



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: Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 2 im III. Obergeschoss -links- Nr. 15 bezeichnet

Adresse: Rudolf-Hahn-Straße 51
53225 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn

Aktenzeichen: 223 K 9/24

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 21. Januar 2025

Verkehrswert: 270.000 EUR



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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Grundstück	7
3 Lage	9
3.1 Makrolage.....	9
3.2 Mikrolage.....	10
4 Rechtliche Gegebenheiten	13
5 Beschaffenheit	15
6 Bauliche Anlagen	16
6.1 Baubeschreibung	16
6.2 Zustand und energetische Qualität	17
6.3 Flächen und Aufteilung	19
7 Verfahrenswahl	21
8 Ertragswertverfahren	23
8.1 Rohertrag.....	23
8.2 Bewirtschaftungskosten	24
8.3 Restnutzungsdauer	24
8.4 Liegenschaftszinssatz	25
8.5 Bodenwertanteil	26
8.6 Ertragswert	28
9 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen.....	28
10 Verkehrswert.....	30

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 9/24
	Bewertungsobjekt	35,47/1.000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 2 im III. Obergeschoss -links- Nr. 15 des Aufteilungsplans
	Adresse	Rudolf-Hahn-Straße 51, 53225 Bonn
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert ca. 3.500 EUR
	Besonderheit	bauliche Verbindung mit der benachbarten Wohnung
Auftrag	Datum des Auftrags	25. November 2024
	Ortstermin	21. Januar 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	21. Januar 2025
	Abschluss der Recherchen	27. Februar 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	Eigennutzung
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1970-72
	Wohnfläche	rd. 71 m ²
	Lage der Wohnung	3. OG
	Restnutzungsdauer	ca. 33 Jahre
Wertermittlung	Rohertrag	11.064 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	1.771 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,1 Prozent
	Bodenwertanteil	113.790 EUR
	vorläufiger Ertragswert	276.942 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 7.000 EUR
	Ertragswert	269.942 EUR
	Verkehrswert, rd.	270.000 EUR
	Gebäudedefaktor/Kapitalwert, rd.	3.802 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	24,4
	Brutto-Rendite (GY), rd.	4,1 %
	Netto-Rendite (NY), rd.	3,5 %
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	3,2 %

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 25. November 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 den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Bonner Stadtteil Beuel-Mitte, die unter folgender Anschrift geführt wird:

Rudolf-Hahn-Straße 51
53225 Bonn

Das Grundstück ist mit vier Gebäuden bebaut (Rudolf-Hahn-Straße 49-55, drei davon zusammenhängend errichtet). Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Haus 2 (Haus-Nr. 51) und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 71 m². Laut der Teilungserklärung sind insgesamt 28 Wohnungen in dem Gebäudekomplex vorhanden.

Besonderheit

Im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass das Bewertungsobjekt durch einen Durchbruch im Wohnzimmer mit der benachbarten Eigentumswohnung Nr. 16 zusammengelegt wurde. Die Balkone der Einheiten sind ebenfalls ohne bauliche Trennung. Eine entsprechende privatrechtliche (Eigentümergeinschaft) oder bauordnungsrechtliche Genehmigung für den Umbau bzw. die Zusammenlegung liegen mir nicht vor. Laut Angabe eines Miteigentümers sind zudem folgende Einrichtungen nur in der benachbarten Wohnung Nr. 16 vorhanden:

- Durchlauferhitzer
- Telefon- und TV-Anschluss
- Wohnungsklingel

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Trennung der beiden Wohnungen als marktüblich unterstellt. Diesbezüglich wird für das Bewertungsobjekt ein (hälftiger) Risikoabschlag von 5.000 EUR vorgenommen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (vgl. § 8 ImmoWertV) eingestellt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 21. Januar 2025 im Zeitraum von 10:30 – 11:30 Uhr im Beisein der Miteigentümer durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, die Wohnung, die Tiefgarage, der zugehörige Kellerraum sowie die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes 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 foto-

grafischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens des 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 21. Januar 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 27. Februar 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 03. März 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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

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

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 27. September 2024 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übersendet)
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 13. Januar 2025
- Unterlagen der WEG-Verwaltung (per E-Mail) vom 18. Februar 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 19. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 13. Februar 2025
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 21. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 19. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 19. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 15. Januar 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 30. Januar 2025
- Unterlagen der Beteiligten: insbesondere ein Gutachten (Verkehrswertermittlung), datiert auf den 13. Oktober 2023 sowie ein Sanierungsfahrplan
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 12. Februar 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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

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

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung (LBauO)
- 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 Holzzerstö-

rer 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 27. September 2024 (letzte Änderung 27. September 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19. Dezember 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Beuel
Blatt.....1594

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: 35,47/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 72, Flurstück Nr. 323, Hof- und Gebäudefläche, Rudolf-Hahn-Str. 49, 51, 53, 55, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 2 im III. Obergeschoss -links- Nr. 15 des Aufteilungsplanes	3.001
Summe	3.001

Art des Eigentums

Wohnungseigentum

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II

Laut dem vorliegenden Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 27. September 2024 keine Eintragung vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Bewertungsobjekt laut Angabe im Rahmen des Ortstermins in Eigennutzung. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung (UR-Nr. 175/1971) mit Ergänzung und Nachtrags-Bewilligung (UR-Nr. 353/1971) enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht.

Nachrichtlich werden folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt.
- Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
- Zu jedem Sondereigentum soll [...] die Befugnis gehören, einen Einstellplatz in der Tief-Garagen-Halle, welcher im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer wie das betreffende Sondereigentum gekennzeichnet ist, unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer als Kraftfahrzeug-Abstellplatz zu nutzen.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der Hausverwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnung 2023, die Entwicklung der Erhaltungsrücklage 2023, der Wirtschaftsplan 2024, die Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen 2022 und 2023 sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich nachrichtlich angegeben werden. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt nicht, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Hausgeld

Laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 beträgt das Hausgeld für die Wohnung Nr. 15 rd. 250,00 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von ca. 29,56 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, die laufenden Instandhaltungskosten und die Verwaltungsgebühren.

Rücklagen

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt zum 31. Dezember 2023 49.179,92 EUR (Anteil des Bewertungsobjektes rd. 1.744,41 EUR). Laut Wirtschaftsplan 2024 sind Zuführungen zur Rücklage von jährlich 10.000,00 EUR geplant.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen; zuletzt wurde demnach die Heizung erneuert (2022). Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass insgesamt anstehende Arbeiten sukzessive nach Dringlichkeit ausgeführt werden, weitestgehend aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden können und demnach keine relevanten Sonderumlagen erforderlich werden. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme und nicht um eine Aussage zum baulichen Zustand.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 34 km
- Koblenz ca. 61 km
- Düsseldorf ca. 75 km

Standort

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

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

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

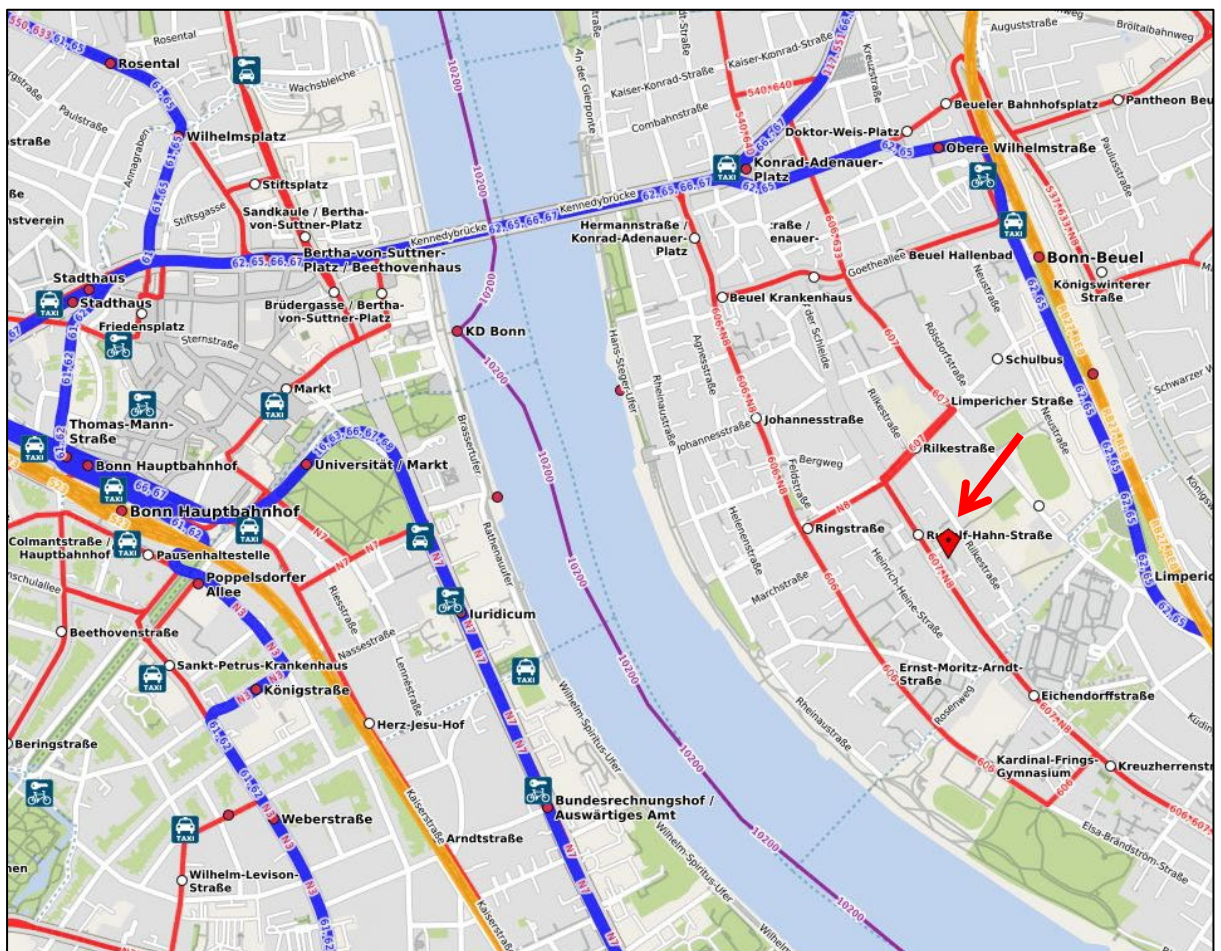
- Stadtbezirk Beuel
- Stadtteil Beuel-Mitte
- Zentrum von Bonn ca. 4 km

Nähere Umgebung

Der Stadtteil Beuel-Mitte befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks Beuel. Hier befinden sich noch einige Gründerzeithäuser sowie Grünflächen, Parks, das Bezirksrathaus Beuel sowie der Konrad-Adenauer-Platz. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie teilweise auch Ein- und Zweifamilienhäuser in offenen sowie geschlossenen Bauweisen vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Rudolf-Hahn-Straße) ca. 75 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Betriebshof Beuel) ca. 950 m
- DB-Bahnhof Bonn-Beuel ca. 1,5 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 4,5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 11 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 26 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Pützchen (A 59) ca. 3 km



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

Verkehrsimmissionen

Bei der Rudolf-Hahn-Straße handelt es sich um eine innerstädtische Erschließungsstraße mit gehobenem Verkehrsaufkommen. Diesbezüglich sind Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Etwas weiter östlich verlaufen zudem eine DB-Trasse sowie Straßenbahnlinien.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 24. Februar 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 69 dB(A) liegen. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

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



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete 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 sowie Mieten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Infrastruktur

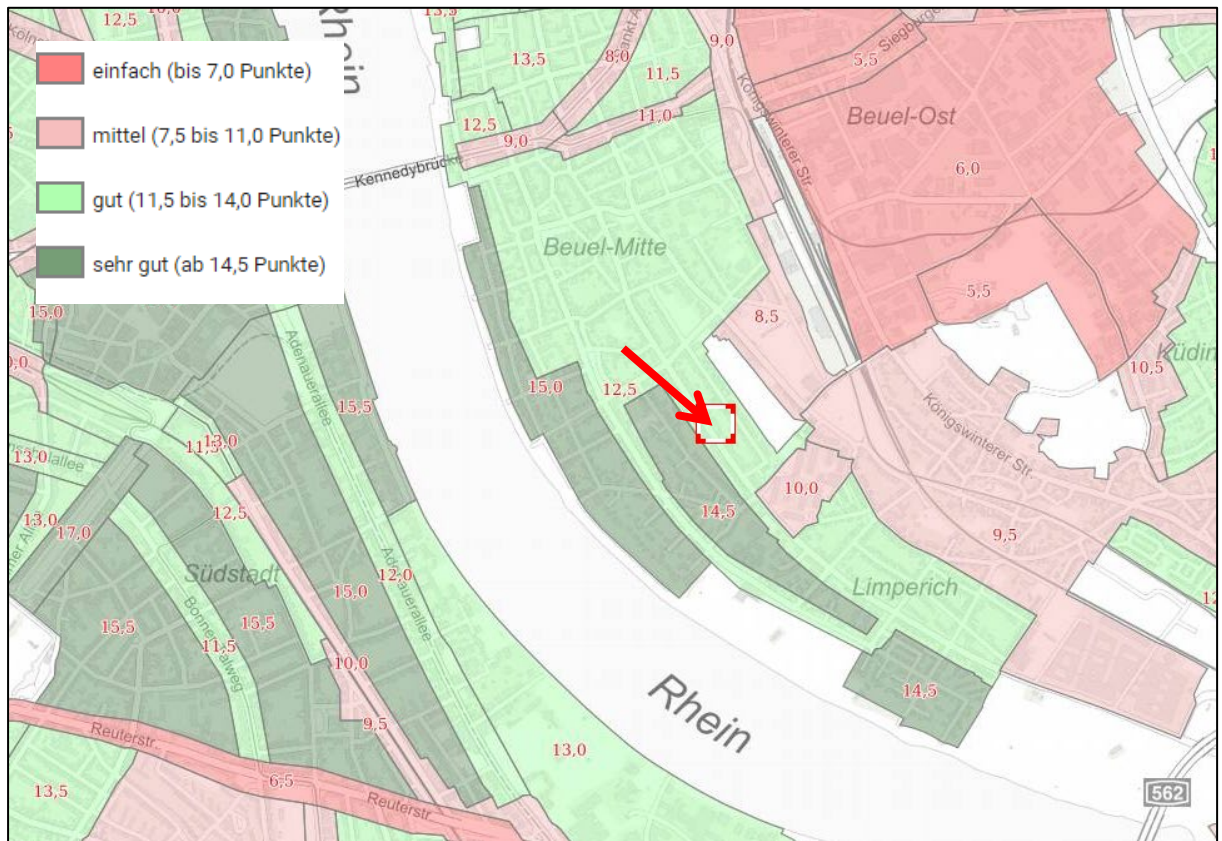
Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im nahen Zentrum von Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der umliegenden Bewohner jedoch stark frequentiert sind. Dem Bewertungsobjekt ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

- Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 24. Februar 2025) nicht in einem Hochwassergefahren, Hochwasserrisiko- oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 24. Februar 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 102 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
- Öffentliche Ladeinfrastruktur** Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 24. Februar 2025) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjekts 13 Ladesäulen vorhanden, davon vier Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 92 Ladesäulen gegeben, davon 13 Schnellladeeinrichtungen.
- Wohnlage** Die Wohnlage „Rudolf-Hahn-Straße 51“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut – 12,5 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: 24. Februar 2025)



4 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

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

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

Wohnungsbindung Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) ist und war das Bewertungsobjekt zu keinem Zeitpunkt öffentlich gefördert. Es wird unterstellt, dass auch keine Belegungs- und Mietpreisbindung besteht.

Baugenehmigungen In den Bauakten der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu den Gebäuden mit dem Bewertungsobjekt vorhanden:

- Bauschein Nr. 353/70 (Neubau eines 2-geschossigen und eines 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage) vom 12. Mai 1970
- Befreiungsbescheid gemäß § 86 Abs. 2 LBauO (Erteilung der Befreiung von den planungsrechtlichen Festlegungen und Bestimmungen, weil die Geschosshöhe um 2 Vollgeschosse überschritten wird und die GFZ zul. von 0,7 um 418,42 m² = 13,9 % überschritten wird; GFZ vorh. = 0,84) vom 12. Juni 1970
- 1. Nachtragsbauschein zum Bauschein Nr. 353/70 (Neubau eines II u. III geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, hier: Standsicherheitsnachweis) vom 02. November 1970
- Bauschein Nr. 130/71 (Einbau von oberirdischen Lagerbehältern für Heizöl. Errichtung von Feuerstätten.) vom 08. März 1971
- Rohbauabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 353/70 (Neubau eines 2-geschossigen und eines 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage) vom 16. Juli 1971
- Bauschein Nr. 552/71 (Errichtung einer Grundstückseinfriedung) vom 05. November 1971
- Schlussabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 353/70 (Neubau eines 2-geschossigen und eines 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Ölheizung u. Einfriedung) vom 20. Januar 1972
- Festsetzung einer neuen Hausnummer (Rudolf-Hahn-Straße 51) vom 20. Oktober 1977

Laut Angabe eines Beteiligten im Rahmen des Ortstermins liegt für die Verbindung des Bewertungsobjektes mit der benachbarten Wohnung Nr. 16 (vgl. Besonderheit auf S. 3 des Gutachtens) eine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor. Diese konnte jedoch in der Bauakte der Stadt Bonn zum Zeitpunkt der Einsichtnahme nicht vorgefunden werden. Ebenso lagen keine Hinweise zu einer privatrechtlichen Erlaubnis vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Trennung der Einheiten vorausgesetzt. Eine weitere Wertrelevanz kann aus den bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten somit nicht festgestellt werden.

Des Weiteren wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

Denkmalschutz

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

Überbau

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

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird von der Rudolf-Hahn-Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.

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

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

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

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1970-72 (vgl. Baugenehmigungen)

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

Bauweise des Wohngebäudes

- Mehrfamilienhaus in Massivbauweise
- voll unterkellert, viergeschossig (EG, 1.-3. OG)
- Fundamente: Stampfbeton
- Kellerwände: KSV- bzw. Betonmauerwerk 30 cm dick
- Tragende Kellerwände: KSV 24 cm dick
- Kellerzwischenwände: KSV 11,5 cm dick
- Außenmauerwerk: Bimsmauerwerk HBL 25, 40 cm dick, wo statisch erforderlich HBL 50 oder KSV
- Tragende Innenwände: Bimsmauerwerk V 25 bzw. V 50, 24 cm dick bzw. KSV 17,5 cm dick
- Zwischenwände: Bimsmauerwerk 11,5 bzw. 6,0 cm dick
- Decken: Schwerbeton mit Mattenbewehrung
- Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Eisengeländer mit Plastikhandlauf
- Fassade: Außenputz
- Dach: Flachdach, vermutlich mit bituminöser Eindeckung (keine Draufsicht möglich)
- Heizung: Gaszentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer (aktuell nicht in der Wohnung verbaut)
- Sonstiges: Eingangsüberdachungen, Tiefgarage mit Rampe und elektrischem Tor, Balkone

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegungen, Zufahrten, Wege, etc.)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: überwiegend Vinyl, im Badezimmer Fliesen in Holzoptik
- Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz, Sanitärbereiche deckenhoch gefliest
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, teilweise abgehangen mit Lichtspots
- Fenster: Kunststoff mit Doppelverglasung und elektrischen Rollläden
- Türen: überwiegend Stahlzargen mit Holztürblättern, Wohnungseingangstür aus Holz, Hauseingangstür vermutlich aus Kunststoff oder Aluminium mit Glaseinsatz

- Badezimmer: mit WC (hängend), Dusche (ohne Abtrennung und Deckenduschkopf) und Doppelwaschbecken mit Unterschrank
- Sonstiges: Balkon, Kellerraum (Lagerfläche)

Zubehör

Das in der Wohnung Nr. 15 festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Einbauküche. Gemäß vorliegendem Gutachten vom 13. Oktober 2023 wurde die Einbauküche im Jahr 2018 zu einem Neuwert von 11.748 EUR eingebaut. Auf Grundlage dessen wird der Zeitwert der Küche auf ca. 3.500 EUR geschätzt. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzungen der Zubehörwerte handelt.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit der zu bewertenden Wohnung sind bereits rd. 54 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten jedoch auch Beeinträchtigungen durch Feuchtigkeit in der Tiefgarage festgestellt werden. Es wurde zudem mitgeteilt, dass hier die Lüftung außer Betrieb ist. Weitere wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich; augenscheinlich wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden in der jüngeren Vergangenheit auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, z.B. Erneuerung der Heizungsanlage.

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Zustand der Wohnungen

Die zu bewertende Wohnung Nr. 15 befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten Zustand. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Die Sanitäranlagen sind jedoch noch nicht vollständig hergestellt. Diesbezüglich fehlen u.a. noch der Deckenduschkopf und eine Abtrennung. Diesbezüglich wird eine marktübliche, pauschale Wertminderung von 2.000 EUR für erforderlich erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingestellt (vgl. § 8 ImmoWertV). Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Kostenkalkulation, sondern eine objektbezogene Marktwürdigung des Zustands.

Übliche altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind weitestgehend in den Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten bzw. abgebildet.

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:

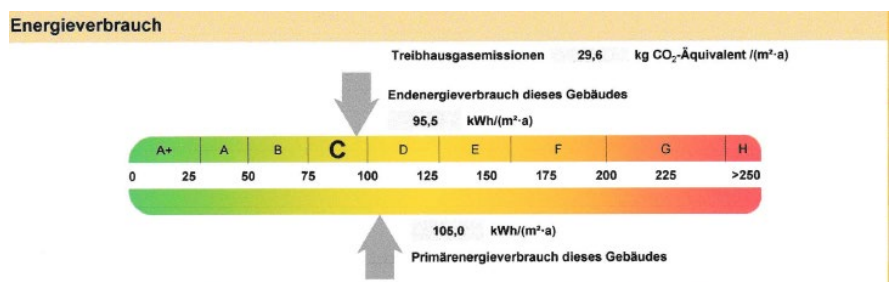
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht 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 WEG-Verwaltung wurde mir für das Gebäude "Rudolf-Hahn-Straße 49-55, 53225 Bonn" ein Energieausweis (Nr. NW-2024-004954988) für Wohngebäude vom 23. Februar 2024 (gültig bis zum 22. Februar 2034) gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Verfügung gestellt, der einen Endenergieverbrauch von 95,5 kWh/(m²·a) ausweist. Dieser stellt sich im Vergleich zu üblichen Kenngrößen etwas unterdurchschnittlich dar.



Der Energieausweis enthält keine Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen. Für die Wertermittlung wird von einer der Bauweise entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Miete und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und Flächenberechnungen in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
3. OG (3 Zimmer)	Wohnraum	rd.	22,25 m ²
	Kind	rd.	11,92 m ²
	Eltern	rd.	13,47 m ²
	Küche	rd.	8,54 m ²
	Diele	rd.	4,20 m ²
	Flur	rd.	3,19 m ²
	Bad und WC	rd.	5,78 m ²
	Balkon	rd.	1,78 m ²
Summe		rd.	71 m ²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- 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 wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen im Keller erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der Pläne aus der Bauakte bzw. Aufteilungspläne. Der Aufteilungsplan des 3. OG wurde vom Grundbuchamt trotz schriftlicher Anfrage nicht übersendet; diesbezüglich wird der Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung dargestellt.

**Bescheinigung nach
dem Wohnungseigen-
tumsgesetz**

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 04. Dezember 1970 unter dem Aktenzeichen 25/70 von der Stadt Bonn ausgestellt.

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 eine Eigentumswohnung. Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. 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.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn (Vergleichspreise).

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Rohertrag
– Bewirtschaftungskosten
= Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung + Tiefgaragenstellplatz)
– Bodenwertverzinsung
= Reinertrag (Wohnung + Tiefgaragenstellplatz)
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung
= Ertragswert (Wohnung + Tiefgaragenstellplatz)
+ Bodenwertanteil
= vorläufiger Ertragswert
± ggf. Marktanpassung
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Hinweis

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

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

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

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

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten für das Bewertungsobjekt marktübliche Mieten zwischen rd. 8,55 und 13,90 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 10,82 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 8,55 bis 13,35 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 11,50 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 12,41 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 11,97 EUR/m²
- Homeday: rd. 11,60 EUR/m²
- Engel- und Völkers: rd. 13,90 EUR/m²
- Capital: rd. 9,86 EUR/m²

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 12,00 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Für den Tiefgaragenstellplatz wird gemäß Grundstücksmarktbericht eine Miete von rd. 70,00 EUR/Monat für angemessen erachtet und entsprechend eingestellt.

Rohertrag

Mit den Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete (12,00 EUR/m ² x 71 m ²)	852 EUR/Monat
+ Stellplatzmiete	70 EUR/Monat
= Gesamtmiete	922 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	11.064 EUR/Jahr

8.2 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung	Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
Verwaltungskosten	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 466 EUR/Jahr für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz ermittelt.
Betriebskosten	Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
Instandhaltungskosten	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der ImmoWertA sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 1.084 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 71 m ² Wohnfläche und den Tiefgaragenstellplatz ermittelt.
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach ImmoWertV sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 221 EUR/Jahr.
Ergebnis	Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	466 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.084 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	221 EUR/Jahr
Summe	1.771 EUR/Jahr

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei-, Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein rd. 54 Jahre altes Gebäude, welches in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen erfahren hat, ebenso die zu bewertende Wohnung selbst. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird daher auf das „Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen“ aus der ImmoWertV zurückgegriffen. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich insgesamt 5 Modernisierungspunkte. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 33 Jahren, welche im Rahmen der Wertermittlung angehalten wird.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition

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

Liegenschaftszinssatz

Für selbstgenutzte Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 2,1 Prozent angegeben. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse, der Gesamtbeurteilung sowie der aktuellen Marktlage wird im vorliegenden Fall der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 23,635.

8.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 13 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

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

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 24. Februar 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundestadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Beuel-Mitte
Nummer	81080
Bodenrichtwert	930 EUR/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	MFH, Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 21 %

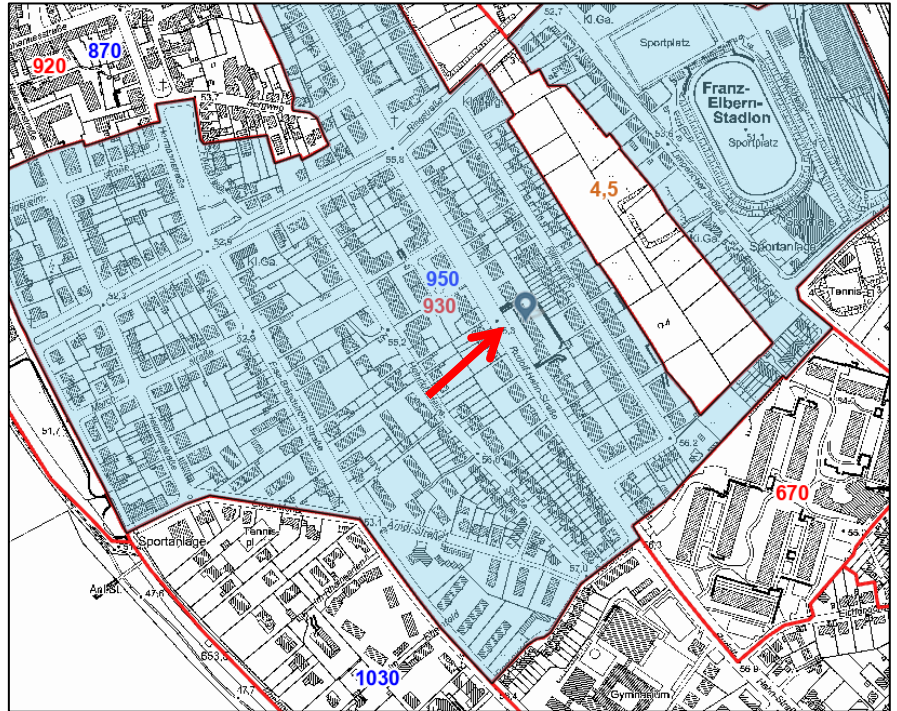
Anpassung wegen Wohnungs- und Teileigentum

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 930 EUR/m² um 21 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.125 EUR/m² (= 930 EUR/m² × 1,21).

Anpassung wegen der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Das Bewertungsobjekt weist eine tatsächliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) von rd. 0,9 auf. Der Bodenrichtwert hingegen bezieht sich auf eine WGfZ von 1,0. Er muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,95 (Faktor für WGfZ 0,9 = 0,95 / Faktor für WGfZ 1,0 = 1,0) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.069 EUR/m² (= 1.125 EUR/m² × 0,95).

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



Bodenwertanteil

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.069 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	1.069 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	3.001 m ²
= Bodenwert (absolut)	3.208.069 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	35,47/1.000
= Bodenwertanteil (Wohnung)	113.790 EUR

8.6 Ertragswert

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne des § 7 Abs. 2 ImmoWertV wird nicht für erforderlich erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind der Risikoabschlag aufgrund der Trennung der Wohnungen in Höhe von pauschal 5.000 EUR sowie die Wertminderung aufgrund des Zustands des Badezimmers in Höhe von rd. 2.000 EUR zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Abschlag von rd. 7.000 EUR.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert	
Rohertrag	11.064 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	1.771 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	9.293 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.390 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	6.903 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,635
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	163.152 EUR
+ Bodenwertanteil	113.790 EUR
= vorläufiger Ertragswert	276.942 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	276.942 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	7.000 EUR
= Ertragswert	269.942 EUR

9 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

Kennzahlen

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

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	42,2 %
Gebäudedefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	3.802 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	24,4
Brutto-Rendite (GY)	4,1 %
Netto-Rendite (NY)	3,5 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,2 %

**Analyse von Daten aus
der Kaufpreissammlung**

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 49 Datensätze) in den letzten vier Jahren (nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	2.714 EUR/m ²
Unteres Quartil	3.305 EUR/m ²
Median	3.842 EUR/m ²
Oberes Quartil	4.356 EUR/m ²
Maximum	5.234 EUR/m ²

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts mit rd. 3.901 EUR/m² Wohnfläche (= 276.942 EUR ÷ 71 m²) liegt etwas oberhalb des Medians, der endgültige mit rd. 3.802 EUR/m² etwas darunter. Unter Berücksichtigung der weiteren beschriebenen Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Ausstattung und Zustand) wird der Ertragswert hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt (durchschnittliche Marktposition).

10 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Verkehrswert der Wohnung Nr. 15

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 15, Rudolf-Hahn-Straße 51, 53225 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 21. Januar 2025 geschätzt auf

270.000 EUR

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

Rheinbach, 03. März 2025

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

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