gekündigt zu haben und die Schlüssel an den Eigentümer postalisch zu versenden. Im Gutachten wird daher davon ausgegangen, dass kein gültiger Mietvertrag (mehr) existiert und die Bewertungsobjekte nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch verfügbar wären. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine mietrechtliche Aussage.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut den vorliegenden Grundbuchauszügen (Blatt 9101 und 9169) vom 05. Oktober 2023 ist in den Abt. II neben den Zwangsversteigerungsvermerken vom 04. September 2023 jeweils folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 2 bzw. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stationseinrichtungs- und Leitungenrecht) für die Bonn-Netz GmbH in Bonn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. Februar 1992 hier -sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter- eingetragen am 29. Juli 1992.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hier heißt es zu der Eintragung auszugsweise wie folgt:

[...] ist berechtigt, den im angehefteten Lageplan Nr. 775 gekennzeichneten Raum, in dem auf dem/den o.a. Grundstück/en stehenden Gebäude mit einer Stationseinrichtung zu benutzen, zu betreiben, in dem/den Grundstück/en selbst Leitungen zu legen sowie das/die Grundstück/e und den Raum jederzeit zu betreten.

In Blatt 9169 ist des Weiteren folgende Eintragung bezüglich des Bewertungsobjektes existent:

lfd. Nr. 7 (nur lastend auf den beiden 1/4 Anteilen zu I/1.5): Verwaltungs- und Benutzungsregelung sowie Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten der jeweiligen Eigentümer der übrigen Miteigentumsanteile. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 16. September 1992 (Ur. Nr. 3107/92 F des Notars Früh, Esslingen) eingetragen am 16. Juni 1994.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hieraus gehen keine weiteren relevanten Informationen hervor.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um typische Eintragungen für derartige umfangreiche Wohnanlagen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass von den Eintragungen keine wesentliche Beeinträchtigung für die Bewertungsobjekte und somit auch kein wertrelevanter Einfluss ausgehen. Im Übrigen kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden, ob die oben angegebenen Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher auch nach Erteilung der Zuschläge im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Insofern werden sie an dieser Stelle nur nachrichtlich angegeben.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung (20. Dezember 1990) inklusive der Ergänzungen enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich wird auf folgende Inhalte hingewiesen:

- Es wurden Sondernutzungsrechte an Nebenräumen und Vierfachparker in der Tiefgarage zugewiesen. Demnach darf der Eigentümer des Bewertungsobjektes 2 den PKW-Stellplatz „oben links“ auf der Hebebühne nutzen.
- Die Kosten für Instandhaltungen werden von allen Miteigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
- Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in einer Wohnung oder in Nebenräumen bedarf es der schriftlichen, auch widerruflich erteilbaren Zustimmung des Verwalters.
- Jegliche Gebrauchsüberlassung kann ohne Zustimmung des Verwalters oder der anderen Eigentümer vermietet oder an anderer Weise Dritter zum Gebrauch überlassen werden.
- Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.
- Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters, ist diesem aber anzuzeigen.
- Das Stimmrecht eines jeden Miteigentümers bemisst sich in allen Fällen nach der Größe seines Miteigentumsanteils.

Angaben der WEG-Hausverwaltung

Die aktuelle Situation im Hinblick auf die WEG-Verwaltung ist mir nicht bekannt. 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 Risikoabschlages bezüglich Ausstattung und Zustand am Ende des Gutachtens mitberücksichtigt.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 15. Februar 2024 ist für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 15, Flurstück 3377, eine Baulast eingetragen (Baulasterklärung-Nr.: 1302). Diese wird nachfolgend dokumentiert und im Hinblick auf Wertrelevanz beurteilt.

Baulastenblatt-Nr.: 1302 (Baulastakte AZ 419984) vom 20. Mai 1988
[...] Es ist beabsichtigt, auf dem angrenzenden Grundstück Bonn-Beuel, Mirecourtstraße, Gemarkung Beuel, Flur 15, Flurstück 3392 tlw. zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Durch dieses Bauvorhaben wird die durch Bebauungsplan Nr. 7923-8 festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht eingehalten.

*Der Eigentümer des vorbezeichneten Baulastengrundstückes übernimmt gegenüber der Bauordnungsbehörde die nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung:
Für das Bauvorhaben auf dem oben bezeichneten Baugrundstück fehlt eine Geschoßfläche von 678 qm. Im Falle einer Bebauung des Baulastengrundstückes ist diese Fläche bei der Errechnung der möglichen Geschoßfläche von der anrechenbaren Fläche in Abzug zu bringen. [...] Der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vom 25. März 1988 ist Bestandteil dieser Eintragung. [...]*

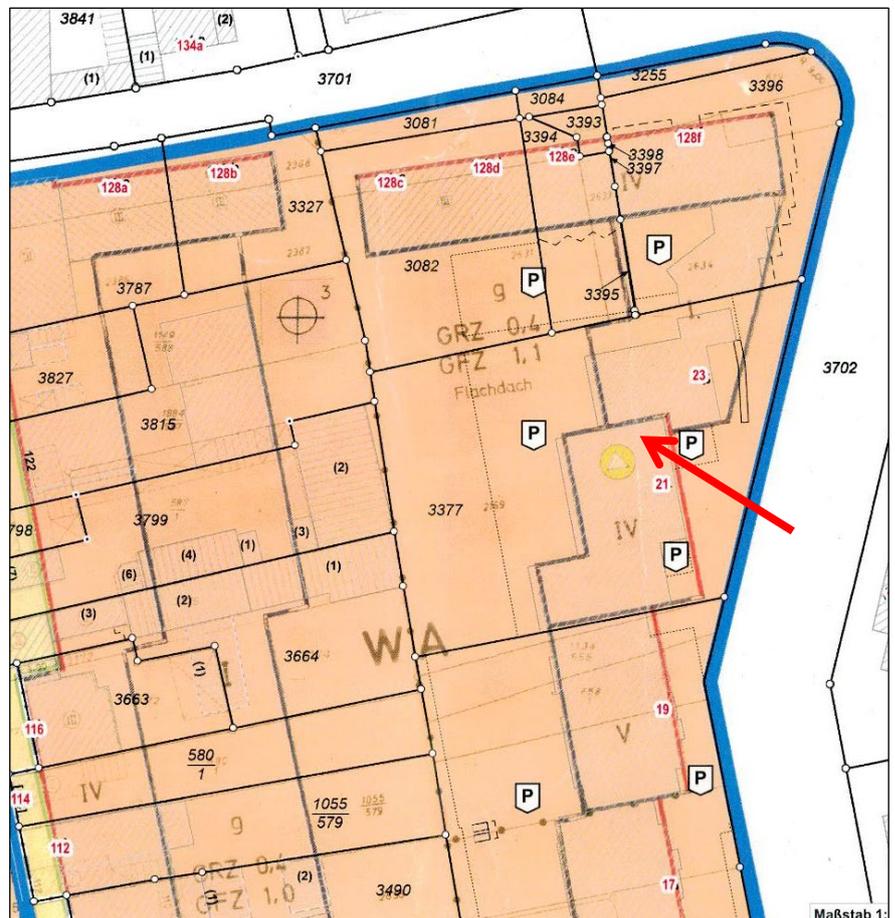
Der zugehörige Lageplan lag mir nicht vor. Die Wertermittlung erfolgt im baulichen Bestand. Eine wesentliche Wertrelevanz ist diesbezüglich nicht erkennbar.

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 07. November 2023 liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7923-8 vom 07. Juli 1972, zuletzt geändert am 20. Dezember 1973. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- WA und Versorgungsfläche – Trafo – (geplant)
- Zahl der Vollgeschosse I, IV Höchstgrenze
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,1

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten ergänzende Regelungen zu Garagen und Stellplätze, Maß der baulichen Nutzung und der Versorgungsfläche.

Auszug aus dem Bebauungsplan



Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks mit den Bewertungsobjekten 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- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Vorgarten oder Gestaltungssatzung
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet

- Baugenehmigungen** In den Bauakten der Stadt Bonn sind einige Baugenehmigungen mit Nachträgen sowie Rohbau- und Schlussabnahmescheine (ca. 1980-93) vorhanden. Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen mit den zu bewertenden Objekten den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen dieses Gutachtens und nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage.
- Wohnungsbindung** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) vom 07. November 2023 gilt das Bewertungsobjekt „Mirecourtstraße 21 und 23 in 53225 Bonn“ nicht als öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Denkmalschutz** Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 02. Februar 2024) ist das Gebäude mit den zu bewertenden Objekten nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Mirecourtstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
- Abgabenrechtliche Situation** Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 17. November 2023 liegt das Grundstück mit den Bewertungsobjekten an einer öffentlichen Straße. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind für das Grundstück noch zu zahlen. Über die Höhe kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag von 2.500 EUR (Wohnung) bzw. 500 EUR (Stellplatz), mit dem Hinweis, dass die tatsächlichen Beiträge höher oder niedriger ausfallen können.
- Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind zurzeit nicht zu zahlen. Kanalbeiträge nach § 8 KAG NRW sind nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.
- Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
 - Versiegelungsabgaben
 - Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
 - Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

| | |
|---|--|
| Vorbemerkung | Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. |
| Baujahr | laut vorliegenden Unterlagen ca. 1992 |
| Bauweise der baulichen Anlagen | Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus sowie eine Tiefgarage, wesentliche Bauweise: <ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise, einseitig angebaut• Geschosse: KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, DG• Tiefgarage: erschlossen über die Mirecourtstraße• Decken: vermutlich Stahlbeton• Treppen: Stahlbeton mit Fliesen• Fassade: Mineralputz• Heizung: keine Informationen vorhanden• übliche Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Einfriedungen, Gartenanlage, etc.) |
| Zustand der baulichen Anlagen | Die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt sind etwas über 30 Jahre alt und befinden sich augenscheinlich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden üblichen Gesamtunterhaltungszustand mit üblichen Abnutzungserscheinungen. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine inneren Bereiche der baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden konnten. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen durch die Instandhaltungsrücklagen gedeckt sind und zeitnah keine relevanten Sonderumlagen anfallen werden. Eine zusätzliche Berücksichtigung bei der Wertermittlung erfolgt daher nicht. Im Übrigen ergibt sich der Zustand der baulichen Anlagen auch aus den recherchierten Vergleichspreisen sowie dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (Maß für das Investitionsrisiko) bei der Ertragswertermittlung. |
| Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung | Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht durchgeführt und die Ausstattung demnach nicht dokumentiert werden. Auf der Basis des örtlichen Gesamteindrucks gehe ich von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung aus. Zudem wird von einem normalen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 5.000 EUR berücksichtigt. Für den Tiefgaragenstellplatz erfolgt ausdrücklich kein Abschlag. |
| Energetische Qualität | Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches am dem 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none">• bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG |

- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 71 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall liegt mir kein Energieausweis vor. Da es sich um ein Gebäude mittleren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird grundsätzlich von einer der Bauweise entsprechenden energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Mieten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

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

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts 1 wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Diese ergibt sich nach meinen Berechnungen wie folgt:

| Geschoss und Typ | Raum | Wohnfläche | |
|------------------|------------------------|------------|-------------------------|
| EG (1 Zimmer) | Wohn- und Schlafzimmer | rd. | 14,40 m ² |
| | Küche | rd. | 1,20 m ² |
| | Abstellraum | rd. | 1,00 m ² |
| | Badezimmer | rd. | 3,40 m ² |
| Summe | | rd. | 20 m² |

Anmerkungen zur Wohnfläche:

- Es ergeben sich keine relevanten Abweichungen zur Flächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Bonn.
- Die von mir ermittelte Fläche beschränkt sich ausschließlich auf die in der Wohnung befindliche, wohnlich nutzbare Fläche. Die Fläche des Abstellraums Nr. 1 wurde nicht in die Wohnfläche mit einbezogen.
- Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre ein detailliertes Aufmaß vorzunehmen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Die genaue Aufteilung der Wohnung kann dem nachfolgend abgebildeten Grundriss entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Kopie des Aufteilungsplans zur Teilungserklärung. Diese entspricht dem bauordnungsrechtlich genehmigten Plan.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 30. März 1993 von der Stadt Bonn erteilt.

2.4 Sonstiges

Zubehör

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

Bodenbeschaffenheit

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

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 14. November 2023 liegt das Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 15, Flurstück 3377 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbauartigen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 07. November 2023 ist das Grundstück mit den Bewertungsobjekten „Mirecourtstraße 21 und 23 in 53225 Bonn, Gemarkung Beuel, Flur 15, Flurstück 3377, weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, Altstandorte, Altstandortsverdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück mit den Bewertungsobjekten ist relativ regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Verfahrenswahl

- Vorbemerkung** Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.
- Vergleichswertverfahren** Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.
- Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Wohnungseigentum herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die zu bewertende Wohnung konnten Vergleichspreise aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen – vorbehaltlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – in ausreichender Anzahl recherchiert werden. Insofern kann das Vergleichswertverfahren zur Bewertung der Wohnung angewandt werden.
- Ertragswertverfahren** Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.
- Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.
- Konsequenz für die Vorgehensweise** Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungseigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird.
- Insofern werden im vorliegenden Fall für die Wohnung das Ertrags- und das Vergleichswertverfahren angewandt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert.
- Hinweis** Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4 Wertermittlung Wohnungseigentum Nr. 1

4.1 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte
- ± Berücksichtigung von Abweichungen
- = Vergleichswert

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen

Laut schriftlicher Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 17. Januar 2024 liegen einige verwertbare Verkaufspreise aus der näheren Umgebung (Mirecourtstraße) der zu bewertenden Wohnung vor. Diese können (nach Anonymisierung) wie folgt angegeben werden:

| Nr. | Kaufjahr | Geschosslage | Wohnfläche | Kaufpreis in EUR pro m ² Wohnfläche |
|-----|----------|--------------|-------------------|--|
| 1 | 2019 | EG | 61 m ² | 3.119 |
| 2 | 2019 | 1. OG | 54 m ² | 3.329 |
| 3 | 2019 | 3. OG | 52 m ² | 3.276 |
| 4 | 2019 | EG | 80 m ² | 2.797 |
| 5 | 2019 | 1. OG | 43 m ² | 3.360 |
| 6 | 2019 | 1. OG | 56 m ² | 3.179 |
| 7 | 2019 | 2. OG | 52 m ² | 3.115 |
| 8 | 2020 | EG | 72 m ² | 3.340 |
| 9 | 2020 | EG | 22 m ² | 2.733 |
| 10 | 2020 | EG | 22 m ² | 2.733 |
| 11 | 2020 | 1. OG | 42 m ² | 3.810 |
| 12 | 2021 | 2. OG | 72 m ² | 3.389 |
| 13 | 2021 | 1. OG | 22 m ² | 3.268 |
| 14 | 2021 | EG | 50 m ² | 3.738 |
| 15 | 2021 | EG | 17 m ² | 4.971 |
| 16 | 2022 | 3. OG | 18 m ² | 6.661 |
| 17 | 2022 | EG | 35 m ² | 3.283 |
| 18 | 2022 | EG | 43 m ² | 5.709 |
| 19 | 2022 | EG | 17 m ² | 7.635 |
| 20 | 2022 | 2. OG | 50 m ² | 3.310 |
| 21 | 2022 | 1. OG | 42 m ² | 3.107 |
| 22 | 2022 | 3. OG | 56 m ² | 3.802 |
| 23 | 2022 | 2. OG | 35 m ² | 3.614 |
| 24 | 2022 | 2. OG | 17 m ² | 4.759 |
| 25 | 2022 | EG | 56 m ² | 3.795 |
| 26 | 2023 | DG | 23 m ² | 2.835 |

Berücksichtigung von Abweichungen

Die seitens des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellten Verkaufspreise stimmen mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nicht vollständig mit dem Bewertungsobjekt überein. Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- Berücksichtigung der Wohnungsgröße
- Berücksichtigung der Geschosslage
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2019 bis 2023. Laut Analyse des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zeigten die Preise für Eigentumswohnungen in Bonn in diesen Jahren in der vorliegenden Baujahrsklasse ein steigendes Preisniveau. Insofern müssen die vorliegenden Kaufpreise hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse eine entsprechende Anpassung erfahren. Hierzu wird auf die im Grundstücksmarktbericht Bonn auf S. 27 veröffentlichten Indexreihen zurückgegriffen. Für den Wertmittlungsstichtag wird dabei aufgrund der aktuellen Marktentwicklungen von einem gegenüber 2022 unveränderten Index ausgegangen.

| Jahr | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------|------|------|------|-------|
| Index ETW | 80,7 | 87,1 | 100 | 107,8 |

Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält Preise von Wohnungen, die verschiedene Wohnungsgrößen aufweisen (17 bis 80 m²). Zur Anpassung der Wohnungsgröße ist auf die Umrechnungskoeffizienten auf S. 28 des Grundstücksmarktberichtes Bonn zurückzugreifen. Eine entsprechende Korrektur der Vergleichspreise wird daher vorgenommen.

| Wfl (m ²) | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 | 130 | 140 | 150 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Index | 1,15 | 1,11 | 1,07 | 1,04 | 1,02 | 1,00 | 0,99 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,98 | 0,99 | 0,99 |

Berücksichtigung der Geschosslage

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält auch Preise von Wohnungen, die eine andere Geschosslage aufweisen. Zur Anpassung der Geschosslage sind die Umrechnungskoeffizienten auf S. 29 des aktuellen Grundstücksmarktberichtes anzuwenden.

| Geschosslage | Souterrain | EG | 1.OG bis DG |
|--------------|------------|------|-------------|
| Index | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Berücksichtigung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse

Um auszuschließen, dass die Auswertung der Verkaufspreise Daten enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 Prozent vom Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt. Hiervon sind im vorliegenden Fall vier Vergleichspreise betroffen.

Vergleichswert

Die Auswertung der an das Bewertungsobjekt angepassten Verkaufspreise (nach Ausreißertest) führt zu einem arithmetischen Mittel (relativ) von 4.069 EUR/m². Der Vergleichswert ergibt sich somit insgesamt wie folgt:

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Ausgangswert (relativ) | 4.069 EUR/m ² |
| x Wohnfläche | 20 m ² |
| = Vergleichswert (absolut) | 81.380 EUR |

Die Vergleichswertermittlung zielt im vorliegenden Fall auf den Mittelwert ab, da keine konkretere Beurteilung ohne Innenbesichtigung möglich ist.

4.2 Ertragswertverfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28)

Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

| |
|---|
| Rohertrag |
| – Bewirtschaftungskosten |
| = Grundstücksreinertrag |
| – Bodenwertverzinsung |
| = Gebäudereinertrag |
| x Barwertfaktor zur Kapitalisierung |
| = Gebäudeertragswert |
| + Bodenwert |
| = vorläufiger Ertragswert |
| ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| = Ertragswert |

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Beim Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten. Nach Auswertung des Bonner Mietpreisspiegels und des Bonner Mietwohnungsmarktes (Quellen: Preisspiegel des IVD, Auswertung von Angebotsmieten auf diversen Internetportalen, z.B. IS24.de) konnte eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 15,00 EUR/m² für vergleichbare Wohnungen festgestellt werden. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

| | |
|--|----------------|
| Wohnungsmiete (15 EUR/m ² x 20 m ²) | 300 EUR/Monat |
| x | 12 |
| = Rohertrag | 3.600 EUR/Jahr |

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 412 EUR/Jahr

- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.
- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 270 EUR/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von 20 m²
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 72 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 754 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 20,9 Prozent des Rohertrags.

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. Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren (Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses Bonn).

Es wird unterstellt (keine Innenbesichtigung möglich), dass bislang keine wesentlichen Modernisierungen (0 Punkte) vorgenommen wurden. Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultiert eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 49 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

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.

Für selbstgenutzte Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 1,9 Prozent angegeben, für vermietete Wohnungen mit rd. 2,3 Prozent. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Appartement in einer großen, mehrgeschossigen Eigentumswohnanlage in Schwarzrheindorf. Bei derartigen Objekten fällt das Investitionsrisiko in der Regel etwas überdurchschnittlich aus. Aufgrund der geänderten Marktbedingungen durch Zinsanstieg wird daher für die zu bewertende Wohnung ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von rd. 2,7 Prozent für angemessen erachtet.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 26,998.

Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Bodenwertanteil

Für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt bzw. die entsprechende Richtwertzone wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn folgender Bodenrichtwert ermittelt (Stichtag: 01. Januar 2023):

- Lage Bonn, Schwarzrheindorf, Nr. 85300
- Bodenrichtwert 880 EUR/m²
- Beitragszustand beitragsfrei
- Nutzungsart Wohnbaufläche
- Geschosse III-V
- Geschossflächenzahl 1,2
- Bemerkung MFH, Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 %.

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).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2; gemäß örtlichem Planungsrecht ist eine GFZ von 1,1 maximal zulässig. Eine entsprechende Anpassung ist über die vom Gutachterausschuss Bonn im Grundstücksmarktbericht auf S. 53 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten möglich. Es ergibt sich im vorliegenden Fall ein Faktor von rd. 0,94 (= 1,08 ÷ 1,15) sowie ein angepasster Bodenrichtwert von 1.026 EUR/m² (= 1.091 EUR/m² × 0,94).

| | |
|------------------------------|--------------------------|
| Bodenwert relativ | 1.026 EUR/m ² |
| x Grundstücksgröße | 2.106 m ² |
| = Bodenwert Gesamtgrundstück | 2.160.756 EUR |
| x Miteigentumsanteil | 109/10.000 |
| = Bodenwertanteil | rd. 23.552 EUR |

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| Ertragswert | |
|--|----------------|
| Rohertrag | 3.600 EUR/Jahr |
| – Bewirtschaftungskosten | 754 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung) | 2.846 EUR/Jahr |
| – Bodenwertanteilsverzinsung | 636 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Wohnung) | 2.210 EUR/Jahr |
| x Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 26,998 |
| = Ertragswert (Wohnung) | 59.666 EUR |
| + Bodenwertanteil | 23.552 EUR |
| = Ertragswert (gesamt) | 83.218 EUR |

4.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert

Annahme

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer geringer ausfällt als der der Kapitalanleger. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Vergleichswerts von 25 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 75 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------|------------|
| | Gewichteter Vergleichswert | 81.380 EUR × 0,25 | 20.345 EUR |
| + | Gewichteter Ertragswert | 83.218 EUR × 0,75 | 62.414 EUR |
| = | Vorläufiger Verkehrswert | | 82.759 EUR |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind die Risikoabschläge für den noch zu entrichtenden Erschließungsbeitrag sowie aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung von pauschal 2.500 und 5.000 EUR zu berücksichtigen.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale letztendlich wie folgt ermittelt:

| | | |
|---|---|----------------|
| | Vorläufiger Verkehrswert | 82.759 EUR |
| - | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 7.500 EUR |
| = | Verkehrswert | 75.259 EUR |
| | | rd. 75.000 EUR |

5 Wertermittlung Teileigentum Vierfachparker Nr. 69

5.1 Vergleichswertverfahren

Vergleichswert Stellplatz Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 31. Mai 2023 veranschlagt dieser bei der Auswertung seiner Kaufpreise für die betreffende Lage "Mirecourtstraße 21-23" durchgehend einen Stellplatzwert von rd. 10.000 EUR. Dieser wird für angemessen erachtet und als Vergleichswert angesetzt.

5.2 Ertragswertverfahren

Allgemeines Ertragswertverfahren nach ImmoWertV (§ 28) Im vorliegenden Fall hängt der resultierende Ertragswert von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
– Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Danach anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag Dem Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bonn sind Mietwerte für Stellplätze zu entnehmen. Demnach ergibt sich für den Tiefgaragenstellplatz eine Mietwertschere von 40 bis 75 EUR/Monat. Aufgrund der Lage sowie der etwas angespannten Parkplatzsituation im öffentlichen Raum erachte ich eine marktüblich erzielbare Miete von 55 EUR/Monat für angemessen.

Bewirtschaftungskosten Im vorliegenden Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 45 EUR/Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf einen Mieter umgelegt werden. Somit erfolgt – auch in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV – hier kein Ansatz.

- Instandhaltungskosten: in Anlehnung an die ImmoWertV, den aktuellen Grundstücksmarktbericht sowie das Modell der AGVGA-NRW rd. 102 EUR/Jahr
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Wohnobjekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt laut ImmoWertV bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 13 EUR/Jahr.

Die Bewirtschaftungskosten betragen 160 EUR/Jahr und liegen damit bei etwa 24,2 Prozent des Rohertrags.

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. Die Tiefgarage teilt das Schicksal der Wohnanlage. Insofern ergibt sich auch hier eine Restnutzungsdauer von rd. 49 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

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. Für den Teilmarkt „Stellplätze“ wurden jedoch keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Das Teileigentum weist im vorliegenden Fall ein gegenüber dem Wohnungseigentum ähnliches Investitionsrisiko auf, so für den Stellplatz ein Liegenschaftszinssatz ebenfalls von rd. 2,7 Prozent für angemessen erachtet wird.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 26,998.

Anmerkung zum Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Tiefgarage, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die ange-setzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat.

Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil ergibt sich analog zum Wohnungseigentum wie folgt:

| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| | Bodenwert Gesamtgrundstück | 2.160.756 EUR |
| x | Miteigentumsanteil | 80/10.000 |
| = | Zwischenwert | 17.286 EUR |
| x | Eigentumsanteil | $\frac{1}{4}$ |
| = | Bodenwertanteil | 4.322 EUR |

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| Ertragswert | |
|---|--------------|
| Rohertrag | 660 EUR/Jahr |
| – Bewirtschaftungskosten | 160 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Bodenwertanteil + Tiefgarage) | 500 EUR/Jahr |
| – Bodenwertanteilsverzinsung | 117 EUR/Jahr |
| = Reinertrag (Tiefgarage) | 383 EUR/Jahr |
| × Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 26,998 |
| = Ertragswert (Tiefgarage) | 10.340 EUR |
| + Bodenwertanteil | 4.322 EUR |
| = Ertragswert (gesamt) | 14.662 EUR |

5.3 Gewichtung der Ergebnisse und Verkehrswert

Annahme

Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass der Interessentenkreis der Eigennutzer geringer ausfällt als der der Kapitalanleger. Die Datengrundlage wird für beide angewendeten Verfahren als gleich sicher im Sinne der Statistik ausgelegt. Für die Wertermittlung halte ich daher eine Gewichtung des Vergleichswerts von 25 Prozent (Gedankengang der Eigennutzer) und des Ertragswerts von 75 Prozent (Gedankengang der Kapitalanleger) für angemessen.

Vorläufiger Verkehrswert des Wohnungseigentums

Mit diesen Gewichten ergibt sich der vorläufige Verkehrswert wie folgt:

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------|------------|
| | Gewichteter Vergleichswert | 10.000 EUR × 0,25 | 2.500 EUR |
| + | Gewichteter Ertragswert | 14.662 EUR × 0,75 | 10.997 EUR |
| = | Vorläufiger Verkehrswert | | 13.497 EUR |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist die Risikoabschlag für den noch zu entrichtenden Erschließungsbeitrag von pauschal 500 EUR zu berücksichtigen. Ein weiterer Risikoabschlag wegen der nicht erfolgten Besichtigung der Tiefgarage erfolgt ausdrücklich nicht.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Teileigentums (Stellplatz) wird unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale letztendlich wie folgt ermittelt:

| | | | |
|---|---|------------|----------------|
| | Vorläufiger Verkehrswert | 13.497 EUR | |
| – | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | 500 EUR |
| = | Verkehrswert | | 12.997 EUR |
| | | | rd. 13.000 EUR |

6 Ergebnis

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurden für das Wohnungs- und Teileigentum das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren angewendet. Dabei wurden für das Vergleichswertverfahren Kaufpreise vergleichbarer Objekte herangezogen. Für die Ermittlung des Ertragswertes wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Bodenwertanteil, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in den ermittelten Verfahrensergebnissen die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1, Mirecourtstraße 21-23, 53225 Bonn, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 05. Dezember 2023 geschätzt auf

75.000 EUR

Verkehrswert des Teileigentums Nr. 69 (Vierfachparker)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 69 (Vierfachparker, $\frac{1}{4}$ Anteil), Mirecourtstraße 21-23, 53225 Bonn, zum Wertermittlungstichtag 05. Dezember 2023 geschätzt auf

13.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss des in Abt. II eingetragenen Rechtes wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 9 des Gutachtens):

| Blatt 9101 – Wohnungseigentum Nr. 1 | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| lfd. Nr. | Eintragung | Werteinfluss |
| 2 | Stationseinrichtungs- und Leitungenrecht | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |

| Blatt 9169 – Teileigentum Nr. 69 | | |
|----------------------------------|--|-----------------------------|
| lfd. Nr. | Eintragung | Werteinfluss |
| 5 | Stationseinrichtungs- und Leitungenrecht | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |
| 7 | Verwaltungs- und Benutzungsregelung | nicht wertrelevant, ± 0 EUR |

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

Rheinbach, 22. 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