



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

**Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770  
Fax: 02226/8240771

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

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus sowie Garage

**Adresse:** Haager Weg 123  
53127 Bonn

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

**Aktenzeichen:** 223 K 2/24

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:** 06. November 2024

**Verkehrswert:** 525.000 EUR



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Grundstück</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Lage</b> .....	<b>7</b>
3.1 Makrolage .....	7
3.2 Mikrolage .....	8
<b>4 Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>10</b>
<b>5 Beschaffenheit</b> .....	<b>13</b>
<b>6 Bauliche Anlagen</b> .....	<b>14</b>
6.1 Baubeschreibung .....	14
6.2 Zustand und energetische Qualität .....	15
6.3 Flächen, Rauminhalt und Aufteilung .....	18
<b>7 Verfahrenswahl</b> .....	<b>19</b>
<b>8 Liquidationswertverfahren</b> .....	<b>20</b>
8.1 Bodenwert .....	20
8.2 Liquidationswert .....	21
<b>9 Verkehrswert</b> .....	<b>22</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

<b>Objekt</b>	Aktenzeichen	223 K 2/24
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus sowie Garage
	Adresse	Haager Weg 123, 53127 Bonn
	Zubehör	Einbauschränke mit Zeitwert 0 EUR (wirtschaftlich überaltert)
<b>Auftrag</b>	Datum des Auftrags	23. August 2024
	Ortstermin	06. November 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	06. November 2024
	Abschluss der Recherchen	16. Dezember 2024
<b>Rechtliches</b>	Nutzungssituation	Leerstand
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Reines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	teilweise beitragspflichtig
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
<b>Gebäude</b>	Baujahr	Wohnhaus ca. 1958, Umbau ca. 1960, Anbau und Erweiterung ca. 1979
	Brutto-Grundfläche	rd. 474 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Nutzfläche	rd. 250 m <sup>2</sup>
	Umbauter Raum	rd. 1.386 m <sup>3</sup>
<b>Wertermittlung</b>	Grundstücksgröße	587 m <sup>2</sup>
	Bodenwert (relativ)	1.000 EUR/m <sup>2</sup>
	Bodenwert (absolut)	587.000 EUR
	Freilegungskosten	55.440 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
	Liquidationswert	526.560 EUR
	<b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>525.000 EUR</b>

## 1 Allgemeines

**Auftrag und Zweck des Gutachtens** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 23. August 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

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

Haager Weg 123  
53127 Bonn

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer Garage bebaut. Das teilunterkellerte Gebäude wurde eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden errichtet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 317 m<sup>2</sup>.

**Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde am 06. November 2024 im Zeitraum von 15:00 – 16:00 Uhr im Beisein zweier Miteigentümer durchgeführt. Das Bewertungsobjekt war vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück sowie die baulichen Anlagen besichtigt werden. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag** Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 06. November 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 16. Dezember 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 18. Dezember 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 Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

**Unterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 03. Juli 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 08. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 07. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 05. November 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 15. Oktober 2024 sowie fernmündliche Auskunft vom 16. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 15. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 04. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 15. Oktober 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 21. November 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Während des Ortstermins wurde durch einen der anwesenden Miteigentümer zudem ein Energieausweis vom 26. November 2022 übergeben. Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem 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

### Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

## 2 Grundstück

### Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 03. Juli 2024 (letzte Änderung 03. Juli 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08. Oktober 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:

Amtsgericht ..... Bonn  
Grundbuch von..... Kessenich  
Blatt..... 11258

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Kessenich, Flur 16, Flurstück Nr. 312 Gebäude- und Freifläche, Haager Weg	587
<b>Summe</b>	<b>587</b>

### 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 03. Juli 2024 keine Eintragungen vorhanden.

### Nachbarschaftsvereinbarungen

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

### Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

### Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt leerstehend. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Miet- oder Pachtverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

## 3 Lage

### 3.1 Makrolage

#### Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

#### Entfernungen

- Köln ca. 27 km
- Düsseldorf ca. 68 km
- Koblenz ca. 78 km

#### Standort

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

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4.415 km<sup>2</sup>. Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

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

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

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

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

## 3.2 Mikrolage

### Lage in der Gemeinde

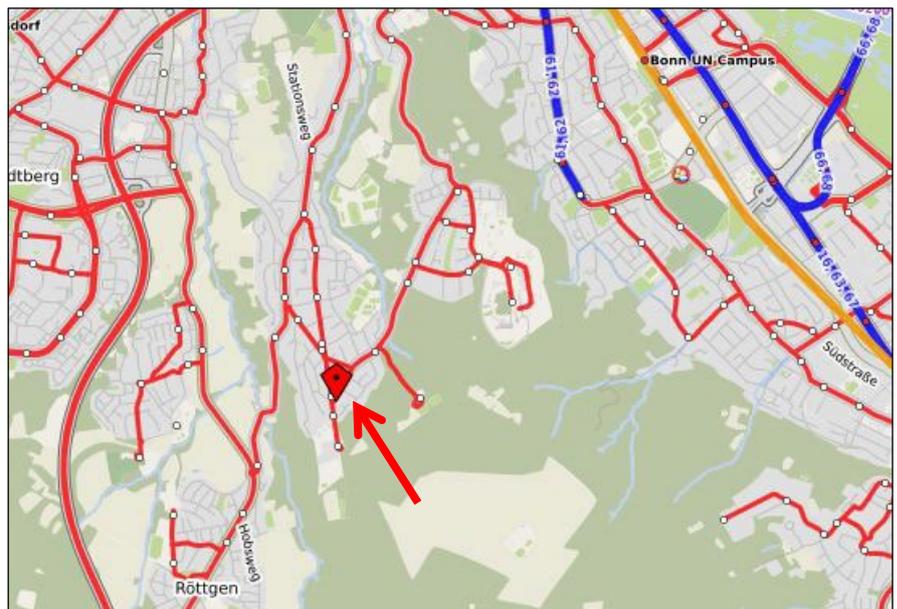
- Stadtbezirk Bonn
- Ortsteil Ippendorf
- Zentrum von Bonn ca. 6 km

### Nähere Umgebung

Ippendorf ist ein Ortsteil der Bundesstadt Bonn im gleichnamigen Stadtbezirk. Der Ortsteil liegt südwestlich des Zentrums zwischen dem Venusberg und dem Kreuzberg, am Rande des Kottenforsts. Im Osten wird Ippendorf durch den Engelsbach, im Norden durch die Kreuzbergallee, im Westen durch offene Felder und den Katzenlochbach und im Süden durch den Dottendorfer Weg und den Gudenuer Weg begrenzt. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind weitestgehend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. In der näheren Umgebung befindet sich zudem ein Wildpark (Waldau Bonn). Grün- und Erholungsflächen (z.B. Katzenlochbachtal) sind gut zu erreichen.

### Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Haager Weg) ca. 75 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5,5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 20 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 30 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn Hardtberg (A 565) ca. 4 km



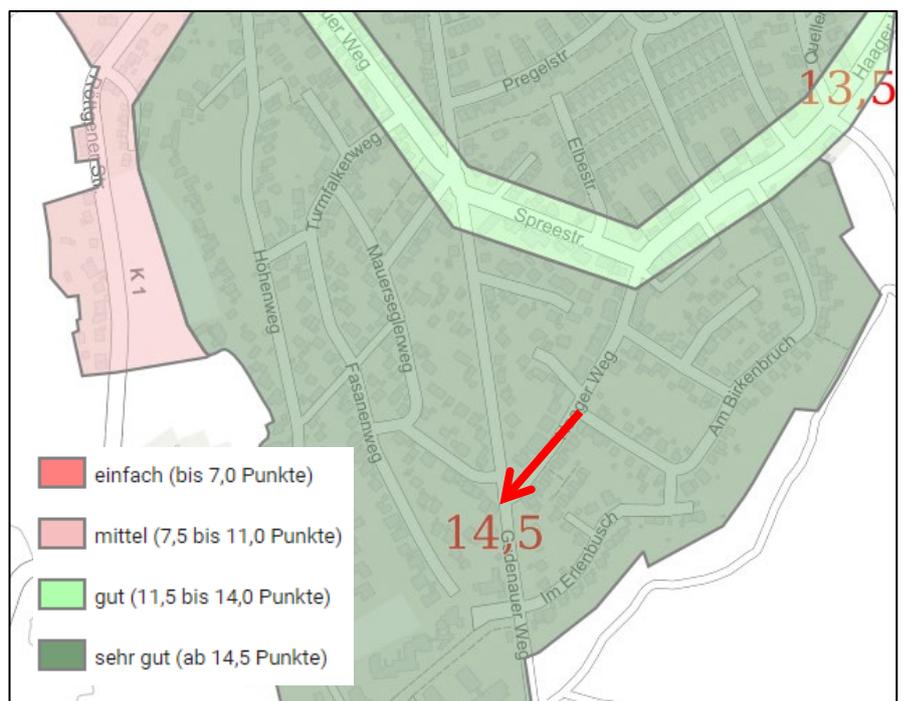
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### Verkehrsimmissionen

Bei dem Haager Weg handelt es sich um eine Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen). Bei dem angrenzenden Gudenuer Weg handelt es sich um eine innerörtliche Durchfahrtsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. 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: 11. Dezember 2024) 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 den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

<b>Sonstige Immissionen und Emissionen</b>	Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
<b>Infrastruktur</b>	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren und erweiterten Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bonn gedeckt werden.
<b>Parkplätze</b>	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage mit befestigter Zufahrt.
<b>Hochwassergefährdung</b>	Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ( <a href="http://www.flussgebiete.nrw.de">www.flussgebiete.nrw.de</a> , Zugriff: 11. Dezember 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.
<b>Breitbandversorgung</b>	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur ( <a href="http://www.breitbandmessung.de">www.breitbandmessung.de</a> , Zugriff: 11. Dezember 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 185 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
<b>Öffentliche Ladeinfrastruktur</b>	Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur ( <a href="http://www.bundesnetzagentur.de">www.bundesnetzagentur.de</a> , Zugriff: 11. Dezember 2024) ist im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes insgesamt eine Ladesäule gegeben. In einem Umkreis von 2 km gibt es 19 Ladesäulen, davon zwei als Schnellladesystem.
<b>Wohnlage</b>	Die Wohnlage „Haager Weg 123“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „sehr gut – 14,5 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](http://www.bonn.de), Zugriff: 11. Dezember 2024)

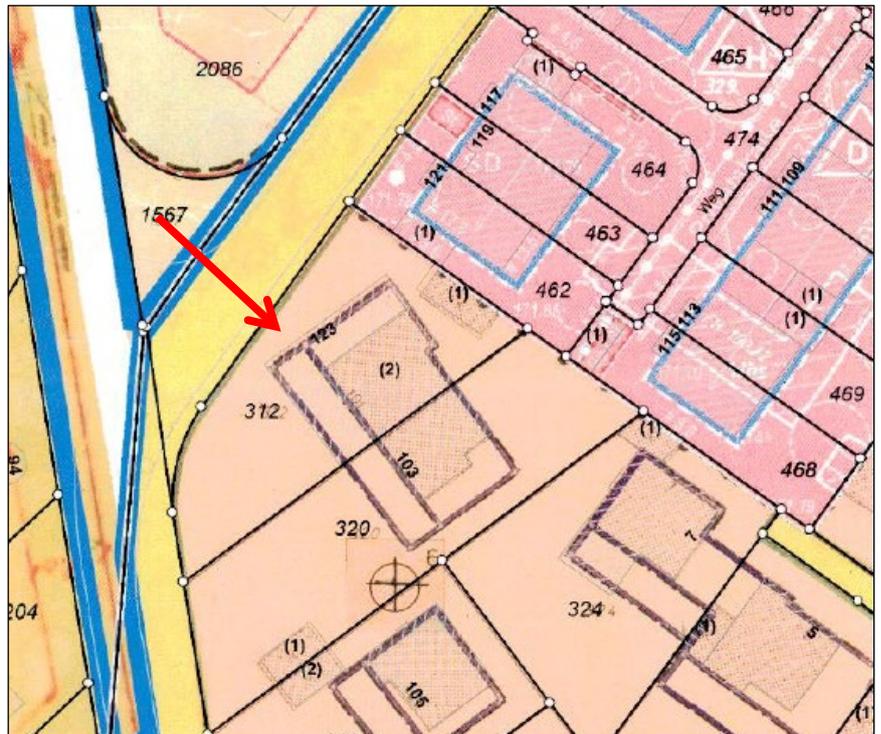


## 4 Rechtliche Gegebenheiten

**Bau- und Planungsrecht** Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7617-9 (§ 30 Abs. 1 BauGB), in Kraft getreten am 24. Juni 1977, zuletzt geändert am 26. Mai 2010. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse I (Höchstgrenze)
- Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
- Kampfmittelprüfung vor Beginn von Bauarbeiten

### Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Stellplätzen und Garagen, Dachformen und Einfriedungen. 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
- Umlagungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzung

### **Baugenehmigungen**

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

- Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses vom 07. Dezember 1957 (ohne Genehmigungsstempel)
- Bauschein Nr. 1101/58 (Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses) vom 30. März 1958 (ohne Genehmigungsstempel)
- 1. Nachtrags-Bauschein zum Hauptbauschein Nr. 1101/58 (Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses) vom 25. Juni 1958 (ohne Genehmigungsstempel)
- 2. Nachtrags-Bauschein zum Hauptbauschein Nr. 1101/58 (Ergänzung zu der durch den Hauptbauschein erteilten Genehmigung zum Wohnhaus das Garagengebäude auszuführen) vom 06. Oktober 1958
- 3. Nachtrags-Bauschein zum Hauptbauschein Nr. 1101/58 (Ergänzung zu der durch den Hauptbauschein erteilten Genehmigung die Vorgarteneinfriedung und den Mülltonnenstandplatz auszuführen) vom 03. Dezember 1958 (ohne Genehmigungsstempel)
- Rohbauabnahmeschein (Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses) vom 27. Juli 1959
- Gebrauchsabnahmeschein (Neubau eines Zweifamilienwohnhauses) vom 29. April 1960
- Ausnahmegenehmigung (Einbau eines Ladenlokals (Milchgeschäft) in einen Raum Ihres Wohnhauses entsprechend Bauvorlage vom 10. Dezember 1959) vom 24. Juni 1960
- Bauschein Nr. 423/60 (Veränderung eines Wohnraumes in einen Milchladen) vom 08. August 1960
- Gebrauchsabnahmeschein (Veränderung eines Wohnraumes in einen Milchladen) vom 19. August 1960
- Baugenehmigung (Errichtung einer Holzbaracke als Geräteabstellraum mit überdachtem Freisitz und Anbau eines überdachten Unterstellplatzes) vom 05. Mai 1978
- Baugenehmigung (Anbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Herstellung einer Stellplatzanlage für zwei PKW's) vom 02. Oktober 1978
- Nachtrags-Baugenehmigung (Anbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Herstellung einer Stellplatzanlage für zwei PKW's, hier: Bautechn. Nachweise) vom 10. November 1978
- Nachtrags-Baugenehmigung Anbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Herstellung einer Stellplatzanlage für zwei PKW's, hier: Erweiterung des Kellergeschosses, Einbau einer Türöffnung als Dachaustritt, tlw. Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse) vom 28. September 1979
- Teil-Genehmigung der vorzeitigen Inbenutzungnahme (Anbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses) vom 17. Oktober 1979
- Schlussabnahme von Bauvorhaben (Anbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Herstellung eines Stellplatzanlage für zwei PKW's) vom 14. September 1981 (ohne Genehmigungsstempel)
- Schlussabnahmeschein (Anbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Herstellung eines Stellplatzanlage für zwei PKW's) vom 16. September 1981
- Bauantrag (Nutzungsänderung) vom 22. Oktober 1992 (ohne Genehmigungsstempel); Ablehnung laut Akenlage
- Änderung der Hausnummer (Haager Weg 123 (bisher: Haager Weg 101)) vom 23. März 2006
- diverse Grundrisspläne, Baubeschreibungen und Flächenberechnungen

In diesem Gutachten wird grundsätzlich 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, wobei darauf hingewiesen wird, dass auch geringe – im vorliegenden Fall nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Dachterrasse und Spitzboden) festgestellt werden konnten. Zudem wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussage.

**Baulasten**

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

**Wohnungsbindung**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) gilt das Bewertungsobjekt nicht als öffentlich gefördert, es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung.

**Denkmalschutz**

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn ([www.bonn.de](http://www.bonn.de), Zugriff: 04. Oktober 2024) sind die zu bewertenden baulichen Anlagen nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.

**Überbau**

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

**Erschließung**

Das Grundstück wird von der Straße „Haager Weg“ und der Straße „Gudauer Weg“ aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen verläuft.

**Abgabenrechtliche Situation**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB für die Erschließungsanlage „Gudener Weg“ ist noch zu zahlen. Über die Höhe kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Für die Erschließungsanlage „Haager Weg“ ist kein Erschließungsbeitrag zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist zurzeit 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.

Gemäß telefonischer Nachfrage bei der Stadt Bonn vom 16. Dezember 2024 sind die Höhe des Erschließungsbeitrags sowie der Zeitpunkt der Erhebung derzeit nicht absehbar. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher diesbezüglich ein Risikoabschlag von pauschal 5.000 EUR angesetzt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass dieser eine übliche (monetäre) Marktzurückhaltung zum Ausdruck bringen soll, der tatsächliche zukünftige Beitrag aber hiervon abweichen kann.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

## 5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das zu bewertende Eckgrundstück ist etwas unregelmäßig (vgl. Flurkarte) geschnitten und weitestgehend eben, in der Nutzung jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen (Garten) sind nach Süd-Westen gerichtet.
- Baugrund** Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
- Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
- Altlasten** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
- Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

## 6 Bauliche Anlagen

### 6.1 Baubeschreibung

#### Vorbemerkung

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

#### Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich ca. 1958 (Zweifamilienwohnhaus), Umbau (Wohn- und Geschäftshaus) ca. 1960, Anbau und Erweiterung (Wohn- und Geschäftshaus) ca. 1979

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

- Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise, einseitig angebaut
- Teilunterkellert, eingeschossig (EG) mit ausgebautem DG und ausgebautem Spitzboden (letzterer nach Bauakte kein Aufenthaltsraum nach § 59 BauO NW)
- Fundamente: Kiesbeton B 8°
- Kellerwände außen: Stampfbeton B 12°
- Außenwände Wohngeschosse: Vollbims 24 cm, Proton 30 cm (Anbau)
- Zwischenwände: Vollbims 24 cm (tragende) und 11<sup>5</sup> cm (nicht tragende), KSV-150/II 24 cm (tragende Wände im Anbau), Bimsstein 11,5 cm (nicht-tragende Wände im Anbau)
- Decken: Stahlbeton (über dem Kellergeschoss und den Wohngeschossen), Stahlbeton Bn 250 (Anbau), Kehlbalcken (Holz) mit Heraklith und Glaswolle (über dem ausgebauten Dachgeschoss)
- Treppen: Beton mit Kunststein (Außentreppe) oder mit Zementfeinschicht (Kellertreppe), Holz (Geschosstreppen und Treppengeländer)
- Dachkonstruktion: Holz mit altfarb. Rheinlandziegeleindeckung, Dachgauben in Holz mit Herkalith und Glasswolle (Eindeckung wie Hauptdach), Satteldach (Anbau mit Flachdach und bituminöser Eindeckung)
- Fassade: Außenputz, Ziegel/Riemchen
- Heizung: Gaszentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: massive Garage mit elektrischem Sektionaltor, Schleppdachgaube, Dachterrasse, Eingangspodest mit Überdachung

#### Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrt zur Garage)
- Holzbaracke als Geräteabstellraum mit überdachtem Freisitz, überdachter Unterstellplatz, Grill
- Außentreppe, Geländer, Podeste und Rampen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Hinweis: Auf Grund des Alters und Zustands werden die baulichen Außenanlagen als wertneutral eingestuft. Ein über die Freilegungskosten der baulichen Anlagen hinausgehender Ansatz erfolgt nicht.

### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: divers (insbesondere Fliesen, Teppich, Laminat und Parkett)
- Wände: tapeziert (Raufaser) und gestrichen, auch Holzverkleidungen und Rauputz, Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfliegungen, Kühlraum mit Fliesenspiegel
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, teilweise mit Holzverkleidung
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Dachflächenfenster, Laden- und Kellerfenster auch aus Aluminium, Glasbausteine
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür (Wohnbereich) aus Holz mit Glasausschnitt, Ladeneingangstür aus Aluminium mit Glasausschnitt und Schaufenster
- Badezimmer im KG: mit WC (stehend), Waschbecken und Badewanne
- Sanitärraum (Geschäftsräume, EG): Sanitärraum mit WC (stehend), Waschbecken und Sanitärraum mit Badewanne
- Sanitärraum (wohnlicher Bereich, DG): Sanitärraum mit WC (stehend) und Waschbecken und Sanitärraum mit Dusche und Waschbecken
- Sonstiges: Kühlraum (Geschäftsräume, EG)

### Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf Einbauschränke im DG. Der Zeitwert wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

## 6.2 Zustand und energetische Qualität

### Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohn- und Geschäftshaus ist älteren Baujahres und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem deutlich unterdurchschnittlichen Zustand. Die baulichen Anlagen weisen Unterhaltungsrückstände und Schäden auf (z.B. Wasserschäden im KG und DG), zudem besteht ein umfassender Modernisierungstau (vgl. auch Fotos). Es müssen insbesondere folgende Arbeiten an den baulichen Anlagen durchgeführt werden:

- Erneuern von Fußbodenbelägen
- Entfernen veralteter Wand- und Deckenverkleidungen sowie Durchführung von Putzer-, Maler- und Tapezierarbeiten
- Erneuern von Außentüren, Innentüren und Fenstern (mit Auskleidung darunter liegender Wandnischen)
- Erneuern des Badezimmers im EG sowie gegebenenfalls im KG und DG
- Erneuern von Steckdosen und Lichtschaltern
- Überprüfen der Haustechnik (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser) mit erforderlichen Erneuerungen
- Sanierung der Fassade und gegebenenfalls Aufbringen einer Dämmung
- Neueindeckung des Daches mit entsprechender Dämmung
- Rückbau der zuletzt gewerblich genutzten Räumlichkeiten bzw. Umnutzung zu Wohnraum mit entsprechender Änderung der Aufteilung
- Sanierung der Dachterrasse
- Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und Schäden
- Neugestaltungsmaßnahmen der Außenanlagen

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären weitere Maßnahmen im Rahmen einer Gesamtkonzeption denkbar. Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Eine Sanierung ist meiner Auffassung nach nicht wirtschaftlich umsetzbar, da die Investitionskosten die Neubaukosten übersteigen würden bzw. keine nachhaltigen Mehrwert bilden. Die vorhandene Bausubstanz muss daher beseitigt werden.

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 des Zustands der baulichen Anlagen und der abgelaufenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird von einem vollständigen Abbruch ausgegangen. In der Wertermittlung werden entsprechende Freilegungskosten angesetzt.

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.

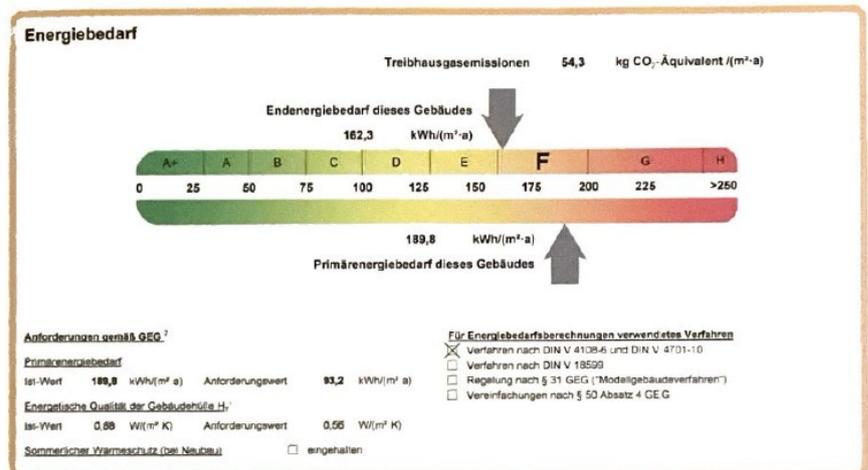
Im vorliegenden Fall steht der Energieausweis (gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das Gebäude Haager Weg 123, 53127 Bonn vom 26. November 2022 (gültig bis zum 25. November 2032) zur Verfügung (Registriernummer: NW-2022-004326045). Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen bedarfsabhängigen Energieausweis.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergiebedarf von 162,3 kWh/(m<sup>2</sup> x Gebäudenutzfläche), welches etwas oberhalb des durchschnittlichen Vergleichswerts für Wohngebäudebestand liegt. Der Energieausweis empfiehlt den Austausch der Fenster und Außentüren mit Wärmeschutzverglasung im Zusammenhang mit einer größeren Modernisierung.

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2022-004326045

2



Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

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

## 6.3 Flächen, Rauminhalt und Aufteilung

### Brutto-Grundfläche

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

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

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	142 m <sup>2</sup>
EG	rd.	195 m <sup>2</sup>
DG	rd.	137 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>rd.</b>	<b>474 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche der Garage wurde zu rd. 26 m<sup>2</sup> ermittelt.

Hinweis: Die Fläche des ausgebauten Spitzbodens wird nicht in der Brutto-Grundfläche angerechnet.

### Wohn- und Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche (EG und DG) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung und MF-G gif e.V.) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu insgesamt rd. 250 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Anmerkungen zu der ermittelten Wohn- und Nutzfläche:

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

### Umbauter Raum

Der umbaute Raum des Wohngebäudes wird zu rd. 1.308 m<sup>3</sup> ermittelt, der der Garage zu rd. 78 m<sup>3</sup>; insgesamt demnach rd. 1.386 m<sup>3</sup>. Er ist Basis für die Freilegungskosten an späterer Stelle der Wertermittlung.

### Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn.

Hinweis: Für den ausgebauten Spitzboden liegt kein Grundrissplan vor.

## 7 Verfahrenswahl

### Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

### Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer Garage bebaut ist. Wie bereits ausführlich beschrieben, entsprechen die baulichen Anlagen aufgrund des Alters und der damit verbundenen der Ausstattungs- und Zustandsmerkmale nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Verhältnisse. Insofern ist die Restnutzungsdauer der vorhandenen Gebäude abgelaufen. Daran würde auch eine Modernisierung, die im Übrigen als unwirtschaftlich betrachtet wird, nichts ändern. Die baulichen Anlagen werden daher vom nachfragenden Markt als zu beseitigen erachtet.

### Liquidationswert

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

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

### Hinweis

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

## 8 Liquidationswertverfahren

### 8.1 Bodenwert

#### Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der ein Reines Wohngebiet festsetzt (vgl. S. 10 des Gutachtens). Das Grundstück ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Es ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

#### Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Ippendorf
Nummer	53127
Bodenrichtwert	1.000 EUR/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

#### Bodenwert

Die 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 1.000 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Bodenwert (relativ)} & 1.000 \text{ EUR/m}^2 \\ \times & \text{Grundstücksgröße} & 587 \text{ m}^2 \\ = & \text{Bodenwert (absolut)} & 587.000 \text{ EUR} \end{array}$$

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))



## 8.2 Liquidationswert

### Freilegungskosten

Die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen sowie Neugestaltungsmaßnahmen der Freiflächen (z.B. Garten) werden auf Basis einiger Angaben in der Fachliteratur sowie eigener Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklungen mit rd. 40 EUR/m<sup>3</sup> Umbauter Raum angesetzt. Mit einem Umbauten Raum von rd. 1.386 m<sup>3</sup> für das Wohngebäude ergeben sich insgesamt Freilegungskosten von rd. 55.440 EUR (= 40 EUR/m<sup>3</sup> x 1.386 m<sup>3</sup>).

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag wegen des Erschließungsbeitrages von rd. 5.000 EUR zu berücksichtigen.

### Ermittlung des Liquidationswerts

Damit ergibt sich folgender Liquidationswert:

Bodenwert	587.000 EUR
– Freilegungskosten	55.440 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
= Liquidationswert	526.560 EUR

## 9 Verkehrswert

### Definition

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

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Haager Weg 123 in 53127 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06. November 2024 geschätzt auf

**525.000 EUR**

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

Rheinbach, 18. Dezember 2024

*Internetversion des Gutachtens  
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung  
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de  
info@svb-haack.de