



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 Wohnhaus

**Adresse: Maxstraße 15
53111 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 070/23

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 04. Dezember 2024

Verkehrswert: 206.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 22 Seiten.
Es wurde in elf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	9
4 Rechtliche Gegebenheiten	12
5 Beschaffenheit	14
6 Bauliche Anlagen	15
6.1 Baubeschreibung	15
6.2 Zustand und energetische Qualität	16
6.3 Flächen und Aufteilung	18
7 Verfahrenswahl	19
8 Liquidationswertverfahren	20
8.1 Bodenwert	20
8.2 Liquidationswert	21
9 Verkehrswert	22

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 070/23
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Wohnhaus
	Adresse	Maxstraße 15, 53111 Bonn
	Zubehör	nicht vorhanden
	Besonderheit	abgelaufene wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Liquidation)
Auftrag	Datum des Auftrags	25. Oktober 2024
	Ortstermin	04. Dezember 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	04. Dezember 2024
	Abschluss der Recherchen	31. Januar 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	unbewohnt
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	vorhanden (teilweise)
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1875
	Wohnfläche	rd. 210 m ²
	Restnutzungsdauer	abgelaufen
	Umbauter Raum	ca. 800 m ³
Wertermittlung	Grundstücksgröße	232 m ²
	Bodenwert (relativ)	1.010 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	234.320 EUR
	Freilegungskosten (fiktiv)	28.000 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Liquidationswert	206.320 EUR
	Verkehrswert, rd.	206.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 25. Oktober 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück in der Bonner Nordstadt, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Maxstraße 15
53111 Bonn

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie rückwärtigen Schuppen und Stall bebaut. Das Wohngebäude wurde dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 210 m².

Besonderheit Die baulichen Anlagen sind älteren Baujahres und offensichtlich schon seit längerem nicht mehr ordnungsgemäß instandgehalten worden. Es liegen Unterhaltungsrückstände, Schäden und Modernisierungsstau vor. Zudem schränken die Merkmale des Gebäudes (z.B. unterdurchschnittliche Raumhöhen) eine zukunftsorientierte und wirtschaftlich nachhaltige Nutzung ein. Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrem derzeitigen Zustand nicht mehr den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse.

Im Gutachten erfolgt eine wirtschaftliche Betrachtung als Liquidationsobjekt (kein Restzeitwert der baulichen Anlagen mehr vorhanden), auch wenn aufgrund der planungs- und bauordnungsrechtlichen sowie denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen werden kann, dass das Wohngebäude fortbesteht (Theorie zur unwirtschaftlichen Modernisierung).

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 04. Dezember 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 31. Januar 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 03. Februar 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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

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

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 20. November 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 16. Januar 2025
- 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 Auskünfte (per E-Mail) der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 12. November 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) 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 21. November 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 20. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 22. Januar 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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

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

Wesentliche Literatur

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- 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 20. November 2024 (letzte Änderung 07. August 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.....Bonn
Blatt.....20603

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Bonn, Flur 66, Flurstück Nr. 362 Gebäude- und Freifläche, Maxstraße 15	232
Summe	232

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 07. August 2024 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 zu BV 1: Nießbrauch an einem 1/2 - Anteil des Grundstücks für [...], geboren am [...]; löscher bei Nachweis des Todes des Berechtigten. Bezug: Bewilligung vom 02.12.1993 (UR-Nr. 2437/93, Notar Kemp, Bonn). Eingetragen am 08.03.1994 in Blatt 258/10143. Hierher übertragen am 27.01.2005.

lfd. Nr. 2 zu BV 1: Reallast (Pflege- und Verpflegungsverpflichtung), löscher bei Nachweis des Todes; für [...], geboren am [...]. Bezug: Bewilligung vom 02.12.1993 (UR-Nr. 2437/93, Notar Kemp, Bonn) Eingetragen am 08.03.1994 in Blatt 258/10143. Hierher übertragen am 27.01.2005.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Laut Angaben der Beteiligten beim Ortstermin ist die Berechtigte mittlerweile verstorben. Es wird somit unterstellt, dass die Eintragungen mittlerweile löscher wären und demnach keine weitere Wertrelevanz resultiert.

lfd. Nr. 3 zu BV lfd. 1, nur lastend auf dem 1/2 Anteil 2.1-2.5: Der Erbanteil betreffend [...] am Nachlass von [...] gepfändet für [...] für die Stadt Bonn e.V., Bonn. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 17.12.2014 (22 M 7499/14, Amtsgericht Bonn). Eingetragen am 31.03.2015.

lfd. Nr. 4 zu BV lfd. 1, nur lastend auf dem ½ Anteil 2.1-2.5: Der Erbanteil betreffend [...] am Nachlass von [...] gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 24.08.2016 (Amtsgericht Köln – Zahlstelle -, 000704222815523+18). Eingetragen am 17.03.2017.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass die Ansprüche aus dem Zwangsversteigerungserlös befriedigt werden und die voranstehenden Eintragungen lfd. Nrn. 3 und 4 gelöscht werden. Eine weitere Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus leerstehend. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt 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. 33 km
- Koblenz ca. 64 km
- Düsseldorf ca. 71 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 ausgebauten Netz von Bus- und Bahnverbindungen. Die Deutsche Bahn bietet Schnellzugverbindungen nach Köln, Düsseldorf und darüber hinaus. Der Hauptbahnhof der Stadt ist via ÖPNV an den Flughafen Köln-Bonn angebunden. Dies erleichtert nicht nur den Berufsverkehr, sondern trägt auch zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei.

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

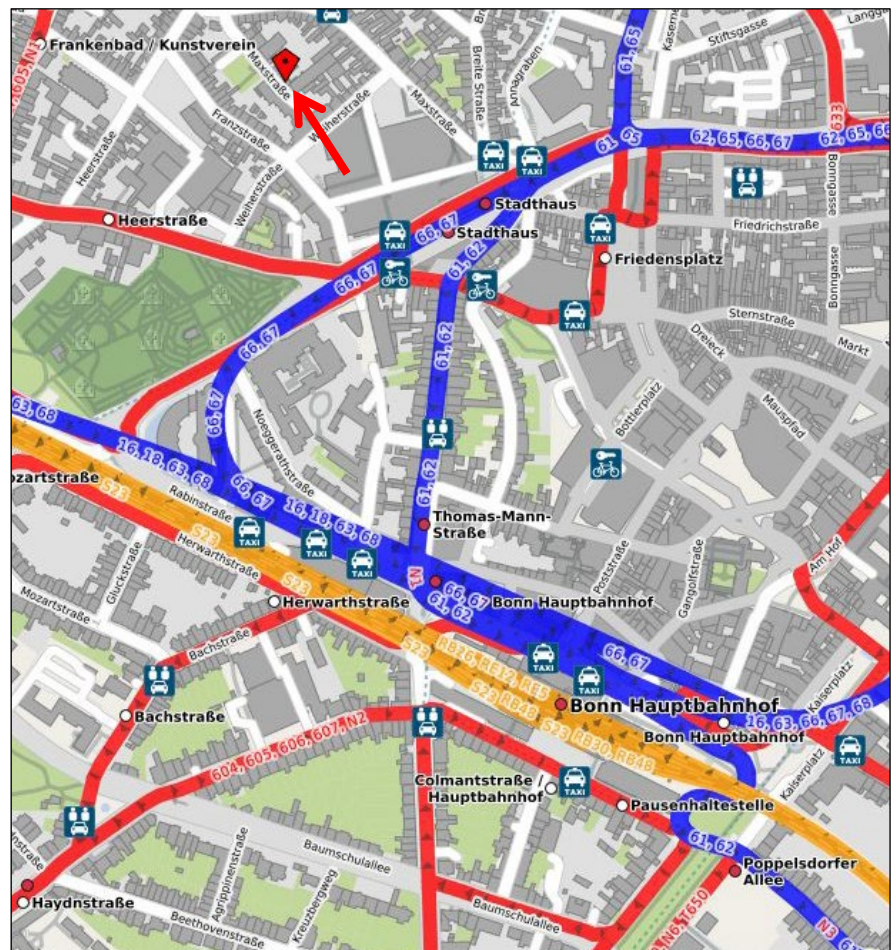
- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Bonn-Nordstadt
- Zentrum von Bonn ca. 2,8 km

Nähere Umgebung

Der Stadtteil Bonn-Nordstadt befindet sich in der Nähe des Zentrums von Bonn mit Fußgängerzone, Stadthaus, Universität sowie weiteren üblichen innerstädtischen Einrichtungen. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossen) sowie teilweise auch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle (Stadthaus) ca. 250 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 500 m
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 14 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 25 km
- Autobahnkreuz Bonn-Nord (A 555 und 565) ca. 3 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Maxstraße handelt es sich um eine innerstädtische Erschließungsanlage, die im Bereich des Bewertungsobjektes als Sackgasse endet und kaum Verkehrsaufkommen aufweist. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 29. Januar 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im nahen Zentrum von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der innerstädtischen Gemengelage nur wenige, frei verfügbare Parkmöglichkeiten vorhanden. Das nahe Zentrum der Stadt Bonn verfügt über kostenpflichtige Parkhäuser. Auf dem Grundstück selbst ist keine Abstellmöglichkeit für PKW vorhanden und aufgrund der aktuell bestehenden Bebauung (vgl. Flurkarte) auch nicht herstellbar.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 29. Januar 2025) nicht in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 29. Januar 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 200 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 29. Januar 2025) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 40 Ladesäulen vorhanden, davon drei Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 86 Ladesäulen gegeben, davon elf Schnellladeeinrichtungen.

Wohnlage

Die Wohnlage „Maxstraße 15“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut – 13,0 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten).

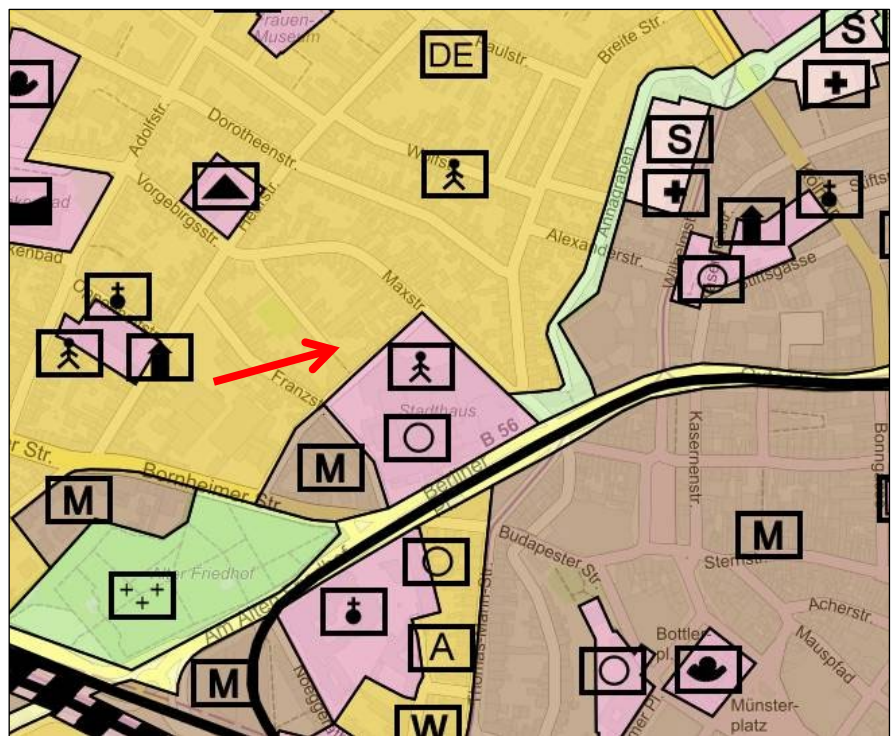
4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt für das Grundstück kein Bebauungsplan vor. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bewertungsobjekt liegt zudem im Denkmalbereich (§ 5 DSchG).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bonn ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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

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

Baulasten

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

- Wohnungsbindung** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) ist und war das Bewertungsobjekt zu keinem Zeitpunkt gefördert. Es wird im Gutachten daher davon ausgegangen, dass keine Wohnungsbindung besteht.
- Baugenehmigungen** In den Bauakten der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude vorhanden:
- Bau-Erlaubnis Nr. 189 vom 27. September 1875
 - Bauschein Nr. 404 26. Mai 1922
 - Bauschein Nr. 513 (Kleinviehstall und einen Schuppen) vom 28. April 1925
 - Gebrauchsabnahme Nr. 404 vom 03. Oktober 1926
 - Bauschein Nr. 451 (Schuppen) vom 09. Juni 1931
 - Gebrauchsabnahme Nr. 451 (Schuppen) vom 17. Juli 1931
- In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine Bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.
- Denkmalschutz** Laut Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Denkmalbereich Nordstadt und ist somit wie ein Einzeldenkmal zu betrachten. Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.
- In der näheren Umgebung stehen weitere Baudenkmäler, sodass der Umgebungsschutz auch eintritt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei einem Eigentümerwechsel dieser der Unteren Denkmalbehörde Bonn bekannt gegeben muss.
- 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 Maxstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
- Beitragsrechtlicher Zustand** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen. Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist regelmäßig (rechteckig, vgl. Flurkarte) geschnitten, eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen sind nach Nord-Osten 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 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

- 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. 1875
- 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**
- Wohnhaus in Massivbauweise, beidseitig angebaut
 - zweigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem Dachgeschoss
 - Decken: Holzbalken
 - Treppen: aus Holz mit Holzgeländer
 - Fassade: Außenputz, Sockelbereiche mit Verblendungen
 - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Gaube
 - Heizung: nicht vorhanden
 - Warmwasseraufbereitung: Durchlauferhitzer
 - Sonstiges: Ofen, unterdurchschnittliche Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Innenhof)
 - Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Unterstand, Stall)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:
- Fußböden: divers (insbesondere Fliesen, PVC, Laminat, Holzdielen und Parkett)
 - Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder tapeziert, bereichsweise auch Holzverkleidungen, Küchen mit Fliesenspiegeln, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen
 - Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, tapeziert oder mit Holzverkleidung
 - Fenster: Kunststoff- und Holzfenster mit Doppel- sowie Einfachverglasung, teilweise mit manuellen Kunststoffrollläden
 - Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Hauseingangs- und Gartenausgangstür aus Aluminium mit Glaseinsätzen
 - Badezimmer im EG: mit Waschbecken, Dusche und Wanne
 - Badezimmer im 1. OG: mit Waschbecken, Wanne und WC (stehend)
 - Gäste-WC im 2. G: mit Waschbecken und WC (stehend)
 - Sonstiges: zwei Räume im Erdgeschoss als Kellerersatzräume
- Zubehör** Es konnte kein Zubehör der Eigentümer festgestellt werden.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus ist bereits über 100 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand. Die baulichen Anlagen weisen Unterhaltungsrückstände und Schäden auf (z.B. an der Außenfassade, Dach oder an Wand- und Bodenbelägen), zudem besteht ein umfassender Modernisierungstau (vgl. auch Fotos). Es müssen insbesondere folgende Arbeiten am Gebäude durchgeführt werden:

- Erneuerung von Fußbodenbeläge
- Entfernen veralteter Wand- und Deckenverkleidungen sowie Durchführung von Pützer-, Maler- und Tapezierarbeiten
- Erneuern der Sanitärbereiche
- Erneuern der älteren Fenster und Türen
- Einbau einer Heizungsanlage
- Erneuern der Haustechnik (z.B. Elektrik, Wasser und ggf. Abwasser) sowie Schalter und Steckdosen
- Ausbessern einiger Fassadenbereiche und ggf. Aufbringen einer Dämmung
- Neueindeckung des Daches mit entsprechender Dämmung
- Beheben der Feuchtigkeitsschäden sowie deren Ursprung
- Umbau und Neukonzeption der Flächen für zukünftiges Wohnen
- Neugestaltungsmaßnahmen im rückwärtigen Grundstücksbereich

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären weitere Maßnahmen 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.

Ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer würde die vollständige Freilegung des Grundstücks beabsichtigen, um es anschließend einer zeitgemäßen und vor allem zwangsfreien Neubebauung zuführen zu können. Aufgrund der planungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten sowie denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen ist eine Neubebauung des Grundstücks jedoch unwahrscheinlich. Angesichts des Zustands der baulichen Anlagen, der abgelaufenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der unwirtschaftlichen Modernisierung werden fiktive Abrisskosten angesetzt. Das Potential des Bewertungsobjektes - sowie auch der Verkehrswert - ergeben sich somit im Wesentlichen aus dem Bodenwert.

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. Die Pflicht besteht nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden.

Im vorliegenden Fall liegt mir kein Energieausweis vor. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend 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 und Aufteilung

Wohnfläche

Aufgrund fehlender Maßangaben in den aus der Bauakte vorliegenden Grundrissen wurde die Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) über übliche Nutzungskennziffern aus der Brutto-Grundfläche (Abgriff aus der Flurkarte) zu insgesamt rd. 210 m² abgeleitet:

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die voranstehende Angabe ignoriert die Tatsache, dass einige Räume in ihrer lichten Höhe nicht den Anforderungen der heutigen LBauO NRW entsprechen (veraltete Bauweise im Bestand).
- Die tatsächliche Wohnfläche ist im vorliegenden Fall nicht wesentliche ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Umbauter Raum

Der Umbaute Raum (als Basis für die fiktiven Freilegungskosten) der baulichen Anlagen ergibt sich auf Basis der vorliegenden Unterlagen zu rd. 800 m³.

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. Diese stellen bereichsweise nicht exakt die tatsächlichen Gegebenheiten dar. So wurden während des Ortstermins beispielsweise veränderte Raumaufteilungen vorgefunden. Eine wesentliche Wertrelevanz resultiert hieraus nicht.

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 einem Wohnhaus sowie Nebenanlagen (z.B. Schuppen und Stall) 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 Wohn- und Lebensverhältnisse. Insofern ist die Restnutzungsdauer des vorhandenen Gebäudes abgelaufen. Daran würde auch eine Modernisierung, die im Übrigen unwirtschaftlich wäre, nichts ändern. Zudem liegen weitere, einschränkende Grundstücksmerkmale vor, z.B. geringe Raumhöhen.

Im Gutachten erfolgt eine wirtschaftliche Betrachtung als Liquidationsobjekt (kein Restzeitwert der baulichen Anlagen mehr vorhanden), auch wenn aufgrund der planungs- und bauordnungsrechtlichen sowie denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten davon ausgegangen werden kann, dass das Wohngebäude fortbesteht (Theorie zur unwirtschaftlichen Modernisierung).

Liquidationswert

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

- Bodenwert
- Freilegungskosten
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Liquidationswert

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 befindet sich im unbeplanten Innenbereich; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 12 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

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

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 31. Januar 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Nordstadt
Nummer	20090
Bodenrichtwert	990 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Fläche	300 m ²
Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Das Grundstück fällt mit einer Fläche von insgesamt 232 m² kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (300 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten (UK) ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Faktor rd. 1,02 (UK für 232 m² = 1,09 / Faktor für 300 m² = 1,07) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.010 EUR/m².

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.010 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	1.010 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	232 m ²
= Bodenwert (absolut)	234.320 EUR



8.2 Liquidationswert

Freilegungskosten

Die Freilegungskosten für die baulichen Anlagen werden auf Basis einiger Angaben in der Fachliteratur sowie eigener Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklungen mit rd. 35 EUR/m³ Umbauter Raum angesetzt. Mit einem Umbauten Raum von rd. 800 m³ für das Wohngebäude ergeben sich insgesamt Freilegungskosten von rd. 28.000 EUR (= 35 EUR/m³ x 800 m³).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des 8 ImmoWertV vor.

Ermittlung des Liquidationswerts

Damit ergibt sich folgender Liquidationswert:

Bodenwert	234.320 EUR
– Freilegungskosten (fiktiv)	28.000 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Liquidationswert	<u>206.320 EUR</u>

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 das (fiktive) Liquidationswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Bodenwert und (fiktive) Freilegungskosten angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Maxstraße in 53111 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 04. Dezember 2024 geschätzt auf

206.000 EUR

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

Rheinbach, 03. Februar 2025



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