



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 Mehrfamilienwohnhaus und Garagen

Adresse: Alfterer Straße 63
53121 Bonn

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn

Aktenzeichen: 223 K 54/24

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 24. März 2025

Verkehrswert: 1.020.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 32 Seiten.
Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Lage	10
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	11
5 Rechtliche Gegebenheiten	13
6 Beschaffenheit	17
7 Bauliche Anlagen	18
7.1 Baubeschreibung	18
7.2 Zustand und energetische Qualität	19
7.3 Flächen und Aufteilung	20
8 Verfahrenswahl	22
9 Ertragswertverfahren	24
9.1 Rohertrag	24
9.2 Bewirtschaftungskosten	25
9.3 Restnutzungsdauer	26
9.4 Liegenschaftszinssatz	26
9.5 Bodenwert	27
9.6 Ertragswert	30
9.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle	30
10 Verkehrswert	32

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 54/24
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus und Garagen
	Adresse	Alfterer Straße 63, 53121 Bonn
	Besonderheiten	teilweise keine Innenbesichtigung möglich, nicht genehmigte Wohnung im Souterrain und 6 nicht genehmigte Garagen, Risikoabschläge
	Zubehör	nicht vorhanden in den besichtigten Wohnungen, keine Angaben für die Wohnungen im Souterrain und in der Dachspitze möglich
Auftrag	Datum des Auftrags	17. Februar 2025
	Ortstermin	24. März 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	24. März 2025
	Abschluss der Recherchen	14. Juni 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	vermietet
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden, nicht wertrelevant
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird überwiegend unterstellt (Besonderheit)
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	6 von 7 Wohneinheiten öffentlich gefördert, jedoch abgelöst (Nachwirkungsfrist)
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	ca. 1993
	Wohnfläche (ohne Souterrain)	rd. 413 m ²
	Anzahl der Wohnungen	8 (davon eine nicht genehmigt)
	Restnutzungsdauer	ca. 48 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	4.536 m ²
	Bodenwert	357.246 EUR
	Rohertrag	54.720 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	10.460 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	3,3 Prozent
	vorläufiger Ertragswert	1.134.115 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 115.552 EUR
	Ertragswert	1.018.563 EUR
	Verkehrswert, rd.	1.020.000 EUR
	Gebäudefaktor/Kapitalwert, rd.	2.466 EUR/m²
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	18,6

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 17. Februar 2025 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 Dransdorf, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Alfterer Straße 63
53121 Bonn

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und 10 Garagen bebaut. Das Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitze errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 413 m², laut vorliegender Unterlagen sowie Beschilderung der Klingeln verteilt auf sieben Wohnungen. Im Souterrain befindet sich eine weitere Wohneinheit, die aktuell vermietet zu sein scheint, für die jedoch keine Baugenehmigung vorliegt. Die Wohnfläche dieser Wohnung beträgt rd. 24 m².

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

Besonderheiten

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war größtenteils möglich. Die Wohnungen im Souterrain als auch in der Dachspitze konnten nicht besichtigt werden. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der (nicht genehmigten) Einheit im Souterrain sowie in der Dachspitze wird am Ende des Gutachtens in einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

Es konnte aufgrund der vorliegenden Aktenlage festgestellt werden, dass für die im Souterrain vermietete Wohneinheit keine Baugenehmigung vorliegt. Ebenso liegen für 6 Garagen im hinteren Bereich ebenfalls keine bauordnungsrechtlichen Legitimationen vor. Die Garagenanlagen fallen teilweise in einen Landschaftsschutzbereich.

Nach derzeit gültiger Bauordnung NRW § 6 Abs. 8 sind in den Abstandsflächen Gebäude bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräume zulässig. Die Gesamtlänge der Bebauung darf je Nachbargrenze 9 m und zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18 m nicht überschreiten. Nach vorliegender Genehmigungslage sind gemäß Bauakte 4 Garagen sowie 3 Außenstellplätze genehmigt; diese werden im Gutachten auch angehalten.

Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der teilweise nicht erfolgten Innenbesichtigung, der nicht genehmigten Wohnsituation im Souterrain sowie der fehlenden Baugenehmigung für Teile der Garagenanlage sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Die vorgenommenen Risikoabschläge sind dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung, Zustand oder Genehmigungssituation zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 24. März 2025 im Zeitraum von 16:30 – 18:00 Uhr statt. Es konnten insgesamt 6 Wohnungen (jeweils die beiden Wohnungen im Erd- Ober- und Dachgeschoss) besichtigt werden. Die Wohnungen im Souterrain sowie auch in der Dachspitze konnten jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die Garagen konnten mangels Zugangs nur von außen besichtigt werden; die rückwärtigen unbebauten Bereiche des Grundstücks konnten in Anbetracht des Bewuchses (bereichsweise verwildert) nicht vollumfänglich betreten werden.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 24. März 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 14. Juni 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 18. Juni 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 24. Oktober 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 24. Februar und 13. Mai 2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 25. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 24. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 24. April 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 27. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 06. März 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 24. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der NRW-Bank über Wohnungsbindung vom 24. Februar 2025
- Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 24. Februar 2025)
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 10. März 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 10. April 2025

- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 05. Juni 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2025
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

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

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

Wesentliche Literatur

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

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 24. Oktober 2024 (letzte Änderung 24. Oktober 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25. Februar 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:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Lessenich
Blatt.....761

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Lessenich, Flur 2, Flurstück Nr. 572 Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Alfterer Straße 63, Ackerland	4.536
Summe	4.536

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

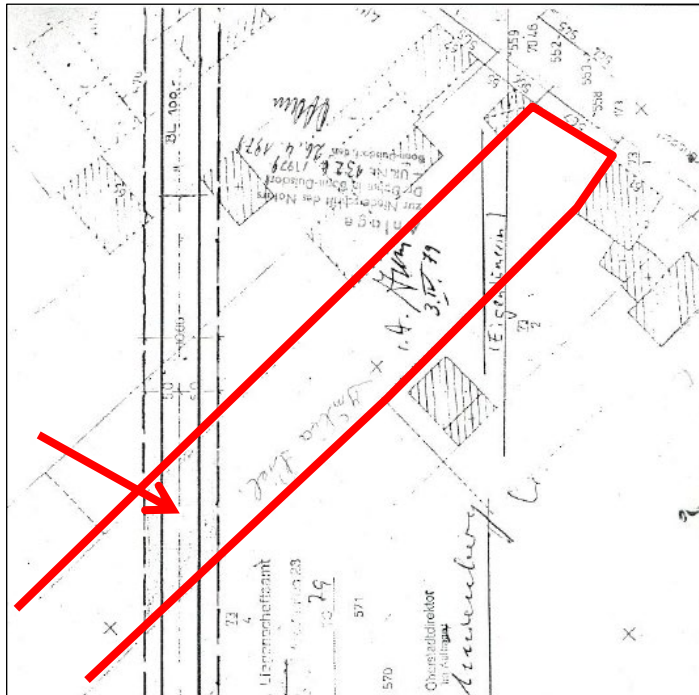
Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herschvermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft vom 24. Oktober 2024 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasseranlagenbetriebsrecht nebst Anlagenerrichtungs- und Einwirkungsbeschränkung). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. April 1979 für die Stadt Bonn eingetragen am 11. Mai 1979 in Blatt 13/516 und hierher übertragen am 28. Februar 1989.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Der Eigentümer des Bewertungsobjektes räumt der Stadt Bonn das Recht ein, in dem vorgenannten Grundstück einen Abwasserkanal zu verlegen und den Abwasserkanal dauernd zu halten und zu unterhalten. Weiterhin wird ausgeführt, dass auf dem 10 m breiten Grundstücksstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke für die Dauer des Bestehens des Kanals keine Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand des Abwasserkanals gefährden. Die Lage des Abwasserkanals kann dem folgenden Lageplan entnommen werden:



Die voranstehend dokumentierte Eintragung dient weitestgehend der Regelung der nachbarschaftlichen und infrastrukturellen Verquickungen des Wertermittlungsgrundstücks und erscheint lage- und objekttypisch. Es wird unterstellt, dass das Recht schonend begründet wurde sowie ausgeübt wird und für das Bewertungsobjekt keine wesentlichen bzw. wertrelevanten Nutzungseinschränkungen oder Immissionen resultieren. Im Übrigen erfolgt eine Bewertung im fertiggestellten baulichen Bestand; d.h. mit entsprechenden Nutzungs- und somit Ertragsverhältnissen. Die Eintragung in Abt. II des Grundbuches wird daher als nicht wertbeeinflussend angesehen.

lfd. Nr. 7: Auflassungsvormerkung für die KM Bestandsgesellschaft mbH, Köln, - Amtsgericht Köln, HRB 118010 -. Bezug: Bewilligung vom 19. Januar 2024 (UVZ-Nr. K 92/2024, Notar Dr. Kai Bischoff, Köln). Eingetragen am 20.03.2024.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Ausübung der Auflassungsvormerkung zum jeweiligen Verkehrswert bzw. zu dem verhandelten Kaufpreis des Wertermittlungsobjekts erfolgt und demnach keine gesonderter Werteinfluss resultiert.

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

Aus der von einem Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten Mietaufstellung kann insgesamt folgende Nutzungs- und Vermietungssituation abgeleitet werden:

Einheit	Kaltmiete [EUR/Monat]	Mietfläche [m ²]	Kaltmiete, rd. [EUR/m ² /Monat]
Wohnung Souterrain	250,00	24	10,42
Wohnung EG Nr. 1	258,30	40	6,46
Wohnung EG Nr. 2	487,50	78	6,25
Wohnung OG Nr. 3	345,00	56	6,16
Wohnung OG Nr. 4	356,96	78	4,58
Wohnung DG Nr. 5	367,00	64	5,73
Wohnung DG Nr. 6	318,00	58	5,48
Wohnung Dachspitze	450,00	39	11,54
Summe, rd.	2.832,76	437	

Darüber hinaus liegen mir folgende Angaben zur Stellplatzsituation vor:

- 10 Garagen: vermietet, Nettokaltmiete insgesamt 485 EUR/Monat
- 4 Außenstellplätze: vermietet, es wurden jedoch nur für 2 Stellplätze Mieteinnahmen von 12,78 bzw. 18,00 EUR/Monat angezeigt

Hinweise:

- Für die Wohnungen und Stellplätze lagen mir keine Mietverträge vor.
- Der Eigentümer gab fernmündlich an, dass die nicht genehmigte Wohnung im Souterrain ursprünglich als ausgebautes Büro eines Handwerkers diente.
- Für die Wohnung in der Dachspitze wurde angegeben, dass die Mieterin durch die Übernahme der Treppenhausreinigung seit dem 01. Februar 2023 einen Mietnachlass von 115 EUR/Monat erhält. Die Wohnung in der Dachspitze ist laut Angabe ausgebaut und unterliegt nicht der öffentlichen Förderung.
- Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt aufgrund der fehlenden Genehmigung für die Wohnung im Souterrain keine Berücksichtigung der angezeigten Mieteinnahmen sowie der zugehörigen Mietfläche von 24 m² in den Bewirtschaftungskosten
- Es werden aufgrund der vorliegenden Genehmigungen aus der Bauakte lediglich Mieteinnahmen für vier Garagen sowie für drei Stellplätze berücksichtigt.
- Die voranstehend dokumentierten Mieten der sechs Wohneinheiten im EG, OG und DG liegen unterhalb des marktüblichen Niveaus. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt eine Berücksichtigung als Underrent. Es wird ausdrücklich unterstellt, dass eine marktübliche Erhöhung um jeweils rd. 15 Prozent nach Ablauf der Nachwirkungsfrist möglich ist und auch umgesetzt wird (vgl. Bemerkungen zur Wohnungsbindung auf S. 14 des Gutachtens).
- Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde vom Mieter der Wohnung im EG Nr. 2 angegeben, dass aufgrund von verschiedenen Mängeln (vor allem Schimmel im Bad, vgl. Fotos, undichter Fenster, loser Türen und laufender Wasserhahn im Bad) die Miete gemindert wurde. Weitere Details über die Höhe der Mietminderung und des aktuellen Sachstandes (z.B. Rechtmäßigkeit) sind mir nicht bekannt. Wegen der damit verbundenen Unsicherheit und der Notwendigkeit zur Mängelbeseitigung erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag von 20.000 EUR. Dieser kann niemals exakte berechnet werden und dient lediglich der Darstellung einer möglichen Käuferzurückhaltung.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 27 km
- Düsseldorf ca. 70 km
- Koblenz ca. 83 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.

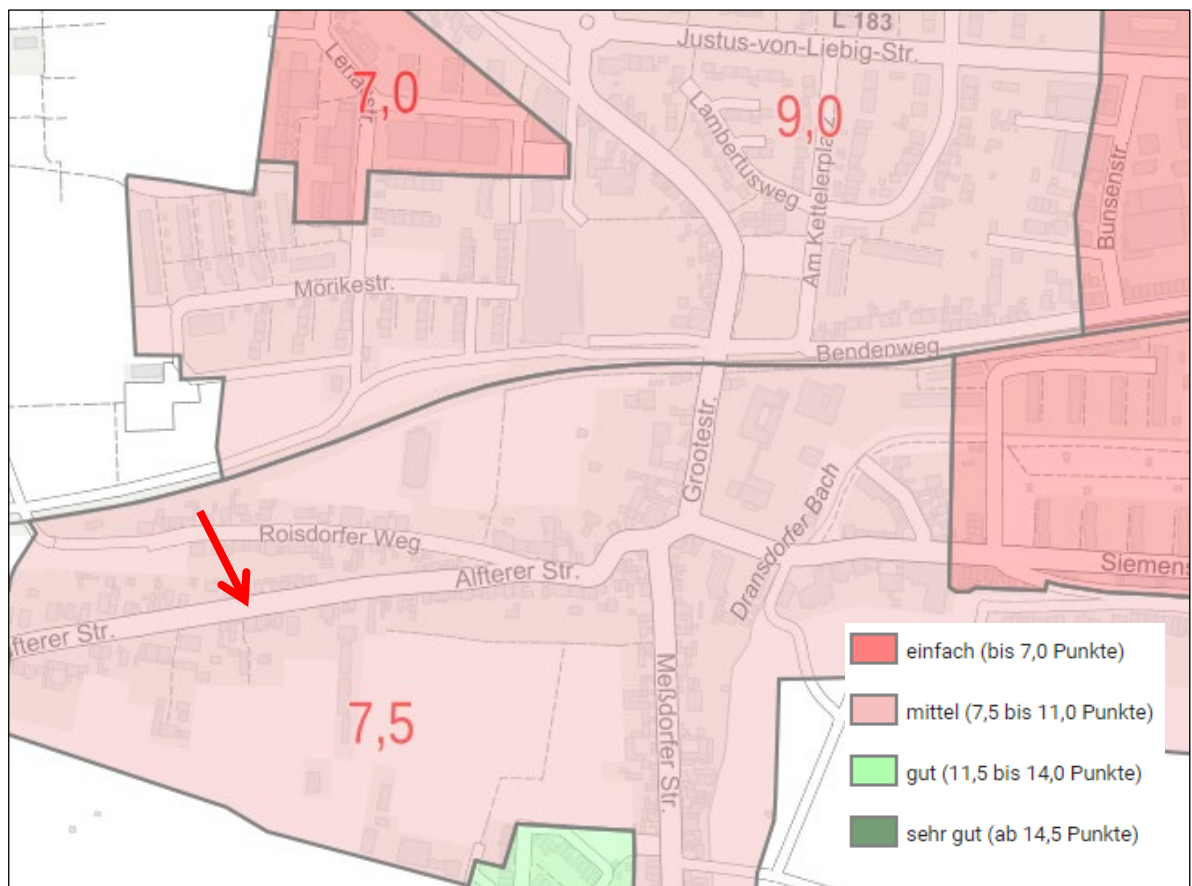
Insgesamt ist Bonn eine Stadt mit vielfältiger Bedeutung, politisch als ehemalige Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und aktueller Standort für Bundesministerien sowie zahlreiche internationale Organisationen und Institutionen, aber auch als Wissenschaftsstandort, Beethovenstadt, kulturelles Zentrum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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none">• Stadtbezirk Bonn• Stadtteil Dransdorf• Zentrum von Bonn ca. 6 km
Nähere Umgebung	Der Bonner Stadtteil Dransdorf befindet sich am westlichen Stadtrand. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen.
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">• nächste Bushaltestelle (Dransdorfer Kirche) ca. 450 m• nächste S-Bahnhaltestelle (Endenich Nord) ca. 1,4 km• Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km• ICE-Bahnhof Siegburg ca. 17 km• Flughafen Köln/Bonn ca. 26 km• Autobahnanschlussstelle Endenich (A 565) ca. 4 km
Verkehrsimmissionen	<p>Bei der Alfterer Straße handelt es sich um eine Verbindungsstraße zwischen Bonn und Alfter mit entsprechendem Durchgangsverkehr. Diesbezüglich ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de, Zugriff: 08. Mai 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 64 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).</p> <p>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 (vgl. Bodenrichtwertzone unter Kap. 10.5). Eine weitergehende bzw. zusätzliche Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.</p>
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 teilweise geringen Straßenbreite sowie der Vielzahl der Bewohner nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über Garagen und offene Stellplatzmöglichkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich, welche über eine Durchfahrt mit befestigter Zufahrt erreichbar sind.

- Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 08. Mai 2025) nicht in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 08. Mai 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: 08. Mai 2025) ist im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes insgesamt 1 Ladesäule gegeben, davon keine Schnellladeeinrichtung. Im Umkreis von 2 km des Bewertungsobjektes sind insgesamt 11 Ladesäule vorhanden, davon ebenfalls keine Schnellladeeinrichtungen.
- Wohnlage** Die Wohnlage „Alfterer Straße 63“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel – 7,5 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). Die Kategorisierung erfolgte an der unteren Grenze zu einer einfachen Wohnlage.

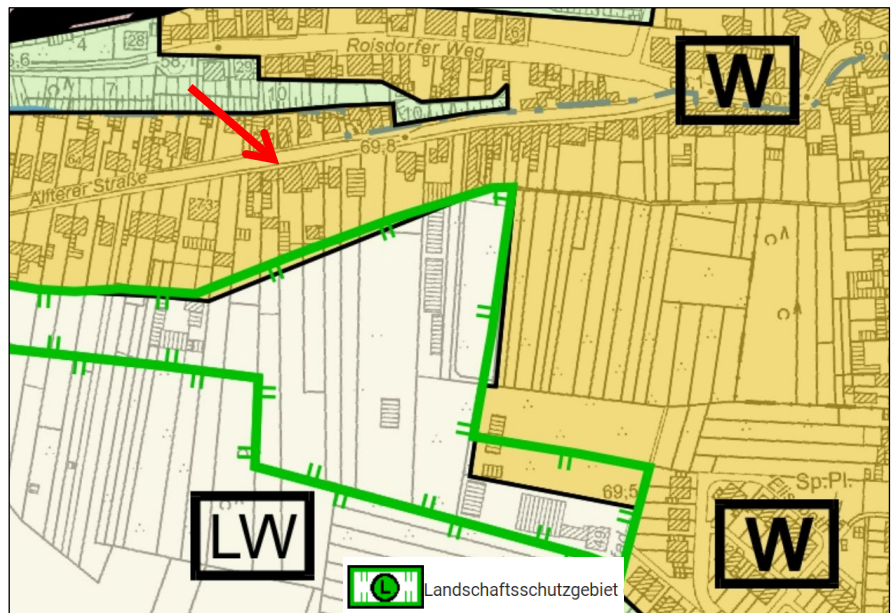
Wohnlagenkarte (www.bonn.de, Zugriff: 08. Mai 2025)



5 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor und befindet sich in einem Bereich, dessen Zuordnung nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB nur im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage bzw. einem Bauantrag im Einzelfall zu prüfen ist. Zudem liegt sich das Grundstück teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. teilweise im Landschaftsplan Kottenforst.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Landschaftsschutzgebietsplan



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
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baulasten

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

Baugenehmigungen

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

- Zusicherung einer Baugenehmigung Akz. Nr. 125055 (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) vom 28. Januar 1991
- Baugenehmigung Akz. Nr. 125055 (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) vom 22. Juli 1991
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus vom 05. November 1992
- Bescheinigung zur Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) vom 09. Februar 1993
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung (Errichtung eines Mehrfamilienhauses) vom 16. April 1993 (mängelfrei)
- Baugenehmigung Akz. Nr. 140967 VV (Erweiterung eines Wohnhauses) vom 01. Oktober 1999
- Bescheinigung zur Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung (Erweiterung eines Wohnhauses) vom 18. April 2001 (mängelfrei)

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

Im Rahmen des Ortstermins konnten einige Differenzen zwischen den bauordnungsrechtlich genehmigten Plänen sowie der tatsächlichen Nutzung festgestellt werden:

- Es wurden augenscheinlich insgesamt 10 Garagen errichtet. Der aktuellste, mir vorliegende Plan aus der Bauakte stellt eine Genehmigung für 4 Garagen dar (in der Örtlichkeit mit den Nrn. 7-10 nummeriert). Weiterhin sind im vorbenannten Genehmigungsplan drei Außenstellplätze als genehmigt eingetragen.
- Die Wohnung im Souterrain wird in den vorliegenden bauordnungsrechtlich genehmigten Grundrissplänen mit „Trocknen“ ausgewiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wohnung im Souterrain nicht bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Die Erträge dieser Wohneinheit werden somit nicht als marktüblich nach ImmoWertV erachtet. Es erfolgt diesbezüglich kein Ansatz im Rahmen der Wertermittlung.

Eine konkrete bauordnungsrechtliche Beurteilung ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich und wäre nur mit einem Nutzungsänderungsantrag bei der Stadt Bonn, gegebenenfalls unter Beteiligung von Fachexperten (z.B. Architekten) sowie weiteren Behörden (z.B. Brandschutz) möglich.

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

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) gilt das Objekt bis zum 31. Dezember 2032 als öffentlich gefördert und es besteht eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Lediglich eine (Wohnung in der Dachspitze) von sieben Wohneinheiten im Objekt gilt nicht als öffentlich gefördert. Gemäß schriftlicher Auskunft der NRW-Bank (per E-Mail) wurde das Darlehen am 12. April 2022 vollständig zurückgezahlt. Die Löschungsbewilligung für die Hypothek zugunsten der NRW-Bank wurde am 19. April 2022 versandt, die Löschung mittlerweile vollzogen.

Nach § 17 des Wohnungsbindungsgesetzes (Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" bei Zwangsversteigerung) gelten bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks die Wohnungen, für die öffentliche Mittel als Darlehen bewilligt worden sind, bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen; abweichend hiervon gilt ein Eigenheim, eine Eigensiedlung oder eine eigengenutzte Eigentumswohnung im Sinne von § 16 Abs. 5 nur bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen. Sind die öffentlichen Mittel lediglich als Zuschüsse bewilligt worden, so gelten die Wohnungen bis zum Zuschlag als öffentlich gefördert. Soweit nach den Vorschriften des § 15 oder des § 16 die Wohnungen nur bis zu einem früheren Zeitpunkt als öffentlich gefördert gelten, ist dieser Zeitpunkt maßgebend.

Es wird somit unterstellt, dass die zuvor genannte Nachwirkungsfrist eine erstmalige Anpassung der aktuellen Mieten zum 01. Januar 2029 ermöglicht. Weiterhin wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass ab diesem Zeitpunkt eine marktübliche sowie rechtlich zulässige Erhöhung der Bestandsmieten um jeweils (rd.) 15 Prozent innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren bis zum Erreichen der marktüblich erzielbaren Miete möglich ist und umgesetzt wird.

Im Rahmen der Bewertung werden für die öffentlich geförderten sechs Wohnungen entsprechende Underrent-Abschläge berücksichtigt. Diese wurden in Summe bzw. als Barwert zu rd. 85.552 EUR ermittelt und werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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 Alfterer 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 (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. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden. Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

6 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das zu bewertende Grundstück ist im straßenseitigen Bereich (§ 34 BauGB, Innenbereich) regelmäßig (rechteckig, vgl. Flurkarte) geschnitten, eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Im rückwärtigen Bereich (§ 35 BauGB, Außenbereich) ist das Grundstück unregelmäßig (Überlänge) geschnitten und eben; ein Betreten war wegen Verwilderung nicht möglich. Die Freiflächen sind nach Süd 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 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.

7 Bauliche Anlagen

7.1 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. 1993

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
- voll unterkellert, zweigeschossig (EG, OG) mit ausgebautem DG und Dachspitze
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: Stahlbeton mit Fliesenbelag, Stahlgeländer mit Holzhandlauf
- Fassade: weißer Außenputz (Münchner Rauputz)
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit schwarzen Zementziegeln
- Heizung: keine Informationen vorliegend (keine Inaugenscheinnahme möglich), Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Garagen: 7 Garagen massiv mit Flachdach, 3 aus Holzbau mit Flachdach aus Wellblech, überdachter Fahrradstellplatz
- Sonstiges: überwiegend Balkone oder Loggien, Mieterkeller als Metallverschläge, Durchfahrt zum rückwärtigen Bereich des Grundstücks, den Garagen und den Außenstellplätzen

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Wege)
- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen des Ortstermins konnten die Wohnungen überwiegend (außer im Souterrain und in der Dachspitze) besichtigt werden. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass die übrigen Flächen keine wesentlich abweichenden Ausstattungsmerkmale aufweisen. Insgesamt können in Anlehnung an die durchgeführte Ortsbesichtigung im Wesentlichen folgende Aspekte angegeben werden:

- Fußböden: überwiegend Laminat, Teppich und Fliesen
- Wände: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen oder gestrichener Innenglattputz, Küchen z.T. mit Fliesenspiegel, Sanitäranlagen mit Verfliesungen
- Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz
- Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung, bereichsweise mit Kunststoffrollläden (manuell)
- Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Wohnungseingangstüren aus Holz, Hauseingangstür augenscheinlich aus Aluminium mit Glaseinsatz
- Sanitärbereiche: Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und WC (stehend)
- Sonstiges: Freisprecheinrichtungen

Zubehör

Im Rahmen der Ortsbesichtigung und gemäß Angaben der Mieter konnte kein Zubehör des Eigentümers auf dem Bewertungsobjekt festgestellt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen im Souterrain und in der Dachspitze konnte nicht vorgenommen werden. Über dort gegebenenfalls vorhandenes Zubehör können keine näheren Angaben gemacht werden.

7.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Das zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus ist bereits etwas über 30 Jahre alt und befindet sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Innerhalb der Wohnungen konnten jedoch auch einige Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden, z.B. Schimmelbefall im Badezimmer einer Wohnung, sowie (von Mietern benannt, verteilt auf mehrere Wohnungen) undichte Fenster, lose Türen, defekte Heizkörper oder gelöste Balkonfliesen.

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der beiden Wohnung im Souterrain und in der Dachspitze nicht möglich war. Es wird daher von einem üblichen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen.

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch die Eingangsgrößen Miete, Instandhaltungskosten, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz weitestgehend bzw. grundsätzlich beschrieben. Die zuvor benannten Unzulänglichkeiten sowie die mit den nicht erfolgten Innenbesichtigungen verbundenen Restrisiken werden durch einen Risikoabschlag von pauschal 30.000 EUR als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

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

Energetische Qualität

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

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

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

7.3 Flächen und Aufteilung

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:

Einheit	Wohnfläche	
Wohnung EG Nr. 1	rd.	40 m ²
Wohnung EG Nr. 2	rd.	78 m ²
Wohnung 1. OG Nr. 3	rd.	56 m ²
Wohnung 1. OG Nr. 4	rd.	78 m ²

Wohnung DG Nr. 5	rd.	64 m ²
Wohnung DG Nr. 6	rd.	58 m ²
Wohnung Dachspitze	rd.	39 m ²
Summe	rd.	413 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. Ebenso bleibt die überschlägig ermittelte Wohnfläche von 24 m² für die Wohnung im Souterrain aufgrund der fehlenden Genehmigung im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 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.

8 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 Garagen 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.

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 Rohertragsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn.

Ertragswertverfahren Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

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

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

9 Ertragswertverfahren

9.1 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 "Ab-schreibung".

Die aktuelle Mietsituation wird auf S. 7 des Gutachtens dargestellt. Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 8,30 und 13,61 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- IVD-Preisspiegel: rd. 11,10 EUR/m²
- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 9,09 EUR/m² bis 9,48 EUR/m²
- Wohnungsbörse: rd. 8,30 EUR/m² bis 13,61 EUR/m²
- Immobilienscout24: rd. 10,55 EUR/m²
- Engel & Völkers: rd. 10,08 EUR/m²

Für die Wohnungen Nr. 2 bis 6 des Bewertungsobjektes (vgl. nachfolgende Aufstellung) wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale ein Mietansatz von 10,00 EUR/m²/Monat für angemessen bzw. marktüblich erachtet; für die wesentlich kleinere Wohnung Nr. 1 entsprechend 11,00 EUR/m²/Monat. Für die nicht besichtigte Wohnung in der Dachspitze wird die derzeitige Vertragsmiete von 11,54 EUR/m²/Monat für angemessen eingeschätzt und als Rohertrag eingestellt.

Unter Beachtung der tatsächlichen Mieten der sechs geförderten Wohnungen im EG, OG und DG erfolgt eine Berücksichtigung der Underrent-Situation (hier als Barwert rd. 85.552 EUR über eine als marktüblich eingeschätzte gesetzliche Periode von 3 Jahren ab zulässiger Erhöhung) als den besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Dabei wurde die Nachwirkungsfrist nach dem Wohnungsbindungsgesetz im Rahmen der Zwangsversteigerung berücksichtigt (vgl. S. 15 des Gutachtens).

Dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn 2025 sind Mietwerte für Garagenmieten zu entnehmen. Diese betragen – je nach Zentralität der Lage – zwischen 45,00 und 100,00 EUR/Monat. Im vorliegenden Fall wird jeweils ein Ansatz von 60,00 EUR/Monat für angemessen erachtet, für die Außenstellplätze jeweils hälftige 30,00 EUR/Monat für angemessen erachtet.

Rohrertrag

Somit ergibt sich insgesamt folgender Rohrertrag:

Einheit	Wohnfläche [m ²]	Rohrertrag [EUR/m ² / Monat]	Rohrertrag [EUR/Monat]
Wohnung EG Nr. 1	40 m ²	11,00	440,00
Wohnung EG Nr. 2	78 m ²	10,00	780,00
Wohnung OG Nr. 3	56 m ²	10,00	560,00
Wohnung OG Nr. 4	78 m ²	10,00	780,00
Wohnung DG Nr. 5	64 m ²	10,00	640,00
Wohnung DG Nr. 6	58 m ²	10,00	580,00
Wohnung Dachspitze	39 m ²	11,54	450,00
Garage	4	60,00	240,00
Stellplätze	3	30,00	90,00
Summe	413 m²		4.560,00

Die Mietansätze berücksichtigen auch die zugehörigen Lager- und Nebenflächen im KG. Hierfür erfolgt daher kein zusätzlicher Ansatz. Der Rohrertrag von insgesamt rd. 54.720 EUR/Jahr (= 4.560 EUR/Monat x 12) geht in die Wertermittlung ein.

9.2 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. 2.842 EUR/Jahr für insgesamt sieben Wohnungen, vier Garagen und drei Stellplätze 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. 6.524 EUR/Jahr für sieben Wohnungen mit insgesamt rd. 413 m² Wohnfläche sowie vier Garagen und drei Außenstellplätze 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. 1.094 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	2.842 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	6.524 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	1.094 EUR/Jahr
Summe	10.460 EUR/Jahr

9.3 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1993 errichtetes Gebäude; mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von rd. 32 Jahren resultiert demnach eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

9.4 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 2,9 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 durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes, der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall ein erhöhter bzw. korrespondierender Liegenschaftszinssatz von rd. 3,3 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet.

Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 3,3 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 48 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 23,925.

9.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der – straßenseitig – ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 13 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich straßenseitig demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“. Die rückwärtigen Bereiche sind als Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit Lage in einem Landschaftsschutzgebiet zu klassifizieren.

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.

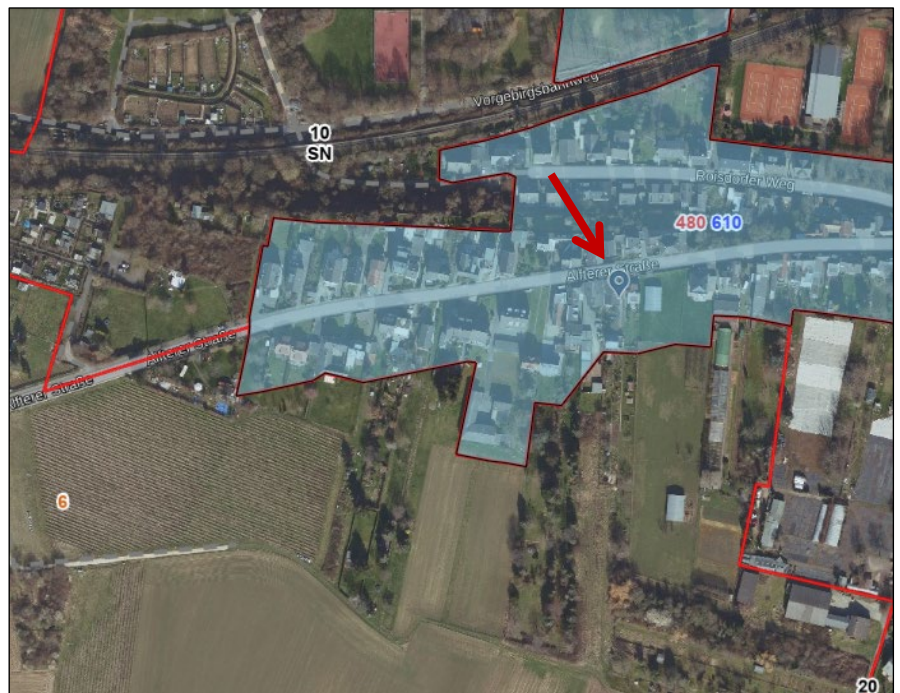
Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 21. Mai 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn erstreckt sich das zu bewertende Objekt über zwei Zonen. Dieser wurde für den im Innenbereich liegende Teil des zu bewertenden Grundstückes zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Dransdorf
Nummer	9400
Bodenrichtwert	480 EUR/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet

Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,8
Bemerkung	MI, Mischgebiete im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 20 %.

Für den im Außenbereich (Landschaftsschutzgebiet) liegenden Teil des zu bewertenden Grundstückes ist dieser zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt worden:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Lessenich/Messdorf
Nummer	253
Bodenrichtwert	6 EUR/m ² (Acker)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker



Aufteilung des Grundstücks

Gemäß vorliegenden Angaben zum Bau- und Planungsrecht seitens der Stadt Bonn und den Angaben aus der Liegenschaftskarte wird der Wohnbau- bzw. Gebäudeumgriffsfläche ein Grundstücksbereich von 579 m² (§ 34 BauGB, Innenbereich) und dem verbleibendem Grundstücksanteil von 3.957 m² die Nutzung Landwirtschaft/Ackerland (§ 35 BauGB, Außenbereich) zugewiesen. Zur Plausibilisierung wurde ein Flächenabgriff aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsschutzplan vorgenommen, der die zuvor benannte Aufteilung in seiner Größenordnung bestätigt. Demnach wird das zu bewertende Grundstück wie folgt (fiktiv) unterteilt:

- Grundstücksbereich 1 (dem Wohnhaus zugeordnet): ca. 579 m²
- Grundstücksbereich 2 (Landwirtschaft/Ackerland): ca. 3.957 m²

Anpassung wegen der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Für den Grundstücksbereich 1 wurde auf Grundlage der mir vorliegenden Pläne aus der Bauakte eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 1,1 ermittelt. Der Bodenrichtwert Nr. 9400 hingegen bezieht sich auf eine WGFZ von 0,8. 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. 1,20 (Faktor für WGFZ 1,1 = 1,08 / Faktor für WGFZ 0,8 = 0,90) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 576 EUR/m² (= 480 EUR/m² × 1,20).

Bodenwert für den Grundstücksbereich 1

Insgesamt lässt sich der Bodenwert für den Grundstücksbereich 1 demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert (relativ)	576 EUR/m ²
× Grundstücksgröße	579 m ²
= Bodenwert (absolut)	333.504 EUR

Bodenwert für den Grundstücksbereich 2

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts Nr. 253 stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich; der etwas verwilderte Zustand gilt auf diesem Bodenwertniveau als ausreichend berücksichtigt. Insgesamt lässt sich der Bodenwert für den Grundstücksbereich 2 demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert (relativ)	6 EUR/m ²
× Grundstücksgröße	3.957 m ²
= Bodenwert (absolut)	23.742 EUR

Bodenwert

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert Grundstücksbereich 1	333.504 EUR
+ Bodenwert Grundstücksbereich 2	23.742 EUR
= Bodenwert (absolut)	357.246 EUR

9.6 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 Underrent-Situation von rd. 85.552 EUR sowie des Zustands der baulichen Anlagen in Kombination mit den Risiken bezüglich der nicht besichtigten Flächen von pauschal 30.000 EUR, somit insgesamt rd. 115.552 EUR, im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

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

Ertragswert	
Rohertrag	54.720 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	10.460 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	44.260 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	11.789 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	32.471 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,925
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	776.869 EUR
+ Bodenwert	357.246 EUR
= vorläufiger Ertragswert	1.134.115 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	1.134.115 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	115.552 EUR
= Ertragswert	1.018.563 EUR

9.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle

Kennzahlen

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

Merkmal des Ertragswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	35,1 %
Gebäudedefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	2.466 EUR/m ²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	18,6
Brutto-Rendite (GY)	5,4 %
Netto-Rendite (NY)	4,5 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	4,1 %

Rohertragsfaktoren

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für Mietwohnhäuser in Höhe von 21,8 (Standardabweichung $\pm 2,4$, demnach eine statistische Spanne von 19,4 bis 24,2), ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 20,7 (vorläufiger Ertragswert \div Rohertrag) bzw. 18,6 (Ertragswert \div Rohertrag), welcher aufgrund der unterdurchschnittlichen Marktposition des Bewertungsobjektes als marktgerecht erachtet wird. Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

10 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über Rohertragsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Alfterer Str. 63 in 53121 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 24. März 2025 geschätzt auf

1.020.000 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. 7 des Gutachtens):

Blatt 761		
lfd. Nr.	Eintragung	Werteinfluss
2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasseranlagenbetriebsrecht)	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
7	Auflassungsvormerkung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

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

Rheinbach, 19. Juni 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