



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 Wohnhaus und einer Garage

**Adresse: Gielsdorfer Straße 22
53123 Bonn**

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

Aktenzeichen: 223 K 24/24

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 12. Februar 2025

Verkehrswert: 550.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 27 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Lage	8
3.1 Makrolage.....	8
3.2 Mikrolage.....	9
4 Rechtliche Gegebenheiten	11
5 Beschaffenheit	13
6 Bauliche Anlagen	14
6.1 Baubeschreibung	14
6.2 Zustand und energetische Qualität	15
6.3 Flächen und Aufteilung	16
7 Verfahrenswahl	18
8 Wertermittlung	20
8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	20
8.2 Alterswertminderung	22
8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	23
8.4 Bodenwert.....	23
8.5 Marktanpassung und Sachwert	25
9 Verkehrswert	27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 24/24
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Wohnhaus und einer Garage
	Adresse	Gielsdorfer Straße 22, 53123 Bonn
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich
Auftrag	Datum des Auftrags	18. Dezember 2024
	Ortstermin	12. Februar 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	12. Februar 2025
	Abschluss der Recherchen	08. April 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	Annahme: nicht vermietet
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Gebäude	Baujahr	ca. 1978
	Brutto-Grundfläche	rd. 384 m ²
	Wohnfläche	rd. 164 m ²
	Restnutzungsdauer	ca. 35 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	315 m ²
	Bodenwert (relativ)	703 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	221.445 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	630.458 EUR
	Alterswertminderung (rd. 56,3 Prozent)	354.948 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	275.510 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.286 EUR
	vorläufiger Sachwert	516.241 EUR
	Sachwertfaktor	1,13
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.352 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000 EUR
	Sachwert	553.352 EUR
	Verkehrswert, rd.	550.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 18. Dezember 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, 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 Lessenich, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Gielsdorfer Straße 22
53123 Bonn

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut. Das Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Split-Level Bauweise errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 164 m². Darüber hinaus verfügt das Objekt über Nutzflächen von rd. 121 m², welche sich auf Teile des Dachgeschosses, das Souterraingeschoss sowie einen Schutzraum im Untergeschoss verteilen. Laut Beschilderung der beiden Klingeln und Briefkästen lassen sich keine Rückschlüsse auf eine gewerbliche Nutzung oder mehrere Wohneinheiten ziehen. Im Gutachten wird entsprechend der Pläne von einer Wohneinheit ausgegangen.

Besonderheit Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 20. Januar 2025 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt werden, sollten die Beteiligten keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier einseitig der Fall war. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands des Wohnhauses 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 12. Februar 2025 im Zeitraum von 13:00 – 13:30 Uhr statt. Das Wohnhaus sowie die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 12. Februar 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 08. April 2025 abgeschlossen

wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 11. April 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 28. Oktober 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 20. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 17. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 18. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 22. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 03. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 21. Januar 2025
- Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 17. Januar 2025)
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 31. Januar 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 30. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 26. Februar 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte

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: Kommen-

tar 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)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)
- 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 28. Oktober 2024 sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20. Januar 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von.....Lessenich
Blatt.....851

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Lessenich, Flur 5, Flurstück Nr. 332 Gebäude- und Freifläche, Gielsdorfer Str. 22	315
Summe	315

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 28. Oktober 2024 keine wertrelevanten 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

Ein Zutritt zum Wohnhaus und zur Garage war nicht möglich. Beim Orts-termin waren keine weiteren Personen anwesend und es liegen keine Kenntnisse über mögliche Mietverträge oder über eine anderweitige Nutzung (z.B. gewerblicher Art) vor.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag weder das Wohngebäude noch die Garage vermietet waren. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 28 km
- Düsseldorf ca. 70 km
- Koblenz ca. 74 km

Standort

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

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

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

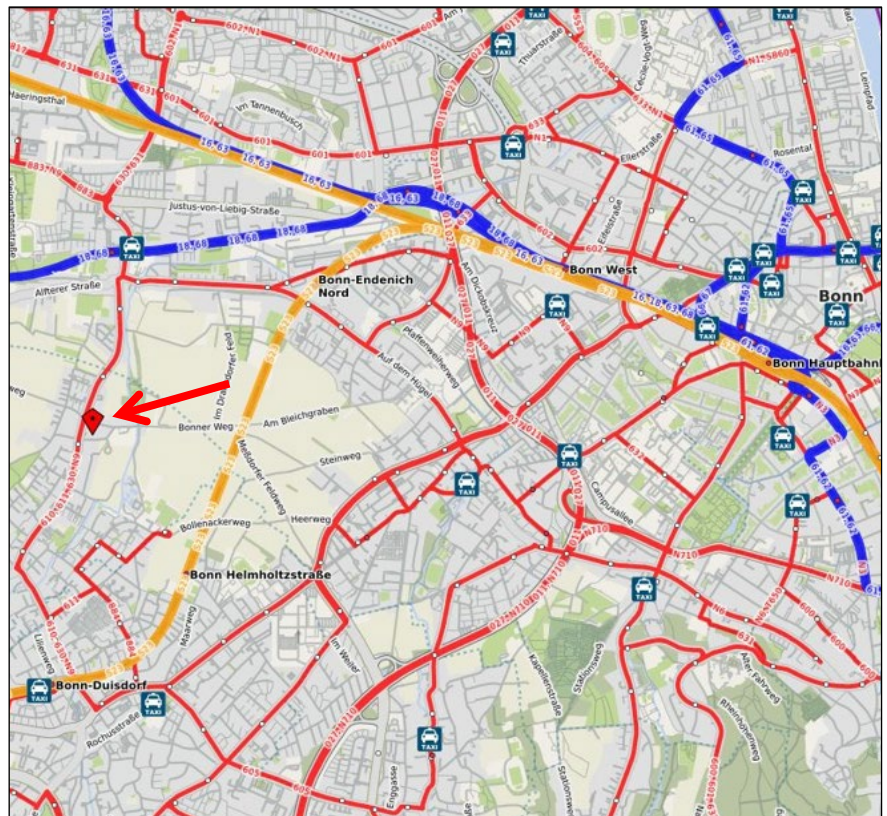
- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Lessenich
- Zentrum von Bonn ca. 5 km

Nähere Umgebung

Der Bonner Stadtteil Lessenich befindet sich am westlichen Stadtrand. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser und Mehrfamilienhäuser in überwiegend offener Bauweise vorhanden. Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Gielsdorfer Straße) ca. 100 m
- nächste S-Bahnhaltestelle (Tannenbusch Süd) ca. 2,6 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 18 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 27 km
- Autobahnanschlussstelle Kreuz Bonn-Nord (A 555) ca. 4 km
- Autobahnanschlussstelle Enderich (A 565) ca. 4 km



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

Verkehrsimmissionen

Bei der Gielsdorfer Straße es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Etwas weiter westlich verläuft jedoch die etwas stärker befahrene Meßdorfer Straße mit Durchgangsverkehr.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 23. März 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen oder Flugverkehr kartiert.

Im Übrigen wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

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 aufgrund der geringen Straßenbreite sowie der Vielzahl der Bewohner nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage und über eine weitere Stellplatzmöglichkeit für ein PKW (unmittelbar vor dem Hauseingang).

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 23. März 2025) nicht in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 23. März 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 55 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

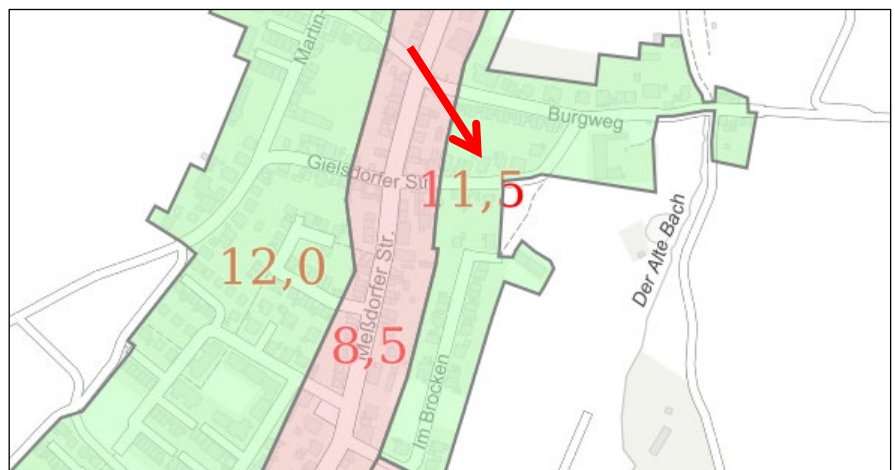
Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 23. März 2025) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 3 Ladesäulen vorhanden, davon keine Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 28 Ladesäulen gegeben, davon fünf Schnellladeeinrichtungen.

Wohnlage

Die Wohnlage „Gielsdorfer Str. 22“ 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: 23. März 2025)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt für das Grundstück kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Danach ist eine Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass diese nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen sind, 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 und es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung. Es wird im Gutachten daher davon ausgegangen, dass keine Wohnungsbindung besteht.

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

- Bauschein Nr. 903078 vom 11. September 1975 (Neubau eines Wohnhauses mit Garage)
- 1. Nachtragsbauschein Nr. 903078 vom 11. September 1975 (Herstellung einer Entwässerungsanlage)
- Bauschein Nr. 903078/2 vom 6. Oktober 1975 (hier: Bautechnische Nachweise)
- Bauschein Nr. 903078/3 vom 1. Juni 1976 (hier: Einbau eines Hausschutzraumes)
- Bauschein Nr. 903078/4 vom 15. Juni 1976 (hier: Bautechnische Nachweise für den Einbau eines Hausschutzraumes)
- Bauschein Nr. 903078/5 vom 18. November 1976 (hier: Nachtrag zum Standsicherheitsnachweis des Wohnhauses)
- Bauschein Nr. 903078/6 vom 22. September 1977 (hier: Änderung des Dachüberstandes zur Straße)
- Rohbauabnahme Az. 63-21/903078) vom 18. Mai 1978 (für das Wohnhaus, gilt nicht für die Garage)
- Genehmigung zur Teilung des Grundstückes (Gielsdorfer Str. 20-22) vom 23. November 1979, Az. 62-34 S-61/79-LS der Stadt Bonn
- Nachtrag zum Bauschein Nr. 903078 (hier Erweiterung der genehmigten Garage)
- Schlussabnahme zum Bauschein Nr. 903078 vom 12. August 1985
- Baugenehmigung Nr. 165892 zur Errichtung einer Überdachung zu Abstellzwecken vom 01. Februar 2018

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 zu bewertenden baulichen Anlagen nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.

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

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

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

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

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

5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig (rechteckig, vgl. Flurkarte) geschnitten, jedoch rückwärtig ansteigend. Der Hauszugang erfolgt von der Gielsdorfer Straße aus über das Souterrain. Eine Beeinträchtigung der Nutzung ist nicht erkennbar. Die Freiflächen sind nach Nord-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 sind für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vorhanden.
- 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. 1978
- 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**
- Wohnhaus in Massivbauweise, einseitig angebaut
 - teilunterkellert (Hausschutzraum), Souterraingeschoss, zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem Dachgeschoss
 - Außenwände: KSV-Steine
 - Decken: Stahlbeton und Holz-Kehlbalkenlage über dem ausgebauten Dachgeschoss
 - Fassade: Sichtmauerwerk bzw. Klinker
 - Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
 - Fenster: Stahl- und Aluminiumfenster
 - Hauseingangstür: augenscheinlich aus Kunststoff mit Glasausschnitt und Seitenteil aus Glas
 - Garage: massiv mit Flachdach und Schwingtor und integrieren Müllboxen
 - Sonstiges: Hausschutzraum im UG, Balkone straßenseitig im EG und OG, Klimaanlage, seitlicher Zugang zur Garage, Terrassenüberdachung aus Glas (seitlich)
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Terrasse)
 - Einfriedungen und Durchgang neben der Garage
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht durchgeführt werden konnte, wird von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung ausgegangen. Weitere Informationen hierzu liegen mir nicht vor.
- Zubehör** Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Das zu bewertende Wohnhaus ist bereits rd. 47 Jahre alt und befindet sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich, wobei erneut darauf hingewiesen wird, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Da keine Beteiligten dem Ortstermin beiwohnten, konnten keine weiteren Informationen oder detaillierte Angaben zum Zustand der baulichen Anlagen eingeholt werden. Es wird daher von einem üblichen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands wird durch einen Risikoabschlag von pauschal 30.000 EUR berücksichtigt. 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.

Im vorliegenden Fall liegt mir kein Energieausweis vor. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

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

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

6.3 Flächen und Aufteilung

Brutto-Grundfläche

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

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

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	36 m ²
Souterrain	rd.	87 m ²
EG	rd.	87 m ²
OG	rd.	87 m ²
DG	rd.	87 m ²
Summe	rd.	384 m²

Wohnfläche

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

Geschoss	Wohnfläche	
EG	rd.	69 m ²
OG	rd.	70 m ²
DG	rd.	25 m ²
Summe	rd.	164 m²

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzflächen im Souterrain und im UG nicht die Anforderungen an Wohnflächen erfüllen; sie bleiben daher ohne Ansatz.
- Das Dachgeschoss weist teilweise eine lichte Höhe von < 2,30 m auf, was die Anforderungen an Wohnflächen nicht erfüllt; die entsprechenden Flächenanteile bleiben daher ohne Ansatz.
- Übliche Stichprobenmaße konnten nicht genommen werden (keine Innenbesichtigung möglich). Unter Berücksichtigung der Verfahrenswahl geht die Wohnfläche nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

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

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 Wohngebäude und einer Garage bebaut ist. Bei derartigen Objekten stehen bei der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV das Sachwertverfahren (Baukosten von vergleichbaren Objekten) sowie das Vergleichswertverfahren (Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung) im Vordergrund.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Bewertungsobjekt entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

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

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.

Korrekturen

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

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

Das zu bewertende Gebäude verfügt lediglich auf einer Seite über einen Drempel. Nach dem Modell der AGVGA-NRW ist ein Abschlag von rd. 2 Prozent vorzunehmen. Das Wohngebäude wurde allerdings in Split-Level-Bauweise erstellt. Hieraus resultiert eine – zumeist auch sehr gefragte – besondere Grundrissgestaltung. Dies führt in der Regel zu erhöhten Baukosten. Die Erhöhung ist jedoch stark einzelfallabhängig und liegt daher nicht als tabellierter Erfahrungswert vor. Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit eine freie Schätzung erforderlich. Es wird von mir für angemessen erachtet, den Kostenkennwert wegen der besonderen Bauweise um pauschal 10 Prozent zu erhöhen.

Die endgültige korrigierte Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

Ausgangswert	731 EUR/m ²
x Anpassung wg. Drempel	0,98
= Zwischenwert	716 EUR/m ²
x Anpassung Split-Bauweise	1,10
= Kostenkennwert	788 EUR/m ²

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 84,6 Prozent, was zu einem Faktor von 1,846 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	788 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,846
= Normalherstellungskosten	1.455 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 384 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten der Garage mit einer Brutto-Grundfläche von insgesamt rd. 54 m² werden auf der Basis üblicher Kostenkennwerte zu rd. 48.300 EUR ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht, hier zwei Balkone, eine Terrassenüberdachung und eine Klimaanlage. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte mit insgesamt 23.438 EUR angesetzt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Normalherstellungskosten	1.455 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	384 m ²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes	558.720 EUR
+	Herstellungskosten der Garage	48.300 EUR
+	in der BGF nicht erfasste Bauteile	23.438 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	630.458 EUR

8.2 Alterswertminderung

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

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 47 Jahre altes Gebäude, welches augenscheinlich in der Vergangenheit bereits einige (wenige) Modernisierungen erfahren hat. Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen. Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultiert bei einem unterstellten Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ (4 Punkte) eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren.

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 56,3 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 354.948 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen 630.458 EUR
	– Alterswertminderung 354.948 EUR
	= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 275.510 EUR

8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

- befestigte Flächen (z.B. Terrasse)
- Einfriedungen und Durchgang neben der Garage
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Erfahrungssätze Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum zuständigen Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 275.510 EUR
	× Erfahrungssatz (7 Prozent) 0,07
	= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen 19.286 EUR

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

8.4 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 11 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: 23. März 2025) 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 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Lessenich/Meßdorf
Nummer	25300
Bodenrichtwert	710 EUR/m ² (ein-/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung



Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Bewertungsobjektes fällt mit rd. 315 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (300 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,99 (Faktor für 315 m² = 1,06 / Faktor für 300 m² = 1,07) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 703 EUR/m².

Bodenwert

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

Bodenwert (relativ)	703 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	315 m ²
= Bodenwert (absolut)	221.445 EUR

8.5 Marktanpassung und Sachwert

vorläufiger Sachwert

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

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	275.510 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.286 EUR
+ Bodenwert	221.445 EUR
= vorläufiger Sachwert	516.241 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, vorläufiger Sachwert und Wohnfläche) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 13 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,13).

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird der veröffentlichte Sachwertfaktor von 1,13 für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	516.241 EUR
x Sachwertfaktor	1,13
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.352 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Sachwert

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

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	630.458 EUR
– Alterswertminderung	354.948 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	275.510 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	19.286 EUR
+ Bodenwert	221.445 EUR
= vorläufiger Sachwert	516.241 EUR
x Sachwertfaktor	1,13
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.352 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30.000 EUR
= Sachwert	553.352 EUR

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: 11 Datensätze) in den letzten sieben Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.609 EUR/m ²
Unteres Quartil	2.171 EUR/m ²
Median	2.695 EUR/m ²
Oberes Quartil	3.344 EUR/m ²
Maximum	6.384 EUR/m ²

Aus dem Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 3.374 EUR/m² Wohnfläche (= 553.352 EUR ÷ 164 m²). Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale sowie der SWOT-Analyse mit Gesamtbeurteilung wird das Ergebnis in seiner Größenordnung bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dies hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Gielsdorfer Str. 22 in 53123 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 12. Februar 2025 geschätzt auf

550.000 EUR

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

Rheinbach, 11. April 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