



Dr.-Ing. Björn Haack



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770  
Fax: 02226/8240771

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

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

**Bewertungsobjekt:** **Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus**

**Adresse:** **Königswinterer Straße 1 A**  
**53227 Bonn**

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

**Aktenzeichen:** **023 K 043/23**

**Qualitäts- und Wertermitt-  
lungsstichtag:** **19. März 2024**

**Verkehrswert:** **600.000 EUR**



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Grundstück.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Lage .....</b>	<b>9</b>
3.1 Makrolage .....	9
3.2 Mikrolage .....	10
<b>4 Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>13</b>
<b>5 Beschaffenheit.....</b>	<b>15</b>
<b>6 Bauliche Anlagen.....</b>	<b>16</b>
6.1 Baubeschreibung .....	16
6.2 Zustand und energetische Qualität .....	18
6.3 Flächen und Aufteilung.....	20
<b>7 Verfahrenswahl.....</b>	<b>21</b>
<b>8 Ertragswertverfahren.....</b>	<b>23</b>
8.1 Rohertrag .....	23
8.2 Bewirtschaftungskosten .....	24
8.3 Restnutzungsdauer .....	25
8.4 Liegenschaftszinssatz.....	25
8.5 Bodenwert .....	26
8.6 Ertragswert.....	28
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen .....	28
<b>9 Verkehrswert .....</b>	<b>30</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

<b>Objekt</b>	Aktenzeichen	023 K 043/23
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus
	Adresse	Königswinterer Straße 1 A, 53227 Bonn
	Zubehör	keine Angaben möglich bzw. wirtschaftlich überaltert, 0 EUR
	Besonderheit	teilweise keine Informationen zu aktuellen, tatsächlichen Miethöhen
<b>Auftrag</b>	Datum des Auftrags	28. September 2023
	Ortstermin	05. Dezember 2023 und 19. März 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	19. März 2024
	Abschluss der Recherchen	17. April 2024
<b>Rechtliches</b>	Nutzungssituation	Vollständig vermietet
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Mischgebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
<b>Gebäude</b>	Baujahr	ca. 1901
	Wohnfläche	rd. 264 m <sup>2</sup>
	Anzahl der Wohnungen	7
	Restnutzungsdauer	ca. 21 Jahre
<b>Wertermittlung und Kennziffern</b>	Grundstücksgröße	236 m <sup>2</sup>
	Bodenwert (relativ)	633 EUR/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	149.388 EUR
	Rohertrag	39.060 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	6.881 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,6 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	602.844 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Ertragswert	602.844 EUR
	<b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>600.000 EUR</b>
	<b>Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.</b>	<b>2.284 EUR/m<sup>2</sup></b>
	<b>Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.</b>	<b>15,4</b>
	<b>Brutto-Rendite (GY), rd.</b>	<b>6,5 %</b>
	<b>Netto-Rendite (NY), rd.</b>	<b>5,5 %</b>
	<b>Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.</b>	<b>5,0 %</b>

## 1 Allgemeines

**Auftrag und Zweck des Gutachtens** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 28. September 2023 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. 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 sowie personenbezogene Daten. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

**Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück im Bonner Stadtteil Beuel-Ost, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Königswinterer Straße 1 A  
53227 Bonn

Das Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt sieben Wohnungen bebaut. Das voll unterkellerte Wohngebäude wurde dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 264 m<sup>2</sup>.

**Besonderheit** Vom eingesetzten Zwangsverwalter wurde mir eine unvollständige Mieterliste zur Verfügung gestellt. Hieraus konnten lediglich die aktuellen Nettokaltmieten von zwei Wohneinheiten entnommen werden. Kopien der Mietverträge lagen mir nicht vor. Die Wertermittlung erfolgt ohne weitere Eingaben. Es wird daher auf marktüblich erzielbare Mieten zurückgegriffen, ausdrücklich ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungsverhältnisse und vor allem Miethöhen (explizit kein Risikoabschlag).

**Ortsbesichtigung** Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden zwei Ortstermine durchgeführt. Die erste Ortsbesichtigung fand am 05. Dezember 2023 statt. Dabei konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden. Die zweite Ortsbesichtigung wurde am 19. März 2024 im Zeitraum von 17:45 – 18:30 Uhr durchgeführt. Hierbei waren anwesend:

- Dr.-Ing. Björn Haack (Sachverständiger)
- jeweilige Mieter der besichtigten Wohnungen

Im Rahmen der zweiten Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt nicht vollständig zugänglich. Es konnten lediglich zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss und die Wohnung im Dachgeschoss sowie die frei zugänglichen Bereiche besichtigt werden. Beim Ortstermin wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des jüngeren Ortstermins. Demnach ist der 19. März 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 17. April 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 19. April 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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

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

**Unterlagen und Auskünfte**

- Auszüge aus dem Grundbuch vom 29. September 2023 (Blatt 22729) und 14. Dezember 2023 (Blatt 20427)
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 30. Oktober 2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Bonn vom 11. Dezember 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 08. November 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 07. November 2023
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnungsbindung vom 07. November 2023
- Denkmalliste der Stadt Bonn ([www.bonn.de](http://www.bonn.de), Zugriff: 16. April 2024)
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 14. November 2023
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 21. November 2023
- Unterlagen des Zwangsverwalters: Mieterliste (unvollständig) und Mängelaufstellung
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 23. Januar 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 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 fernalmündliche 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](http://www.reguvis.de)
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

### **Wertermittlungsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- 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

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

Verkehrswertgutachten über das bebaute Grundstück Königswinterer Straße 1 A, 53227 Bonn – 023 K 043/23 Seite 6

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 Wertermittlungsstichtag 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 14. Dezember 2023 (letzte Änderung 22. Juli 2019) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07. November 2023. 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:

Amtsgericht ..... Bonn  
Grundbuch von..... Beuel  
Blatt..... 22729

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Ifd. Nr. 1: Gemarkung Beuel, Flur 60, Flurstück Nr. 6 Gebäude- und Freifläche, Königswinterer Straße 1 A	236
<b>Summe</b>	<b>236</b>

**Art des Eigentums** Volleigentum

**Bestandsverzeichnis** Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs ist folgende Eintragung (Herrschvermerk) vorhanden:

*Ifd. Nr. 2 zu/1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flur 60, Nr. 5, eingetragen in Blatt 20427 in Abt. II Nr. 1; hier vermerkt am 27. September 2006.*

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hier heißt es ergänzend auszugsweise wie folgt:

*[...] Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des im vorbezeichneten Grundbuche eingetragenen Grundstücks Flur 19 Parzelle Nr. 1726 das Recht ein, das gekaufte Grundstück zum Gehen und Fahren unentgeltlich zu benutzen und verpflichtet sich das gekaufte Grundstück von Mülltonnen und abgestellten Fahrzeugen freizuhalten. Sollte der Käufer das gekaufte Grundstück mit einem Tor zur Königswinterer Straße hin versehen, so hat er dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks so viele Schlüssel auszuhändigen, als Mietparteien in dem berechtigten Grundstück wohnen. Weiterhin darf dieser Eingang nicht durch anzubringende Schaukästen beeinträchtigt werden, durch welche eine Belästigung der Bewohner des berechtigten Grundstücks erfolgt. Der Käufer verpflichtet sich die Toreinfahrt auf eine Breite von 3,50 Meter und eine Tiefe von 16 Metern zu erweitern und ist der jeweilige Eigentümer des auf der Parzelle 1726 errichteten Hauses berechtigt, diese erweiterte Toreinfahrt zum Gehen und Fahren unentgeltlich zu benutzen. Weiterhin räumt der Käufer als Eigentümer des hier erworbenen Grundstücks dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Parzelle Nr. 1726 das unentgeltliche Recht ein, die WC-Fenster in ihrer heutigen Gestaltung zu belassen und dauernd zu unterhalten. Der Hauseingang des Grundstücks Parzelle Nr. 1726 verbleibt an der alten Stelle, lediglich die Eingangsstufen werden nach Maßgabe der baulichen Erfordernisse neu gestaltet auf Kosten des Käufers. [...]*

Ein Lageplan zur Eintragung lag nicht vor. Die Eintragung sichert den seitlichen Zugang zum zu bewertenden Gebäude im Bereich des Durchgangs sowie den Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich (Hinterhof) des Bewertungsobjektes über das Flurstück Nr. 5 (vgl. Flurkarte auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens sowie Fotos) auf privatrechtlicher Ebene. Es handelt sich hierbei erfahrungsgemäß um eine typische Eintragung, mit dem Zweck die Erschließung des Grundstücks dauerhaft zu gewährleisten. Dies ist meines Erachtens mit dem Ansatz des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts ausreichend abgebildet. Eine wesentliche, zusätzliche Wertrelevanz resultiert für das Bewertungsobjekt demnach nicht.

Hinweis: Das voranstehend beschriebene Recht ist in Abt. II Nr. 1 des Grundbuchblattes 20427 nach wie vor vermerkt.

**Eintragungen in Abt. II** Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abt. II neben den Zwangsversteigerungsvermerken vom 01. August 2023 und 10. November 2023 sowie dem Zwangsverwaltungsvermerk vom 10. November 2023 keine weitere Eintragung 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 Wohnhaus vollständig vermietet. Vom Zwangsverwalter wurde mir im Vorfeld des Ortstermins eine entsprechende aktuelle Mieterliste zur Verfügung gestellt. Diese enthält allerdings lediglich für zwei Wohnungen verwertbare Angaben zur aktuellen Miethöhe. Für die restlichen Wohnungen erfolgt die Wertermittlung nunmehr ohne weitere Eingaben. Hierbei wird auf marktüblich erzielbare Mieten zurückgegriffen, ausdrücklich ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungsverhältnisse und vor allem Miethöhen (explizit auch kein diesbezüglicher Ansatz eines Risikoabschlags).

Die Mietverträge lagen mir nicht vor. Es wird von üblichen, unbefristeten Wohnungsmietverträgen ohne wertrelevante Besonderheit ausgegangen. Es wurde folgende Gesamtmietsituation festgestellt:

Einheit	Kaltmiete [EUR/Monat]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]	Nutzungssituation
Wohnung Nr. 1, EG vorne	keine Informationen vorhanden	47	vermietet
Wohnung Nr. 2, EG hinten		25	vermietet
Wohnung Nr. 3, 1. OG vorne		53	vermietet
Wohnung Nr. 4, 1. OG hinten	350,00	27	vermietet
Wohnung Nr. 5, 2. OG vorne	keine Informationen vorhanden	53	vermietet
Wohnung Nr. 6, 2. OG hinten		27	vermietet
Wohnung Nr. 7, DG	546,02	32	vermietet
	<b>Summe, rd.</b>	<b>264</b>	

### **3 Lage**

#### **3.1 Makrolage**

##### **Lage in der Region**

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

##### **Entfernungen**

- Köln ca. 32 km
- Koblenz ca. 63 km
- Düsseldorf ca. 70 km

##### **Standort**

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

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4,4 km<sup>2</sup>. Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

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

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

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

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

## 3.2 Mikrolage

### Lage in der Gemeinde

- Stadtbezirk Beuel
- Stadtteil Beuel-Ost
- Zentrum von Beuel ca. 600 m
- Zentrum von Bonn ca. 3 km

### Nähere Umgebung

Beuel-Ost ist ein Stadtteil im östlichen Teil von Bonn, der sich durch eine vielfältige Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten auszeichnet. Der Stadtteil wird geprägt durch seine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in geschlossenen Häuserzeilen vorhanden. Insbesondere in den Erdgeschossen sind auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer oder Siegaue) sind nur mittelbar zu erreichen.

### Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Beueler Bahnhofsplatz) ca. 280 m
- nächster S- und DB-Bahnhof (Beuel) ca. 350 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 10 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 20 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Pützchen (A 59) ca. 2 km



### Verkehrsimmisionen

Bei der Königswinterer handelt es sich um eine zentrale innerörtliche Erschließungsanlage mit zeitweise hohem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen des Ortstermins konnten entsprechende Beeinträchtigungen durch Lärm festgestellt werden. In der Nähe verlaufen östlich zudem eine Straßenbahntrasse sowie eine DB-Trasse ohne Lärmschutzeinrichtung.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 17. April 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Bezuglich des Straßenverkehrs sind dort Eintragungen im Bereich der straßenseitigen Fassade von bis zu rd. 75 dB(A) vorhanden (24h-Pegel). Die Belastungen durch Schienenverkehr betragen laut Lärmkarte >75 dB(A) (24h-Pegel). Für Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Es ist demnach festzustellen, dass die kartierten Daten die Grenzwerte deutlich übersteigen. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmisionen in den örtlichen Bodenrichtwerten sowie den lagebedingten Mietansätzen abgebildet sind. Eine zusätzliche Berücksichtigung wird daher nicht für sachgerecht erachtet.

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



### Sonstige Immissionen und Emissionen

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

#### Infrastruktur

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

#### Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner zudem stark frequentiert sind. Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst ist kein Stellplatz vorhanden und aufgrund der geschlossenen Bebauung auch nicht herstellbar.

#### Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de), Zugriff: 17. April 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur ([www.breitbandmessung.de](http://www.breitbandmessung.de), Zugriff: 17. April 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 101 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit  $\geq 80$  Prozent angegeben.

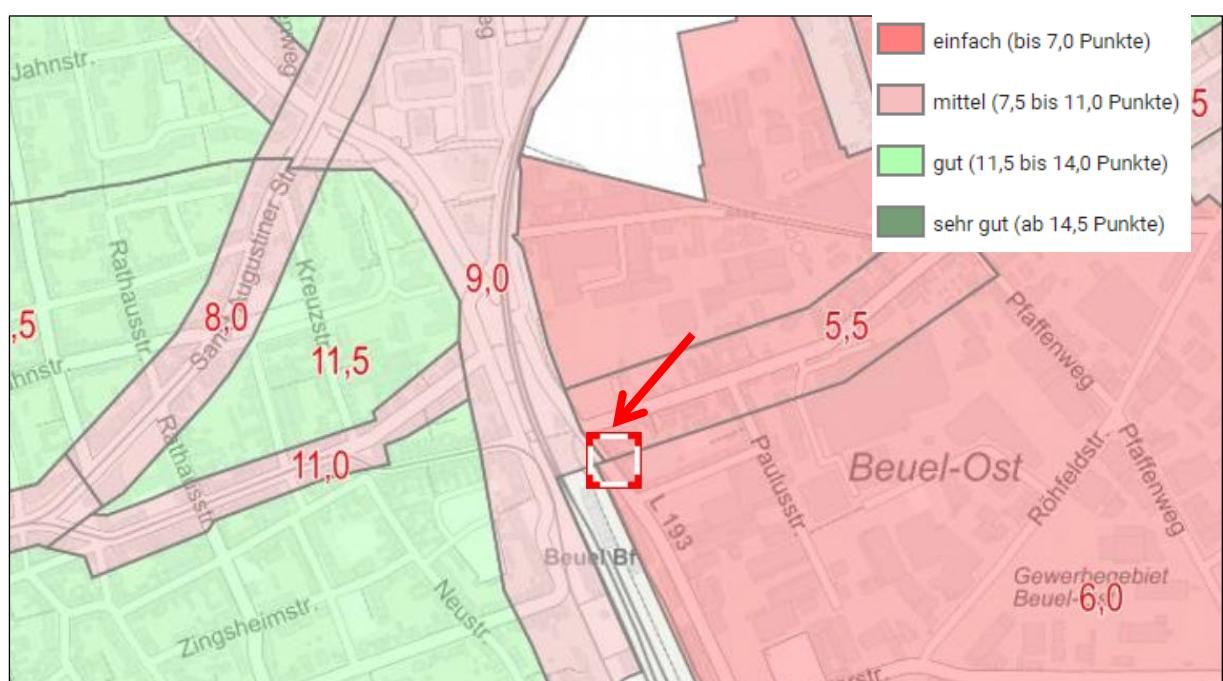
#### Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur ([www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de), Zugriff: 17. April 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes dreizehn Ladesäulen vorhanden, davon zwei Schnellladeeinrichtungen.

#### Wohnlage

Die Wohnlage „Königswinterer Straße“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „einfach - 5,5 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 \(www.bonn.de, Zugriff: 17. April 2024\)](http://www.bonn.de)



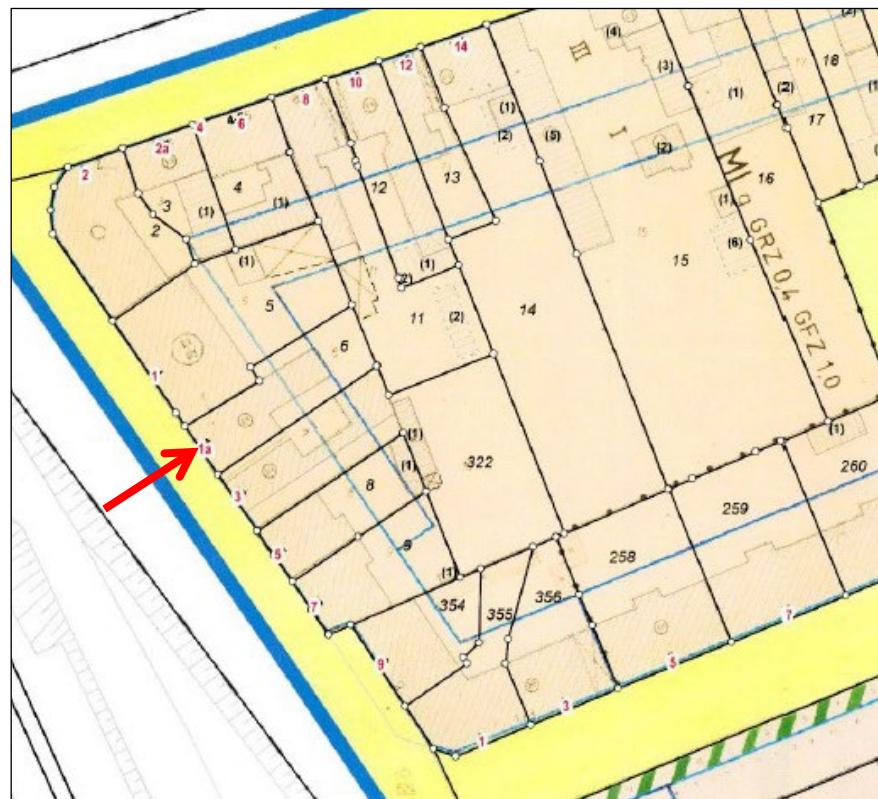
## 4 Rechtliche Gegebenheiten

**Bau- und Planungsrecht** Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7923-12 (§ 30 Abs. 1 BauGB) vom 01. August 1980, zuletzt geändert am 23. März 2016. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Zahl der Vollgeschosse I, III (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

Der Bebauungsplan erwähnt einen Hinweis, dass die Bauflächen im Plangebiet vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel abzusuchen sind.

### Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wir auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Gliederung des Gewerbegebiets, Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sowie zu Garagen und Stellplätzen. 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 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

#### **Baugenehmigungen**

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

- Prüfung des Bauerlaubnisgesuches I. Nr. 664 vom 04. Mai 1901
- Prüfung des Bauerlaubnisgesuches II. Nr. 771 vom 24. Mai 1901
- Rohbauabnahme III. ohne Datumsangabe
- Rohbauabnahmeschein Nr. 5065 vom 06. Juni 1901
- Zeichnung zur Bauveränderung in einem Wohnhaus mit baupolizeilichem Prüfungsvermerk vom 14. September 1910
- Zeichnung zum Anbau einer Werkstatt mit baupolizeilichem Prüfungsvermerk vom 02. Juni 1927

Weitere Genehmigungen oder Abnahmescheine waren in den Bauakten der Stadt Bonn zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht vorhanden.

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

#### **Baulasten**

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

#### **Wohnungsbindung**

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

#### **Denkmalschutz**

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

#### **Überbau**

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

#### **Erschließung**

Das Grundstück wird von der Königswinterer Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über dies 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**

<b>Grundstücksgestalt</b>	Das Grundstück ist relativ regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) und weitestgehend eben, in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen (Gärten) sind im Wesentlichen nach Nord-Westen gerichtet.
<b>Baugrund</b>	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.
<b>Bergbau</b>	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.
<b>Altlasten</b>	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. 1901 - vgl. Baugenehmigungen

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

- Massivbauweise, beidseitig angebaut
- dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem DG
- voll unterkellert
- Fassade: überwiegend Ziegel und Klinker, straßenseitig auch mit Ornamenten
- Decken: massiv und Kappen (über KG) sowie vermutlich Holzbalken (über EG, 1. OG, 2. OG und DG)
- Treppe: aus Holz mit Holzgeländer
- Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, rückwärtiger Anbau mit Pultdach
- Heizung: Gasetagenheizungen mit dezentraler Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer), Flachheizkörper und Radiatoren
- Sonstiges: Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, überdurchschnittliche Raumhöhen (vgl. Schnitt)

#### Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen
- Geräteschuppen und Fahrradunterstand
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

#### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen des Ortstermins konnten zwei Wohnungen im 1. OG sowie die Wohnung DG besichtigt werden. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass die übrigen Flächen keine wesentlich abweichenden Ausstattungsmerkmale aufweisen. Insgesamt können in Anlehnung an die durchgeführte Ortsbesichtigung folgende Aspekte angegeben werden:

#### Gemeinschaftsbereiche:

- Fußböden: Terrazzo und Laminat
- Wände und Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz
- Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten
- Briefkasten- und Klingelanlagen

#### Waschküche und Kellerräume (KG)

- Fußböden: Beton gestrichen
- Wände: gestrichener Innenglattputz
- Decken: gestrichener Innenglattputz
- Türen: Stahlzargen mit Stahltürblättern

Wohnung Nr. 3 (1. OG, vorne):

- Fußböden: Laminat und Fliesen
- Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser) gestrichen oder tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel
- Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen oder gestrichener Innenglattputz
- Fenster: Kunststoff- und Holzfenster mit Doppelverglasung
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstür aus Holz
- Sanitärbereich: Badewanne, Waschbecken und WC (stehend)

Wohnung Nr. 4 (1. OG, hinten):

- Fußböden: Laminat und Fliesen
- Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser) gestrichen oder tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel
- Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen oder gestrichener Innenglattputz
- Fenster: Kunststoff- und Holzfenster mit Doppelverglasung
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstür aus Holz
- Sanitärbereich: Dusche, Waschbecken und WC (stehend)

Wohnung Nr. 7 (DG):

- Fußböden: Laminat und Fliesen
- Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser) gestrichen oder tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel
- Decken: Holzverkleidung, gestrichen
- Fenster: Dachflächenfenster aus Holz mit Doppelverglasung
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstür aus Holz
- Sanitärbereich: Dusche, Waschbecken und WC (stehend)

**Zubehör**

In den drei besichtigten Wohnungen sowie in den frei zugänglichen Bereichen konnte kein Zubehör der Eigentümer festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung der übrigen Wohnungen konnte nicht vorgenommen werden. Über weiteres eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

## 6.2 Zustand und energetische Qualität

### Bau- und Unterhaltungszustand

Das zu bewertende Gebäude ist bereits über 120 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung weitestgehend in einem baujahrstypischen Zustand mit deutlichen Abnutzungsscheinungen. Im Rahmen des Ortstermins konnten zudem auch Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, z.B. Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden im Keller. Vom Zwangsverwalter wurde mir eine Mängelliste eines Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt. Diese beinhaltet weist insbesondere auf folgende Aspekte hin:

- Gasaustritt im KG (ggf. Notfall)
- defekte Heizungen
- Wassereintritt im DG
- Schimmelbildung im KG

Die Funktionsfähigkeit der Heizungen konnte von mir nicht überprüft werden; die beteiligten Mieter teilten keine Defekte mit. Im Keller konnten bereichsweise Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit – auch mit Schimmelbildung – festgestellt werden. Ein Gasaustritt konnte über den Geruch beim Ortstermin nicht wahrgenommen werden, auf ein hiermit gegebenenfalls verbundenes Gefahrenrisiko wird jedoch ausdrücklich verwiesen.

Übliche Renovierungserfordernisse (z.B. bei Mieterwechseln) und Kleinreparaturen fallen regelmäßig in den nicht wertrelevanten Bereich. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude wurden in jüngerer bis mittleren Vergangenheit augenscheinlich nur vereinzelt umgesetzt, z.B. bereichsweise Erneuerung der Fenster, von Heizungsanlagen sowie einiger Sanitärbereiche in den einzelnen Wohnungen.

Der aktuelle Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz des Rohertrages, der kalkulatorischen Instandhaltungskosten der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Eine weitere Berücksichtigung wird nicht für sach- und marktgerecht erachtet (vgl. auch § 8 ImmoWertV).

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 Funktionstüchtigkeit 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 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 (z.B. Mieten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

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

## 6.3 Flächen und Aufteilung

### Wohnfläche

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

Einheit	Wohnfläche	
Wohnung Nr. 1, EG vorne	rd.	47 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 2, EG hinten	rd.	25 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 3, 1. OG vorne	rd.	53 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 4, 1. OG hinten	rd.	27 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 5, 2. OG vorne	rd.	53 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 6, 2. OG hinten	rd.	27 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 7, DG	rd.	32 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>rd.</b>	<b>264 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Nutzflächen im Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

### Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn. Diese stellen nicht exakt die tatsächlichen Gegebenheiten dar. So wurde während des Ortstermins in den besichtigten Wohnungen im 1. OG und im DG beispielsweise eine veränderte Raumaufteilung vorgefunden.

## 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 Mehrfamilienhaus bebaut ist. Mehrfamilienhäuser sind Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte erfolgt somit auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV (vgl. § 28) normiert ist.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Diese dienen im vorliegenden Fall lediglich der Plausibilisierung.

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Mehrfamilienhäusern ungeeignet, da der Blickwinkel des Marktes ein anderer ist (rein renditeorientiert). Zudem liegen für den Übergang eines kostenorientierten Sachwerts auf den Immobilienmarkt keine geeigneten Sachwertfaktoren zur Marktanspannung vor. Diese sind jedoch für eine sachgerechte Anwendung des Sachwertverfahrens zwingend erforderlich. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

### Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Bewertungsobjekt entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn.

**Ertragswertverfahren**

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- Rohertrag  
– Bewirtschaftungskosten  
= Grundstücksreinertrag  
– Bodenwertverzinsung  
= Reinertrag der baulichen Anlagen  
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung  
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen  
+ Bodenwert  
= vorläufiger Ertragswert  
± ggf. Marktanpassung  
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert  
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Ertragswert

**Hinweis**

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insoweit kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundenen Werten zu geringen Abweichungen führen.

## 8 Ertragswertverfahren

### 8.1 Rohertrag

#### Marktüblich erzielbare Mieten

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

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

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 7,95 und 13,40 EUR/m<sup>2</sup>/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn (je nach Größe): rd. 8,90 bis 10,70 EUR/m<sup>2</sup>
- IVD-Preisspiegel: rd. 7,95 bis 12,30 EUR/m<sup>2</sup>
- Wohnungsbörse: rd. 12,90 EUR/m<sup>2</sup>
- Immobilienscout24: rd. 10,80 EUR/m<sup>2</sup>
- Engel&Völkers: rd. 13,55 EUR/m<sup>2</sup>
- Immowelt: rd. 10,70 bis 13,40 EUR/m<sup>2</sup>
- Homeday: rd. 12,60 EUR/m<sup>2</sup>

Es werden für die Wohnung Nr. 4 (1. OG, hinten) und die Wohnung Nr. 7 (DG) aktuell Mieten zwischen rd. 12,96 und 17,06 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt (vgl. Bemerkungen zur Nutzungssituation auf S. 8 des Gutachtens). Diese werden als marktüblich erachtet und bei der Ermittlung des Rohertrages auch entsprechend angesetzt. Die Miete für die Wohnung Nr. 7 im DG liegt etwas oberhalb der recherchierten Daten, was jedoch auf die aktuelle Nutzung als Wohngemeinschaft mit drei Einzelzimmern und der damit verbunden erhöhten Nachfrage solcher Objekte zurückzuführen ist.

Für die übrigen Wohnungen des Bewertungsobjektes wurden mir keine auswertbaren Informationen zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale wird ein Ansatz von 11,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat (Wohnungen vorne) bzw. 13,00 EUR/m<sup>2</sup> (Wohnungen hinten) für angemessen erachtet und angesetzt.

#### Rohertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Einheit	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Rohertrag [EUR/m <sup>2</sup> /Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Wohnung Nr. 1, EG vorne	47	11,00	517,00
Wohnung Nr. 2, EG hinten	25	13,00	325,00
Wohnung Nr. 3, 1. OG vorne	53	11,00	583,00
Wohnung Nr. 4, 1. OG hinten	27	12,96	350,00

Wohnung Nr. 5, 2. OG vorne	53	11,00	583,00
Wohnung Nr. 6, 2. OG hinten	27	13,00	351,00
Wohnung Nr. 7, DG	32	17,06	546,02
<b>Summe</b>	<b>264</b>		<b>3.255</b>

Die Mietansätze berücksichtigen auch die zugehörigen Lager- und Nebenflächen im KG. Hierfür erfolgt daher kein zusätzlicher Ansatz. Der Rohertrag von insgesamt rd. 39.060 EUR/Jahr (= 3.255 EUR/Monat × 12) geht in die Wertermittlung ein.

## 8.2 Bewirtschaftungskosten

<b>Vorbemerkung</b>	Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
<b>Verwaltungskosten</b>	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 2.457 EUR/Jahr für die Wohnungen und die Garage ermittelt.
<b>Betriebskosten</b>	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
<b>Instandhaltungskosten</b>	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 3.643 EUR/Jahr für die Wohnungen mit insgesamt rd. 264 m <sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt.
<b>Mietausfallwagnis</b>	Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 781 EUR/Jahr.
<b>Ergebnis</b>	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	2.457 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	3.643 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	781 EUR/Jahr
<b>Summe</b>	<b>6.881 EUR/Jahr</b>

## 8.3 Restnutzungsdauer

**Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1901 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen erfahren hat (vgl. Fotos, z.B. Fenster, Heizungsanlagen und vereinzelt sanitäre Bereiche). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren rd. 4 Modernisierungspunkte (Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung). Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass auch Punkte für ältere Bauteile zu vergeben sind, soweit sie noch den aktuellen Marktansprüchen gerecht werden. Es ergibt sich eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 21 Jahren.

## 8.4 Liegenschaftszinssatz

**Definition** Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

**Liegenschaftszinssatz** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,6 Prozent (Standardabweichung  $\pm 0,36$ ) ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

**Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV** Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes, der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung ist im vorliegenden Fall keine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erforderlich.

Der Liegenschaftszinssatz von 2,6 Prozent wird für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

**Barwertfaktor zur Kapitalisierung**

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert, der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag, mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,6 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 16,026.

## 8.5 Bodenwert

**Entwicklungszustandsstufe**

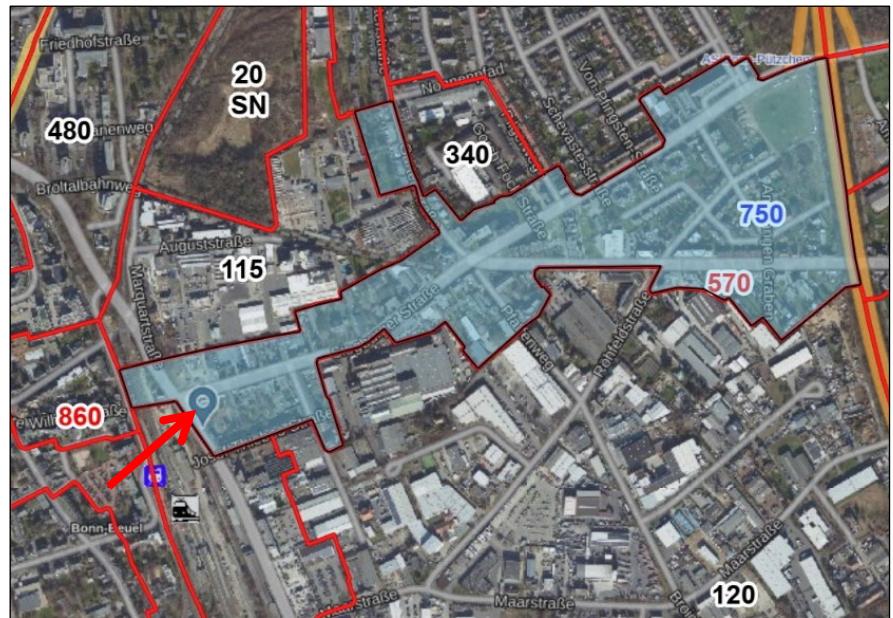
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Mischgebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 13 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften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

**Bodenrichtwert**

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

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 17. April 2024) 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	Beuel-Ost
Nummer	89000
Bodenrichtwert	570 EUR/m <sup>2</sup> (Misch-/mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,8
Bemerkung	MI (BauNVO), Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 24 Prozent



#### Korrektur wegen der Geschossflächenzahl

Für das Bewertungsobjekt wurde laut Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 1,0 festgesetzt. Der Bodenrichtwert hingegen bezieht sich auf eine GFZ von 0,8. Er muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,11 (Faktor für GFZ 1,0 = 1,00 / Faktor für GFZ 0,8 = 0,90) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 633 EUR/m<sup>2</sup> (= 570 EUR/m<sup>2</sup> × 1,11).

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

$$\begin{array}{ll} \text{Bodenwert (relativ)} & 633 \text{ EUR/m}^2 \\ \times \text{ Grundstücksgröße} & 236 \text{ m}^2 \\ = \text{ Bodenwert (absolut)} & 149.388 \text{ EUR} \end{array}$$

## 8.6 Ertragswert

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV liegen nicht vor.

**Ertragswertermittlung** Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

<b>Ertragswert</b>	
Rohertrag	39.060 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	6.881 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	32.179 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	3.884 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	28.295 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,026
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	453.456 EUR
+ Bodenwert	149.388 EUR
= vorläufiger Ertragswert	602.844 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	602.844 EUR
± Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Ertragswert	602.844 EUR

## 8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

### Kennzahlen

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

<b>Merkmal des Verkehrswerts</b>	<b>Ausprägung</b>
Bodenwert(anteil) in Prozent des Verkehrswerts	24,8 %
Gebäudefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	2.284 EUR/m <sup>2</sup>
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	15,4
Brutto-Rendite (GY)	6,5 %
Netto-Rendite (NY)	5,5 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	5,0 %

### Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 23. Januar 2024 lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 15 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

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

Verkehrswertgutachten über das bebaute Grundstück Königswinterer Straße 1 A, 53227 Bonn – 023 K 043/23 Seite 29

<b>Statistische Größe</b>	<b>Ausprägung</b>
Minimum	1.557 EUR/m <sup>2</sup>
Unteres Quartil	2.266 EUR/m <sup>2</sup>
Median	3.133 EUR/m <sup>2</sup>
Oberes Quartil	3.699 EUR/m <sup>2</sup>
Maximum	5.212 EUR/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale, des Immobilienmarktes, der SWOT-Analyse mit Gesamtbeurteilung sowie der voranstehend aufgeführten Kennzahlen wird das Ergebnis in seiner Größenordnung bestätigt.

## **9 Verkehrswert**

### **Definition**

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

### **Lage auf dem Grundstücksmarkt**

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

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

### **Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Königswinterer Straße 1 A in 53227 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 19. März 2024 geschätzt auf

**600.000 EUR**

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

Rheinbach, 19. April 2024

*Internetversion des Gutachtens  
ohne Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung  
Dr.-Ing. Björn Haack**  
Industriestraße 2  
53359 Rheinbach  
Tel.: 02226/8240770  
Fax: 02226/8240771  
[www.svb-haack.de](http://www.svb-haack.de)  
[info@svb-haack.de](mailto:info@svb-haack.de)