



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

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

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Einfamilienreihenhaus, 1/7 Miteigentumsanteil an einem Weg, Grundstück mit Garage sowie 125/3.752 Miteigentumsanteil an einem Garagenhof

Adresse: Alberichstraße 39
53179 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn

Aktenzeichen: 223 K 4/24

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 06. November 2024

Verkehrswert: 370.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 29 Seiten.
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	9
4 Rechtliche Gegebenheiten	12
5 Beschaffenheit	14
6 Bauliche Anlagen	15
6.1 Baubeschreibung	15
6.2 Zustand und energetische Qualität	16
6.3 Flächen und Aufteilung	18
7 Verfahrenswahl	20
8 Wertermittlung	21
8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	21
8.2 Alterswertminderung	23
8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	24
8.4 Bodenwert	24
8.5 Marktanpassung und Sachwert	27
9 Verkehrswert	29

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 4/24
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienreihenhaus, 1/7 Miteigentumsanteil an einem Weg, Grundstück mit Garage sowie 125/3.752 Miteigentumsanteil an einem Garagenhof
	Adresse	Alberichstraße 39, 53179 Bonn
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	23. August 2024
	Ortstermin	06. November 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	06. November 2024
	Abschluss der Recherchen	03. Dezember 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	Leerstand
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Reines Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr des Wohngebäudes	ca. 1976
	Brutto-Grundfläche	rd. 226 m ²
	Wohnfläche	rd. 120 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 34 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	159 m ² + 18 m ² + 125/3.752 Miteigentumsanteil an 469 m ² + 1/7 Miteigentumsanteil an 106 m ²
	Bodenwert	129.580 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	304.364 EUR
	Alterswertminderung (57,5 %)	175.009 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	129.355 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.761 EUR
	vorläufiger Sachwert	266.696 EUR
	Sachwertfaktor	1,40
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	373.374 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	– 5.000 EUR
	Sachwert	368.374 EUR
	Verkehrswert, rd.	370.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 23. 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 mit Wohnhaus, einen 1/7 Miteigentumsanteil an einem Weg, Grundstück mit Garage sowie einen 125/3.752 Miteigentumsanteil an einem Garagenhof im Bonner Stadtteil Mehlem, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Alberichstraße 39
53179 Bonn

Die Grundstücke werden im vorliegenden Gutachten einheitlich als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Das voll unterkellerte Wohngebäude (Einfamilienreihenhaus) wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Split-Level-Bauweise errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 120 m².

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde am 06. November 2024 im Zeitraum von 16:30 – 17:30 Uhr im Beisein zweier Miteigentümer durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt weitestgehend zugänglich. Es konnten demnach die Grundstücke sowie das Wohnhaus besichtigt werden; zur Garage bestand kein Zugang.

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 der Grundstücke 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 03. Dezember 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 09. 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 Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 09. Juli 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen von 10. Oktober 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 Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 15. Oktober 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 25. November 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 19. Oktober 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

- 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 09. Juli 2024 (letzte Änderung 09. Juli 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..... Mehlem
Blatt..... 827

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Mehlem, Flur 7, Flurstück Nr. 1353 Hof- und Gebäudefläche, Alberichstraße	18
lfd. Nr. 2/ zu 1: 125/3.752 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Mehlem, Flur 2, Flurstück Nr. 1357 Hof- und Gebäudefläche, Alberichstraße	469 (MEA 16)
lfd. Nr. 3: Gemarkung Mehlem, Flur 7, Flurstück Nr. 1500 Hof- und Gebäudefläche, Alberichstraße 39	159
lfd. Nr. 4/ zu 3: 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Mehlem, Flur 2, Flurstück Nr. 1502 Weg, Alberichstraße	106 (MEA 15)
Summe	208

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 09. Juli 2024 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 zu 4/zu 3: *Wasserversorgungsleitungsrecht mit Nutzungseinschränkungen für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW Bonn/Rhein-Sieg) in Bonn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. September 1977 hier und auf den übrigen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0826 bis mit 0832 - ausgenommen dieses Blatt -) eingetragen am 24. November 1977.*

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

[...] Auf dem Grundstück dürfen in einem Abstand von jeweils 2 m, gemessen von der Mitte der verlegten Versorgungsleitung, keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand dieser Leitung gefährden. [...]

Ein Lageplan ist nicht Bestandteil der Eintragungsbewilligung; die genaue Lage der Leitung kann daher in diesem Gutachten nicht dokumentiert werden. Es handelt sich jedoch erfahrungsgemäß um eine typische Eintragung für derartige Wohnbebauungen. Sie dient der Regelung der nachbarschaftlichen und infrastrukturellen Verquickungen der Grundstücke und erscheint lage- und objekttypisch. Eine wesentliche Einschränkung der Nutzung sowie überdurchschnittliche Belastung durch Immissionen ist – im Bestand – nicht erkennbar; schonende Ausübung wird unterstellt. Eine Wertrelevanz resultiert daher nicht.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt unbewohnt. 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. 45 km
- Koblenz ca. 50 km
- Düsseldorf ca. 83 km

Standort

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

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4.415 km². Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

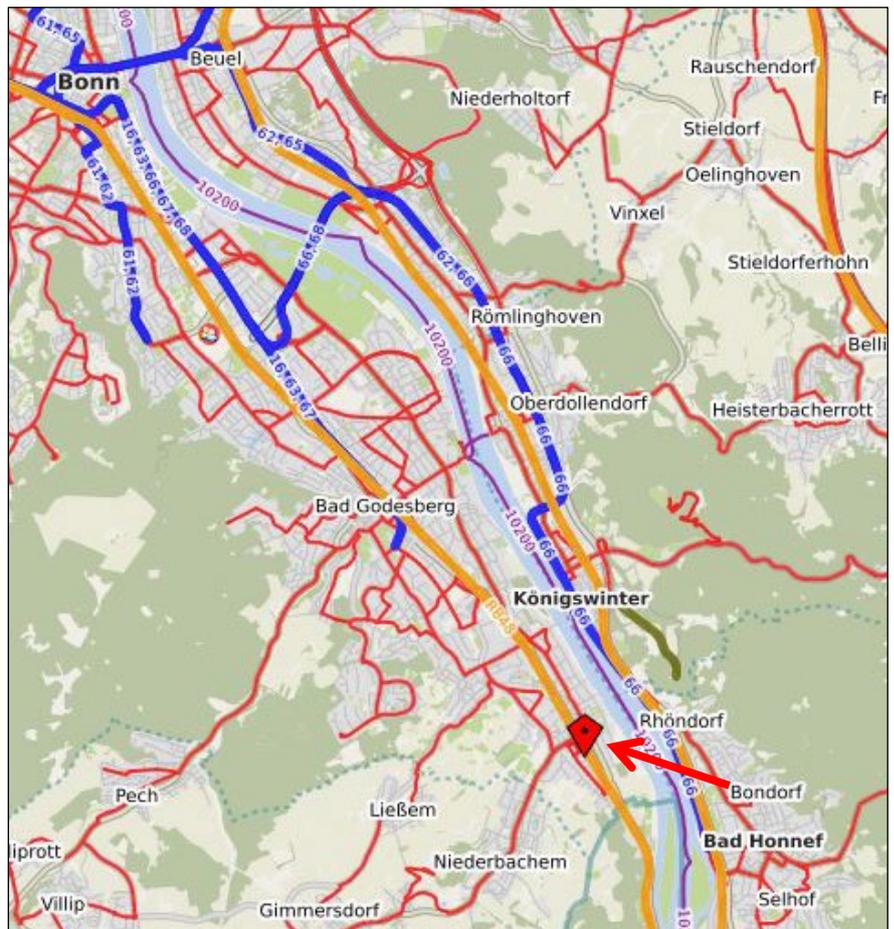
- Stadtbezirk Bad Godesberg
- Stadtteil Mehlem
- Zentrum von Bonn ca. 13 km

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bonner Süd-Osten im Stadtteil Mehlem des Stadtbezirks Bad Godesberg. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Etzelstraße) ca. 170 m
- DB- und S-Bahnhaltestelle Mehlem ca. 3 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 13 km
- ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn ca. 22 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 33 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn Rheinaue (A 562) ca. 8 km



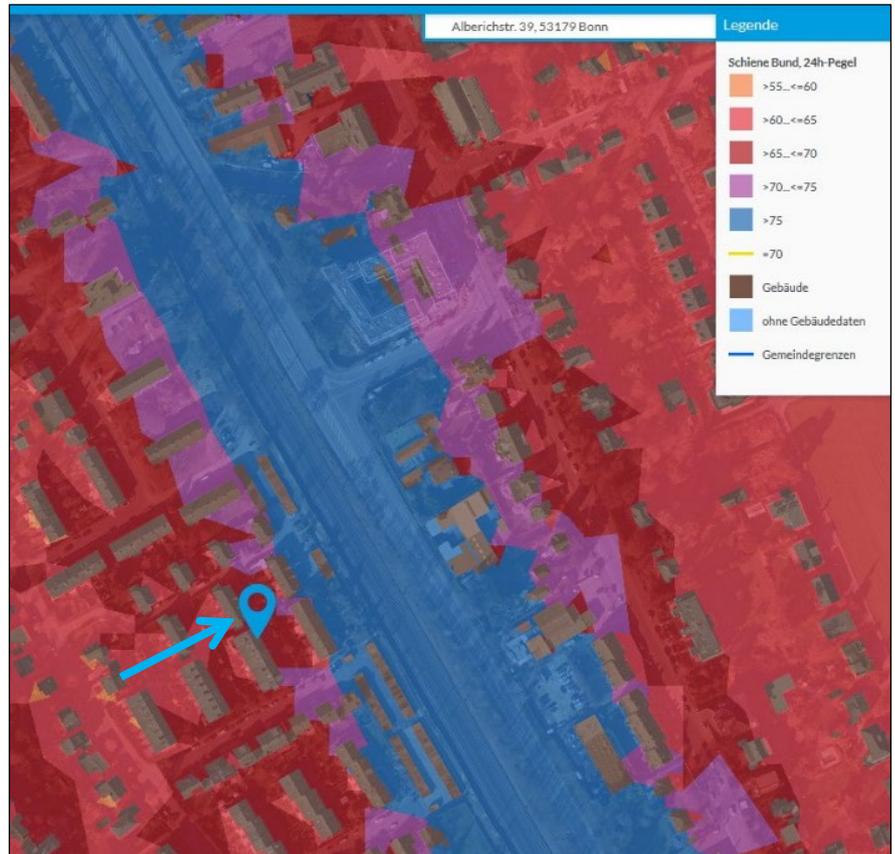
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Alberichstraße handelt es sich um eine Wohnstraße (Sackgasse) mit relativ geringem Verkehrsauskommen. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Unmittelbar benachbart (nord-östlich) verläuft eine DB-Trasse. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 03. Dezember 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an

Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 70 dB(A) liegen. Für Straßen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

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



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für Reine Wohngebiete nachts 49 dB(A) und tagsüber 59 dB(A). Für das Bewertungsobjekt ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte überschreitet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet sind (hier: vergleichbare Georeferenz des fiktiven Richtwertgrundstücks. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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 Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage in einem nahegelegenen Garagenhof.

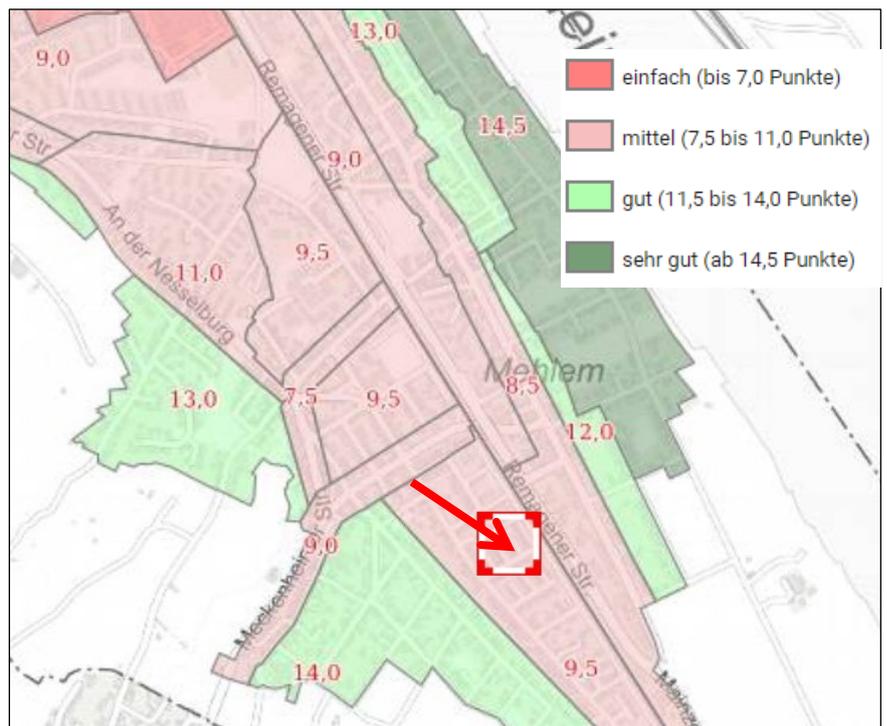
Hochwassergefährdung Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 03. Dezember 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 29. November 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 86 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Öffentliche Ladeinfrastruktur Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 03. Dezember 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes vier Ladesäulen vorhanden; im Umkreis von 2 km sind 18 Ladesäulen vorhanden, davon eine Schnellladeeinrichtung.

Wohnlage Die Wohnlage „Alberichstr. 39“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel - 9,5 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: 03. Dezember 2024)

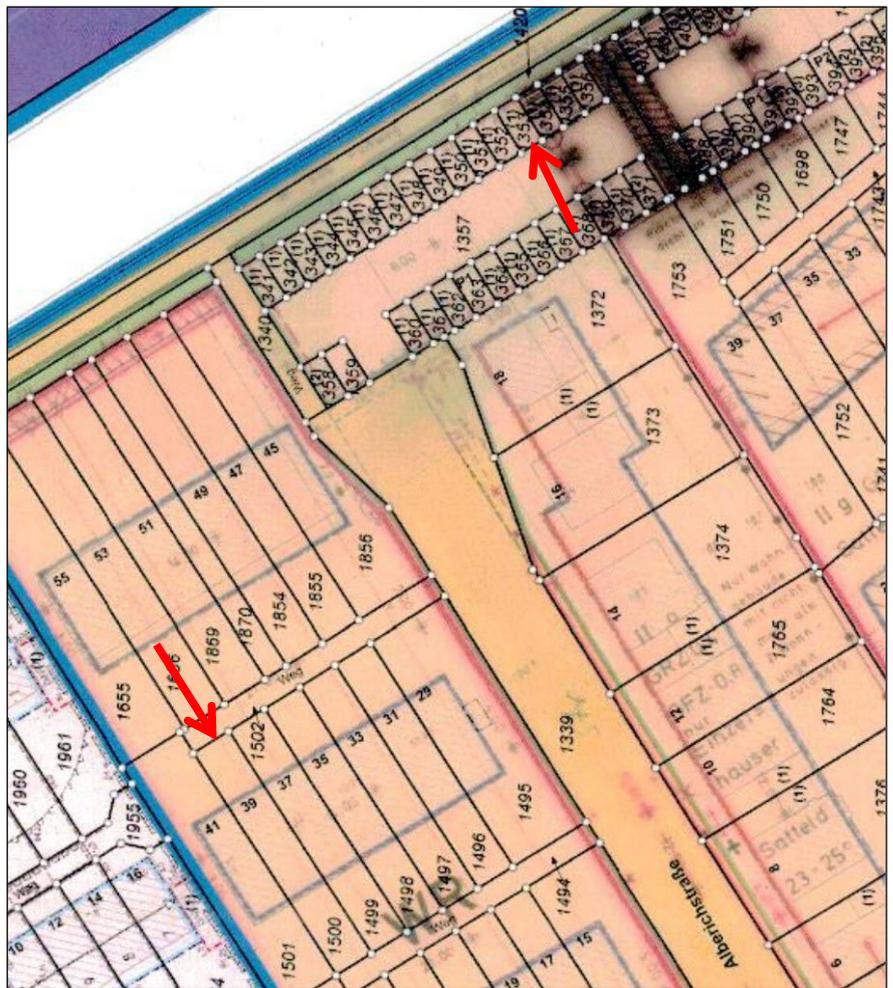


4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 8413-69 (§ 30 Abs. 1 BauGB), in Kraft getreten am 30. März 1973, zuletzt geändert am 01. Februar 1974. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage der baulichen Anlagen, mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Einfriedungen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

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

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

Baugenehmigungen

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

- Baugenehmigung Nr. 400127 (Einfamilienhaus mit Garage) vom 26. Mai 1976
- 1. Nachtrags-Bauschein Nr. 400127 (Herstellung einer Entwässerungsanlage für ein Einfamilienreihenhaus mit Garage) vom 26. Mai 1976
- Nachtrags-Bauschein (Einfamilienhaus mit Garage, hier: Bautechnische Nachweise) vom 15. Juli 1976
- Rohbauabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 400127 (Einfamilienwohnhaus mit Garage) vom 15. Juni 1977
- Schlussabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 400127 (Einfamilien-Reihenhaus mit Garage) vom 22. Februar 1978
- Bescheinigung zur Schlussabnahme zu Bauschein Nr. 400127 (Abgasschornsteine und Belüftungsanlage) vom 21. März 1978

Auf der Basis der vorliegenden Dokumente und Informationen wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind oder aber zumindest Bestandschutz genießen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine 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, 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 Wohnhausgrundstück wird von der Alberichstraße bzw. einem Privatweg aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

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

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.).

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem Wohnhaus ist länglich (rechteckig, vgl. Flurkarte) geschnitten und weitestgehend eben; in der Nutzung nicht 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 erloschenem Bergwerksfeld. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Auskunftsbereichs 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. 1976 <u>Hinweis:</u> 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	<ul style="list-style-type: none">• Einfamilienreihenmittelhaus in Massivbauweise (Split-Level)• voll unterkellert, zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG• Fundamente: Stampfbeton• Kellerwände: Stampfbeton sowie ½ - Kalksandstein• Geschosswände: Bimsvollstein- und Kalksandsteinmauerwerk• Decken: Stahlbeton BN-250• Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Eindeckung mit engobierter Brüggener Pfannen• Fassade: Außenputz• Treppen: Stahlbetontreppen mit Laminat- oder Teppichbelag, Geländer aus Stahl mit Mipolamhandlauf• Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Radiatoren• Sonstiges: Fertiggarage in einer Zeile (Garagenhof)
Bauliche Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">• befestigte Flächen (z.B. Zuwegung sowie Terrasse)• Ver- und Entsorgungsleitungen• Einfriedungen und Böschungsbefestigungen• Holzschuppen, Eingangstreppe
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">• Fußböden: Laminat, Fliesen, Teppich• Wände und Decken: tapeziert (Raufaser) und gestrichen oder gestrichener Glattputz, teilweise Holzverkleidungen, Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfließungen• Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung, teilweise mit manuellen Kunststoffrollläden• Türen: Stahlzargen mit Holztürblättern, teilweise mit Glasausschnitt, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt• Gäste-WC im EG: mit WC (stehend) und Handwaschbecken• Badezimmer im OG: mit WC (hängend), breites Waschbecken mit zwei Armaturen, Badewanne und Dusche• Sonstiges: Balkon (OG), Dachterrasse (DG)
Zubehör	nicht vorhanden

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohnhaus ist bereits fast 50 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Gesamtunterhaltungszustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Es konnten keine umfassenden bzw. wertrelevanten Unterhaltungsrückstände oder Schäden festgestellt werden.

Es wurden bislang augenscheinlich und nach Angabe der Anwesenden während des Ortstermins auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, z.B. Badezimmer im OG (ca. 2021) sowie Erneuerung der Heizungsanlage und teilweise der Bodenbeläge. Diesbezüglich besteht im Weiteren ein gewisser Stau (z.B. Gäste-WC im EG, Fenster und weitere Innenausbauten).

Der aktuelle Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung im Wesentlichen durch den Ansatz der Normalherstellungskosten, der Alterswertminderung sowie des Sachwertfaktors berücksichtigt. Im Hinblick auf erforderliche Renovierungsmaßnahmen (z.B. Erneuern von Bodenbelägen, Malerarbeiten an Wänden und Decken, fehlende Fußleisten und Armaturen im Gäste-WC) wird zusätzlich ein pauschaler Abschlag von 5.000 EUR als marktgerecht im Sinne des § 8 ImmoWertV erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt.

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

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:

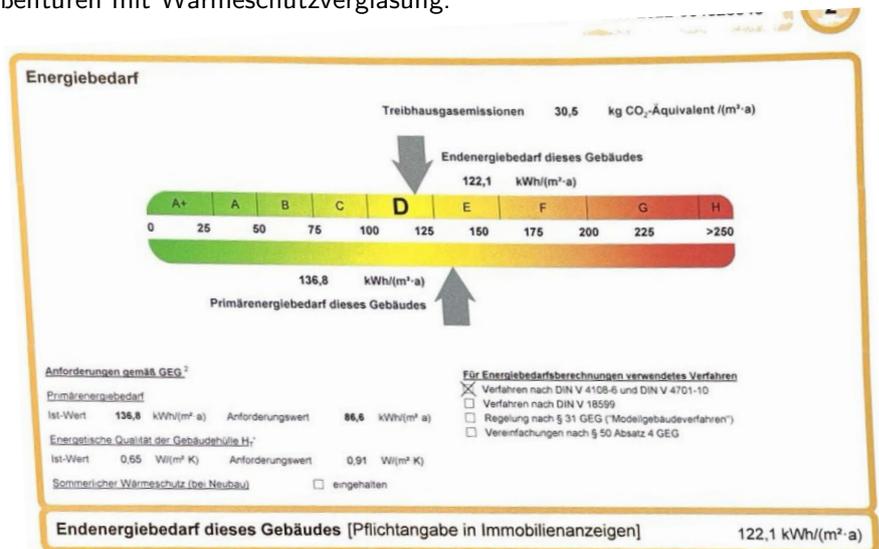
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht 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. Seitens der Anwesenden während des Ortstermins wurde mir für das Gebäude "Alberichstraße 39, 53179 Bonn" ein Energieausweis für Wohngebäude vom 26. November 2022 (gültig bis zum 25. November 2032) gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Verfügung gestellt. 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 122,1 kWh/(m² × Gebäudenutzfläche). Dieser Wert liegt oberhalb der Klassifizierung „energetisch gut modernisiert“ und unterhalb von „Durchschnitt Wohngebäudebestand“. Der Energieausweis empfiehlt den Austausch der Fenster und Außentüren mit Wärmeschutzverglasung.



Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Normalherstellungskosten 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

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. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	69 m ²
EG	rd.	69 m ²
OG	rd.	69 m ²
DG	rd.	19 m ²
Summe	rd.	226 m²

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 und mit den vorliegenden Flächenberechnungen verglichen. Dabei ergaben sich keine wertrelevanten Abweichungen. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	50 m ²
OG	rd.	51 m ²
DG	rd.	19 m ²
Summe	rd.	120 m²

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 Fläche des Balkons und der Dachterrasse wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit den üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen unter den Dachschrägen (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Die Nutzflächen im Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

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 vier Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und einer Garage bebaut sind. Bei derartigen Objekten stehen bei der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV das Sachwertverfahren (Baukosten von vergleichbaren Objekten) sowie das Vergleichswertverfahren (Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung) im Vordergrund. Die Anwendung des Sachwertverfahrens 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. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

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 Sachwertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- x Marktanpassung über Sachwertfaktor
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Korrekturen

Die ImmoWertV sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

1. Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
2. Zuschlag für einen vorhandenen Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen
4. Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
5. Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen
6. Regionalfaktor (aktuell 1,00)

Das zu bewertende Gebäude verfügt nicht über einen Drempel. Nach dem Modell der AGVGA-NRW ist ein Abschlag von rd. 5 Prozent vorzunehmen. Das Wohngebäude wurde allerdings in Split-Level-Bauweise erstellt. Hieraus resultiert eine – zumeist auch sehr gefragte – besondere Grundrissgestaltung. Dies führt in der Regel zu erhöhten Baukosten. Die Erhöhung ist jedoch stark einzelfallabhängig und liegt daher nicht als tabellierter Erfahrungswert vor. Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit eine freie Schätzung erforderlich. Es wird von mir für angemessen erachtet, den Kostenkennwert wegen der besonderen Bauweise um pauschal 5 Prozent zu erhöhen. Zu- und Abschlag haben sich demnach gegenseitig auf, somit bleibt der Kostenkennwert zunächst ohne weitere Anpassung.

Baupreientwicklung

Die Baupreientwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 83,9 Prozent, was zu einem Faktor von 1,839 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	674 EUR/m ²
× Baupreientwicklung	1,839
= Normalherstellungskosten	1.239 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 226 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten der Fertiggarage mit einer Brutto-Grundfläche von insgesamt rd. 18 m² werden auf der Basis üblicher Kostenkennwerte zu rd. 8.100 EUR ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht, hier Balkon und Dachterrasse. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit insgesamt 16.250 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.239 EUR/m ²
× Brutto-Grundfläche	226 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	280.014 EUR
+ Herstellungskosten der Garage	8.100 EUR
+ in der BGF nicht erfasste Bauteile	16.250 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	304.364 EUR

8.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

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 zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte).

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. 48 Jahre altes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits einige (wenige) Modernisierungen erfahren hat. 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 resultiert bei einem unterstellten Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ (4 Punkte) eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 34 Jahren.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 57,5 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 175.009 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	304.364 EUR
– Alterswertminderung	175.009 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	129.355 EUR

8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf den Grundstücken ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung sowie Terrasse)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen und Böschungsbefestigungen
- Holzschuppen, Eingangstreppe

Erfahrungssätze Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 6 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum zuständigen Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	129.355 EUR
× Erfahrungssatz (6 Prozent)	0,06
= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.761 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

8.4 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Reines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 12 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

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

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 01. Oktober 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	Mehlem
Nummer	73300
Bodenrichtwert	640 EUR/m ² (Ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei

Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	300 m ²
Bemerkung	E, Wohngebiet mit EFH/ZFH



Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Wohnhaus- und Garagengrundstücks fällt mit rd. 177 m² kleiner aus als das Richtwertgrundstück (300 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,04 (Faktor für 177 m² = 1,11/ Faktor für 300 m² = 1,07) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 666 EUR/m².

Bodenwert für Flurstück 1500 (Wohngebäude) und Flurstück 1353 (Garage)

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 666 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Flurstück 1500 (Wohngebäude):

Bodenwert (relativ)	666 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	159 m ²
= Bodenwert (absolut)	105.894 EUR

Flurstück 1353 (Garage):

Bodenwert (relativ)	666 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	18 m ²
= Bodenwert (absolut)	11.988 EUR

Bodenwert für Flurstück 1502 (Miteigentumsanteil am Weg)

Der Bodenwert für die Verkehrsfläche wird im vorliegenden Fall mit einem Bruchteil des Bodenwerts für Wohnhausgrundstücke angesetzt. Im vorliegenden Fall halte ich einen Ansatz von rd. 60 Prozent des Bodenrichtwerts für Wohnhausgrundstücke, das sind rd. 400 EUR/m² (= 666 EUR/m² x 0,60), für angemessen. Hierbei wurde auf die Angaben des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf in seinem Grundstücksmarktbericht zurückgegriffen; der Bonner Grundstücksmarktbericht enthält keine vergleichbare Veröffentlichung. Der absolute Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Bodenwert (relativ)	400 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	106 m ²
= Bodenwert (absolut)	42.400 EUR
x Miteigentumsanteil	1/7
= Bodenwert (absolut)	6.057 EUR

Bodenwert für Flurstück 1357 (Miteigentumsanteil am Garagenhof)

Die Fläche des Grundstücks mit dem Garagenhof fällt mit rd. 469 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (300 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,94 (Faktor für 469 m² = 1,01/ Faktor für 300 m² = 1,07) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 602 EUR/m². Analog zur bereits beschriebenen Anpassung (rd. 60 Prozent des Bodenwerts für Wohnhausgrundstücke) des Bodenrichtwertes bezüglich des Weges ergibt sich für den Miteigentumsanteil an dem Garagenhof ein relativer Bodenwert von rd. 361 EUR/m² (= 604 EUR/m² x 0,60). Der absolute Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Bodenwert (relativ)	361 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	469 m ²
= Bodenwert (absolut)	169.309 EUR
x Miteigentumsanteil	125/3.752
= Bodenwert (absolut)	5.641 EUR

Bodenwert insgesamt

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert des Bewertungsobjektes zu:

Bodenwert Flurstück 1500	105.894 EUR
+ Bodenwert Flurstück 1353	11.988 EUR
+ Bodenwert Flurstück 1502	6.057 EUR
+ Bodenwert Flurstück 1357	5.641 EUR
= Bodenwert insgesamt	129.580 EUR

8.5 Marktanpassung und Sachwert

vorläufiger Sachwert Der vorläufige Gesamtsachwert der baulichen Anlagen und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	129.355 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.761 EUR
+ Bodenwert	129.580 EUR
= vorläufiger Sachwert	266.696 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem vorläufigen Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, vorläufiger Sachwert und Wohnfläche) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 40 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,40).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird der veröffentlichte Sachwertfaktor von 1,40 für sach- und marktgerecht erachtet.

Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	266.696 EUR
× Sachwertfaktor	1,40
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	373.374 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV ist die Wertminderung aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen von rd. 5.000 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Sachwert des Bewertungsobjektes letztendlich wie folgt:

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	304.364 EUR
– Alterswertminderung	175.009 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	129.355 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	7.761 EUR
+ Bodenwert	129.580 EUR
= vorläufiger Sachwert	266.696 EUR
x Sachwertfaktor	1,40
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	373.374 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000 EUR
= Sachwert	368.374 EUR

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte möglich. Laut schriftlicher Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 15 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (nach konjunktureller Anpassung) zwischen rd. 2.274 und 8.299 EUR/m² im Median bei rd. 3.750 EUR/m² Wohnfläche.

Aus dem Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 3.070 EUR/m² Wohnfläche (= 368.374 EUR ÷ 120 m²). Das Bewertungsobjekt befindet sich somit im etwas des Medians. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale sowie der SWOT-Analyse mit Gesamtbeurteilung 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 Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dies hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Grundstücke Alberichstraße 39 in 53179 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06. November 2024 geschätzt auf

370.000 EUR

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

Rheinbach, 09. 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