



## 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:** Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss nebst 2 Räumen im Kellergeschoss

**Adresse:** Rheinaustraße 97a  
53225 Bonn

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bonn  
Abteilung 023  
53105 Bonn

**Aktenzeichen:** 023 K 021/24

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:** 06. Mai 2024

**Verkehrswert:** 345.000 EUR



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Grundstück</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Lage</b> .....	<b>10</b>
3.1 Makrolage .....	10
3.2 Mikrolage .....	11
<b>4 Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>14</b>
<b>5 Beschaffenheit</b> .....	<b>17</b>
<b>6 Bauliche Anlagen</b> .....	<b>19</b>
6.1 Baubeschreibung .....	19
6.2 Zustand und energetische Qualität .....	19
6.3 Flächen und Aufteilung .....	21
<b>7 Verfahrenswahl</b> .....	<b>22</b>
<b>8 Ertragswertverfahren</b> .....	<b>24</b>
8.1 Rohertrag .....	24
8.2 Bewirtschaftungskosten .....	25
8.3 Restnutzungsdauer .....	26
8.4 Liegenschaftszinssatz .....	26
8.5 Bodenwertanteil .....	27
8.6 Ertragswert .....	29
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen .....	29
<b>9 Verkehrswert</b> .....	<b>31</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

<b>Objekt</b>	Aktenzeichen	023 K 021/24
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 382,68/1.000, Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss nebst 2 Räumen im Kellergeschoss
	Adresse	Rheinaustraße 97a, 53225 Bonn
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich
<b>Auftrag</b>	Datum des Auftrags	25. März 2024
	Ortstermin	06. Mai 2024
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	06. Mai 2024
	Abschluss der Recherchen	24. Juni 2024
<b>Rechtliches</b>	Nutzungssituation	Eigennutzung
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	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	Eintragung im Altlastenkataster
<b>Gebäude</b>	Baujahr	vermutlich ca. 1950
	Wohnfläche	rd. 115 m <sup>2</sup>
	Lage der Wohnung	1. Obergeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 30 Jahre
<b>Wertermittlung</b>	Rohertrag	15.870 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	2.324 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,1 Prozent
	Bodenwertanteil	120.838 EUR
	vorläufiger Ertragswert	364.027 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000 EUR
	Ertragswert	344.027 EUR
	<b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>345.000 EUR</b>
	<b>Gebädefaktor/Kapitalwert, rd.</b>	<b>2.992 EUR/m<sup>2</sup></b>
	<b>Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.</b>	<b>21,7</b>
	<b>Brutto-Rendite (GY), rd.</b>	<b>4,6 %</b>
	<b>Netto-Rendite (NY), rd.</b>	<b>4,0 %</b>
<b>Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.</b>	<b>3,7 %</b>	

## 1 Allgemeines

- Auftrag und Zweck des Gutachtens** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 25. März 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.
- Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten sowie die Marktbeschreibung. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.
- Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im Bonner Stadtteil Beuel-Mitte, das unter folgender Anschrift geführt wird:
- Rheinaustraße 97a  
53225 Bonn
- Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rd. 115 m<sup>2</sup>. Laut der Teilungserklärung sind insgesamt drei Einheiten in dem Gebäude vorhanden.
- Besonderheit** Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 10. Mai 2024 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt werden, sollte der Schuldner keinen Kontakt mit mir aufnehmen, was hier der Fall war. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands der zu bewertenden Wohnung wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt.
- Hinweis: Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sei jedoch deutlich auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung von Ausstattung und Zustand zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.
- Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung fand am 06. Mai 2024 im Zeitraum von 13:15 – 13:50 statt. Das Grundstück sowie die baulichen Anlagen konnten nur von außen 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 06. Mai 2024 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 24. Juni 2024 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 28. Juni 2024. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

#### **Unterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 05. April 2024
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 22. April 2024
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 22. April 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 19. April 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 30. April 2024
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 30. April 2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 24. April 2024
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 07. Mai 2024
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 29. April 2024
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 07. Juni 2024
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 24. Juni 2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2024
- Informationen und Unterlagen des Gläubigers, insbesondere Bauunterlagen
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- 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](http://www.reguvis.de)

- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

### **Wertermittlungsgrundlagen**

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

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

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

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

## 2 Grundstück

### Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 05. April 2024 (letzte Änderung 21. Februar 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22. April 2024. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

### Bestandsangaben im Wohnungsgrundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Wohnungsgrundbuch eingetragen:

Amtsgericht ..... Bonn  
Grundbuch von..... Beuel  
Blatt..... 22832

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
lfd. Nr. 1: 382,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 16, Flurstück Nr. 2564, Gebäude- und Freifläche, Rheinaustr. 97 A, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss nebst 2 Räumen im Kellergeschoss.  Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes steht das Recht zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht) an der im 1. Obergeschoss befindlichen Terrasse zu.	223
<b>Summe</b>	<b>223</b>

### Art des Eigentums

Wohnungseigentum

### Bestandsverzeichnis

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

*lfd. Nr. 2/zu 1: Wegerecht an dem Grundstück Flur 16, Flurstück 2489, eingetragen in Beuel in den Blättern 26724-26732; hier vermerkt am 18.01.2007.*

*lfd. Nr. 3/zu 1: Wegerecht an dem Grundstück Flur 16, Flurstück 2490, eingetragen in Beuel in den Blättern 26724-26732; hier vermerkt am 18.01.2007.*

*lfd. Nr. 4/zu 1: Wegerecht an dem Grundstück Flur 16, Flurstück 1744, eingetragen in Beuel in den Blättern 26724-26732; hier vermerkt am 18.01.2007.*

*lfd. Nr. 5/zu 1: Wegerecht an dem Grundstück Flur 16, Flurstück 2491, eingetragen in Beuel in den Blättern 26724-26732; hier vermerkt am 18.01.2007.*

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hierin heißt es auszugsweise wie folgt:

*Ferner wird die Eintragung a) der Grunddienstbarkeit -Nutzungsrechte-, b) des Wegerechtes, mit Rang nacheinander, gemäß der Urkunde Nr. 2834 vom 27.11.1995 zu Lasten der Grundstücke Flur 16, Nummer 2489, Flur 16 Nummer 2491 -eingetragen im Grundbuch von Beuel Blatt 05700- und Flur 16, Nummer 1744 -eingetragen im Grundbuch von Beuel Blatt 0343-, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 16, Nummer 2488 bewilligt und beantragt.*

*Die Rechte sollen bei dem herrschenden Grundstück Flur 16 Nummer 2488 als ein mit dem Eigentum verbundenes Recht im Bestandsverzeichnis vermerkt werden, was hiermit ebenfalls zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt und beantragt wird.*

Hinweise:

- Die aufgeführte Urkunde Nr. 2834 vom 27. November 1995 wurde vom Grundbuchamt nicht übersendet. Es wird unterstellt, dass diese weitere Regelungen zum Flurstück Nr. 2490 enthält.
- Die Grundbuchauszüge der belasteten Grundstücke liegen nicht vor. Es wird unterstellt, dass die Belastungen auch tatsächlich in Abt. II der entsprechenden Grundbücher eingetragen sind.
- Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt zuvor unter der Flurstücksnummer 2488 geführt wurde.
- Die Eintragungen berechtigen den jeweiligen Eigentümer dazu, dass Grundstück mit dem Bewertungsobjekt rückwärtig über die Combahnstraße und die genannten Flurstücke zu begehen. Sie dienen der Regelung der nachbarschaftlichen und infrastrukturellen Verquickungen der Grundstücke und erscheinen lage- und objekttypisch. Es wird unterstellt, dass die zu bewertende Wohnung bereits über den Zugang von der Rheinaustraße aus erreicht werden kann (keine Innenbesichtigung möglich) und sich somit kein zusätzlicher Nutzen durch die Berechtigung ergibt. Eine Wertrelevanz resultiert daher nicht.

**Eintragungen in Abt. II** Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 21. Februar 2024 keine Eintragungen vorhanden.

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

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

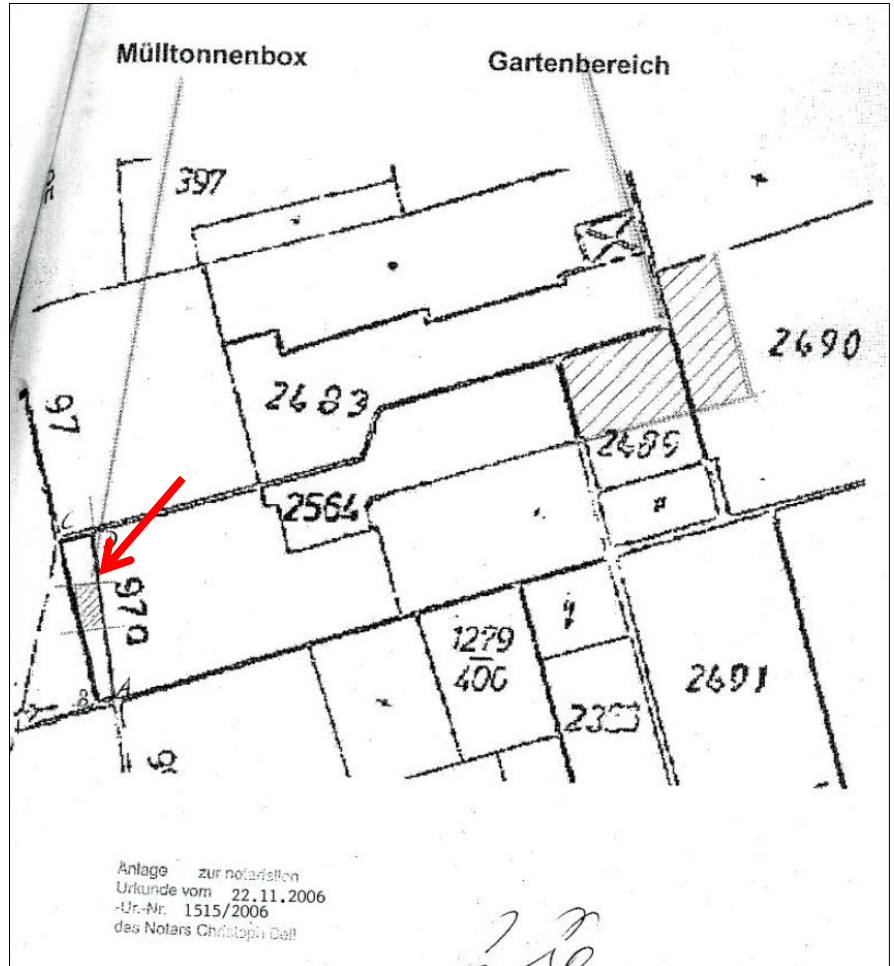
**Nutzungssituation** Laut Auftrag sowie Beschilderung vor Ort wird die Wohnung von den Eigentümern bewohnt (Eigennutzung). Für die Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

**Teilungserklärung** Die vorliegende Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich werden folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Personen, die mit der Wartung und Instandsetzung von Anlageteilen, welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, beauftragt sind, den Zutritt zu den im Sondereigentum stehenden Räumen und den Sondernutzungsflächen zu ermöglichen und die mit der Wartung oder Instandsetzung verbundenen Arbeiten zu dulden. Anlagenteile eines Sondereigentümers die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, dürfen nur mit Zustimmung des jeweiligen betroffenen Wohnungseigentümers entfernt werden. Der jeweilige Wohnungseigentümer hat das Recht, diese Anlagen unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer dauerhaft zu nutzen.
- Für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen zu einer verbinden will, ist die Zustimmung erteilt. Die bauliche Verbindung unter Inanspruchnahme der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden tragenden Wänden und Decken ist zulässig. Eine Zustimmung der weiteren Wohnungseigentümer ist hierfür nicht erforderlich.
- Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans ist es ausdrücklich gestattet, auf seine eigenen Kosten eine Dämmung/Isolierung der Räume im Dachgeschoss vorzunehmen, welche bisher lediglich als Abstellräume genutzt werden sowie ferner diese Räume zukünftig auch als Wohnraum auszubauen und als solche zu nutzen.
- Gewerbliche oder freiberufliche Nutzung einer Wohnung und die Nutzung eines Teileigentums als Wohnung sind mit Zustimmung des Verwalters zulässig, allerdings nur dann, wenn die Nutzung baurechtlich statthaft ist.
- Der Wohnungseigentümer kann seine Wohnung ganz oder zum Teil einem Dritten zur Nutzung überlassen, soweit sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung hält. Die Gebrauchsüberlassung an Dritte, z.B. Vermietung, ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich unter Angabe von Namen und Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen anzuzeigen.
- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes duldet das Errichten von Antennen und Sattelitenschüsseln auf dem Dach. Er ist verpflichtet Handwerkern u.a. den Zutritt zu seiner Wohnung für etwa hierzu erforderliche Arbeiten am Dach und an Antennen und den Sattelitenschüsseln zu gestatten. In gleicher Weise ist er verpflichtet, dem Schornsteinfeger Zugang zum Dach und zum Schornstein zu gewähren.
- Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes steht das Recht zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht) an der im 1. Obergeschoss befindlichen Terrasse zu. Die Lage der Terrasse ist aus dem Aufteilungsplan für das 1. Obergeschoss ersichtlich. Die alleinige Pflege und Unterhaltung der Terrasse obliegt ausschließlich dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten in dem gleichen Umfang, als wenn es sich um Sondereigentum handeln würde.
- Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 des Aufteilungsplanes steht das alleinige Recht auf Nutzung (Sondernutzungsrecht) der Grundstücksflächen zu, welche in dem als Anlage beigefügten Sondernutzungsplan mit den Buchstaben A-B-C-D-A markiert sind. Die übrigen Eigentümer sind allerdings berechtigt diesen Bereich auch zu betreten und ferner die in dem vorgenannten Plan als solche gekennzeichnete Fläche als Mülltonnenbox zum Abstellen der gemeinschaftlichen Mülltonnen mitzubedenken. Die alleinige Pflege und Unterhaltung der vom Sondernutzungsrecht betroffenen Fläche obliegt ausschließlich dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten in dem gleichen Umfang, als wenn es sich um Sondereigentum handeln würde. Davon ausgenommen ist die Mülltonnenbox, welche gemeinsam von allen Wohnungseigentümern zu pflegen und zu unterhalten ist.

- Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf keiner Zustimmung.

Auszug aus dem Lageplan



**Angaben der WEG-Verwaltung**

Die aktuelle Situation im Hinblick auf die WEG-Verwaltung ist mir nicht bekannt. Ich kann daher keine Angaben zur Höhe des jeweiligen Hausgeldes, eventuell rückständiger Zahlungen sowie zur Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft machen. Insbesondere die mit der Instandhaltungsrücklage verbundene Unsicherheit wird im Rahmen des Risikoabschlags bezüglich Ausstattung und Zustand am Ende des Gutachtens mitberücksichtigt.

## 3 Lage

### 3.1 Makrolage

#### Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

#### Entfernungen

- Köln ca. 35 km
- Düsseldorf ca. 71 km
- Koblenz ca. 86 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<sup>2</sup>. 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 ausgebauten Netz von Bus- und Bahnverbindungen. Die Deutsche Bahn bietet Schnellzugverbindungen nach Köln, Düsseldorf und darüber hinaus. Der Hauptbahnhof der Stadt ist via ÖPNV an den Flughafen Köln-Bonn angebunden. Dies erleichtert nicht nur den Berufsverkehr, sondern trägt auch zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei.

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

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

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

## 3.2 Mikrolage

### Lage in der Gemeinde

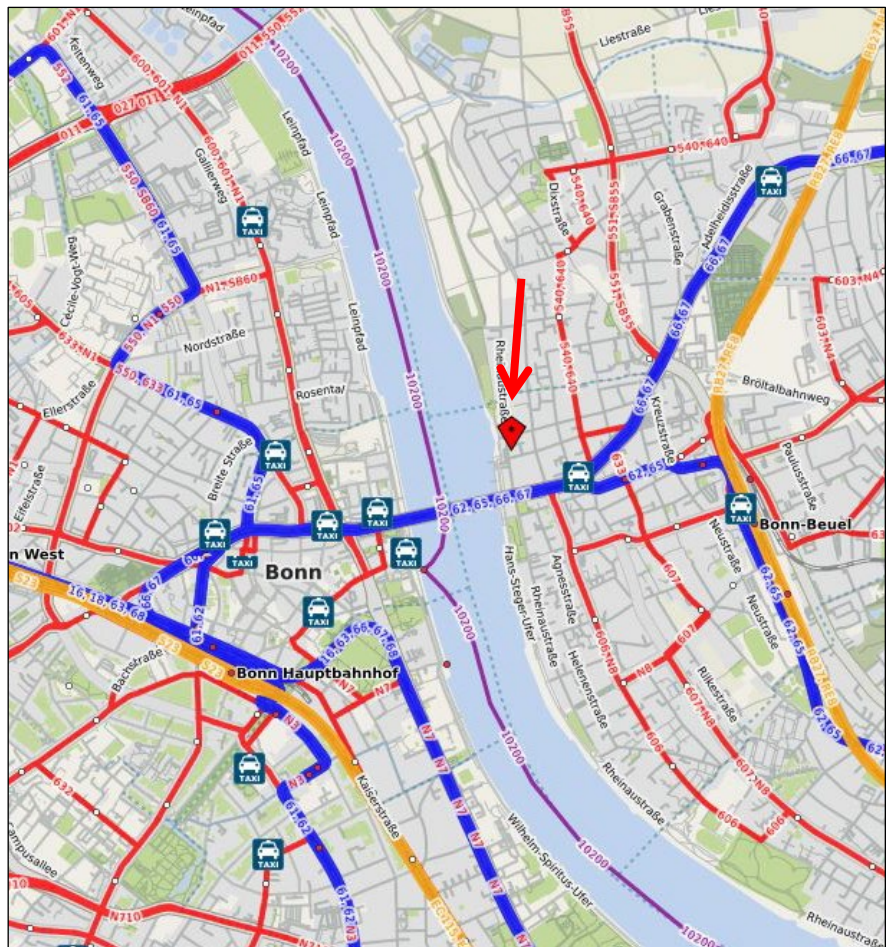
- Stadtbezirk Beuel
- Stadtteil Beuel-Mitte
- Zentrum von Bonn ca. 3,5 km

### Nähere Umgebung

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

### Verkehrsanbindung

- nächste Bus- und Straßenbahnhaltstelle (Konrad-Adenauer-Platz) ca. 500 m
- DB-Bahnhof Bonn-Beuel ca. 1,5 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 4 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 10 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 21 km
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Pützchen (A 59) ca. 3 km



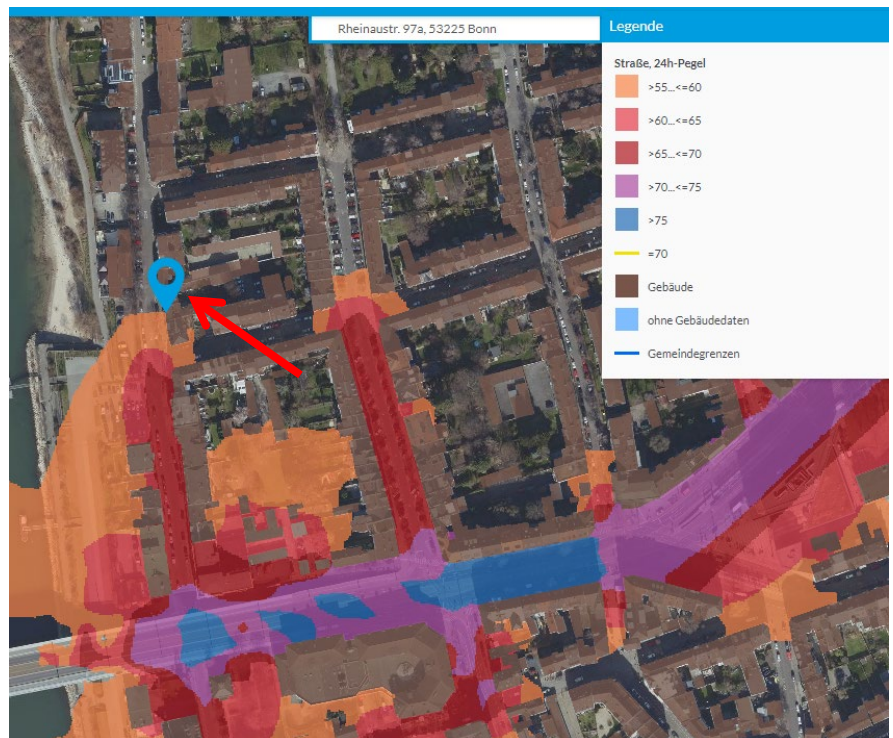
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### Verkehrsimmissionen

Bei der Rheinaustraße handelt es sich um eine Erschließungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Etwas weiter südlich verlaufen jedoch die stark befahrene Kennedybrücke (B 56) sowie eine Straßenbahntrasse. Es ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 12. Juni 2024) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 60 dB(A) liegen. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

Auszug aus der Lärmkarte ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))



Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für allgemeine Wohngebiete 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 marktüblich erzielbaren Mieten sowie örtlichen Bodenrichtwerten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

**Sonstige Immissionen und Emissionen**

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

**Infrastruktur**

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

**Parkplätze**

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden; unmittelbar gegenüber befindet sich jedoch ein öffentlicher Parkplatz. Dem Bewertungsobjekt ist kein Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet.

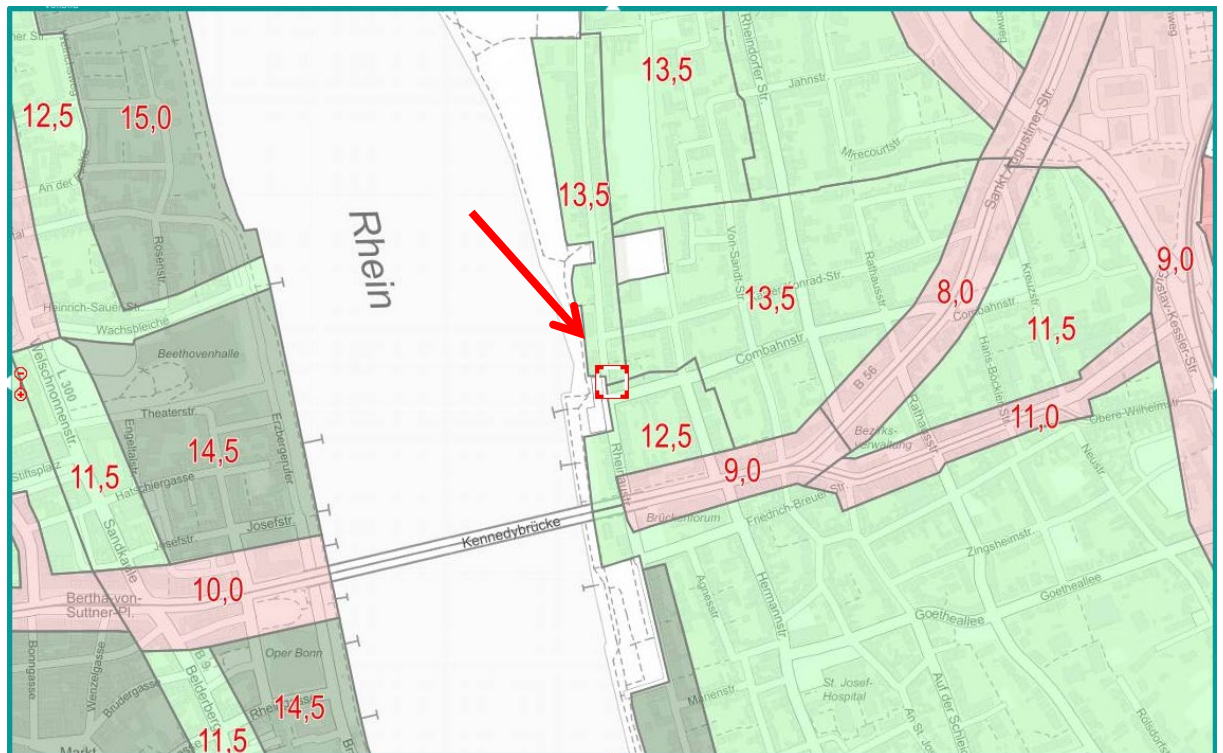
**Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de), Zugriff: 12. Juni 2024) in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet (jeweils hohe Wahrscheinlichkeit) sowie in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für die Wertermittlung wird allerdings davon ausgegangen, dass vorhandene Gefährdung durch Hochwasser in den örtlichen Bodenrichtwerten ausreichend eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

**Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur ([www.breitbandmessung.de](http://www.breitbandmessung.de), Zugriff: 12. Juni 2024) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 259 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

**Öffentliche Ladeinfrastruktur** Laut Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur ([www.bundesnetzagentur.de](http://www.bundesnetzagentur.de), Zugriff: 12. Juni 2024) sind im Umkreis von 1 km des Bewertungsobjektes 22 Ladesäulen vorhanden, davon zwei Schnellladeeinrichtungen. Im Umkreis von 2 km sind insgesamt 54 Ladesäulen gegeben, davon fünf Schnellladeeinrichtung.

**Wohnlage** Die Wohnlage „Rheinaustraße 97a“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut – 13,5 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten)).

Wohnlagenkarte ([www.bonn.de](http://www.bonn.de), Zugriff: 12. Juni 2024)

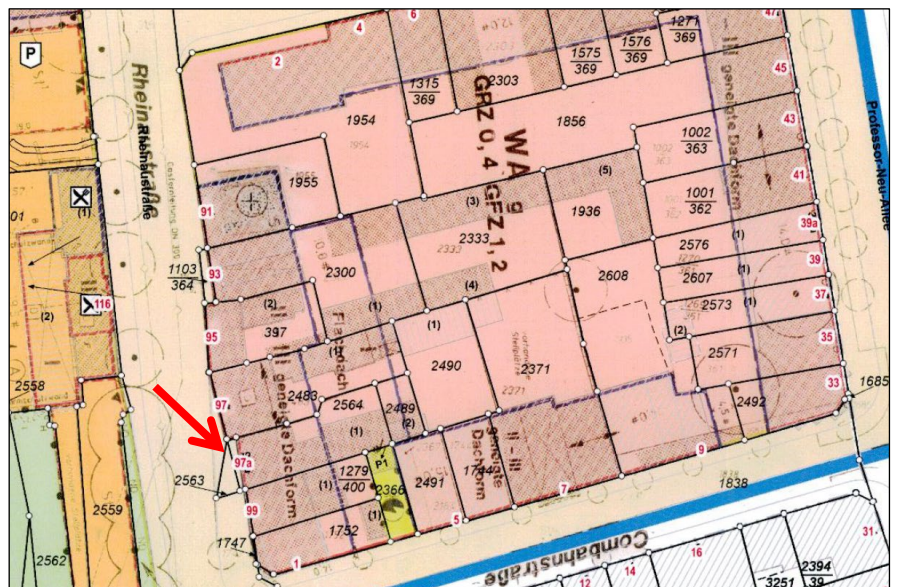


## 4 Rechtliche Gegebenheiten

**Bau- und Planungsrecht** Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7823-10 (§ 30 Abs. 1 BauGB) in Kraft getreten am 11. Februar 1998. Dieser trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Verkehrsfläche
- Zahl der Vollgeschosse: II-III (Höchstgrenze) mit geneigten Dachformen (straßenseitiger Bereich), I (Höchstgrenze) mit Flachdach (rückwärtiger Bereich)
- geschlossene Bauweise (g)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

### Auszug aus dem Bebauungsplan



Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Garagen und Stellplätzen, Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Höhenlage der baulichen Anlagen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

Die planungsrechtliche Auskunft der Stadt Bonn enthält den Hinweis, dass das Bewertungsobjekt im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen oder auch Vorbehalte durch die Lage im Überschwemmungsgebiet in den örtlichen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind und somit keine zusätzliche Wertrelevanz resultiert.

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

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

#### Baulasten

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

#### Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) gilt das Bewertungsobjekt nicht als gefördert mit Wohnungsbaumitteln des Landes NRW. Es bestehen auch keine Belegungs- und Mietpreisbindungen.

#### Baugenehmigungen

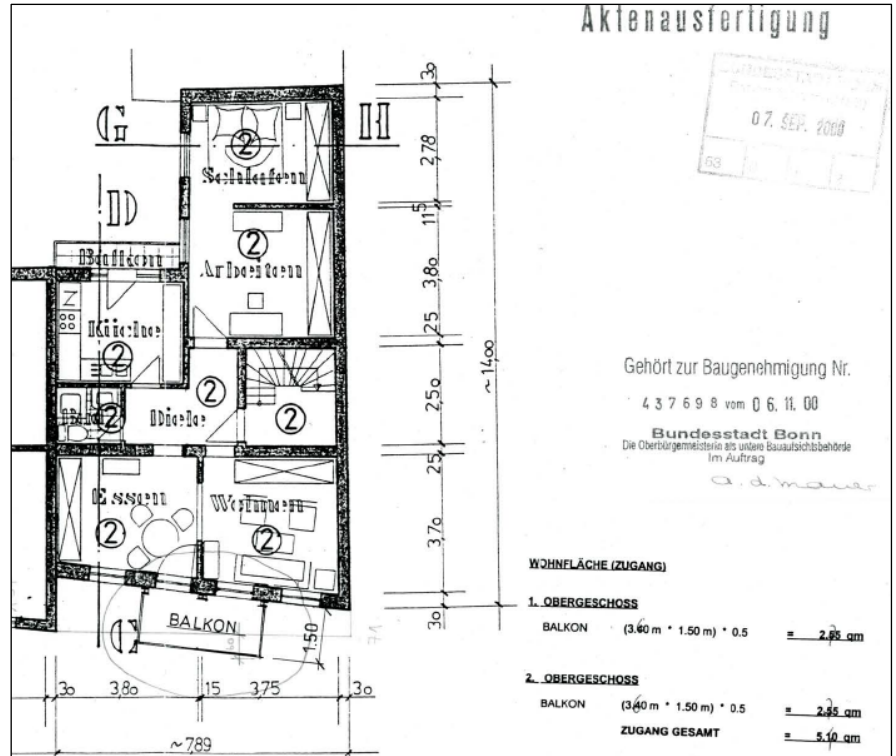
In den Bauakten der Stadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude vorhanden:

- Bauschein Nr. 235/50 (Wiederaufbau des Wohnhauses und Ausbau einer Backstube) vom 04. August 1950
- Nachtragsbauschein Nr. 171/51 zum Bauschein Nr. 235/50 (Nachträgliche Genehmigung zum Um- und Ausbau) vom 16. April 1951
- Bauschein Nr. 5/54 (Errichtung von KFZ-Unterstellräumen) vom 06. April 1954
- Bauschein Nr. 62/56 (Ausbau zu Garagen) vom 09. Mai 1956
- Rohbau- und Schlussabnahmeschein (Errichtung von Kfz.-Unterstellräumen) vom 25. September 1964
- Bauschein Nr. 146/71 (Umbau eines Ladens zu einer Gaststätte) vom 31. März 1971
- Genehmigung zur Teilung des Grundstücks vom 04. Januar 1990
- Baugenehmigung AZ 424104 (Ausbau des Dachgeschosses) vom 22. April 1991
- Baugenehmigung AZ 437698 VV (Änderung eines Wohnhauses (Balkonanbau)) vom 06. November 2000
- Bescheid zur Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung AZ 437698 VV (Änderung eines Wohnhauses (Balkonanbau)) vom 01. April 2003

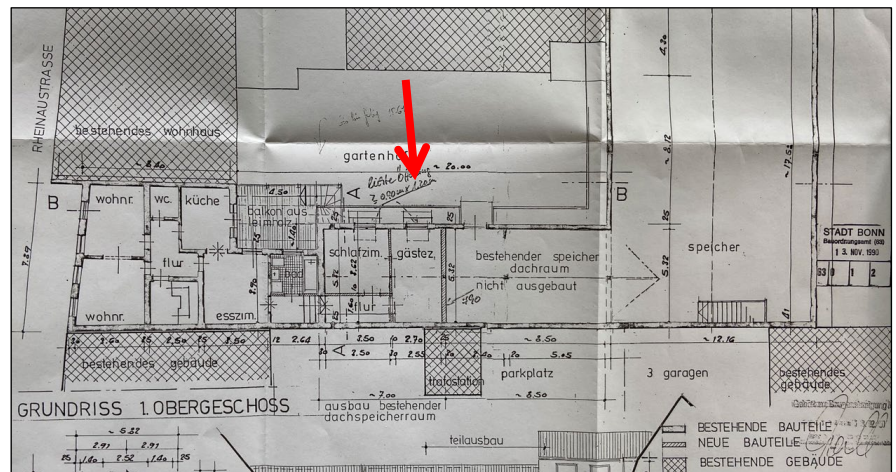
Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass das Gebäude ca. 1950 wiedererrichtet wurde und seitdem sukzessive einige An- und Umbauten erfahren hat. Hierbei unterscheiden sich die bauordnungsrechtlich genehmigten Pläne teils untereinander sowie auch von den Aufteilungsplänen. Insbesondere der rückwärtige Bereich, welcher in den Aufteilungsplänen als ausgebaut dargestellt wird (siehe Schlafzimmer und Bad 02 auf S. **Fehler! Textmarke nicht definiert.** des Gutachtens), ist teils in jüngeren bauordnungsrechtlich genehmigten Plänen nicht entsprechend enthalten. Es liegt zwar eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses vom 22. April 1991 vor, jedoch wird hier der hintere Teil nur zu einem geringeren Teil als ausgebaut dargestellt. Eine diesbezüglicher Abnahmeschein lag zudem ebenfalls nicht vor. Der hintere als „Speicher“ gekennzeichnete Bereich existiert zudem so scheinbar nicht mehr (siehe auch Flurkarte sowie Luftbild). Die tatsächliche Nutzung kann ohne erfolgte Innenbesichtigung nicht weiter festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ausdrücklich unterstellt, dass der im Aufteilungsplan dargestellte Zustand am ehesten den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und dass dieser bauordnungsrechtlich zumindest zulässig bzw. genehmigungsfähig wäre. Es erfolgen entsprechende Wohnflächen- sowie Mietansätze. Aufgrund des hiermit verbundenen Risikos wird zudem ein Abschlag in Höhe von rd. 10.000 EUR für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§

8 ImmoWertV) eingestellt.

Grundrissplan 1. Obergeschoss zur Baugenehmigung 437698



Grundrissplan 1. Obergeschoss mit ausgebautem DG aus der Bauakte



Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das Gebäude historisch auch gewerblich genutzt wurde. Im Rahmen des (eingeschränkten) Ortstermins konnten jedoch keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung (im EG) festgestellt werden. 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.

- Denkmalschutz** Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn sind die baulichen Anlagen mit dem Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.
- Überbau** Aus Katasterkarte wird ersichtlich, dass sich der hintere Bereich des Gebäudes mit dem Bewertungsobjekt bereichsweise auf das Flurstück 2489 erstreckt. Entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen sind mir nicht bekannt. Eine wesentliche Wertrelevanz ist – im Bestand – nicht erkennbar.
- Erschließung** Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt wird von der Rheinaustraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.
- Beitragsrechtlicher Zustand** Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen. Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

## 5 Beschaffenheit

- Grundstücksgestalt** Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist etwas unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), weitestgehend eben und in der Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt.
- 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 von einer Altstandort-Verdachtsfläche betroffen, im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 7822-106. Es wird weiterhin mitgeteilt:

*Bei dieser Verdachtsfläche handelt es sich um eine von 1957 bis 1979 betriebene Tankstelle. Nach dem Ausbau der Erdtanks und dem Abbruch der dortigen Garagen erfolgte dort eine Neubebauung. Weitere Erkenntnisse liegen mir nicht vor. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand geht für das Grundstück von der gewerblichen Vornutzung bei derzeitiger Nutzung kein Gefährdungspotential aus. Bei Nutzungsänderungen auf dem Grundstück wäre jedoch eine Neubewertung der Altlastensituation vorzunehmen.*

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die voranstehenden Gegebenheiten nicht in den Kaufpreisüberlegungen des nachfragenden Immobilienmarktes widerspiegeln.

Im Gutachten wird - 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** Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt und konnte auch nicht recherchiert werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1950 wiederauf- und anschließend umgebaut.
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise des Wohngebäudes**
- Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, beidseitig angebaut
  - teilunterkellert, dreigeschossig (EG, 1. OG, 2. OG) vermutlich mit ausgebautem Dachgeschoss
  - Decken: vermutlich Holzbalken und Stahlbeton
  - Fassade: Mauerwerk und Außenputz
  - Dach: Satteldach
  - Heizung: keine gesicherten Informationen vorhanden
  - Sonstiges: Balkone, Terrassen
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Innenhof)
  - Ver- und Entsorgungsleitungen
  - gegebenenfalls Einfriedungen (kein Betreten des Grundstücks)
- Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung** Da eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung nicht durchgeführt werden konnte, wird von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung ausgegangen. Zudem wird von einem üblichen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der aktuellen Ausstattung und des Zustands der Wohnung wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 10.000 EUR berücksichtigt.
- Zubehör** Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

### 6.2 Zustand und energetische Qualität

- Zustand der baulichen Anlagen** Die baulichen Anlagen sind vermutlich über 70 Jahre alt und befinden sich augenscheinlich (von außen) insgesamt in einem durchschnittlichen Gesamtunterhaltungszustand. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine inneren Bereiche der baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden konnten und keine Informationen zur Höhe der Instandhaltungsrücklage vorliegen.

### Energetische Qualität

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.3 Flächen und Aufteilung

### Nutzbare Flächen

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

Geschoss und Typ	Raum	Wohnfläche	
1. OG (5 Zimmer)	Flur 01	rd.	5,37 m <sup>2</sup>
	Bad 01	rd.	2,50 m <sup>2</sup>
	Küche	rd.	8,48 m <sup>2</sup>
	Essen	rd.	10,86 m <sup>2</sup>
	Kind 01	rd.	12,93 m <sup>2</sup>
	Wohnen	rd.	15,38 m <sup>2</sup>
	Kind 02	rd.	8,14 m <sup>2</sup>
	Flur 02	rd.	4,27 m <sup>2</sup>
	Bad 02	rd.	9,16 m <sup>2</sup>
	Schlafen	rd.	28,32 m <sup>2</sup>
	Terrasse	rd.	6,67 m <sup>2</sup>
Balkon	rd.	2,65 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>rd.</b>	<b>115 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche des Balkons und der Terrasse wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit dem Höchstsatz von 50 Prozent angesetzt.
- Stichprobenartige Maßkontrollen konnten nicht genommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.
- Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

### Aufteilung

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

### Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Die schriftliche Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung) lag in der Bauakte nicht vor. Es lagen jedoch die Pläne zur Teilungserklärung vor, welche auf das Aktenzeichen 445863 vom 06. November 2006 verweisen.

## 7 Verfahrenswahl

### Verkehrswert

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

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

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

### Verfahren der Wertermittlung

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Das Sachwertverfahren ist völlig ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.

**Konsequenz für die Vorgehensweise**

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn (Vergleichspreise) sowie veröffentlichte Rohertragsfaktoren und einen Immobilienrichtwert.

**Ertragswertverfahren**

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Rohertrag  
– Bewirtschaftungskosten  
= Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)  
– Bodenwertverzinsung  
= Reinertrag (Wohnung)  
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung  
= Ertragswert (Wohnung)  
+ Bodenwertanteil  
= vorläufiger Ertragswert  
± ggf. Marktanpassung  
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert  
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Ertragswert

**Hinweis**

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

## 8 Ertragswertverfahren

### 8.1 Rohertrag

#### Marktüblich erzielbare Mieten

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

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

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Stadt Bonn konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 7,80 und 15,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietspiegel der Stadt Bonn: rd. 8,30 EUR/m<sup>2</sup>
- IVD-Preisspiegel: rd. 8,30 bis 13,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Kampmeyer: rd. 11,85 EUR/m<sup>2</sup>
- Wohnungsbörse: rd. 12,22 EUR/m<sup>2</sup>
- Immobilienscout24: rd. 11,88 EUR/m<sup>2</sup>
- Engel&Völkers: rd. 13,79 EUR/m<sup>2</sup>
- ImmoWelt: rd. 7,80 EUR/m<sup>2</sup>
- Homeday: rd. 15,50 EUR/m<sup>2</sup>

Für die zu bewertende Wohnung wird unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale eine Nettokaltmiete von 11,50 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Dieser Ansatz berücksichtigt auch die Kellerflächen. Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

#### Rohertrag

Mit den recherchierten Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

Wohnungsmiete (11,50 EUR/m <sup>2</sup> x 115 m <sup>2</sup> )	1.322,50 EUR/Monat
x Anzahl der Monate	12
= Rohertrag	15.870 EUR/Jahr

## 8.2 Bewirtschaftungskosten

- Vorbemerkung** Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.
- Verwaltungskosten** Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 420 EUR/Jahr für die Wohnung ermittelt.
- Betriebskosten** Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).
- Instandhaltungskosten** Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 1.587 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt.
- Mietausfallwagnis** Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 317 EUR/Jahr.
- Ergebnis** Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	420 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	1.587 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	317 EUR/Jahr
<b>Summe</b>	<b>2.324 EUR/Jahr</b>

### 8.3 Restnutzungsdauer

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

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits über 70 Jahre altes Gebäude, welches in der Vergangenheit sicherlich bereits einige Modernisierungen erfahren hat (Annahme, da keine Innenbesichtigung). Da insbesondere Erweiterungen und Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer 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 wird auf Grundlage des äußeren Eindruck ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ unterstellt. Hieraus resultiert eine gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 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** Für selbstgenutzte Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters wird der Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bonn mit 2,1 Prozent angegeben. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

**Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV** Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden; somit ist eine Beurteilung des Investitionsrisikos an dieser Stelle nur eingeschränkt möglich.

**Barwertfaktor zur Kapitalisierung**

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am 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 2,1 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 22,092.

## 8.5 Bodenwertanteil

**Entwicklungszustandsstufe**

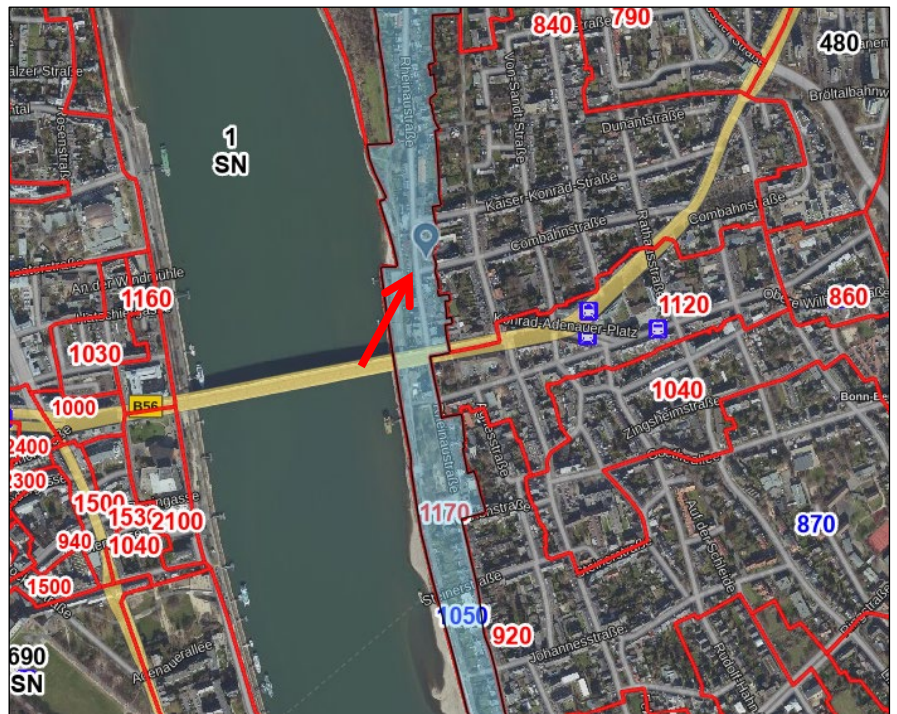
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 14 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

**Bodenrichtwert**

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Zugriff: 12. Juni 2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundestadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Beuel-Mitte
Nummer	87400
Bodenrichtwert	1.170 EUR/m <sup>2</sup> (Misch-/mehrgeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III-IV
Geschossflächenzahl	1,2
Bemerkung	WA, Wohngebiet im Sinne der BauNVO, Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 21 %



**Anpassung wegen Wohnungs- und Teileigentum**

Bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenrichtwert von 1.170 EUR/m<sup>2</sup> um 21 Prozent zu erhöhen. Es ergibt sich im vorliegenden Fall daher ein an die Nutzung angepasster Bodenrichtwert von rd. 1.416 EUR/m<sup>2</sup> (= 1.170 EUR/m<sup>2</sup> x 1,21).

**Bodenwertanteil**

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 1.416 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	1.416 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstücksgröße	223 m <sup>2</sup>
= Bodenwert (absolut)	315.768 EUR
x Miteigentumsanteil (Wohnung)	382,68/1.000
= Bodenwertanteil (Wohnung)	120.838 EUR

## 8.6 Ertragswert

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV sind die Risikoabschläge aufgrund der nicht erfolgten Innenbe-  
sichtigung von pauschal 10.000 EUR sowie der ungewissen bauordnungs-  
rechtlichen Situation von weiteren 10.000 EUR zu berücksichtigen.

### Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

<b>Ertragswert</b>	
Rohertrag	15.870 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	2.324 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	13.546 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	2.538 EUR/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	11.008 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	22,092
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	243.189 EUR
+ Bodenwertanteil	120.838 EUR
= vorläufiger Ertragswert	364.027 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	364.027 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	20.000 EUR
= Ertragswert	344.027 EUR

## 8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrollen

### Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kenn-  
zahlen ausgewiesen werden:

<b>Merkmal des Verkehrswerts</b>	<b>Ausprägung</b>
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	35,1 %
Gebädefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	2.992 EUR/m <sup>2</sup>
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	21,7
Brutto-Rendite (GY)	4,6 %
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: 45 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	1.798 EUR/m <sup>2</sup>
Unteres Quartil	3.223 EUR/m <sup>2</sup>
Median	3.734 EUR/m <sup>2</sup>
Oberes Quartil	4.003 EUR/m <sup>2</sup>
Maximum	6.048 EUR/m <sup>2</sup>

Der vorläufige Ertragswert mit rd. 3.165 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (= 364.027 EUR ÷ 115 m<sup>2</sup>) liegt im unteren Bereich der angegebenen Spanne. Im vorliegenden Fall liegt jedoch eine überdurchschnittliche Wohnfläche vor. Die vorliegende Stichprobe enthält jedoch auch viele Wohnungen mit geringerer Wohnfläche. Unter Berücksichtigung dessen sowie der weiteren beschriebenen Grundstücksmerkmale wird der Ertragswert hierdurch in seiner Größenordnung bestätigt.

### Rohrertragsfaktoren

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 22,9 (vorl. Ertragswert ÷ Rohertrag). Der Ertragswert wird erneut bestätigt.

### Immobilienrichtwerte

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Immobilienrichtwerte aus dem Amtlichen Informationssystem BORIS-NRW (<https://www.boris.nrw.de>) möglich. Dort ist eine Anpassung des Immobilienrichtwertes um die wertrelevanten Gebäudemerkmale möglich; im vorliegenden Fall ergibt sich hieraus ein Gebädefaktor von rd. 3.470 EUR/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Ertragswert wird somit erneut 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, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung sowie veröffentlichte Rohertragsfaktoren und einen Immobilienrichtwert plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Wohnung Nr. 2, Rheinaustraße 97a, 53225 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2024 geschätzt auf

**345.000 EUR**

### Abschließende Bemerkung

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

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

Rheinbach, 28. Juni 2024

*Internetversion des Gutachtens  
ohne Unterschrift*



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

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach  
Tel.: 02226/8240770  
Fax: 02226/8240771  
www.svb-haack.de  
info@svb-haack.de