



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: Grundstück mit zwei Wohnhäusern und zwei Garagen

Adresse: Buchholzstraße 7
53127 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 023
53105 Bonn

Aktenzeichen: 023 K 068/23

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag:** 26. November 2024

Verkehrswert: 655.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt und Anlage 24 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	7
3.1 Makrolage	7
3.2 Mikrolage	8
4 Rechtliche Gegebenheiten	11
5 Beschaffenheit	14
6 Bauliche Anlagen	15
6.1 Baubeschreibung	15
6.2 Zustand und energetische Qualität	16
6.3 Flächen, Rauminhalt und Aufteilung	18
7 Verfahrenswahl	20
8 Liquidationswertverfahren	21
8.1 Bodenwert	21
8.2 Liquidationswert	23
9 Verkehrswert	24

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 068/23
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit zwei Wohnhäusern und zwei Garagen
	Adresse	Buchholzstraße 7, 53127 Bonn
	Zubehör	Einbauschränk und drei Einbauküchen, Zeitwert jeweils 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
Auftrag	Datum des Auftrags	23. Oktober 2024
	Ortstermin	26. November 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	26. November 2024
	Abschluss der Recherchen	21. Februar 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	Leerstand und Eigennutzung
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1924 sowie bereichsweise unbekannt
	Brutto-Grundfläche	rd. 246 m ²
	Wohn- und Nutzfläche	rd. 199 m ²
	Umbauter Raum	rd. 660 m ³
Wertermittlung	Grundstücksgröße	697 m ²
	Bodenwert (absolut)	680.884 EUR
	Freilegungskosten	26.400 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
	Liquidationswert	654.484 EUR
	Verkehrswert, rd.	655.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 23. Oktober 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für die 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, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück im Bonner Stadtteil Ippendorf, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Buchholzstraße 7
53127 Bonn

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern (in der Örtlichkeit gekennzeichnet mit Buchholzstraße 7 und 7a) sowie zwei Garagen bebaut. Die nicht unterkellerten Gebäude wurde zweigeschossig errichtet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 199 m².

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 26. November 2024 im Zeitraum von 11:30 – 12:30 Uhr im Beisein dreier Miteigentümer und einem Rechtsanwalt durchgeführt. Das Bewertungsobjekt war vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück sowie die baulichen Anlagen besichtigt werden. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 26. November 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 21. Februar 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 23. Februar 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 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 25. Oktober 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 12. November 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 11. November 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 20. November 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 12. November 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 11. November 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 12. November 2024
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 20. November 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 31. Januar 2024 und 20. Dezember 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Während des Ortstermins wurde durch einen der anwesenden Miteigentümer zudem ein Gebäudeplan für das Wohnhaus 1 vom 27. November 2023 übergeben. 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: 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

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 25. Oktober 2024 (letzte Änderung 12. März 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12. November 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Ippendorf
Blatt.....1980

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück Nr. 276/3 Hofraum, (162), Buchholzstraße 7	697
Summe	697

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs 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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 16. November 2023 keine Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das südlich gelegene Wohnhaus (Buchholzstraße 7) leerstehend. Das nördlich gelegene Wohnhaus (Buchholzstraße 7a) befand sich in Eigennutzung durch eine Miteigentümerin. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Miet- oder Pachtverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 34 km
- Düsseldorf ca. 76 km
- Koblenz ca. 64 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 km². Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr verfügt Bonn über ein gut 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

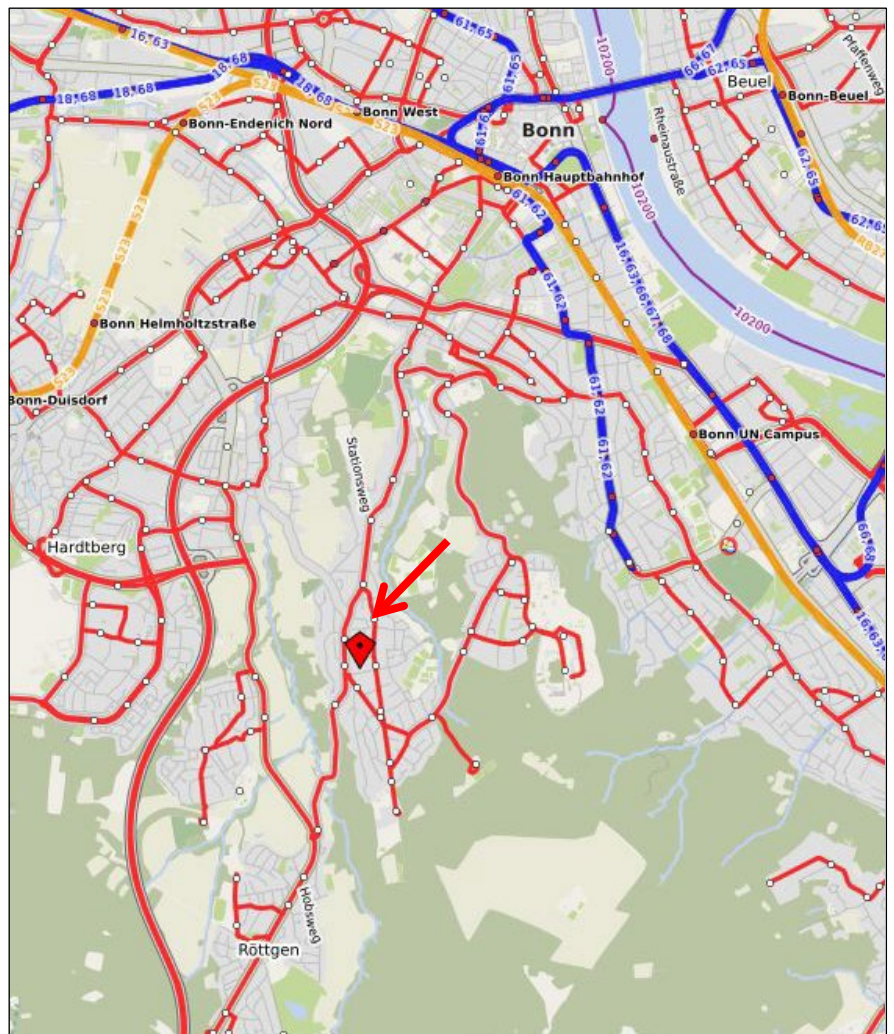
- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Ippendorf
- Zentrum von Bonn ca. 5 km

Nähere Umgebung

Ippendorf ist ein Stadtteil der Bundesstadt Bonn im gleichnamigen Stadtbezirk. Der Stadtteil liegt südwestlich des Zentrums zwischen dem Venusberg und dem Kreuzberg, am Rande des Kottenforsts. Im Osten wird Ippendorf durch den Engelsbach, im Norden durch die Kreuzbergallee, im Westen durch offene Felder und den Katzenlocherbach und im Süden durch den Dottendorfer Weg und den Gudener Weg begrenzt. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes befinden sich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, der Ippendorfer Dorfplatz und ein Wildpark (Waldau Bonn). Grün- und Erholungsflächen (z.B. Katzenlocherbachtal) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

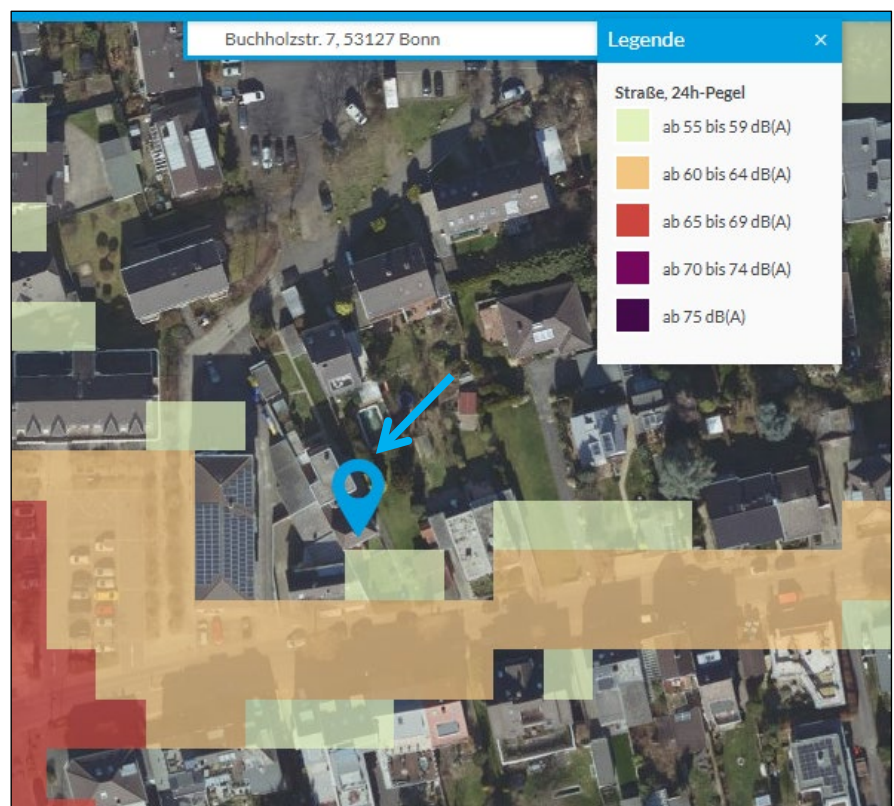
- nächste Bushaltestelle (Buchholzstraße) ca. 180 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 20 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 28 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn Lengsdorf (A 565) ca. 2,6 km



Verkehrsimmissionen

Bei der Buchholzstraße handelt es sich um eine innerörtliche Durchfahrtsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Die ebenfalls am Grundstück gelegene Wasserturmstraße ist eine Wohnstraße, die an das Grundstück angrenzend, in eine Fußgängerzone mündet (vgl. Flurkarte). Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 22. Januar 2025) 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 64 dB(A) liegen. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Auszug aus der Lärmkarte (www.uvo.nrw.de)



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für Reine und Allgemeine Wohngebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A). Für das zu bewertende Grundstück ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte etwas überschreitet. Es erfolgt eine Berücksichtigung bei der Bemessung der Bodenwerts

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 und erweiterten Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung (Buchholzstraße) sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Garagen mit jeweils befestigten Zufahrten. Im Rahmen einer Neubebauung wären bzw. sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zu errichten.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 22. Januar 2025) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 22. Januar 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 194 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

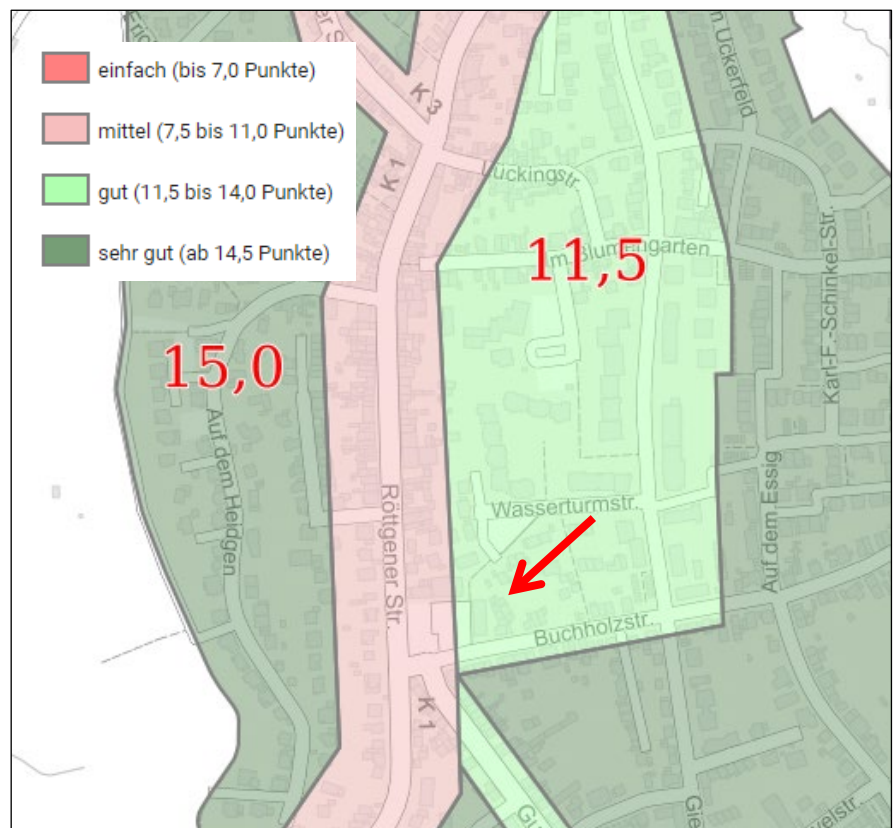
Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 22. Januar 2025) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes insgesamt drei Ladesäulen gegeben. In einem Umkreis von 2 km gibt es 27 Ladesäulen, davon zwei als Schnellladesystem.

Wohnlage

Die Wohnlage „Buchholzstraße 7“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut – 11,5 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)).

Wohnlagenkarte (www.bonn.de, Zugriff: 22. Januar 2025)

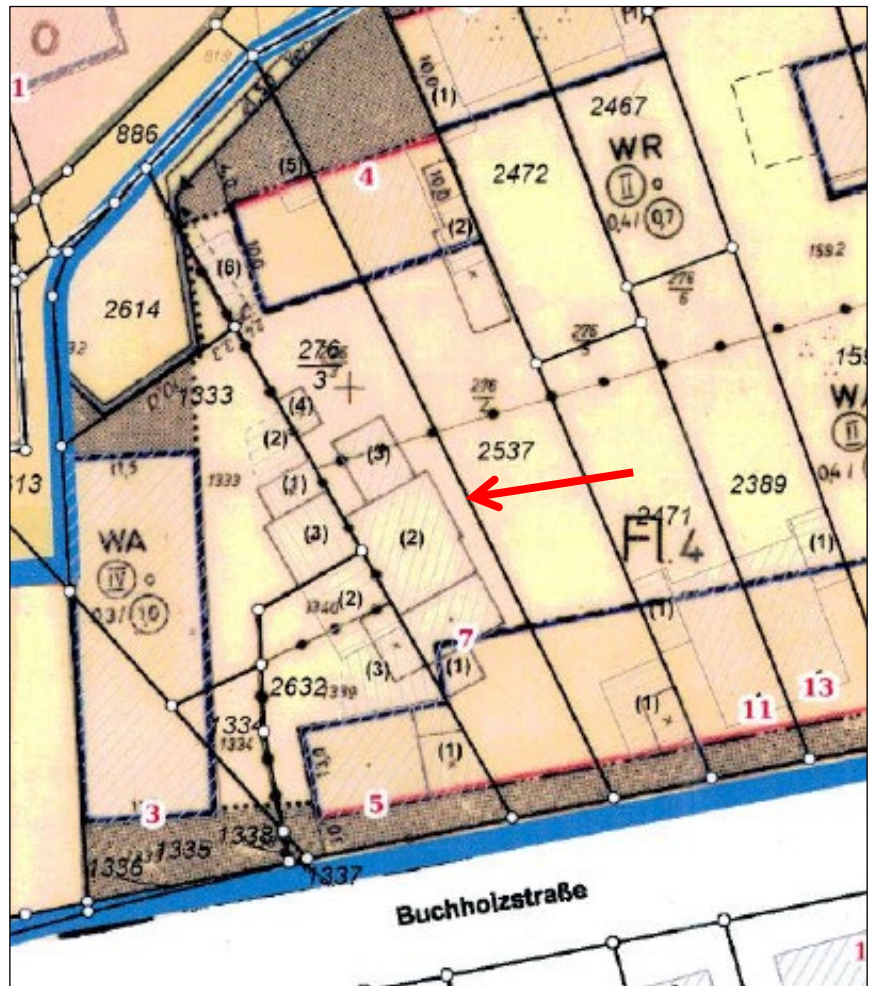


4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7618-4 (§ 30 Abs. 1 BauGB), in Kraft getreten am 02. September 1968. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet; Reines Wohngebiet (WA; WR)
- Zahl der Vollgeschosse II (zwingend)
- Offene Bauweise (o)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Dachausführung, Nebengebäuden, Einfriedung, Vorgärten und Abwässer. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

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

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzung

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude vorhanden:

- Bauschein Nr. 1/24 (Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus) vom 5. März 1924
- Rohbau-Abnahmeschein (Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus) vom 11. Dezember 1924
- Bauantrag für eine Wohnzimmererweiterung vom 08. Mai 1959
- Bauschein Nr. 233/59 (Anbau an das Wohnhaus) vom 5. Oktober 1959
- Nachtrags-Bauschein Nr. 233/59 (Einbau von Stahlbetonbauteilen) vom 22. September 1965
- Gebrauchsabnahmeschein (Anbau an das Wohnhaus) vom 23. August 1965
- Bauschein Nr. 865/67 (Aufstellung einer Blechgarage) vom 18. Dezember 1967
- Nachtrags-Bauschein Nr. 865/67 (Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Ölfeuerung, Einlagerung eines Kellertanks) vom 27. März 1968
- Schlussabnahmeschein (Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Ölfeuerung, Einlagerung eines Kellertanks) vom 21. Juli 1970
- Gebrauchsabnahmeschein (Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Ölfeuerung, Einlagerung eines Kellertanks) vom 21. Juli 1970
- Bauschein Nr. 902 338 (Erneuerung und Änderung des Dachstuhls) vom 11. Juli 1974
- Schlussabnahmeschein (Erneuerung und Änderung des Dachstuhls) vom 13. Januar 1975
- Bauantrag zur Errichtung einer Garage vom 15. November 1973
- Bauschein Nr. 902 304 (Neubau einer Garage) vom 02. Mai 1974
- Nachtrags-Bauschein Nr. 902 304/1 (Neubau einer Garage, hier: Stand-sicherheitsnachweis) vom 17. Mai 1974
- Schlussabnahmeschein (Neubau einer Garage) vom 23. Januar 1975

Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen bau-rechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird unterstellt, 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 Aussage.

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) ist und war das Bewertungsobjekt zu keinem Zeitpunkt gefördert.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 11. November 2024) sind die zu bewertenden baulichen Anlagen nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.

Überbau

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

Erschließung

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

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 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 zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und weitestgehend eben, weist jedoch eine überproportionale Länge in Nord-Süd-Richtung auf (vgl. Flurkarte). Der überwiegende Teil der Freiflächen ist (derzeit) nach Norden gerichtet

Baugrund

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

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich ca. 1924 (Buchholzstraße 7), Anbau (Wohnzimmererweiterung) ca. 1965, Änderung des Dachstuhls ca. 1975; Baujahr (Buchholzstraße 7a) unbekannt

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise

Buchholzstraße 7

- Wohnhaus in Massivbauweise, einseitig angebaut
- nicht unterkellert (Bauschein 1/24 sah eine Unterkellerung des ursprünglichen Gebäudes vor, die jedoch bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden konnte (vgl. Fotos), zweigeschossig (EG, OG), nicht ausgebautes DG
- Fundamente: vermutlich Beton, Stampfbeton (Anbau)
- Fassade: überwiegend Außenputz
- Außenwände: Schwemmstein, Bimsbauplatten 25 cm (Anbau)
- Zwischenwände: teils Schwemmsteinwände 10 cm, teils Zementdielenwände
- Decken: Holzbalkendecken mit Lehmzwischendecken, Stahlbeton massiv (Anbau)
- Treppe: Holz
- Dach: Walmdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Heizung: Ölzentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: Terrasse (auf dem Anbau), Kamin

Buchholzstraße 7a:

- Wohnhaus in Massivbauweise, einseitig angebaut
- nicht unterkellert, zweigeschossig (EG, OG)
- Fundament: vermutlich Beton
- Fassade: überwiegend Außenputz
- Decken: vermutl. teils Stahlbeton, teils Holzbalkendecke
- Treppe: Beton mit Teppichbelag
- Dach: Flachdach mit vermutlich bituminöser Eindeckung (keine Draufsicht möglich)
- Heizung: Ölzentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: Balkon mit Treppenabgang zum Garten

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung und Zufahrten zu den Garagen)
- Abstellschuppen in Massivbauweise (Dach mit Eternitplatten eingedeckt, vermutlich asbesthaltig), Innenhof (Buchholzstraße 7a), Holzschuppen
- Außentreppe, Geländer, Eingangspodeste und -überdachungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: divers (insbesondere Fliesen, Teppich und Parkett)
- Wände: tapeziert (Raufaser) und gestrichen, auch Holzverkleidungen und Rauputz, Küchen mit Fliesenspiegeln, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen, Abstellräume und Heizungsraum verputzt
- Decken: überwiegend Holzverkleidungen, teilweise mit Zierstuck besetzter Glattputz
- Fenster: divers (überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung), Fenster der Abstellräume (EG) Aluminium, stellenweise Holzfenster mit Einfachverglasung (Buchholzstraße 7), teilweise mit Rollläden (manuell), Garderobenfenster (Buchholzstraße 7a) Aluminiumklippfenster mit Glasbausteinen
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern (teilweise Schiebetüren), Hauseingangstür (Buchholzstraße 7a) aus Holz mit Glasausschnitt, Hauseingangstür (Buchholzstraße 7) Aluminium mit Glasausschnitt.
- Badezimmer im EG (Buchholzstraße 7): mit WC (hängend), Waschbecken und Duschwanne
- Badezimmer im OG (Buchholzstraße 7a): mit WC (stehend), Waschbecken und Dusche
- Sonstiges: separater Zwischenbau mit verbundener Zentralheizungsanlage und Öltanks, einer Küche, einem Sanitärraum (mit WC (stehend) und Waschbecken) sowie einem Waschraum

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beinhaltet die beiden Einbauküchen der Wohnhäuser Buchholzstraße 7 und 7a sowie die separate Einbauküche im vorhandenen Zwischenbau. Des Weiteren ist ein Einbauschrank im OG der Buchholzstraße 7 vorhanden. Der Zeitwert wird auf jeweils 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Beide Wohngebäude sind älteren Baujahrs und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Die baulichen Anlagen und Außenanlagen weisen bereichsweise Unterhaltungsrückstände auf, vor allem aber besteht ein deutlicher Modernisierungstau. Es müssen insbesondere folgende Arbeiten an den baulichen Anlagen durchgeführt werden:

- Erneuern von Fußbodenbelägen
- Entfernen veralteter Wand- und Deckenverkleidungen sowie Durchführung von Putzer-, Maler- und Tapezierarbeiten
- Erneuern von Außentüren, Innentüren und Fenstern (mit Auskleidung darunter liegender Wandnischen)
- Erneuern der sanitären Bereiche
- Erneuern von Steckdosen und Lichtschaltern
- Überprüfen der Haustechnik (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser) mit erforderlichen Erneuerungen
- Sanierung der Fassade und gegebenenfalls Aufbringen einer Dämmung
- umfassender Umbau der Innenräume mit Änderung der Raumaufteilung
- Sanierung der Balkon und Terrassen
- Neugestaltungsmaßnahmen der Außenanlagen

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären weitere Maßnahmen im Rahmen einer Gesamtkonzeption denkbar. Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Eine Sanierung ist meiner Auffassung nach nicht wirtschaftlich umsetzbar, da die Investitionskosten die Neubaukosten übersteigen würden bzw. keine nachhaltigen Mehrwert bilden. Zudem gilt es zu bedenken, dass aktuell zwei kleine Wohnhäuser auf einem Grundstück vorhanden sind (mit technischer Verbundenheit, z.B. Heizung). Hierfür kann der Käuferkreis als etwas eingeschränkt angesehen werden, insbesondere auf einem derart hohen Bodenwertniveau.

Ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer würde die vollständige Freilegung des Grundstücks beabsichtigen, um es anschließend einer zeitgemäßen Neubebauung zuführen zu können. Aufgrund der überdurchschnittlichen Länge des Grundstückes und des Vorhandenseins von zwei Baufenstern (vgl. Planungsrecht) ist eine Teilung des Grundstücks und eine beidseitige Bebauung wahrscheinlich bzw. zumindest möglich. Aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen und der abgelaufenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird von einem vollständigen Abbruch ausgegangen. In der Wertermittlung werden entsprechende Freilegungskosten angesetzt und eine fiktive Teilung des Grundstückes durchgeführt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) und auch bewegliche Teile (z.B. Rollläden) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollständig überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionsfähigkeit gemacht werden. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Energetische Qualität

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

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

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

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

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um Gebäude älteren 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 von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen 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, Rauminhalt und Aufteilung

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen, ausschließliche Flächen für Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen sowie konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die Brutto-Grundfläche der baulichen Anlagen wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt; sie ergibt sich zu:

Buchholzstraße 7

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
EG	rd.	48 m ²
OG	rd.	34 m ²
Summe	rd.	82 m ²

Buchholzstraße 7a

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
EG	rd.	65 m ²
OG	rd.	58 m ²
Summe	rd.	123 m²

Die Brutto-Grundfläche der Garagen wurde insgesamt zu rd. 41 m² ermittelt, ebenso des Zwischenbaus.

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche (EG und OG) wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu insgesamt rd. 199 m² ermittelt.

Anmerkungen zu der ermittelten Wohn- und Nutzfläche:

- Die Nutzflächen im Zwischenbau (Heizungsraum, Abstellraum) bleiben ohne Ansatz (keine Aufenthaltsräume im Sinne der LBauO NW).
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohn- und Nutzfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohn- und Nutzflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Umbauter Raum

Der umbaute Raum der baulichen Anlagen wurde insgesamt zu rd. 660 m³ ermittelt. Dieser ist Basis für die Freilegungskosten an späterer Stelle der Wertermittlung.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn sowie bei der Ortsbesichtigung ausgehändigten Plänen zur der Buchholzstraße 7.

Hinweis: Für das EG der Buchholzstraße 7a lagen keine Grundrisspläne vor.

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 ein Grundstück, das mit zwei Wohnhäusern sowie zwei Garagen bebaut ist. Wie bereits ausführlich beschrieben, entsprechen die baulichen Anlagen aufgrund des Alters und der damit verbundenen der Ausstattungs- und Zustandsmerkmale nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Verhältnisse. Insofern ist die Restnutzungsdauer der vorhandenen Gebäude abgelaufen. Daran würde auch eine Modernisierung, die im Übrigen als unwirtschaftlich betrachtet wird, nichts ändern. Die baulichen Anlagen werden daher vom nachfragenden Markt als zu beseitigen erachtet, auch im Hinblick auf eine planungsrechtlich mögliche Nutzung (zwei Baufenster).

Liquidationswert

Das Liquidationswertverfahren berücksichtigt neben dem Wert des Grund und Bodens die anzusetzenden Kosten zur Freilegung des Grundstücks zum Zwecke der Neubebauung. Der Liquidationswert lässt sich folgendermaßen ermitteln:

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert} \\ - & \text{Freilegungskosten} \\ \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{Liquidationswert} \end{aligned}$$

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 Liquidationswertverfahren

8.1 Bodenwert

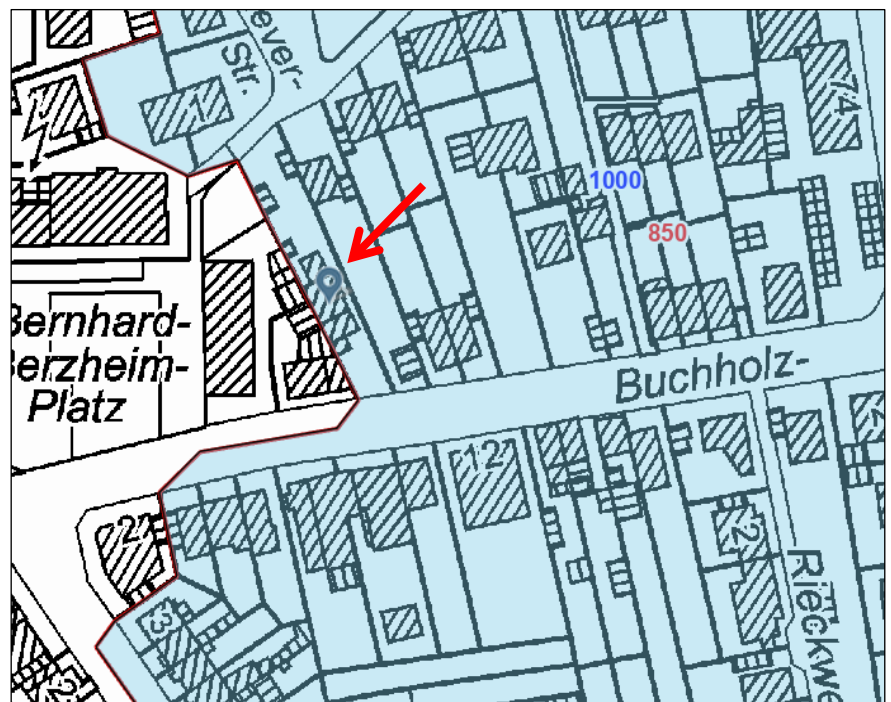
Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der Reines und Allgemeines Wohngebiet festsetzt (vgl. S. 11 des Gutachtens). Das Grundstück ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Es 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 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.boris.nrw.de)



Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Ippendorf
Nummer	39000
Bodenrichtwert	1.000 EUR/m ² (Ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	600 m ²
Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Freies Feld	Lage: Höhenweg

Korrektur wegen der Lagequalität

Die Wohnlage des Lagebezugs des Richtwertgrundstücks wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn mit „sehr gut – 14,5 Punkte“ eingestuft und weist somit eine höhere Qualität als das Bewertungsobjekt auf. Im Rahmen der Wertermittlung wird es daher für angemessen erachtet, einen pauschalen Abschlag von 5 Prozent des Bodenwerts vorzunehmen. Es ergibt sich ein entsprechend angepasster Bodenrichtwert von 950 EUR/m² (= 1.000 EUR/m² × 0,95).

Fiktive Aufteilung des Grundstückes

Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten (zwei Baufenster) wird für das Bewertungsobjekt im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Das Grundstück wird entlang der etwa mittig über das Grundstück verlaufenden Nutzungsartengrenze (WA; WR) fiktiv geteilt (vgl. Bau- und Planungsrecht auf S. 11 in diesem Gutachten). Hieraus ergibt sich die folgende Aufteilung:

- Grundstück 1 (Baufenster zur Wasserturmstraße, nördlich): ca. 368 m²
- Grundstück 2 (Baufenster zur Buchholzstraße, südlich): ca. 329 m²

Korrektur wegen der Größe des Grundstücksbereichs 1

Der Grundstücksbereich 1 fällt mit einer Größe von 368 m² deutlich kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (600 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,07 (Faktor für 368 m² = 1,04 / Faktor für 600 m² = 0,97) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.017 EUR/m² (= 950 EUR/m² × 1,07).

Bodenwert des Grundstücksbereichs 1

Neben der Größe weist der Grundstücksbereich 1 insbesondere folgende Merkmale auf:

- Erschließung über die Wasserturmstraße (verkehrsberuhigter Bereich)
- Freiflächen nach Süden ausgerichtet
- Reines Wohngebiet (WR)
- etwas unterdurchschnittlich dimensioniertes Baufenster (rd. 80 m²)

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die positiven und negativen Aspekte in etwa ausgleichen; eine weitere, diesbezügliche Anpassung des Bodenrichtwerts wird nicht für erforderlich erachtet. Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes halte ich demnach einen Bodenwert von 1.017 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Bodenwert (relativ)	1.017 EUR/m ²
× Größe des Grundstücksbereichs 1	368 m ²
= Bodenwert (absolut)	374.256 EUR

Korrektur wegen der Größe des Grundstücksbereichs 2

Der Grundstücksbereich 2 fällt mit einer Größe von 329 m² deutlich kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (600 m²). Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,09 (Faktor für 329 m² = 1,06 / Faktor für 600 m² = 0,97) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.036 EUR/m² (= 950 EUR/m² × 1,09).

Bodenwert des Grundstücksbereichs 2

Neben der Größe weist der Grundstücksbereich 2 insbesondere folgende Merkmale auf:

- Erschließung über die Buchholzstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)
- Freiflächen nach Norden ausgerichtet
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- durchschnittlich dimensioniertes Baufenster (rd. 105 m²)

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die negativen Aspekte etwas überwiegen; es wird für angemessen erachtet, einen pauschalen Abschlag von 10 Prozent des angepassten Bodenrichtwerts vorzunehmen. Ich halte demnach einen Bodenwert von 932 EUR/m² (= 1.036 EUR/m² × 0,9) für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	932 EUR/m ²
×	Größe des Grundstücksbereichs 2	329 m ²
=	Bodenwert (absolut)	306.628 EUR

Bodenwert insgesamt

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zu:

	Bodenwert Grundstücksbereich 1	374.256 EUR
+	Bodenwert Grundstücksbereich 2	306.628 EUR
=	Bodenwert insgesamt	<u>680.884 EUR</u>

8.2 Liquidationswert

Freilegungskosten

Die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen und Außenanlagen werden auf Basis einiger Angaben in der Fachliteratur sowie eigener Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklungen mit rd. 40 EUR/m³ Umbauter Raum angesetzt. Mit einem insgesamt Umbauten Raum von rd. 660 m³ ergeben sich hieraus Freilegungskosten von rd. 26.400 EUR (= 40 EUR/m³ × 660 m³). Diese werden im Sinne der ImmoWertV als marktgerecht erachtet und in voller Höhe angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

Ermittlung des Liquidationswerts

Damit ergibt sich folgender Liquidationswert:

	Bodenwert	680.884 EUR
–	Freilegungskosten	<u>26.400 EUR</u>
=	Liquidationswert	654.484 EUR

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 bebaute Grundstück aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen sowie der planungsrechtlichen Möglichkeiten das Liquidationswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Bodenwert und Freilegungskosten angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Buchholzstraße 7 in 53127 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 26. November 2024 geschätzt auf

655.000 EUR

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

Rheinbach, 23. Februar 2025

*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