Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

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 allen Räumen der Nr. B im 2. und 3. Obergeschoss nebst einem Abstellraum im Kellergeschoss**
Adresse:	**Kreuzstraße 6 53225 Bonn**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Bonn Abteilung 223 53105 Bonn**
Aktenzeichen:	**223 K 10/24**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**30. Oktober 2024**
Verkehrswert:	**358.000 EUR**

Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 31 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3

2 Grundstück ... 7

3 Lage ... 11
3.1 Makrolage ... 11
3.2 Mikrolage ... 12

4 Rechtliche Gegebenheiten ... 15

5 Beschaffenheit ... 17

6 Bauliche Anlagen ... 18
6.1 Baubeschreibung ... 18
6.2 Zustand und energetische Qualität ... 19
6.3 Flächen und Aufteilung ... 21

7 Verfahrenswahl ... 22

8 Ertragswertverfahren ... 24
8.1 Rohertrag ... 24
8.2 Bewirtschaftungskosten ... 25
8.3 Restnutzungsdauer ... 26
8.4 Liegenschaftszinssatz ... 26
8.5 Bodenwertanteil ... 27
8.6 Ertragswert ... 29
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen ... 29

9 Verkehrswert ... 31

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 10/24
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 2/5, Wohnung Nr. B im 2. und 3. Obergeschoss nebst einem Abstellraum im Kellergeschoss
	Adresse	Kreuzstraße 6, 53225 Bonn
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	16. September 2024
	Ortstermin	30. Oktober 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	30. Oktober 2024
	Abschluss der Recherchen	27. Januar 2025

Rechtliches	Nutzungssituation	Annahme: Eigennutzung
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	Kerngebiet (§ 30 Abs. 1 BauGB)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster

Gebäude	Baujahr	ca. 1980
	Wohnfläche	rd. 125 m²
	Lage der Wohnung	2. und 3. Obergeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 36 Jahre

Wertermittlung	Rohertrag	15.000 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	2.445 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,1 Prozent
	Bodenwertanteil	155.124 EUR
	vorläufiger Ertragswert	388.330 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000 EUR
	Ertragswert	358.330 EUR
	Verkehrswert, rd.	**358.000 EUR**
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	**2.867 EUR/m²**
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	**23,9**
	Brutto-Rendite (GY), rd.	**4,2 %**
	Netto-Rendite (NY), rd.	**3,6 %**
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	**3,3 %**

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 11. September 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus im Bonner Stadtteil Beuel-Mitte, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Kreuzstraße 6
53225 Bonn

Die Maisonette-Wohnung liegt im 2. sowie 3. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 125 m². Laut der Teilungserklärung sind insgesamt drei Einheiten in dem Gebäude vorhanden.

Besonderheit

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nur eingeschränkt möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 11. November 2024 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt werden, sollte der Schuldner keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier der Fall war. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 30. Oktober 2024 im Zeitraum von 14:45 – 15:30 statt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 30. Oktober 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 27. Januar 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 30. Januar 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 13. September 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 24. September 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 (per E-Mail) der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 15. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) 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 14. Oktober 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 08. November 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 22. Januar 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024 sowie diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Folgende Unterlagen wurden von der WEG-Verwaltung (per-E-Mail) am 29. November 2024 zugesandt:

- Energieausweis vom 27. Dezember 2017
- Hausgeldabrechnung für 2023
- Wirtschaftsplan für 2024
- Eigentümerversammlung-Protokolle vom 12. April 2022, 25. April 2023 und 03. Juli 2024

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 (WoFlV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
- 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 Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

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

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 13. September 2024 (letzte Änderung 28. Juni 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08. Oktober 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn
Grundbuch von.....Beuel
Blatt.....4434

Bezeichnung	**Fläche [m²]**
lfd. Nr. 1: 2/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 17, Flurstück Nr. 2634/412, Hof- und Gebäudefläche, Kreuzstraße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. B gekennzeichneten Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss nebst einem Raum im Kellergeschoss Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 04432 und 04436) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es ist eine Nutzungsregelung vereinbart. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 16. Oktober 1979 Bezug genommen. Eingetragen am 03. April 1980.	278
Summe	**278**

Art des Eigentums

Wohnungseigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück folgende Eintragungen (Herrschvermerke) vorhanden:

zu 1: Die Teilungserklärung ist geändert. Neben der oben genannten Wohnung ist diesem Miteigentumsanteil nunmehr ein Abstellraum im Kellergeschoß zugeordnet. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 21. Januar 1992 eingetragen am 17. August 1992.

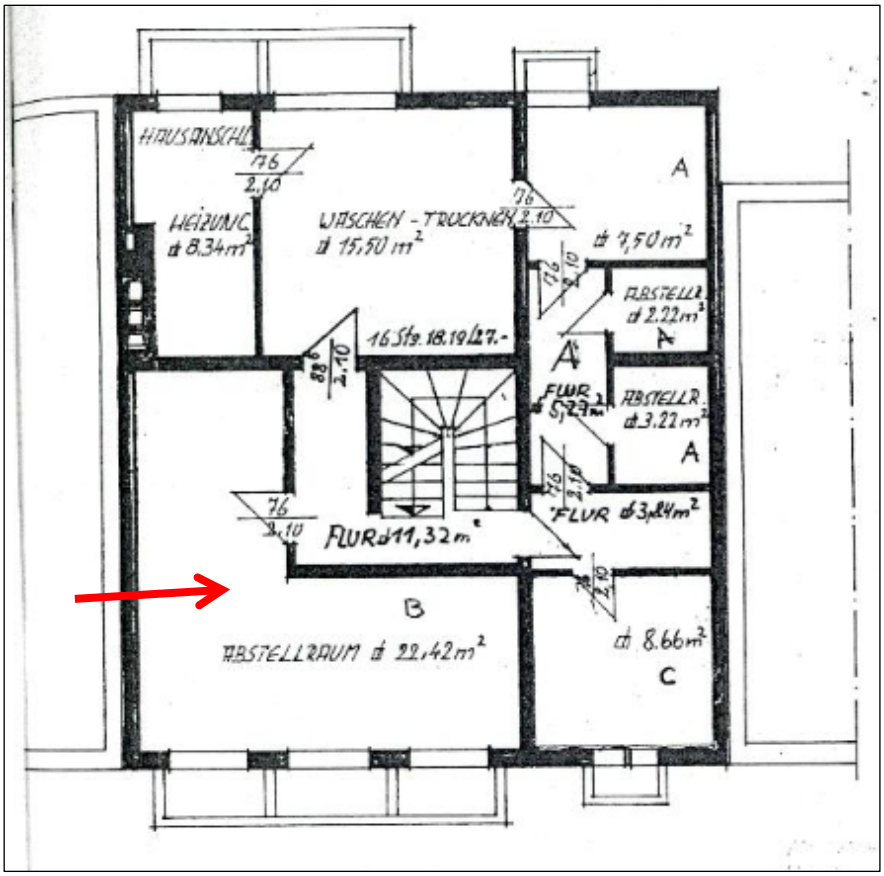
zu 1: Die Teilungserklärung ist geändert. Zu der in Blatt 04434 eingetragene Wohnung Nr. B des Aufteilungsplans gehört nunmehr der mit Nr. C bezeichnete Abstellrum im Kellergeschoss, zu der in Blatt 04436 eingetragene Wohnung Nr. C des Aufteilungsplanes gehört nunmehr der mit der Nr. B bezeichnete Abstellraum im Kellergeschoss. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 25. Juli 1997 (UR – Nr. 648/97 V – Notariat Klemmert in Bonn) und vom 21. August 1997 (UR – Nr. 114/97 – Notar Mörtenkötter in Bonn) eingetragen am 26. August 1997.

Die zugehörigen Eintragungsbewilligungen lagen vor. Hierin heißt es auszugsweise wie folgt:

Urkundenrolle-Nummer 91 für 1992 (vom 21. Januar 1992):
[...] Die Teilungserklärung vom 16. Oktober 1979 wird dahingehend abgeändert, wie die tatsächlichen Nutzungsverhältnissen den zugehörigen Kellerräumen entsprechen. [...]
b) Das im Grundbuch Blatt 04434 eingetragene und im Aufteilungsplan mit Nr. B bezeichnete Wohnungseigentum, den in dem beigefügten Plan mit B bezeichneten Abstellraum,[...]

Urkundenrolle-Nummer 648 für 1997 V (vom 25. Juli 1997):
Die Teilungserklärung wird entsprechend dem der Urkunde Nr. 91/92 vom 21. Januar 1992 beigefügten Plan

a) der bisher zu dem in Blatt 04434 eingetragenen Wohnungseigentum zugehörige Kellerraum "B" zukünftig zu dem in Blatt 04436 eingetragenen Teileigentum gehört,
b) der bisher zu dem in Blatt 04436 eingetragenen Teileigentum gehörende Kellerraum "C" zukünftig zu dem in Blatt 04434 eingetragenen Wohnungseigentum gehört. Die entsprechende Eintragung in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt.



Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 14. Juni 2024 und dessen Änderung des Aktenzeichens vom 28. Juni 2024 keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Laut vorliegender Unterlagen und Informationen wird die zu bewertende Wohnung von dem Eigentümer selbst bewohnt (Eigennutzung). Auf dem Klingelschild sind jedoch zwei Namen vorhanden. Ein Kontakt zum Eigentümer kam nicht zustande.

Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge 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.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung 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:

- Die Änderung der Zweckbestimmung eines Raumeigentums, also – die Nutzung eines Wohneigentums zu anderen als Wohnzwecken oder die Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken – bedarf der vorherigen Zustimmung der übrigen Raumeigentümer. Das Gleiche gilt für die Vermietung eines Raumeigentums. Die Zustimmung darf nur untersagt oder widerrufen werden, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der anderen Raumeigentümer zu besorgen ist oder sonst ein wichtiger Grund vorliegt.
- Dem jeweiligen Eigentümer des Raumeigentums B wird das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an dem vom Garagentor aus gesehen linken Garageneinstellplatz eingeräumt.
- Jeder Raumeigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und des ihm zur Sondernutzung überlassenen Gemeinschaftseigentums auf seine Kosten verpflichtet. Diese Verpflichtung umfaßt die Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Gebäudeteile, die zum ausschließlichen Gebrauch eines Wohnungseigentümers bestimmt sind, etwa der Abschlußtüren der Raumeigentumseinheiten nebst Rahmen, und die Beseitigung von Glasschäden.
- Die von allen Raumeigentümern zu tragende Lasten und Kosten werden grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt.
- In der Eigentümerversammlung gewähren je 1/5 Miteigentumsanteil eine Stimme.
- Zur Veräußerung eines Raumeigentums ist weder die Zustimmung der anderen Raumeigentümer noch die Zustimmung eines etwa bestellten Verwalters erforderlich.
- Dem jeweiligen Eigentümer des Raumeigentums B wird das Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall an den Raumeigentumseinheiten A und C, den jeweiligen Eigentümern der Raumeigentumseinheiten A und C wird das Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall an dem Raumeigentum B eingeräumt. Das Vorkaufsrecht des jeweiligen Eigentümers des Raumeigentums A soll Vorrang vor dem des jeweiligen Eigentümers des Raumeigentums C haben.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Verwaltung wurden mir insbesondere die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2023, der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024, die Protokolle der Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 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 beträgt das Hausgeld für die Wohnung Nr. B aktuell 730 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 83,33 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 laut Hausgeldabrechnung zum 31. Dezember 2023 5.464,18 EUR, der Anteil des Bewertungsobjektes 2.276,74 EUR. Laut Wirtschaftsplan 2024 sind Zuführungen zur Rücklage von jährlich 2.400,00 EUR geplant. Der Hausgeldabrechnung 2023 ist zu entnehmen, dass eine Liquiditätsentnahme aus der Instandhaltungsrücklage von rd. 6.000,00 EUR auf das Betriebskonto wegen WG-Rückständen bzgl. des Bewertungsobjektes vorgenommen wurde.

Besonderheiten

Den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Protokolle der Eigentümerversammlungen und Entwicklung der Gesamtrücklage) kann entnommen werden, dass fortlaufend sukzessive Maßnahmen an den baulichen Anlagen durchgeführt wurden und im Bedarfsfall zukünftig werden sollen. 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.

Laut Grundbuchauszug vom 13. September 2024 liegt der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes bei 2/5. Im Wirtschaftsplan; in der Hausgeldabrechnung wird dieser mit 2,5/6 angegeben. Die Differenz kann nicht nachvollzogen werden.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 32 km
- Koblenz ca. 66 km
- Düsseldorf ca. 70 km

Standort

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

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4.415 km^2. 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. 2,5 km

Nähere Umgebung

Der Stadtteil Beuel-Mitte befindet sich im Zentrum des Stadtbezirks Beuel. Hier befinden sich noch einige Gründerzeithäuser sowie das Rheinufer und eine Fußgängerzone. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilien- sowie teilweise auch Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden, überwiegend in geschlossenen Bauweisen. Insbesondere in den Erdgeschossen sind gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Unmittelbar gegenüber ist ein Gewerbebetrieb (Parkettfabrik) situiert. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinufer) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle (Doktor-Weis-Platz) ca. 90 m

- DB-Bahnhof Bonn-Beuel ca. 600 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 4 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 9 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 21 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Vilich (A 59) ca. 2,5 km

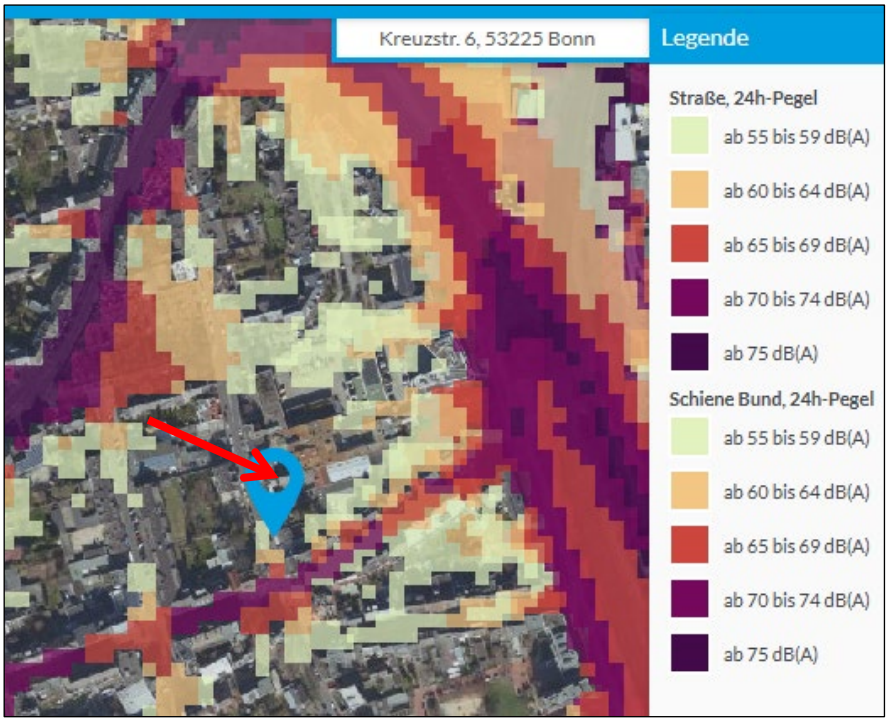
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Kreuzstraße handelt es sich um eine Wohnstraße, die ein übliches innerstädtisches Verkehrsaufkommen aufweist. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. In unmittelbarer Nähe verläuft jedoch die stark befahrene Friedrich-Breuer-Straße.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 21. Januar 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Schienen- und Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 59 dB(A) liegen. Für Flugverkehr und Industrieanlagen sind keine Einträge dort 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 54 dB(A) und tagsüber 64 dB(A). Für das zu bewertendes Grundstück ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte nicht wesentlich überschreitet. Für die Wertermittlung wird zudem davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den marktüblich erzielbaren Mieten sowie örtlichen Bodenrichtwerten 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. Gegenüber vom Bewertungsobjekt befindet sich eine Parkettfabrik. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Beuel und Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Dem Bewertungsobjekt ist ein Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 21. Januar 2025) nicht in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet (bei jeweils HQ100) oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 21. Januar 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 102 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $>$ 80 Prozent angegeben.

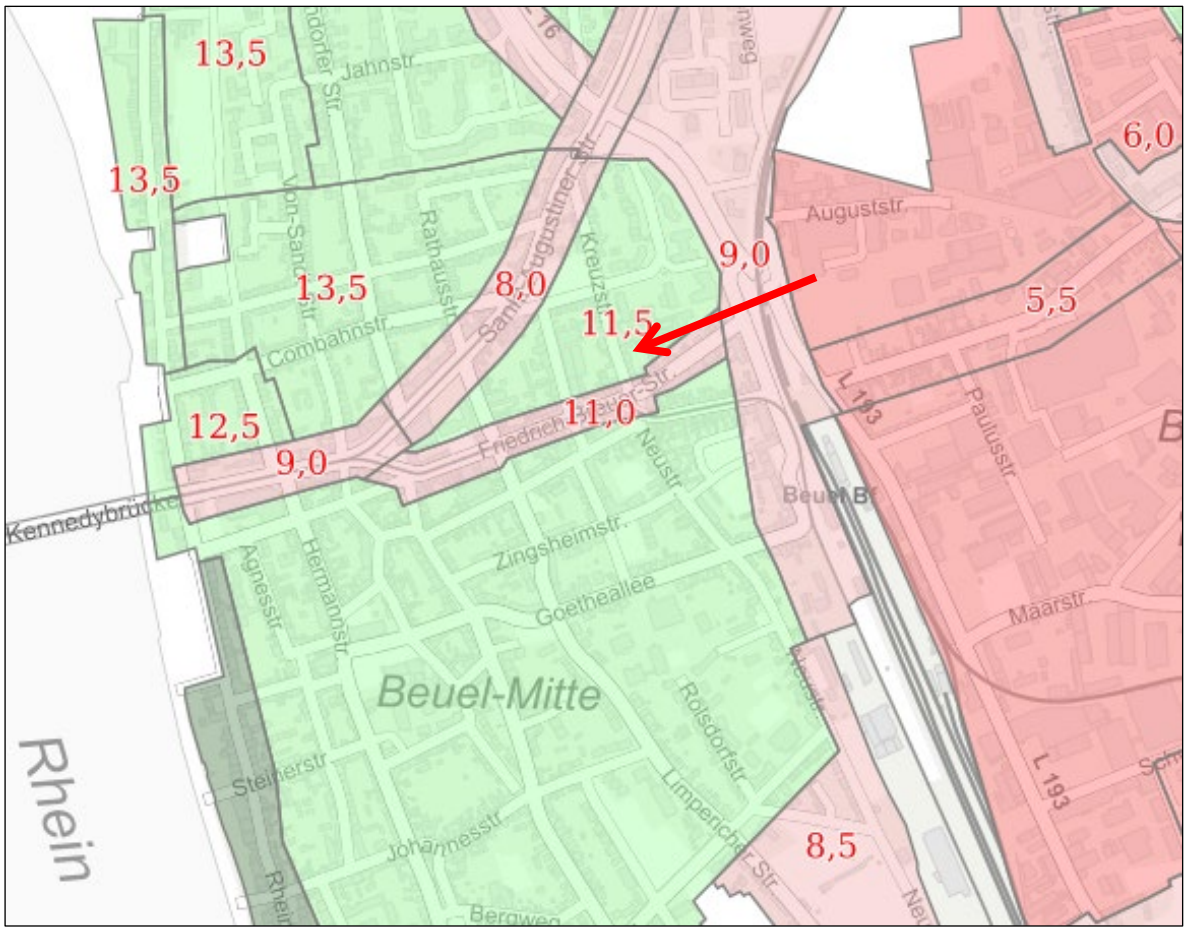
Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 21. Januar 2025) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 19 Ladesäulen vorhanden, davon sechs Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 51 Ladesäulen gegeben, davon elf Schnellladeeinrichtung.

Wohnlage

Die Wohnlage „Kreuzstraße 6“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut – 11,5 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: 21. Januar 2025)



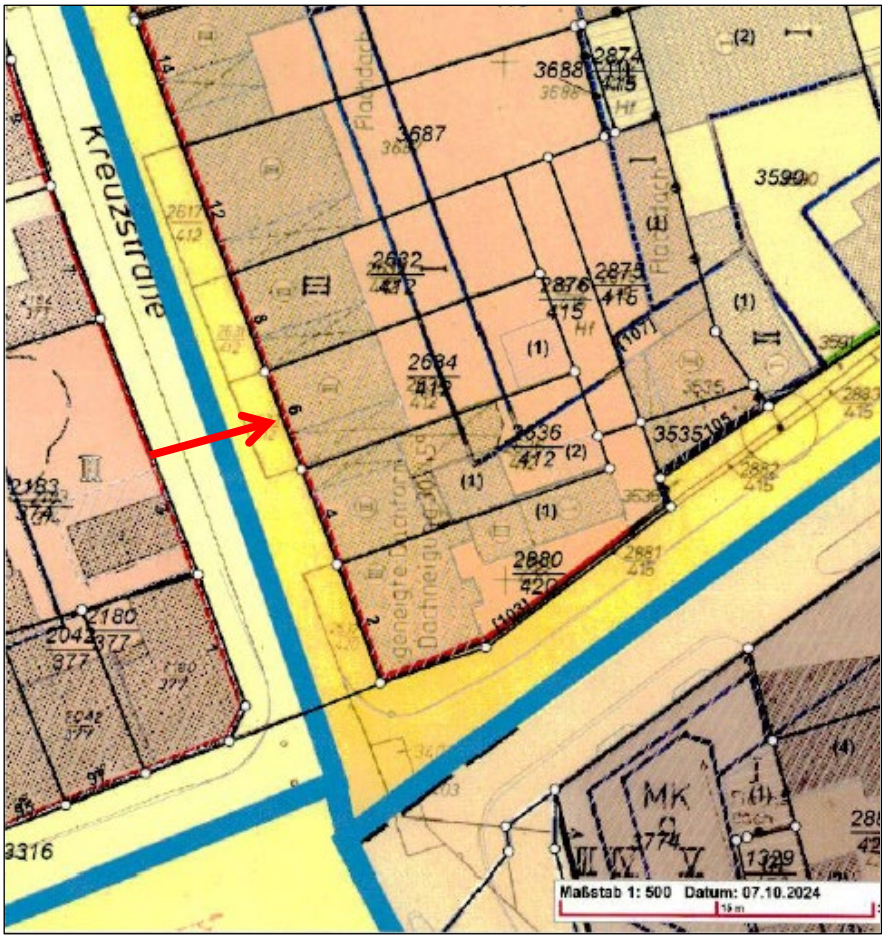
4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7923-4 (§ 30 Abs. 1 BauGB) in Kraft getreten am 01. Juli 1983. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Kerngebiet (MK)
- Zahl der Vollgeschosse: III, I (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0

Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wir auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Garagen und Stellplätzen, Versorgungsfläche, Geländeoberfläche, Höhenlage der baulichen Anlagen und Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

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) gilt das Bewertungsobjekt nicht als öffentlich gefördert. Es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung.

Baugenehmigungen

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

- Bauantrag Nr. 407019 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Doppelgarage und 2 Einstellplätzen) vom 20. März 1979
- Bauantrag Nr. 407019 (Entwässerungsanlagen) vom 20. März 1979
- Baugenehmigung Nr. 407019 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Doppelgarage und 2 Einstellplätzen) vom 21. Juni 1979
- Baugenehmigung Nr. 407019/1 (Entwässerungsanlagen) vom 21. Juni 1979
- Nachtrags-Baugenehmigung (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Doppelgarage; hier: bautechnische Nachweise) vom 09. August 1979
- Rohbauabnahmeschein Nr. 407019 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) vom 09. Mai 1980
- Schlussabnahmeschein Nr. 407019 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Doppelgarage und 2 Einstellplätzen) vom 27. November 1980

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

Denkmalschutz

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

Überbau

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

Erschließung

Das Grundstück wird von der Kreuzstraße 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 (rechteckig, vgl. Flurkarte) geschnitten, eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Der Balkon des Bewertungsobjektes (2. OG) ist nach Osten gerichtet.

Baugrund

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

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

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1980

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

- Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise, beidseitig angebaut
- voll unterkellert, dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem Dachgeschoss
- Fundamente: B 25
- Außenwände des Kellergeschosses: B 25
- Außenwände der Wohngeschosse: KSV 12
- Brand- und Wohnungstrennwände: KSV 12
- Sonstige Trennwände: V 2
- Decken: B 25
- Treppen: B 25, Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf
- Fassade: Ziegel und Außenputz
- Dach: Satteldach mit Betondachpfannen, Gaube im DG
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Sonstiges: Balkone

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Innenhof)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung

Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung

Da eine Innenbesichtigung der zu bewertende Maisonette-Wohnung nicht durchgeführt werden konnte, wird von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung ausgegangen. Zudem wird von einem üblichen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 30.000 EUR berücksichtigt.

Zubehör

Eine Innenbesichtigung der zu bewertende Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit der zu bewertenden Wohnung sind bereits rd. 45 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich. Es wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben. 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.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

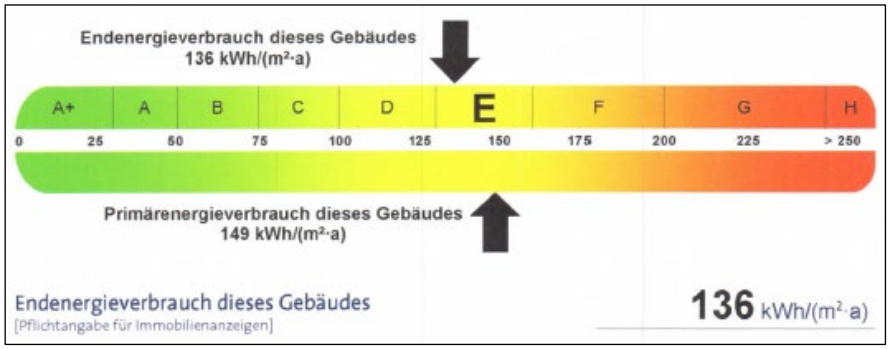
Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Pflicht besteht nicht bei denkmalgeschützten Gebäuden.

Seitens der WEG-Verwaltung wurde mir für das Gebäude "Kreuzstraße 6, 53225 Bonn" ein Energieausweis (Nr. 1267547) für Wohngebäude vom 27. Dezember 2017 (gültig bis zum 27. Dezember 2027) gemäß nach § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 verbrauchsabhängigen Energieausweis.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergieverbrauch von 136 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Dieser stellt sich im Vergleich zu üblichen Kenngrößen leicht unterdurchschnittlich dar. Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung (Zusammenhang mit größerer Modernisierung):

- Prüfung der Dämmung des Daches
- Prüfung der Dämmung der obersten Geschossdecke
- Prüfung der Dämmung der Außenwände
- Prüfung der energetischen Qualität der Fenster
- Prüfung der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses



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

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

6.3 Flächen und Aufteilung

Wohnfläche

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

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
2. und 3. OG (3 Zimmer)	Schlafzimmer (2. OG)	rd.	13,03 m²
	Badezimmer (2. OG)	rd.	7,59 m²
	Diele (2. OG)	rd.	10,26 m²
	Gästezimmer (2. OG)	rd.	10,15 m²
	Balkon (2.OG)	rd.	2,44 m²
	Wohnzimmer (3. OG)	rd.	52,14 m²
	Esszimmer (3. OG)	rd.	15,84 m²
	Küche (3. OG)	rd.	9,70 m²
	Bad (3. OG)	rd.	3,88 m²
Summe		**rd.**	**125 m²**

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit dem Höchstsatz von 25 Prozent angesetzt.
- Es erfolgte eine 50-prozentige Berücksichtigung der Flächen im DG (lichte Höhe zwischen 1 m und 2 m). Flächen unter 1 m lichte Höhe wurden nicht angerechnet.
- Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht genommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) wurde am 14. August 1979 unter dem Aktenzeichen 407019 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) sowie veröffentlichte Rohertragsfaktoren.

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)
–	Bodenwertverzinsung
=	Reinertrag (Wohnung)
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Ertragswert (Wohnung)
+	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 marktübliche Mieten zwischen rd. 8,61 und 12,39 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 8,61 EUR/m²
- IVD-Preisspiegel: rd. 11,25 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 10,75 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 12,39 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 11,55 EUR/m²
- Engel&Völkers: rd. 13,55 EUR/m²
- Homeday: rd. 10,80 EUR/m²

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 10,00 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Dieser Ansatz berücksichtigt auch die Kellerflächen sowie den offenen Stellplatz im Hof. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Rohertrag

Mit dem recherchierten Mietansatz ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

	Wohnungsmiete (10,00 EUR/m² x 125 m²)	1.250,00 EUR/Monat
x	Anzahl der Monate	12
=	Rohertrag	15.000 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 AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 420 EUR/Jahr für die Wohnung ermittelt.

Betriebskosten

Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 1.725 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 125 m² Wohnfläche 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 AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 300 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	420 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.725 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	300 EUR/Jahr
Summe	**2.445 EUR/Jahr**

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Mit einer Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren und einem Alter der baulichen Anlagen von rd. 44 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 36 Jahren.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition

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

Liegenschaftszinssatz

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).

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

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 sowie der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall er Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 25,084.

8.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Kerngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 15 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: 27. Januar 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	88000
Bodenrichtwert	860 EUR/m² (Misch-/mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,6
Bemerkung	MI, Mischgebiet im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 21 %

Anpassung wegen Wohnungs- und Teileigentum

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 860 EUR/m² um 21 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.041 EUR/m² (= 860 EUR/m² x 1,21).

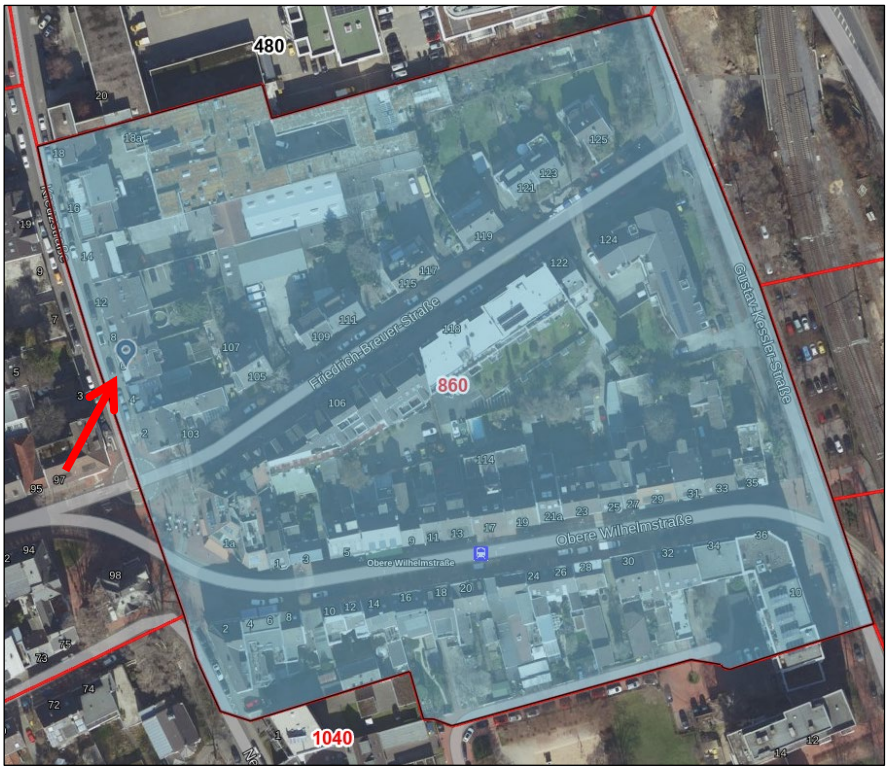
Anpassung wegen der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Für das Bewertungsobjekt wurde laut Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 2,0 festgesetzt, umgerechnet eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGF) von rd. 2,3. Der Bodenrichtwert hingegen bezieht sich auf eine WGFZ von 1,6. Er muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,34 (Faktor für WGFZ 2,3 = 1,95 / Faktor für WGFZ 1,6 = 1,45) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.395 EUR/m² (= 1.041 EUR/m² x 1,34).

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 1.395 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	1.395 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	278 m²
=	Bodenwert (absolut)	387.810 EUR
x	Miteigentumsanteil (Wohnung)	2/5
=	Bodenwertanteil (Wohnung)	155.124 EUR



8.6 Ertragswert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung von pauschal 30.000 EUR zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	15.000 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	2.445 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	12.555 EUR/Jahr
–	Bodenwertverzinsung	3.258 EUR/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	9.297 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	25,084
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	233.206 EUR
+	Bodenwertanteil	155.124 EUR
=	vorläufiger Ertragswert	388.330 EUR
±	ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	388.330 EUR
–	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	30.000 EUR
=	Ertragswert	358.330 EUR

8.7 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	43,3 %
Gebäudefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	2.867 EUR/m²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	23,9
Brutto-Rendite (GY)	4,2 %
Netto-Rendite (NY)	3,6 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,3 %

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: 41 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.667 EUR/m²
Unteres Quartil	3.146 EUR/m²
Median	3.539 EUR/m²
Oberes Quartil	5.890 EUR/m²
Maximum	5.890 EUR/m²

Der vorläufige Ertragswert mit rd. 3.107 EUR/m² Wohnfläche (= 388.330 EUR ÷ 125 m²) liegt im Bereich des unteren Quartils der angegebenen Spanne. Im vorliegenden Fall liegt jedoch eine überdurchschnittliche Wohnfläche vor. Die vorliegende Stichprobe enthält jedoch auch viele Wohnungen mit geringerer Wohnfläche. Unter Berücksichtigung dessen sowie der weiteren beschriebenen Grundstücksmerkmale wird der Ertragswert hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

Rohertragsfaktoren

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für selbst genutzte Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters in Höhe von 29,0 mit einer Standardabweichung von 4,7 veröffentlicht. Es resultiert eine Spanne von rd. 19,6 bis 38,4 (mit 2-Sigma-Grenzen).

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 23,9 (vorl. Ertragswert ÷ Rohertrag). Der Ertragswert wird erneut bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. B, Kreuzstraße 6, 53225 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 30. Oktober 2024 geschätzt auf

358.000 EUR

Abschließende Bemerkung

Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert damit unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale!

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

Rheinbach, 31. Januar 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