Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

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

Bewertungsobjekt:	**Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage**
Adresse:	**Steinweg 25 53121 Bonn**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Bonn Abteilung 223 53105 Bonn**
Aktenzeichen:	**223 K 26/24**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**08. Januar 2025**
Verkehrswert:	**400.000 EUR**

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

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3

2 Grundstück 6

3 Lage 8
3.1 Makrolage 8
3.2 Mikrolage 9

4 Rechtliche Gegebenheiten 12

5 Beschaffenheit 14

6 Bauliche Anlagen 15
6.1 Baubeschreibung 15
6.2 Zustand und energetische Qualität 16
6.3 Flächen und Aufteilung 17

7 Verfahrenswahl 18

8 Ertragswertverfahren 20
8.1 Rohertrag 20
8.2 Bewirtschaftungskosten 21
8.3 Restnutzungsdauer 22
8.4 Liegenschaftszinssatz 22
8.5 Bodenwert 23
8.6 Ertragswert 25
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle 25

9 Verkehrswert 27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 26/24
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage
	Adresse	Steinweg 25, 53121 Bonn
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich

Auftrag	Datum des Auftrags	07. November 2024
	Ortstermin	08. Januar 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	08. Januar 2025
	Abschluss der Recherchen	21. Februar 2025

Rechtliches	Nutzungssituation	überwiegend vermietet
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	Allgemeines Wohngebiet (§ 30 BauGB)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster

Gebäude	Baujahr	ca. 1911
	Wohnfläche	rd. 153 m²
	Anzahl der Wohnungen	3
	Restnutzungsdauer	ca. 27 Jahre

Wertermittlung	Grundstücksgröße	256 m²
	Bodenwert	235.008 EUR
	Rohertrag	19.500 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	3.704 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,3 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	442.288 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 40.764 EUR
	Ertragswert	401.524 EUR
	Verkehrswert, rd.	**400.000 EUR**
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	**2.624 EUR/m²**
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	**20,6**
	Brutto-Rendite (GY), rd.	**4,9 %**
	Netto-Rendite (NY), rd.	**4,0 %**
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	**3,7 %**

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 07. November 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 Endenich, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Steinweg 25
53121 Bonn

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 153 m^2, laut vorliegender Unterlagen sowie Beschilderung der Klingeln verteilt auf drei Wohnungen.

Besonderheit

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 09. 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 Mehrfamilienhauses 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 08. Januar 2025 im Zeitraum von 14:30 – 15:00 Uhr statt. Das Mehrfamilienwohnhaus sowie die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 08. Januar 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 21. Februar 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 25. Februar 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 29. November 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 12. Dezember 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 19. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 19. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 13. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 20. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 19. Dezember 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 19. Dezember 2024
- Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 19. Dezember 2024)
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 13. 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 18. Februar 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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

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

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- 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 Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 29. November 2024 (letzte Änderung 27. September 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19. Dezember 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn
Grundbuch von.....Endenich
Blatt.....205

Bezeichnung	**Fläche [m²]**
lfd. Nr. 3: Gemarkung Endenich, Flur 6, Flurstück Nr. 909 Hof- und Gebäudefläche, Steinweg 25	256
Summe	**256**

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 27. September 2024 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2: Nießbrauch für die Eheleute [...] geborene [...[, geboren am [...] und [...], geboren am [...] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist löschbar bei Todesnachweis. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 20.11.2001 (UR-Nr. 2095/2001, Notar Dr. Dumoulin, Bonn). Eingetragen am 10.12.2001

lfd. Nr. 3 – lastend auf dem ½ Anteil I 3a) -: Auflassungsvormerkung für die Eheleute [..] geborene [...], geboren am [...] und [...], geboren am [...] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist auflösend bedingt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 20. November 2001 (UR-Nr. 2095/2001 – Notar Dr. Dumoulin, Bonn) eingetragen am: 10. Dezember 2001

lfd. Nr. 4 – lastend auf dem ½ Anteil I 3b) -: Auflassungsvormerkung für die Eheleute [..] geborene [...], geboren am [...] und [...], geboren am [...] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist auflösend bedingt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 20. November 2001 (UR-Nr. 2095/2001 – Notar Dr. Dumoulin, Bonn) eingetragen am: 10. Dezember 2001

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Laut Angaben der Beteiligten beim Ortstermin sind die Berechtigten mittlerweile verstorben. Es wird somit unterstellt, dass die Eintragungen löschbar wären und demnach keine weitere Wertrelevanz resultiert. Eine weitere Berücksichtigung im Gutachten erfolgt somit nicht.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Ein Zutritt zum Wohnhaus war nicht möglich. Die beim Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben an, auf der Basis der vorliegenden Dokumente von folgender Nutzungssituation auszugehen:

- Wohnung EG: nicht vermietet (ehemalige Eigennutzung)
- Wohnung OG: vermietet, Nettokaltmiete 350,00 EUR/Monat
- Wohnung DG: keine Informationen vorhanden

Hinweise:

- Die Beteiligten teilten im Rahmen der Ortsbesichtigung mit, dass die Wohnung im EG zuletzt von dem Nießbrauchberechtigten bewohnt war. Über eine weitere Vermietung liegen keine Informationen vor.
- Zudem wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass die Garage ebenfalls vom Nießbrauchberechtigten genutzt wurde und zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag unvermietet ist.
- Für die Wohnung im OG lag der Mietvertrag vor. Es handelt sich um einen üblichen, unbefristeten Mietvertrag ohne relevante Besonderheiten.
- Für die Wohnung im DG lag mir kein Mietvertrag vor, auch keine Informationen zum Mietverhältnis; es werden übliche Konditionen unterstellt. Wegen der damit verbundenen Unsicherheit erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag von 10.000 EUR.
- Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um verbindliche, mietrechtliche Aussagen.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 29 km
- Düsseldorf ca. 71 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 km^2. Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

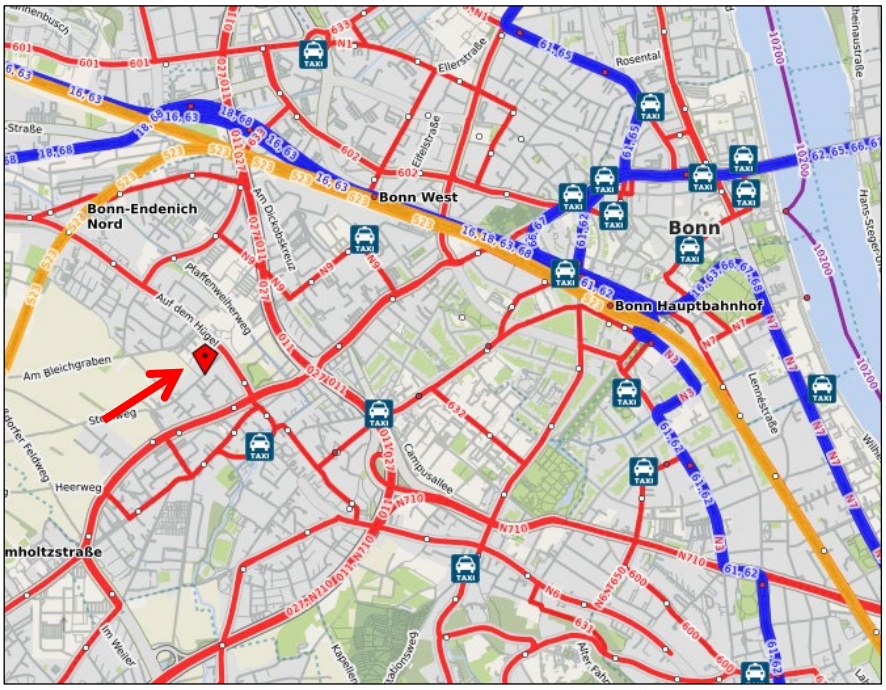
- Stadtbezirk Bonn
- Stadtteil Bonn-Endenich
- Zentrum von Bonn ca. 4 km

Nähere Umgebung

Der Stadtteil Bonn-Endenich befindet sich in der Nähe des Zentrums von Bonn mit Wohnstrukturen, Studentenwohnheimen, Institutionen, Universität sowie gastronomischen Betrieben. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in überwiegend geschlossenen Bauweisen vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Meßdorfer Feld) sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Immenburg Park) ca. 200 m
- nächste S-Bahnhaltestelle (Endenich Nord) ca. 1 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 3,5 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 16 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 25 km
- Autobahnanschlussstelle Endenich (A 565) ca. 600 m



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

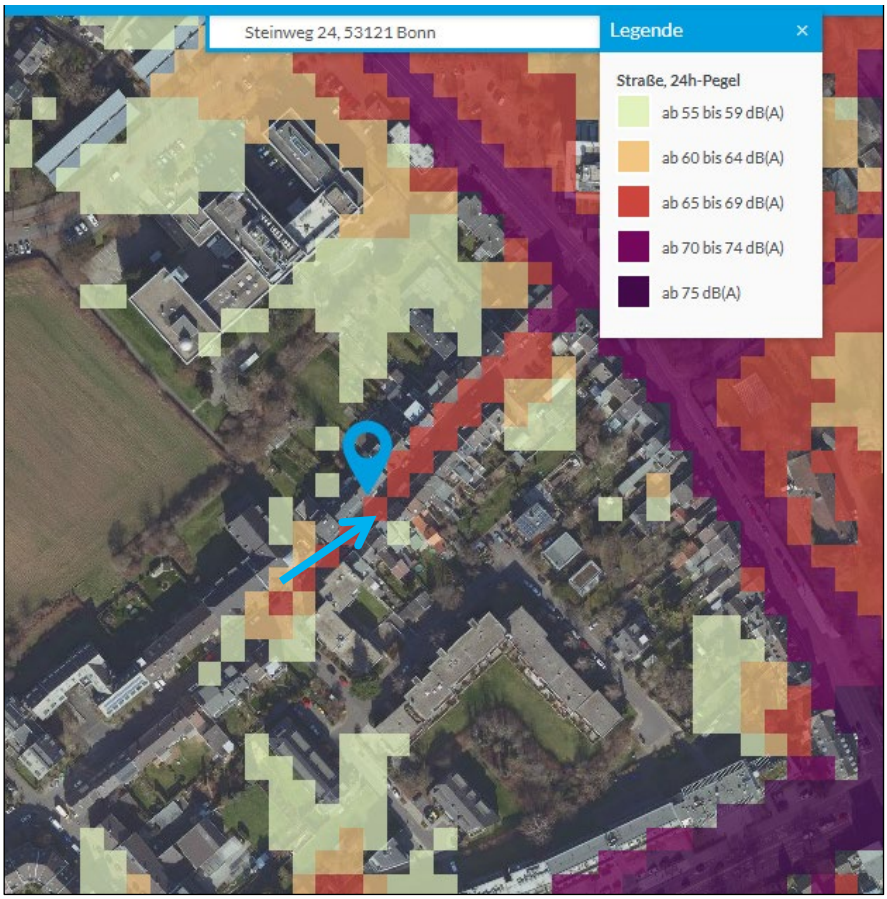
Verkehrsimmissionen

Bei dem Steinweg handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird und in einen landwirtschaftlichen Weg mündet. Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Etwas weiter östlich verlaufen jedoch die stärker befahrene Straße „Auf dem Hügel“ sowie südlich der Hermann-Wandersleb-Ring (B 56) mit Durchgangsverkehr.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 10. Februar 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastung durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 69 dB(A) liegen. Für Schienen-, 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). Für das zu bewertende Grundstück ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte etwas überschreitet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den Mieten und örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

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 nahen 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 mit befestigter Zufahrt, jedoch keine weiteren Möglichkeiten zum Abstellen von PKW´s (geschlossene Bebauung).

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 10. Februar 2025) nicht in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 10. Februar 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 187 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit $>$ 80 Prozent angegeben.

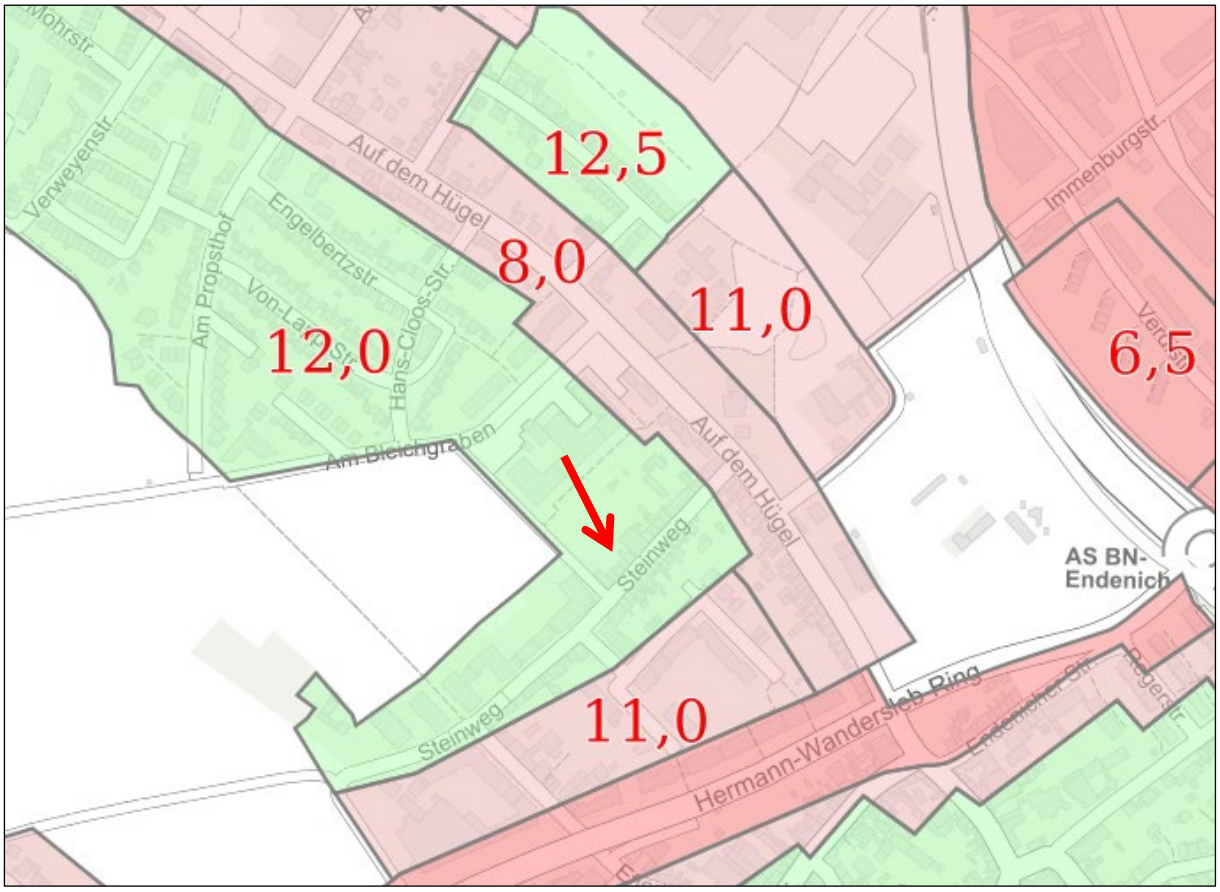
Öffentliche Ladeinfrastruktur

Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur (www.bundesnetzagentur.de, Zugriff: 10. Februar 2025) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 15 Ladesäulen vorhanden, davon zwei Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 61 Ladesäulen gegeben, davon acht Schnellladeeinrichtungen.

Wohnlage

Die Wohnlage „Steinweg 25“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut – 12,0 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: 10. Februar 2025)



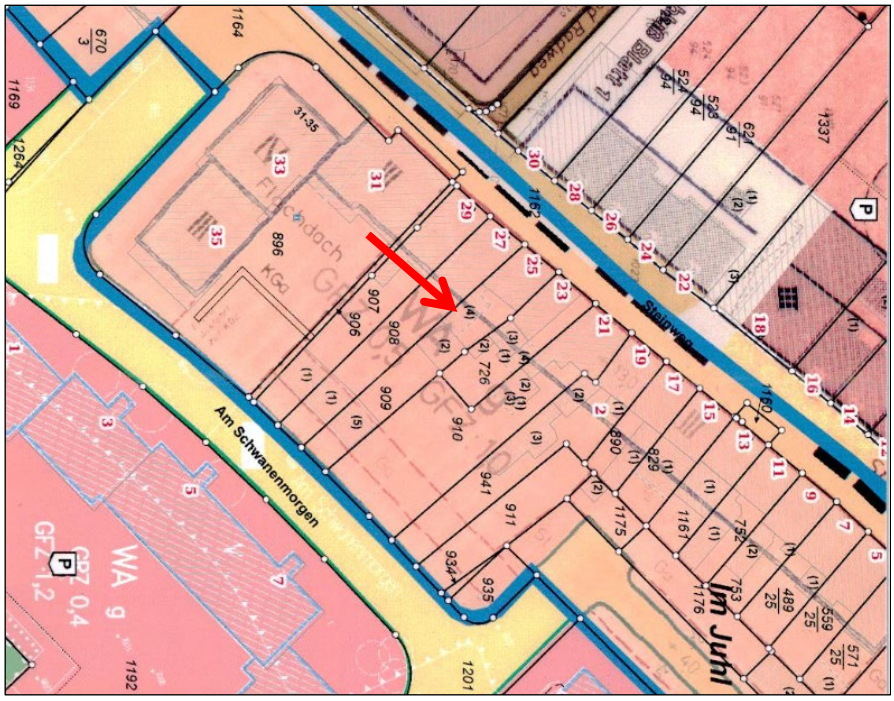
4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7521-63 (§ 30 Abs. 1 BauGB) vom 17. März 1972. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse III (Höchstgrenze)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

Auszug aus dem Bebauungsplan



Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans. Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

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

Baulasten

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

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) ist und war das Bewertungsobjekt zu keinem Zeitpunkt gefördert. 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:

- Bau-Erlaubnis Nr. 457 vom 06. September 1911
- Gebrauchsabnahme Nr. 457/1911 vom 28. September 1911
- Bauschein Nr. E 252 (Entwässerungsanlage) vom 20. August 1951
- Bauschein Nr. 400/69 (Aufstellung eines oberirdischen Lagerbehälter für Heizöl) vom 21. November 1969
- Schlussabnahme des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 16. April 1970
- Schlussabnahme zum Bauschein Nr. 400/69 (Einbau einer Ölfeuerungsanlage) vom 21. April 1970
- Genehmigung (Garagenneubau) vom 29. August 2002
- Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung (Garagenneubau) vom 10. Dezember 2002

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 Bauplanung- 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 vom Steinweg 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 (per Mail) 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 (Überlänge), eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen sind nach Süd-Osten gerichtet.

Baugrund

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

Bergbau

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

Altlasten

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

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

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

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

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen ca. 1911

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, beidseitig angebaut
- teilunterkellert, zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem Dachgeschoss (straßenseitig)
- Decken: Stahlbeton und Holzbalken
- Fassade: Sichtmauerwerk bzw. Klinker gestrichen, Außenputz
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Pultdach
- Garage: massiv mit Flachdach und Sektionaltor
- Sonstiges: rückwärtiges Nebengebäude (aufgrund fehlender Unterlagen sowie nicht möglicher Besichtigung als wertneutral eingestuft)

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zufahrt zur Garage)
- 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 Mehrfamilienwohnhaus ist bereits über 100 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. Die Beteiligten beim Ortstermin konnten keine detaillierten Angaben zum Zustand der baulichen Anlagen machen. Es wird daher von einem üblichen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands des Wohngebäudes wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 20.000 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 überwiegend 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

Wohnfläche

Aufgrund fehlender Maßangaben in den aus der Bauakte vorliegenden Grundrissen wurde die Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) über übliche Nutzungskennziffern aus der Brutto-Grundfläche (Abgriff aus der Flurkarte) abgeleitet. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Einheit	Wohnfläche	
Wohnung Nr. 1, EG	rd.	59 m²
Wohnung Nr. 2, OG	rd.	59 m²
Wohnung Nr. 3, DG	rd.	35 m²
Summe	**rd.**	**153 m²**

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzflächen im Keller nicht die Anforderungen an Wohnflächen erfüllen; sie bleiben daher ohne Ansatz.
- 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 maßstabsgerechte 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 Mehrfamilienhaus und einer Garage bebaut ist. Mehrfamilienhäuser 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. Diese dienen im vorliegenden Fall lediglich der Plausibilisierung.

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Mehrfamilienhäusern 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 eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeines 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

Marktüblich erzielbare Mieten

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

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

Die aktuelle Mietsituation wird auf S. 7 des Gutachtens dargestellt. Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 8,33 und 13,52 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- IVD-Preisspiegel: rd. 12,25 EUR/m²
- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 8,33 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 13,52 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 11,51 EUR/m²
- Homeday: rd. 12,90 EUR/m²
- Engel & Völkers: rd. 10,08 EUR/m²

Für die Wohnungen des Bewertungsobjektes wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale ein Mietansatz für die Wohnung in EG und OG von 10,00 EUR/m²/Monat und die Wohnung im DG von 11,00 EUR/m²/Monat für angemessen eingeschätzt und als Rohertrag eingestellt. Unter Beachtung der tatsächlichen Miete der Wohnungen im OG erfolgt eine Berücksichtigung der Underrentsituation (hier rd. 10.764 EUR) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn 2024 sind Mietwerte für Garagenmieten zu entnehmen. Diese betragen – je nach Zentralität der Lage – zwischen 50,00 und 80,00 EUR/Monat. Im vorliegenden Fall wird jeweils ein Ansatz von 60,00 EUR/Monat für angemessen erachtet.

Rohertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Einheit	Wohnfläche [m²]	Rohertrag [EUR/m²/ Monat]	Rohertrag [EUR/Monat]
Wohnung EG	59 m²	10,00	590,00
Wohnung OG	59 m²	10,00	590,00
Wohnung DG	35 m²	11,00	385,00
Garage	---	60,00	60,00
Summe	**153 m²**		**1.625,00**

Die Mietansätze berücksichtigen auch die zugehörigen Lager- und Nebenflächen im KG. Hierfür erfolgt daher kein zusätzlicher Ansatz. Der Rohertrag von insgesamt rd. 19.500 EUR/Jahr (= 1.625 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 zu rd. 1.099 EUR/Jahr für insgesamt drei Wohnungen und ein Garage 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 dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 2.215 EUR/Jahr für drei Wohnungen mit insgesamt rd. 153 m² Wohnfläche sowie einer Garage ermittelt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 390 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	1.099 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	2.215 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	390 EUR/Jahr
Summe	**3.704 EUR/Jahr**

8.3 Restnutzungsdauer

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 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 ca. 1911 errichtetes Gebäude, welches in der Vergangenheit sicherlich bereits Modernisierungen erfahren haben. 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. Für das Bewertungsobjekt trifft dabei am ehesten ein Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zu. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 27 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 Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 Prozent ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale, der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird der Liegenschaftszinssatz von 2,3 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle bzw. stichtagsbezogene 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 Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 19,948.

8.5 Bodenwert

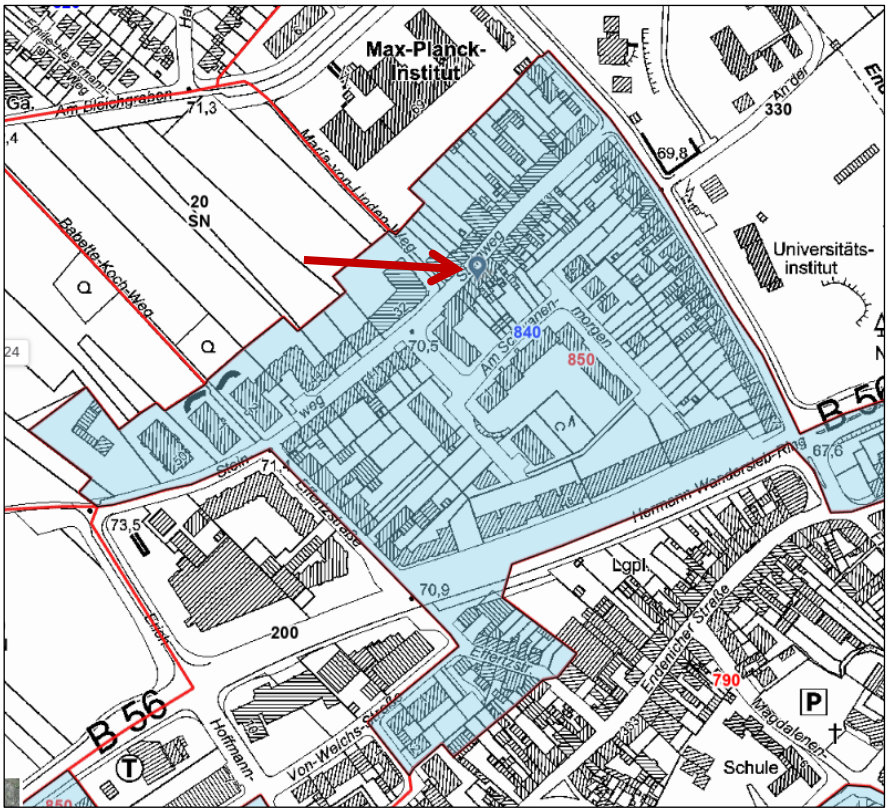
Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 17 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: 21. Februar 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 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Endenich
Nummer	30300
Bodenrichtwert	850 EUR/m² (Misch-/Mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	1,0
Bemerkung	WA, Wohngebiet im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 21 %.



Anpassung wegen der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Für das Bewertungsobjekt wurde laut Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 1,0 festgesetzt, umgerechnet eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGF) von rd. 1,1. Der Bodenrichtwert hingegen bezieht sich auf eine WGFZ von 1,0. Er muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn hat entsprechende Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,08 (Faktor für WGFZ 1,1 = 1,08 / Faktor für WGFZ 1,0 = 1,00) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 918 EUR/m² (= 850 EUR/m² x 1,08).

Bodenwert

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

	Bodenwert (relativ)	918 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	256 m²
=	Bodenwert (absolut)	235.008 EUR

8.6 Ertragswert

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die Wertminderungen aufgrund der unsicheren Vermietungssituation, der Underrentsituation sowie ein Risikoabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung von insgesamt rd. 40.764 EUR im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	19.500 EUR/Jahr
–	Bewirtschaftungskosten	3.704 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	15.796 EUR/Jahr
–	Bodenwertverzinsung	5.405 EUR/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	10.391 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	19,948
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	207.280 EUR
+	Bodenwert	235.008 EUR
=	vorläufiger Ertragswert	442.288 EUR
±	ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	442.288 EUR
–	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	40.764 EUR
=	Ertragswert	401.524 EUR

8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle

Kennzahlen

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

Merkmal des Verkehrswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	58,5 %
Gebäudefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	2.624 EUR/m²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	20,6
Brutto-Rendite (GY)	4,9 %
Netto-Rendite (NY)	4,0 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,7 %

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

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.873 EUR/m²
Unteres Quartil	2.273 EUR/m²
Median	2.548 EUR/m²
Oberes Quartil	3.363 EUR/m²
Maximum	4.906 EUR/m²

Der Ertragswert mit rd. 2.624 EUR/m² Wohnfläche (= 401.524 EUR ÷ 153 m²) liegt im Bereich des Medians der angegebenen Spanne. Der Ertragswert wird 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 eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Steinweg 25 in 53121 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 08. Januar 2025 geschätzt auf

400.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Rechte wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 6 des Gutachtens):

Blatt 20603		
lfd. Nr.	**Eintragung**	**Werteinfluss**
1	Nießbrauch	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
2	Auflassungsvormerkung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
3	Auflassungsvormerkung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
4	Zwangsversteigerung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

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

Rheinbach, 25. Februar 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