



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

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

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus

**Adresse: Kessenicher Straße 228
53129 Bonn**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn**

Aktenzeichen: 223 K 17/24

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungstichtag: 29. Oktober 2024**

Verkehrswert: 1.780.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 34 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	10
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	11
4 Rechtliche Gegebenheiten	14
5 Beschaffenheit	19
6 Bauliche Anlagen	20
6.1 Baubeschreibung	20
6.2 Zustand und energetische Qualität	22
6.3 Flächen und Aufteilung	24
7 Verfahrenswahl	25
8 Ertragswertverfahren	27
8.1 Rohertrag	27
8.2 Bewirtschaftungskosten	28
8.3 Restnutzungsdauer	29
8.4 Liegenschaftszinssatz	29
8.5 Bodenwert	30
8.6 Ertragswert	32
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen	32
9 Verkehrswert	34

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 17/24
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Wohn- und Geschäftshaus
	Adresse	Kessenicher Straße 228, 53129 Bonn
	Zubehör	Einbauküche im EG, Zeitwert ca. 2.500 EUR, Pantryküche im DG rechts und Einbauschränke, wirtschaftlich überaltert, 0 EUR, teilweise keine Angaben möglich
Auftrag	Datum des Auftrags	30. August 2024
	Ortstermin	29. Oktober 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	29. Oktober 2024
	Abschluss der Recherchen	17. Dezember 2024
Rechtliches	Nutzungssituation	überwiegend vermietet
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Wohngebiet)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird weitestgehend unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1968-69 mit Anbau ca. 1977-78
	Nutzbare Fläche	rd. 796 m ²
	Anzahl der Einheiten (ertragsrelevant)	4 Gewerbeeinheiten, 4 Wohnungen
	Restnutzungsdauer	ca. 35 Jahre
Wertermittlung und Kennziffern	Grundstücksgröße	548 m ²
	Bodenwert (relativ)	790 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	432.920 EUR
	Rohertrag	91.337 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	15.672 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	3,0 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	1.779.661 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Ertragswert	1.779.661 EUR
	Verkehrswert, rd.	1.780.000 EUR
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	2.236 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	19,5
	Brutto-Rendite (GY), rd.	5,1 %
	Netto-Rendite (NY), rd.	4,4 %
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	4,1 %

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 30. August 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück im Bonner Stadtteil Dottendorf, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Kessenicher Straße 228
53129 Bonn

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt fünf Wohnungen (im Gutachten werden lediglich vier Wohnungen angehalten, vgl. auch Angaben zu Baugenehmigungen auf S. 18 des Gutachtens) und vier Gewerbeeinheiten bebaut. Das voll unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus wurde dreigeschossig (rückwärtiger Anbau nur eingeschossig) mit bereichsweise ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die nutzbare Fläche beträgt insgesamt rd. 796 m², davon rd. 252 m² Wohnfläche, 291 m² Bürofläche und 253 m² Lagerfläche. Auf dem Grundstück sind zudem eine Doppelgarage sowie überdachte Stellplätze vorhanden.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 29. Oktober 2024 im Zeitraum von 13:30 – 14:30 Uhr durchgeführt. Hierbei waren jeweils die Beteiligten in Begleitung ihres Rechtsbeistands (zeitweise) sowie teilweise die jeweiligen Mieter anwesend; das Bewertungsobjekt war fast vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, die Gewerbeeinheiten und die Wohnungen besichtigt werden. Lediglich die Doppelgarage und die Wohnung im DG links konnten mangels Zugangs nicht von innen in Augenschein genommen werden. Diesbezüglich werden vergleichbare Ausstattungsmerkmale sowie ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 29. Oktober 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 17. Dezember 2024 abge-

geschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 19. Dezember 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 19. Juli 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 07. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 05. November 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 15. Oktober 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 15. Oktober 2024
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) über Wohnungsbindung vom 04. Oktober 2024
- Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 04. Oktober 2024)
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 15. Oktober 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 22. Oktober 2024
- Unterlagen der Beteiligten: Mietaufstellung, Mietverträge, Wertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2017 und Energieausweis
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stichtag 01. Januar 2024 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende 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 NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

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

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 19. Juli 2024 (letzte Änderung 19. Juli 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08. Oktober 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Dottendorf
Blatt.....10819

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Dottendorf, Flur 10, Flurstück Nr. 1821 Gebäude- und Freifläche, Kessenicher Str. 228	548
Summe	548

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 19. Juli 2024 keine Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohn- und Geschäftshaus überwiegend vermietet. Von einem Beteiligten wurde mir eine Mietaufstellung sowie die Mietverträge (überwiegend) übersendet. Es wurde folgende Gesamtmietsituation festgestellt:

Einheit	Kaltmiete [EUR/Monat]	Mietfläche [m ²]	Kaltmiete, rd. [EUR/m ² /Monat]
Gewerbeeinheit Nr. 1, UG	800,00	253	3,16
Gewerbeeinheit Nr. 2/3 EG	2.405,00	249	9,66
Gewerbeeinheit Nr. 4, 1. OG rechts	400,00	42	9,52
Wohnung Nr. 1, 1. OG links	778,00	82	9,49
Wohnung Nr. 2, 2. OG links	750,00	54	13,89
Wohnung Nr. 3, 2. OG rechts	675,00	70	9,64
Wohnung Nr. 4, DG links	510,00	46	11,09
Wohnung Nr. 5, DG rechts	250,00	---	---
Summe, rd.	6.568,00	796	

Hinweise:

- Bei den angegebenen Mietflächen handelt es sich um die Flächen, welche anhand der Grundrisspläne und Flächenberechnungen abgeleitet wurden (siehe auch S. 24 des Gutachtens). Diese weisen teilweise Differenzen zu den Flächenangaben aus den Mietverträgen sowie der Mietaufstellung auf. Im Rahmen der Wertermittlung werden die von mir ermittelten bzw. abgeleiteten Flächen angehalten.
- Im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass die Gewerbeeinheiten Nr. 2 und 3 zusammenhängend genutzt werden. Gemäß der vorliegenden Mietaufstellung liegen diesbezüglich auch zwei Mietverträge vor, die z.T. auf den gleichen Namen laufen. Es wurde jedoch lediglich einer der Mietverträge übersendet (s.u.). Anhand der Beschreibung der Mietsache kann nicht vollständig nachvollzogen werden, auf welchen Bereich sich der Mietvertrag bezieht. Ein im Mietvertrag angedeuteter Grundriss mit entsprechenden Markierungen lag nicht vor. Es wird unterstellt, dass der gesamte Bereich im EG gemäß den Angaben in der Mietaufstellung vermietet ist.
- Die Gewerbeeinheit Nr. 4 (1. OG rechts) ist laut des vorliegenden Mietvertrags lediglich zu Wohnzwecken vermietet, wird jedoch nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung gewerblich (z.B. für Massage) genutzt. Im Rahmen der Wertermittlung wird ausdrücklich unterstellt, dass aufgrund der ausgeführten Nutzung entsprechende gewerbemietvertragliche Regelungen anzuwenden sind.
- Die Wohnung Nr. 5 im DG rechts ist wohnlich vermietet, obwohl die Bereiche in den vorliegenden bauordnungsrechtlich genehmigten Plänen als „Trock. Raum“ und als „Waschküche“ ausgewiesen werden.
- Den vorliegenden Mietverträge ist zu entnehmen, dass die offenen Stellplätze im Hof nicht mitvermietet sind. Die Doppelgarage wird laut Angabe im Rahmen des Ortstermins gemeinschaftlich von allen Mietern als Abstellbereich genutzt.
- Die Wohnungsmietverträge wurden von einem Beteiligten übersendet. Es handelt sich im Wesentlichen um unbefristete Wohnungsmietverträge ohne wertrelevante Besonderheiten.
- Die voranstehend dokumentierten Mieten der Gewerbeeinheiten Nr. 2-4 liegen unterhalb des marktüblichen Niveaus. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt jedoch keine Berücksichtigung als Underrent (auch nicht temporär), da nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren durch Ausübung des Sonderkündigungsrechts eine zeitnahe Vermietung zu marktüblichen Konditionen möglich wäre (vgl. § 57a ZVG).

- Die voranstehend dokumentierten Mieten der Wohnungen Nr. 1 und 3 liegen unterhalb des marktüblichen Niveaus und können somit nicht direkt in die Wertermittlung einfließen. Es wird ausdrücklich unterstellt, dass eine marktübliche Erhöhung um rd. 15 Prozent auf rd. 894,70 EUR/Monat (Nr. 1) und 776,25 EUR/Monat (Nr. 3) möglich wäre (unter Berücksichtigung der gesetzlich Mieterhöhungsbestimmungen). Dieser Ansatz wird entsprechend eingestellt.

Gewerbemietvertrag Nr. 16/18	
§ 1 Mietobjekt	• Der Vermieter vermietet dem Mieter das Untergeschoss, Kessenicher Str. 228 zur Nutzung für Kurs und Bewegungsangebote, siehe beige-fügter Grundriss • Die Gewerbeeinheit besteht aus 1 Halle, 3 Räume, 1 Foyer, 1 Damen und 1 Herren WC. Die Nutzfläche wird mit 256 m² vereinbart. <u>Hinweis:</u> Ein im Mietvertrag referenzierter Grundriss liegt nicht vor.
§ 2 Mietzeit	• Die Mietzeit wird auf 6 Monate festgesetzt vom 15.05.2018 - 30.09.2018. Eine Kündigung ist für diesen Zeitraum 3 Monate vor Vertragsablauf möglich. Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit von 6 Monaten verlängert sich Mietverhältnis um 3 Jahre, in dem Fall beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate vor Vertragsablauf. • Nach Ablauf der vereinbarten dreijährigen Mietzeit beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate bevor sich das Mietverhältnis um weitere 6 Monate verlängert. Die Nutzung der Räume inkl. Umbauarbeiten kann bereits ab 01.04.2018 erfolgen.
§ 3 Miete/Nebenkosten	• Die Nebenkosten sind jedoch ab Nutzungsbeginn ab 01.04.2018 zu tragen (400 EUR + 76,00 EUR 19 % MWST 476,00 EUR) • Der Nettomietzins beträgt ab 15.05.2018 600,00 EUR zuzüglich der jeweils gesetzlichen MWSt von zur Zeit 19 % 114,00 EUR. Miete 714,00 EUR. • Der Nettomietzins beträgt ab 01.10.2018 3,125 EUR/m² (256 m² x 3,125 EUR) 800,00 EUR zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mwst von zur Zeit 19% Mwst 152,00 EUR. Miete 952,00 EUR. • Neben der Miete zahlt der Mieter monatliche Vorauszahlungen für Grundsteuer und laufende öffentliche Lasten, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Wasserversorgung und Entwässerung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Beleuchtung, Versicherungsbeiträge, Schornsteinreinigung, Immissionsmessung, Aufzug, Winterdienst, Warmwasser und Heizung.
§ 7 Nutzung der Räume	• Die Räumlichkeiten sind ausschließlich zur oben genannten Nutzung vermietet. • Die Mieter sich berechtigt die Räume unterzuvermieten. Eine Nutzungsänderung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, ebenso erhebliche bauliche Veränderungen am Mietobjekt. Letztere sind bei Beendigung des Mietverhältnisses in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, wenn der Vermieter es verlangt.

Gewerbemietvertrag Nr. 01/23	
§ 1 Mietobjekt	• Der Vermieter vermietet dem Mieter zur Nutzung für Büro, Verwaltungs-, Schulungszwecken und Kursbetrieb im Gebäude Kessenicher Str. 228, 53219 Bonn, die Gewerberäume, siehe beigefügter Grundriss für die Dauer von 5 Jahren. • Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen können mitgenutzt werden: Hofanlage zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen. Die Gewerberäume bestehen aus Büro/Besprechungsraum, 1 Aufenthaltsraum/Küche, jeweils 1 Damen und Herren WC, 1 Vorraum/Umkleide-raum, 1 Schulungsraum. Die Nutzfläche wird mit 130 qm vereinbart. <u>Hinweis:</u> Ein im Mietvertrag referenzierter Grundriss liegt nicht vor.
§ 2 Mietzeit	• Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2023 und endet am 31.12.2028. • Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr.
§ 3 Mietzins	• Der Nettomietzins beträgt 9,50 EUR/m² (130 m² x 9,50 EUR/m²) 1.235 EUR zuzüglich der jeweils gesetzlichen MWSt von zur Zeit 19 % 234,65 EUR. Miete 1.469,65 EUR. • Neben der Miete zahlt der Mieter monatliche Vorauszahlungen für Grundsteuer und laufende öffentliche Lasten, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Wasserversorgung und Entwässerung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Beleuchtung, Versicherungsbeiträge, Schornsteinreinigung, Immissionsmessung, Kabelanschluss, Warmwasser und Heizung.
§ 7 Nutzung der Räume	• Die Räumlichkeiten werden als Büro, Tagungs- und Kursräume genutzt. • Nutzungsänderung und Tierhaltung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters, ebenso erhebliche bauliche Veränderungen am Mietobjekt. Letztere sind bei Beendigung des Mietverhältnisses in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, wenn der Vermieter es verlangt. • Dem Mieter wird erlaubt im Gewerbe 1 eine leichte Trockenbauwand mit Tür einzuziehen. Dem Mieter wird erlaubt eine Feuersicherheits-türe in Feuerwiderstandsklasse F30 RS mit Freilauftürschließer, in die Trennwand von Gewerbe 1 zu Gewerbe 2 einzusetzen. • Die kurzzeitige Untervermietung der Gewerberäume sind ohne Absprache mit dem Vermieter erlaubt. Langfristige Untervermietung sind mit dem Vermieter abzusprechen.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 34 km
- Koblenz ca. 58 km
- Düsseldorf ca. 76 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.

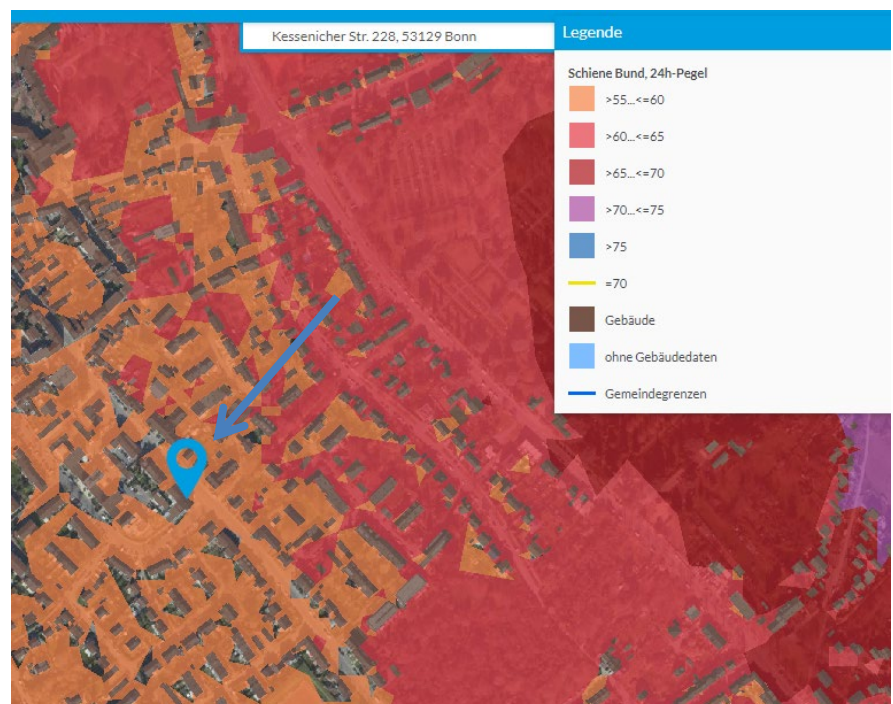
Verkehrsimmissionen

Bei der Kessenicher Straße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsanlage mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Nord-östlich verläuft jedoch eine DB-Trasse.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 06. Dezember 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Schienenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 60 dB(A) liegen. Für Straßen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

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). Es ist demnach festzustellen, dass die kartierten Daten die Grenzwerte übersteigen. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten sowie den lagebedingten Mietansätzen abgebildet sind. Eine zusätzliche Berücksichtigung wird daher nicht für sachgerecht erachtet.

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



Sonstige Immissionen und Emissionen

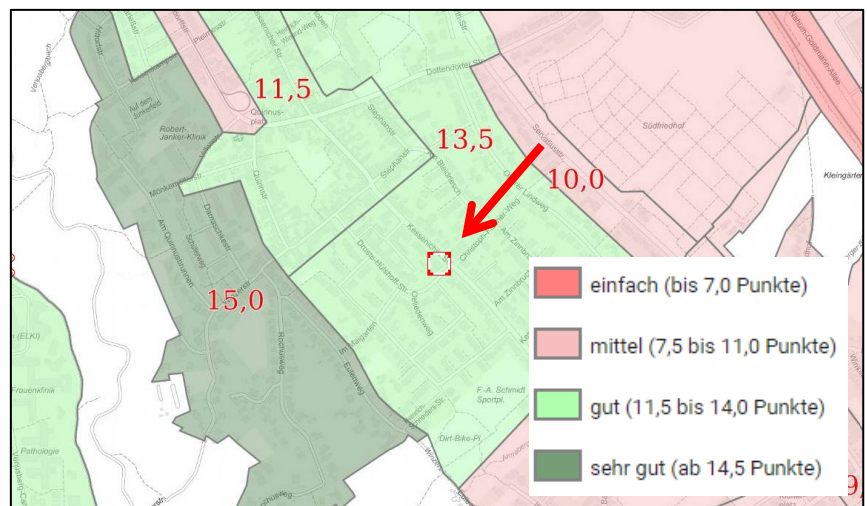
Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

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

- Parkplätze** Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden, die aufgrund der Vielzahl der Anwohner jedoch stark frequentiert sind. Auf dem zu bewertenden Grundstück sind überdachte Stellplätze sowie eine Doppelgarage vorhanden.
- Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 06. Dezember 2024) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 06. Dezember 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 55 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit ≥ 80 Prozent angegeben.
- Öffentliche Ladeinfrastruktur** Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 06. Dezember 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 7 Ladesäulen vorhanden, davon eine Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind 79 Ladesäulen vorhanden, davon sieben Schnellladeeinrichtungen.
- Gewerbelage** Das Bewertungsobjekt (Wohn- und Geschäftshaus mit Büro- und Lagerflächen) liegt südlich des Zentrums von Bonn im Stadtteil Dottendorf. Es handelt sich um ein wohnlich bis gemischt geprägtes Gebiet und demnach keinen klassischen Bürostand. In der näheren Umgebung sind jedoch auch weitere gewerbliche Einrichtungen vorhanden (z.B. Friseursalon, Florist, etc.). Es kann daher von einer mittleren Gewerbelage für diese Nutzung ausgegangen werden.
- Wohnlage** Die Wohnlage „Kessenicher Straße 228“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut - 13,5 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: 06. Dezember 2024)

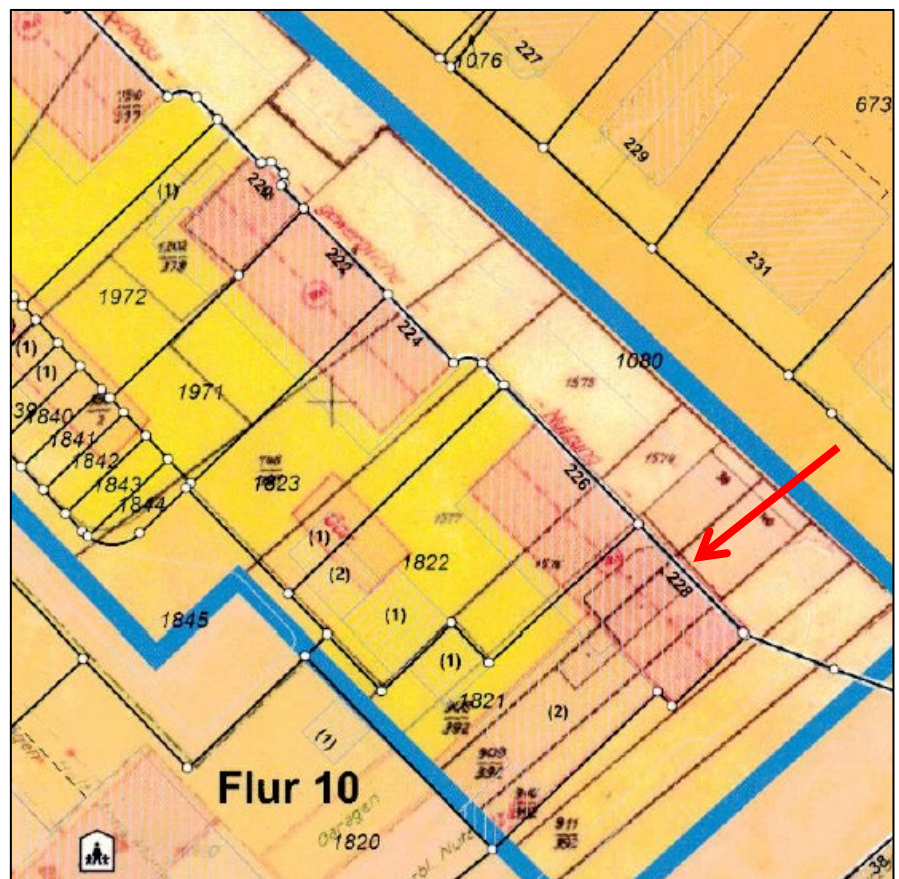


4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7819-52 (§ 30 Abs. 1 BauGB) in Kraft getreten am 12. Februar 1959, zuletzt geändert am 26. Oktober 2005. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Wohngebiet (B)
- Zahl der Vollgeschosse III, I (Höchstgrenze)
- offene Bauweise (o)
- Erdgeschoss gewerbliche Nutzung

Auszug aus dem Bebauungsplan



Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

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

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

Baugenehmigungen

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

- Befreiung von Bauvorschriften (Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzungsline um 1,61 m bzw. 2,13 m) vom 01. Oktober 1968
- Bauschein Nr. 541/68 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) vom 17. Dezember 1968
- I. Nachtragsbauschein zum Bauschein Nr. 541/68 (Entwässerungsanlage) vom 17. Dezember 1968
- Rohbauabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 541/68 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) vom 30. Juli 1969
- II. Nachtragsbauschein zum Bauschein Nr. 541/68 (Änderung der Doppelgaragen einschl. der konstr. Teile aufgrund der stat. Unterlagen) vom 04. August 1969
- III. Nachtragsbauschein zum Bauschein Nr. 541/68 (Aufstellung eines oberirdischen Lagerbehälters für Heizöl, Errichtung einer Feuerstätte) vom 07. August 1969
- Bauaufsichtliche Genehmigung (Leuchtttransparente) vom 29. Oktober 1969
- Schlussabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 541/68 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) vom 28. November 1969
- Baugenehmigung AZ 101681 (Erweiterung des Geschäftshauses) inkl. Sperrvermerk vom 19. August 1977
- Nachtragsbauschein zum Bauschein Nr. 101681/1 (Herstellung einer Entwässerungsanlage) vom 19. August 1977
- Nachtragsbauschein Bauschein Nr. 101681/2 (Erweiterung des Geschäftshauses, hier: Bautechnische Nachweise) vom 14. September 1977
- Festsetzung einer neuen Hausnummer (Kessenicher Str. 228) vom 18. Oktober 1977
- Rohabnahmeschein AZ 101681 (Erweiterung des Geschäftshauses) vom 08. Februar 1978
- Nachtrags-Baugenehmigung AZ 101681/3 (Erweiterung des Geschäftshauses, hier: Veränderung der rückwärtigen Stellplatzzufahrt) vom 26. September 1978
- Genehmigung der Vorzeitigen Inbenutzungnahme AZ 101681 (Erweiterung des Geschäftshauses) vom 28. Juni 1978
- Genehmigung AZ 63-21SB/162091 VG (Nutzungsänderung Wohn- und Geschäftshaus; Änderung Laden in Büro (EG), Erweiterung der Stellplatzüberdachung) vom 28. Oktober 2014
- Bauzustandsbesichtigung der Teilfertigstellung AZ 63-21SB/162091 VG (hier: Büro B im Erdgeschoss mit Eingang von der Droste-Hülshoff-Straße) vom 10. Dezember 2014
- Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung AZ 63-21SB/162091 VG vom 20. August 2015

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

Im Rahmen des Ortstermins konnten einige Differenzen zwischen den bauordnungsrechtlich genehmigten Plänen (siehe diesbezüglich insb. Pläne ab S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens) sowie der tatsächlichen Nutzung festgestellt werden:

- Die Flächen im UG werden aktuell (bereichsweise) für Kurs- und Bewegungsangebote (Yoga-Studio) genutzt und sind auch entsprechend vermietet (eigenständige Gewerbeeinheit). In den bauordnungsrechtlich

genehmigten Plänen werden die Bereiche überwiegend als „Lager“ sowie als „WC“ oder „Gard“ bezeichnet. Eine entsprechende Umnutzung konnte in der Bauakte nicht vorgefunden werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird nur eine (der aktuellen Genehmigungssituation entsprechende) Lagernutzung angehalten und es werden entsprechende Mietansätze eingestellt.

- Die Fläche im EG wird einheitlich als Fläche für Schulungszwecke genutzt. In den bauordnungsrechtlich genehmigten Plänen werden jedoch zwei getrennte Gewerbeeinheiten dargestellt. Laut den vorliegenden Informationen sind die beiden Einheiten auch getrennt vermietet, es liegt jedoch lediglich ein Mietvertrag vor. Im Rahmen der Wertermittlung werden entsprechende Ansätze eingestellt. Eine weitere Wertrelevanz kann diesbezüglich nicht festgestellt werden.
- Im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass die Raumaufteilung im 1. OG derartig verändert wurde, dass der Gewerbeeinheit nunmehr der „Schlafraum“ (unten rechts), der „AR.“ sowie Bereiche der Diele zugeordnet sind. Es wird ausdrücklich unterstellt, dass die Änderung der Raumaufteilung prinzipiell genehmigungsfähig ist.
- Die Wohnung Nr. 5 im DG rechts wird in den vorliegenden bauordnungsrechtlich genehmigten Grundrissplänen als „Trock. Raum“ und „Waschküche“ ausgewiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Wohnung im Dachgeschoss nicht genehmigungsfähig ist (z.B. bezüglich Aspekten des Brandschutzes). Die Erträge der Wohnung Nr. 5 werden somit nicht als marktüblich gemäß ImmoWertV erachtet. Es erfolgt diesbezüglich kein Ansatz im Rahmen der Wertermittlung.

Eine weitere konkrete Beurteilung der vorbenannten Aspekte ist mir im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Diese wäre nur im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der Stadt Bonn, gegebenenfalls unter Beteiligung von Fachexperten (z.B. zu Brandschutzthemen) möglich.

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

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 öffentlich gefördert, es besteht keine Belegungs- oder Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

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 Eckgrundstück wird von der Kessenicher Straße und der Droste-Hülshoff-Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straßen 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 ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) und weitestgehend eben, in der Nutzung jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen (Balkone/Loggien) sind im Wesentlichen nach Süd-Westen gerichtet.

Baugrund

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

Bergbau

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

Altlasten

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

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

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
Baujahr	laut vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich ca. 1968-69 mit Erweiterung ca. 1977-78 (vgl. Baugenehmigungen) <u>Hinweis:</u> Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
Bauweise	• Massivbauweise, einseitig angebaut • dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) mit ausgebautem DG, rückwärtiger Anbau eingeschossig (EG) • voll unterkellert • Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz • Bodenplatte: Stampfbeton und Beton Bn 150, 12 cm stark mit Dichtungsmittelzusatz und Baustahlgewebeeinlage • Kelleraußenwände: Stampfbeton und Beton Bn 150 in beidseitiger Schalung 30 cm stark mit Dichtungsmittelzusatz und Baustahlgewebeeinlage • Außenwände: Mauerwerk 30 bzw. 24 cm stark in Isotherm zwischen Stahlbetonstützen • Decken: Stahlbetonmassivdecken • Treppe: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Geländer aus Stahl mit Holzhandlauf • Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, rückwärtiger Anbau mit Flachdach und bituminöser Eindeckung • Heizung: Ölzentralheizung mit zentraler sowie dezentraler Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer) • Sonstiges: rückwärtige Doppelgarage, Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung, Loggia/Balkon (1. OG, 2. OG und DG), Dachgaube, Hofüberdachung, Garagentor zum Innenhof, Lastenaufzug
Bauliche Außenanlagen	• befestigte Flächen (z.B. Innenhof) • Ver- und Entsorgungsleitungen • Einfriedungen
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Im Rahmen des Ortstermins konnten die Gewerbeeinheiten sowie die Wohnungen (ausgenommen Wohnung Nr. 4 im DG links) besichtigt werden. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass die übrigen Flächen keine wesentlich abweichenden Ausstattungsmerkmale aufweisen. Insgesamt können in Anlehnung an die durchgeführte Ortsbesichtigung folgende Aspekte angegeben werden: <u>Gewerbeeinheit Nr. 1 im UG:</u> • Fußböden: Kork, Fliesen, Laminat und Kunststein • Wände und Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz oder Betonsicht, Sanitäranlagen sowie ehem. Kühlraum mit Verfließungen

- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Türen: überwiegend Stahlzargen und Holzrahmen mit Holztürblättern, Eingangstür aus Metall
- Sanitärbereich: jeweils mit WC (stehend) und Waschbecken

Gewerbereinheit Nr. 2 und 3 im EG:

- Fußböden: überwiegend Fliesen/Granit und Laminat
- Wände: überwiegend gestrichener Innenglattputz sowie tapeziert (Rau-faser), Sanitäranlagen mit Verfließungen
- Decken: überwiegend abgehangene Decken (Odenwald)
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, tlws. mit außenliegen-dem Sonnenschutz
- Türen: überwiegend Holzrahmen mit Holztürblättern, Eingangstür au-genscheinlich aus Aluminium mit Glaseinsätzen
- Sanitärbereich: jeweils mit WC (hängend) und Waschbecken

Wohnungen und Gewerbereinheit Nr. 4 im 1. OG bis DG:

- Fußböden: überwiegend Laminat, Fliesen und Parkett
- Wände: überwiegend tapeziert (Rau-faser) und gestrichen oder gestri-chener Innenglattputz, Küchen z.T. mit Fliesenspiegel, Sanitäranlagen mit Verfließungen
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung, bereichs-weise mit Kunststoffrollläden (elektrisch oder manuell)
- Türen: überwiegend Holzrahmen oder Stahlzargen mit Holztürblättern, Wohnungseingangstüren aus Holz, Hauseingangstür augenscheinlich aus Aluminium mit Glaseinsatz
- Sanitärbereich Gewerbereinheit Nr. 4: Gäste-WC mit Waschbecken und WC (stehend)
- Sanitärbereich Wohnung Nr. 1: Badezimmer mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche, Gäste-WC mit WC (stehend) und Waschbe-cken
- Sanitärbereich Wohnung Nr. 2: Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC (hängend)
- Sanitärbereich Wohnung Nr. 3: Badezimmer mit Waschbecken, Bade-wanne und Dusche, Gäste-WC mit WC (hängend) und Waschbecken
- Sanitärbereich Wohnung Nr. 4: keine Angaben möglich (keine Innenbe-sichtigung)
- Sanitärbereich Wohnung Nr. 5: Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC (hängend)

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör der Eigentümer be-schränkt sich auf eine Einbauküche in der Gewerbereinheit im EG, eine Pant-ryküche im DG rechts sowie Einbauschränke in den Wohnungen Nr. 1, 2 und 3. Der Zeitwert der Einbauküche im EG wird auf ca. 2.500 EUR ge-schätzt, der Zeitwert des restlichen Zubehörs auf 0 EUR (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt. Eine Innenbesichtigung der Flächen im DG links konnte nicht vorgenommen werden. Über dort vorhandenes Zubehör kann keine nähere Angabe gemacht werden.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Die baulichen Anlagen sind zum Stichtag bereichsweise rd. 55 Jahre alt (Anbau rd. 46 Jahre) und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung überwiegend in einem guten Zustand. Laut vorliegender Unterlagen sowie Angaben der Beteiligten im Rahmen des Ortstermins wurden in den letzten Jahren einige Modernisierungsmaßnahmen ergriffen, z.B. Erneuerung des Dachs mit Wärmedämmung, bereichsweise Erneuerung von Leitungen, Innenausbau der Gewerbeeinheiten Nr. 2 und 3, Dämmung der Außenwände etc. (vgl. Fotos und Beschreibung der Ausstattung).

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlich wertrelevanten Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Der aktuelle Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz des Rohertrages, der Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes marktgerecht bzw. ausreichend berücksichtigt. Es bedarf keiner zusätzlichen Korrektur im Sinne des § 8 ImmoWertV.

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

Energetische Qualität

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

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

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungs austausch 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 eines Beteiligten wurde mir für das Mehrfamilienhaus "Kessenicher Str. 228, 53129 Bonn" ein Energieausweis (Registriernummer NW-2014-000314216) für Wohngebäude vom 16. Dezember 2014 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig bis zum 15. Dezember 2024 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 Endenergieverbrauchskennwert von $36,7 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \times \text{Gebäudenutzfläche})$. Dieser Wert liegt unter dem üblichen Niveau derartiger Objekte (Durchschnitt Wohngebäudebestand). Der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung: Fenster (Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen).

Hinweis: Der Energieausweis weist als wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser Erdgas E aus. Im Rahmen des Ortstermins wurde jedoch eine Ölzentralheizung festgestellt. Die Angabe kann somit nicht nachvollzogen werden.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen. 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

Nutzbare Flächen

Die nutzbaren Flächen der baulichen Anlagen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und der vorliegenden Flächenberechnung an die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (hier: MF-G und Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die nutzbaren Flächen ergeben sich nach meinen Berechnungen zu:

Einheit	Nutzbare Fläche	
Gewerbereinheit Nr. 1, UG	rd.	253 m ²
Gewerbereinheit Nr. 2, EG vorne	rd.	124 m ²
Gewerbereinheit Nr. 3, EG hinten	rd.	125 m ²
Gewerbereinheit Nr. 4, 1. OG rechts	rd.	42 m ²
Wohnung Nr. 1, OG links	rd.	82 m ²
Wohnung Nr. 2, 2. OG links	rd.	54 m ²
Wohnung Nr. 3, 2. OG rechts	rd.	70 m ²
Wohnung Nr. 4, DG links	rd.	46 m ²
Summe	rd.	796 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohn- und Nutzflächen:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Nutzflächen im Keller des wohnlich genutzten Gebäudebereichs erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz. Ebenso bleibt die Wohnung Nr. 5 im DG rechts (vgl. Bemerkungen zu den Baugenehmigungen) hier ohne Berücksichtigung.
- 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.
- Die Fläche der Loggien wurden nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit 25 Prozent angesetzt.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn. Diese stellen nicht exakt die tatsächlichen Gegebenheiten dar (siehe diesbezüglich Anmerkungen zu Baugenehmigungen auf S. 15 des Gutachten).

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Wohn- und Geschäftshäuser sind Renditeobjekte, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte erfolgt somit auf der Grundlage des Allgemeinen Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV (vgl. § 28) normiert ist.

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

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

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Bewertungsobjekt entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über veröffentlichte Rohertragsfaktoren

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

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

Hinweis

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

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Markttüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um markttüblich erzielbare Mieten. Als markttüblich 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 markttüblich 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 markttübliche Mieten zwischen rd. 8,30 und 13,40 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- IVD-Preisspiegel: rd. 8,30 bis 13,00 EUR/m²
- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 8,80 bis 10,00 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 12,21 EUR/m²
- Kampmeyer: rd. 11,30 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 11,49 EUR/m²
- Engel&Völkers: rd. 13,90 EUR/m²
- Capital: rd. 9,30 EUR/m²

Es werden aktuell Wohnungsmieten zwischen rd. 9,64 EUR/m² und 13,89 EUR/m² gezahlt (vgl. Bemerkungen zur Nutzungssituation). Die aktuell gezahlten Mieten der Wohnungen Nr. 2 und 4 werden als markttüblich erachtet und bei der Ermittlung des Rohertrages auch entsprechend angesetzt. Die Miete für die Wohnungen Nr. 1 und 3 liegen etwas unterhalb der recherchierten Daten. Diesbezüglich wird es für angemessen erachtet einen 15-prozentigen Aufschlag (fiktiv ordentliche Erhöhung nach BGB) anzusetzen und entsprechend einzustellen.

Für die sechs überdachten Stellplätze wird gemäß Grundstücksmarktbericht jeweils eine Miete von rd. 30 EUR/Monat für angemessen erachtet.

Nach Auswertung der einschlägigen Quellen (z.B. Grundstücksmarktbericht und IVD-Preisspiegel) konnten für Büroflächen in dieser Lage Mieten zwischen rd. 8,00 und 17,00 EUR/m² festgestellt werden. Für die Gewerbeeinheiten im EG wird unter Berücksichtigung des Zustands und der Ausstattung sowie der Lage jeweils eine Nettokaltmiete von 12,50 EUR/m² für angemessen erachtet. Für die kleinere Gewerbeeinheit im 1. OG wird eine Miete von rd. 14,00 EUR/m² als markttüblich angesehen.

Nach Auswertung des Mietmarktes für Lagerflächen (insb. Grundstücksmarktbericht) konnten Mieten zwischen rd. 2,50 EUR/m² und 7,00 EUR/m² festgestellt werden. Die tatsächlich gezahlte Miete von rd. 800,00 EUR/Monat (rd. 3,16 EUR/m²) wird für eine (genehmigte) Lagernutzung für angemessen erachtet.

Rohrertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohrertrag:

Einheit	Nutzbare Fläche [m ²]	Rohrertrag [EUR/m ² /Monat]	Rohrertrag [EUR/Monat]
Gewerbereinheit Nr. 1, UG	253	rd. 3,16	800,00
Gewerbereinheit Nr. 2, EG vorne	124	12,50	1.550,00
Gewerbereinheit Nr. 3, EG hinten	125	12,50	1.562,50
Gewerbereinheit Nr. 4, 1. OG rechts	42	14,00	588,00
Wohnung Nr. 1, OG links	82	rd. 10,91	894,70
Wohnung Nr. 2, 2. OG links	54	rd. 13,89	750,00
Wohnung Nr. 3, 2. OG rechts	70	rd. 11,09	776,25
Wohnung Nr. 4, DG links	46	rd. 11,09	510,00
6 überdachte Stellplätze	---	30,00	180,00
Summe	796		7.611,45

Die Mietansätze berücksichtigen auch die zugehörigen Lager- und Nebenflächen der Wohnungen im UG. Hierfür erfolgt daher kein zusätzlicher Ansatz. Der Rohrertrag von insgesamt rd. 91.337 EUR/Jahr (= 7.611,45 EUR/Monat x 12) geht in die Wertermittlung ein.

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 (Modellkonformität) zu rd. 3.392 EUR/Jahr 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 (Modellkonformität) zu rd. 9.373 EUR/Jahr ermittelt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und wurde nach ImmoWertV sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 2.907 EUR/Jahr ermittelt.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	3.392 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	9.373 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	2.907 EUR/Jahr
Summe	15.672 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, für Geschäftshäuser bei 60 Jahren. Im vorliegenden Fall wird eine mittlere Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren 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 ursprünglich ca. 1968-69 errichtetes Gebäude mit Anbau von ca. 1977-78, welches in der Vergangenheit bereits einige Modernisierungen erfahren hat (vgl. Fotos, z.B. Erneuerung des Dachs, Wärmedämmung, Fenster, sanitäre Bereiche etc.). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße 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 (gemäß ImmoWertA auch für gewerblich genutzte Objekte anwendbar). Für das Bewertungsobjekt trifft dabei am ehesten ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ zu. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat für Mietwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,6 Prozent (Standardabweichung $\pm 0,36$), Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil einen Liegenschaftszinssatz von 3,2 Prozent (Standardabweichung $\pm 0,54$), für Gebäude mit geringem Wohnanteil einen Liegenschaftszinssatz von 4,3 Prozent (Standardabweichung $\pm 1,26$), für geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen einen Liegenschaftszinssatz von 3,3 Prozent (Standardabweichung $\pm 0,43$) und für Bürogebäude einen Liegenschaftszinssatz von 3,4 Prozent (Standardabweichung $\pm 0,71$) ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Insgesamt ergibt sich hieraus eine Spanne von rd. 2,2 bis 5,6 Prozent. 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 des Immobilienmarktes, der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall ein korrespondierender Liegenschaftszinssatz von rd. 3,0 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

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

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 21,487.

8.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

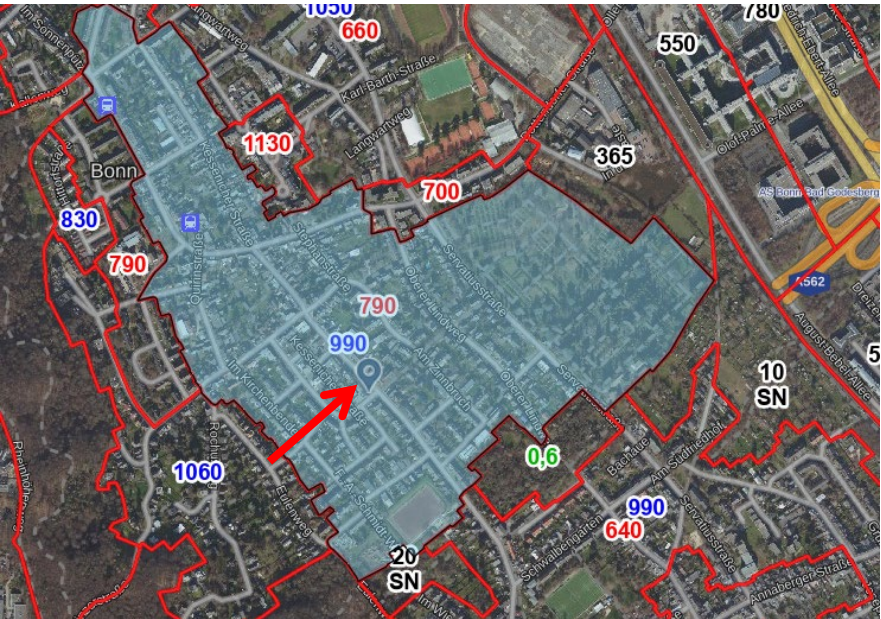
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 14 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften 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: 16. Dezember 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Dottendorf
Nummer	42200
Bodenrichtwert	790 EUR/m ² (Misch-/mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	WA (BauNVO), Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 21 Prozent



Bodenwert

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 790 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

	Bodenwert (relativ)	790 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	548 m ²
=	Bodenwert (absolut)	432.920 EUR

8.6 Ertragswert

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

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

Ertragswert	
Rohertrag	91.337 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	15.672 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	75.665 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	12.988 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	62.677 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	21,487
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	1.346.741 EUR
+ Bodenwert	432.920 EUR
= vorläufiger Ertragswert	1.779.661 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	1.779.661 EUR
± Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Ertragswert	1.779.661 EUR

8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

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

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Verkehrswerts	24,3 %
Gebäudedefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Nutzbare Fläche)	2.236 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	19,5
Brutto-Rendite (GY)	5,1 %
Netto-Rendite (NY)	4,4 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	4,1 %

Rohertragsfaktoren

Eine 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 Mietwohnhäuser in Höhe von 24,4 (Standardabweichung $\pm 3,2$), für Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil von 21,1 (Standardabweichung $\pm 3,7$), für Gebäude mit geringem Wohnanteil 17,8 (Standardabweichung $\pm 4,6$), für geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen 20,6 (Standardabweichung $\pm 2,7$) und für Bürogebäude 19,5 (Standardabweichung $\pm 2,9$) ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Insgesamt ergibt sich eine Spanne von rd. 13,2 bis 27,6.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 19,5 (Ertragswert $\div$ Rohertrag). Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Kessenicher Straße 228 in 53129 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 29. Oktober 2024 geschätzt auf

1.780.000 EUR

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

Rheinbach, 19. Dezember 2024

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



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

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de